



The sustainable link between property and capital

ÅRSREDOVISNING 2025



INTRODUKTION

Det här är Catella	4
Året i korthet	5
Vd-ord	6
Strategi	8

VERKSAMHET OCH MARKNAD

Investment Management	16
Principal Investments	19
Corporate Finance	22

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien och aktieägare	25
-----------------------	----

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning	29
Intern kontroll	37
Styrelse	38
Koncernledning och revisor	39

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	41
HÅLLBARHETSRAPPORT	
ESRS 2	47
Miljö	63
EU Taxonomi	71
Socialt	74
Styrning	90
Revisorns yttrande	96

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper	99
Moderbolagets räkenskaper	140
Revisionsberättelse	148



Introduktion

Catella grundades 1987 och bedriver verksamhet i 12 länder i Europa. Bolaget har en stark lokal närvaro med gedigen expertis på de marknader där bolaget bedriver verksamhet. En majoritet av de lokala bolagen är delägda av partners, vilket skapar en entreprenöriell kultur och samordnade incitament.



Det här är Catella	4
Året i korthet	5
Vd-ord	6
Strategi	8



Catella är den hållbara länken mellan fastighet och kapital. Genom en paneuropeisk plattform med global räckvidd erbjuder Catella lokal expertis och skräddarsydda tjänster inom fastighetsinvesteringar och alternativa investeringar till professionella investerare. Catella har verksamhet i 12 europeiska länder på över 25 kontor och kombinerar en stark lokal närvaro med djup kunskap om de marknader där bolaget är verksamt. En majoritet av de lokala bolagen är delägda av partners, vilket skapar en entreprenöriell kultur och incitament i linje med Catellas övergripande strategiska mål.

Organisationsstrukturen är utformad för att främja synergier genom nära samarbete inom och mellan affärsområdena. Med stöd av en etablerad paneuropeisk plattform möjliggör Catella strukturerat samarbete och systematisk kunskapsdelning, där lokal marknadsinsikt integreras med gränsöverskridande perspektiv för att leverera skräddarsydda lösningar och tjänster. Detta arbetssätt bygger starka nätverk som stödjer effektiv affärsutveckling och utvecklingen av innovativa produkter samt attraherar både lokala och internationella investerare.

Under 2025 uppgick Catellas totala intäkter till 2,1 mdkr, förvaltat kapital till 155 mdkr och de egna investeringarna till 1,1 mdkr.

2,5 mdkr

Marknadsvärde

2,1 mdkr

Totala intäkter

155 mdkr

Förvaltat kapital

470

Antal heltidsanställda



Detta har hänt under året

Under 2025 visade den europeiska fastighetsmarknaden tecken på återhämtning och ökade transaktionsvolym, stödd av lägre räntor och förbättrade kreditförsättningar, trots fortsatt global ekonomisk osäkerhet.

På en fortsatt dämpad marknad upprätthöll affärsområdet Investment Management positiv tillväxt och ökade det förvaltade kapitalet. Under året fortsatte Catella att utveckla attraktiva erbjudanden med inriktning på ompositionering, utveckling och förädling av fastigheter genom förvaltningsmandat. Kapitalinflöden har i huvudsak riktats mot fastighetsfonder med fokus på bostadsfastigheter, där Catella förvaltar och utvecklar fastighetsportföljer för investerares räkning och optimerar dem för dagens marknadsförsättningar och långsiktig hållbarhet.

Även om det förvaltade kapitalet var oförändrat i svensk rapporteringsvaluta ökade det i euro, vilket visar

att affärsmodellen fortsätter att skapa tillväxtpotential även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. I början av året trädde sammanslagningen av Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG) i kraft genom bildandet av Catella Investment Management (CIM). Fondplattformen stärker den operativa effektiviteten samt möjliggör ökad synergirealisering och kapacitet inom fondförvaltning.

Inom Principal Investments uppgick Catellas egna investeringar och saminvesteringar till 1,1 mdkr (1,8). Under året fortskred utveckling och avyttring av befintliga projekt enligt plan och bidrog till affärsområdets resultat på 151 mkr. Avyttringen av Kaktus Towers var en transformativ händelse under 2025 och bidrog väsentligt till resultatet samt stärkte Catellas likviditet och kapitalposition, vilket skapar flexibilitet för framtida investeringar och expansion av återkommande

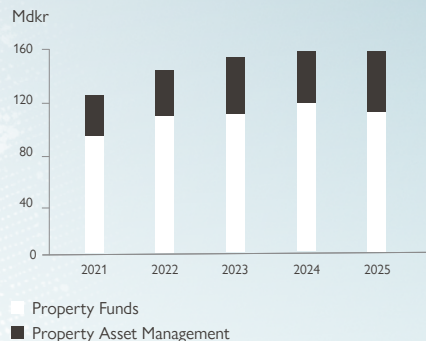
intäkter. Vid årets slut var affärsområdet engagerat i åtta utvecklingsprojekt i fyra länder i Europa. Vid utgången av 2025 integrerades affärsområdet Principal Investments i kärnverksamheten för att bättra stödjestrategin för tillväxt i förvaltad kapital.

Händelser under året

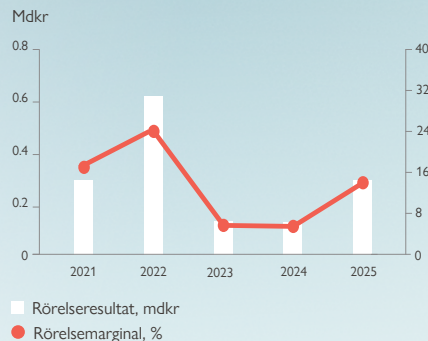
- Fortsatt tillväxt av förvaltad kapital med 155 mdkr.
- Avyttring av Kaktus Towers i Köpenhamn, vilket bidrog med 242 mkr i resultat hänförligt till Catellas aktieägare.
- I april utsågs Rikke Lykke till VD och koncernchef.
- Daniel Gorosch utsågs till Head of Corporate Finance Europe från augusti.

- Uppdaterad strategi och beslut om att integrera tjänster inom Principal Investments i kärnverksamheten.
- Lansering av fondplattformen Catella Investment Management för att stärka kapaciteten inom fondförvaltning.
- Avyttring av investeringsprojekt inom Principal Investments, vilket möjliggjorde fortsatta saminvesteringar med fokus på att öka förvaltade kapital.
- Vid årsstämman 2025 valdes Erik Rune till ny styrelseordförande samt Erik Ranje och Erik Eikeland till nya styrelseledamöter.

UTVECKLING FÖRVALTAT KAPITAL



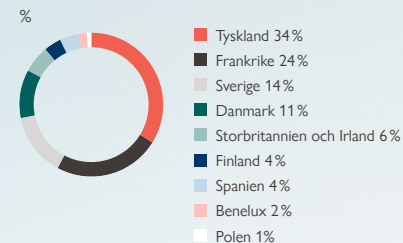
UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTSFÖRDELNING PER AFFÄRSOMRÅDE



INTÄKTER PER LAND



Ett år av strategiska framsteg och fortsatt utveckling

2025 var ett avgörande år för Catella. Mot bakgrund av tecken på återhämtning på den europeiska fastighetsmarknaden tog vi avgörande steg för att stärka vårt strategiska fokus, förbättra effektiviteten i verksamheten och positionera koncernen för långsiktig, lönsam tillväxt. Genomförandet av viktiga transaktioner, i kombination med fortsatt utveckling av organisationen och en stark finansiell ställning, bekräftar att Catella är väl rustat att ta tillvara möjligheter i takt med att marknadsförutsättningarna förbättras.

När jag tillträdde som koncernchef i augusti prioriterade jag att besöka våra europeiska verksamheter för att möta medarbetare, kunder och samarbetspartners. Dessa möten gav värdefulla insikter om styrkan i våra lokala team och möjligheterna som ligger framför oss. Jag imponerades särskilt av den djupa kompetensen i organisationen, de starka kundrelationer som byggts upp under många år samt den entreprenöriella kultur som präglar Catella.

Dessa möten stärkte min övertygelse om att Catellas främsta styrka ligger i medarbetarna – med professionalism, lokal marknadskännedom och engagemang för att skapa värde för våra kunder. Samtidigt tydliggjordes vikten av att ytterligare stärka samordningen inom koncernen för att fullt ut ta tillvara den paneuropeiska plattformen. Genom att främja ett närmare samarbete mellan våra team och säkerställa en tydlig och gemensam strategisk inriktning har vi goda förutsättningar att stärka effektiviteten i verksamheten,

Catella erbjuder professionell rådgivning, innovativa fastighetsfonder och förvaltningsmandat samt genomför saminvesteringsprojekt.

Rikke Lykke
VD och koncernchef

skala upp vår investment management-plattform och fördjupa relationerna med institutionella investerare i Europa.

Denna grund, i kombination med en stark kapitalbas och en solid finansiell ställning, ger oss motståndskraft och strategisk handlingsfrihet. Det möjliggör selektiva investeringar, stöd till nya fondinitiativ och saminvesteringar tillsammans med partners, samtidigt som vi upprätthåller en disciplinerad kapitalallokering. Med ett tydligt fokus på att öka förvaltat kapital, expandera återkommande intäkter och stärka vår position som en långsiktig och pålitlig investeringspartner har Catella goda förutsättningar att förverkliga sina strategiska ambitioner och skapa hållbart, långsiktigt värde för aktieägare, kunder och medarbetare.

Stärkt finansiell ställning

För helåret redovisade Catella ett rörelseresultat om 291 miljoner kronor, en väsentlig ökning jämfört med föregående år. Utvecklingen drevs främst av avyttringen av projektet Kaktus Towers i Köpenhamn samt förbättrade resultat i kärnverksamheten.

Transaktionen avseende Kaktus Towers bidrog med cirka 242 miljoner kronor till rörelseresultatet hänförligt till Catellas aktieägare. Avyttringen var det enskilt största bidraget till koncernens resultat under 2025, och samtidigt kulmen på flera års disciplinerade investeringar, utveckling och värdeskapande.

Avyttringen utgör samtidigt ett tydligt strategiskt skifte för Catella. Genom transaktionen har koncernen tagit ett avgörande steg bort från att själv äga och utveckla fastighetstillgångar. I stället är fokus nu tydligt inriktat på att utveckla investment management-plattformen och att använda kapital mer selektivt genom seed-investeringar och saminvesteringar tillsammans med externa partners.

Detta skifte möjliggör ökad kapitaleffektivitet, minskad exponering i balansräkningen samt ett ökat fokus på tillväxt i förvaltad kapital och återkommande, avgiftsbaserade intäkter. Transaktionen stärkte även Catellas finansiella ställning avsevärt och ökade den strategiska handlingsfriheten, vilket möjliggör omallokering av kapital i linje med koncernens långsiktiga prioriteringar. Den bekräftar Catellas utveckling mot en mer fokuserad och skalbar Investment Management-plattform med bättre förutsättningar att leverera stabila resultat och hållbart värdeskapande över tid.

Förvaltad kapital uppgick fortsatt till 155 miljarder kronor trots negativa valutaeffekter, vilket speglar ett fortsatt förtroende från investerare för Catellas kapacitet och förmåga att förvalta och attrahera nya mandat. Justerat för valutaeffekter ökade det förvaltade kapitalet, vilket understryker styrkan i den underliggande

affärsmodellen och fokus på att öka återkommande, avgiftsbaserade intäkter.

Ett skärpt strategiskt fokus

En central prioritet under året var det fortsatta arbetet med att tydliggöra Catellas strategiska inriktning. Ett viktigt inslag i denna förändring var beslutet att från och med den 1 januari 2026 integrera Principal Investments i kärnverksamheten samt att lämna modellen där koncernen själv äger och utvecklar fastighetstillgångar. I stället kommer fokus i ökande utsträckning att ligga på investeringar tillsammans med partners, främst genom fonder och saminvesteringar där Catella har ett minoritetsäganande.

Under året genomfördes även avyttringen av Catella Valuation Advisory SAS och ytterligare effektiviseringar av Investment Management-plattformen, bland annat genom en sammanslagning av den tyska fondplattformen. Dessa åtgärder stödjer ambitionen att verka som en ledande paneuropeisk fastighetsrådgivare och Investment Management-plattform, med tydligt fokus på skalbar tillväxt, effektiv verksamhet och värdeskapande för kunder.

På organisationsnivå stärktes ledningsstrukturen för att spegla verksamhetens ökade internationella inriktning. Tillsättningen av nya ledande befattningshavare inom Investment Management och Corporate Finance Europe är viktiga steg i det fortsatta arbetet med att samordna verksamheten, stärka samarbetet och stödja tillväxten på koncernens kärnmarknader.

Utveckling inom våra affärsområden

Affärsområdet Investment Management fortsatte att visa motståndskraft, med stöd av nya mandat och ett stabilt förvaltad kapital, vilket ytterligare stärkte basen av återkommande intäkter. Denna stabilitet understryker attraktiviteten i plattformen och vår förmåga att

skapa värde för institutionella investerare även under perioder av marknadsosäkerhet.

Corporate Finance uppvisade en tydlig förbättring under året, gynnad av successivt ökande transaktionsaktivitet och stark utveckling på flera marknader. Återhämtningen i transaktionsvolymerna bekräftar Catellas starka marknadsposition och vår förmåga att stödja kunder genom marknadens olika faser.

På koncernnivå fortsatte vi även arbetet med att öka effektiviteten och anpassa organisationen till de strategiska prioriteringarna, för att säkerställa att Catella är väl positionerat för att leverera hållbar och lönsam tillväxt.

En marknad i återhämtning och goda tillväxtförutsättningar

Under året visade den europeiska fastighetsmarknaden tecken på återhämtning, med stöd av stabiliserade räntor, förbättrade kreditförutsättningar och dämpad inflation.

Catella går in i nästa fas från en stark position. Ett tydligare strategiskt fokus, en stark balansräkning och en starkt organisatorisk samordning utgör en stabil grund för fortsatt tillväxt i linje med marknadssynen. Ambitionen är att ytterligare utveckla vår Investment Management-verksamhet, fördjupa relationerna med institutionella investerare och stärka vår position som en ledande paneuropeisk fastighetsrådgivare och Investment Management-plattform.

Framtidsutsikter

När jag ser tillbaka på min första tid som koncernchef känner jag både stolthet över det vi har åstadkommit och tillförsikt inför de möjligheter som ligger framför oss. Catella är ett bolag med starkt arv, gedigen kompetens och en betydande outnyttjad potential. Genom att bygga vidare på våra kärnstyrkor, stärka samarbetet

inom koncernen och upprätthålla en disciplinerad kapitalallokering har vi goda förutsättningar att skapa hållbart värde för såväl våra intressenter som samhället i stort.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare för deras engagemang och professionalism, till våra kunder och partners samt till våra aktieägare för ert fortsatta förtroende för Catellas långsiktiga strategi.

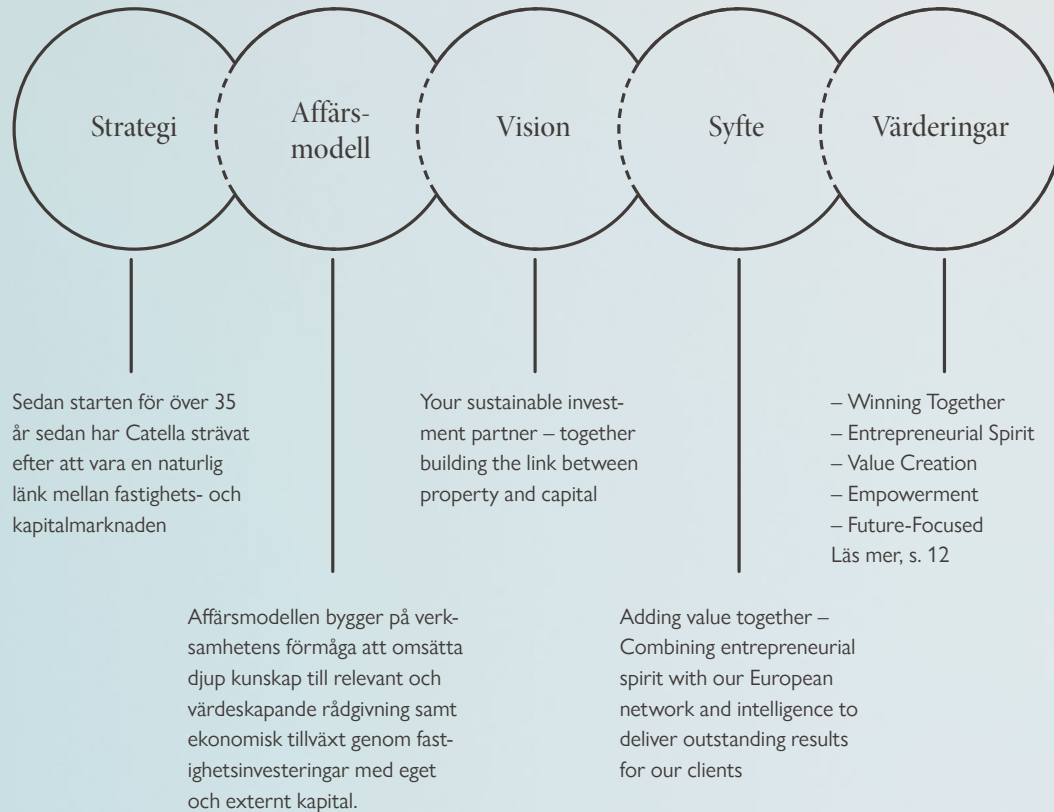
Rikke Lykke

VD och koncernchef



En hållbar länk

Sedan starten 1987 har Catellas strategi byggt på att erbjuda ett brett och integrerat tjänsteutbud. Med utgångspunkt i en paneuropeisk plattform tillhandahåller bolaget genom affärsområdet Investment Management fastighetsfonder och förvaltningsmandat inom ett brett spektrum av tillgångsslag, projektutveckling och saminvesteringar, kompletterat med avancerad rådgivning vid förvärv och avyttringar genom Corporate Finance-verksamheten.





Under åren har Catella strategiskt fokuserat och effektiviserat verksamheten med en tydlig inriktning på fastigheter och marknadstrender. Som en del av denna utveckling har verksamhetens omfattning utökats genom användning av koncernens eget kapital för saminvesteringar tillsammans med internationellt kapital och partners. Detta genererar avkastning samtidigt som nya samarbeten och synergier inom koncernen främjas. Med utgångspunkt i sin särskilda kompetens och djupa expertis inom fastighetsförvaltning skapar Catella attraktiv riskjusterad avkastning för såväl bolaget som dess partners. Arbetssättet kombinerar begränsad kapitlexponering med aktivt värdeskapande och utvecklingsinsatser tillsammans med partners.

Anpassningsförmåga till fastighetsmarknadens dynamik

De senaste årens osäkra marknad har inneburit utmaningar men också ökat möjligheterna för saminvesteringar och utvecklingsprojekt. Genom ett successivt ökat fokus på value add och opportunistiska investeringar har Catella goda förutsättningar att attrahera en bredare bas av internationellt kapital. Tillväxten drivs inom tre dimensioner: geografiska marknader, fastighetssegment och riskprofiler.

Genom att vara lyhörd för marknadens behov anpassar Catella hela tiden sina produkter för att vara en hållbar partner, både ur ett långsiktigt perspektiv men också genom att erbjuda produkter som gynnar både samhälle och investerare. Detta möjliggör lösningar som genererar attraktiv avkastning för investerare och samtidigt bidrar positivt till samhällsutvecklingen.

Fokus på tre strategiska områden

Breda saminvesteringsmöjligheterna för att öka tillväxt i förvaltad kapital

Det innebär i korthet att i takt med avyttringar av befintliga utvecklingsprojekt göra nya investeringar med kriteriet att nyttja eget kapital med syftet att växa förvaltad kapital inom Investment Management och därmed skapa en stark bas av återkommande intäkter. Genom att nyttja vår balansräkning som stöd för tillväxt av förvaltad kapital och återkommande intäkter, skapar vi över tid en ökad stabilitet och ökat aktieägarvärde.

Förbättrad lönsamhet samt harmoniserat erbjudande inom Corporate Finance

Under de senaste årens svagare marknad har Catella förstärkt och fokuserat erbjudandet i kombination med kostnadsbesparingar. Framåt är vi väl positionerade för tillväxt i takt med att marknaden vänder samt genom

att på ett ännu bättre sätt utnyttja vår paneuropeiska plattforms expertis för att skapa hållbart värde för våra kunder.

Fokus på att växa förvaltad kapital inom Investment Management

Trots en utmanande marknad har Catella bibehållit förvaltad kapital under 2025. Utvecklingen drivs av en balanserad strategi som kombinerar fondinvesteringar med gedigen kompetens inom fastighetsförvaltning och utveckling genom förvaltningsmandat. Strategin stöds vidare av en diversifierad portfölj av saminvesteringar och stabila, återkommande intäkter. Genom att fortsätta växa i befintliga fonder och lansera nya investeringsstrategier bygger Catella växande, stabila och värdeskapande kassaflöden.

En hållbar arbetsgivare

Catella har en unik position på marknaden. Genom lokal expertis på en paneuropeisk plattform erbjuder bolaget skräddarsydda tjänster och avancerad rådgivning inom fastighetsinvesteringar.

Kärnan i Catellas DNA är den starka entreprenöriella kulturen och den lokala expertisen om respektive marknad. Genom att dra nytta av de synergier som finns inom bolaget multipliceras möjligheterna att skapa värde både på lokal nivå och inom koncernen. Catella har cirka 500 anställda i 12 europeiska länder. Genom att utnyttja den samlade intelligensen, entreprenöriella kulturen samt förvaltat kapital över gränserna, skapar Catella förutsättningar att utforska de möjligheter och underliggande värden som finns i bolaget. Detta arbetssätt säkerställer ett långsiktigt värdeskapande och en hållbar tillväxt.

Med en synkroniserad organisation skapas ännu större möjlighet att leverera resultat och addera värde till kunder, intressenter och aktieägare.



Catella Alignment Under 2025 har Catella fortsatt att förankra detta arbetssätt i hela koncernen. Fokus har legat på att stärka en gemensam förståelse för värderingarna och att tydligt knyta dem till den strategiska inriktningen.



Catella Alignment är fundamentet för hur bolaget agerar inom koncernen för att uppnå sina mål. Det är en viktig strategisk aspekt för att stärka organisationen inifrån och på så vis skapa hållbar tillväxt. Catella tror på den gemensamma styrkan och att skapa förutsättningar för utbyte av perspektiv och nätverkande oavsett roll i bolaget. Målet är att alla medarbetare ska känna att de är en del av något större och förstå värdet av den samlade styrka som finns i organisationen. Genom insikten om att koncernen är starkare tillsammans skapas ytterligare förutsättningar för att framtidssäkra Catella på hållbara grunder.

En viktig del i detta är Catella Academy som erbjuder interna nätverk och högkvalitativ utbildning. Syftet med Catella Academy är att fostra en gemensam kultur och samtidigt erbjuda medarbetarna möjligheten till personlig utveckling och värdeskapande inom organisationen. En central drivkraft bakom Catellas framgång och tillväxt är investeringar i medarbetarnas utveckling, i kombination med att främja en bredare förståelse för hela verksamheten. Ur ett socialt perspektiv är plattformen viktig för bolagets kompetensförsörjning och förmågan att attrahera, utveckla och behålla medarbetare, vilket bidrar till såväl individernas som bolagets framgång. I maj genomfördes Catella Academy med cirka 40 av Catellas medarbetare. Parallellt med Academy genomfördes även det årliga vårmötet för Managing Directors (MD's), vilket möjliggjorde möten och erfarenhetsutbyte på olika nivåer inom bolaget. I september hölls en intern konferens i Stockholm för de medarbetare som nyligen anslutit till koncernen. Under konferensen presenterades Catellas historia, deltagarna träffade koncernledningen och deltog i workshops med fokus på Catella Alignment.

Våra värderingar



WINNING TOGETHER

- Vi bygger vårt samarbete på ömsesidigt förtroende, främjar varandras utveckling och delar våra gemensamma framgångar.
- Vi delar idéer och möjligheter för att skapa samarbeten inom Catellas europeiska nätverk
- Vi tillvaratar koncernens samlade kompetens och synergier för att realisera vår fulla potential.



ENTREPRENEURIAL SPIRIT

- Vi vågar tänka annorlunda och ser styrkan i olika perspektiv – det är så nya idéer växer fram.
- Vi drivs av passion och tillit till vår kompetens – vi vågar ta genomtänkta risker som leder till nya möjligheter och lärande.
- Vi utvecklar nyskapande lösningar genom att kombinera vår erfarenhet med datadrivna insikter från hela bolaget.



VALUE CREATION

- Vi går ett steg längre för att skapa verkligt värde för våra kunder i allt vi gör.
- Vi ligger steget före genom att förstå våra intressenters behov och agera med fokus på att göra skillnad.
- Vi är nyfikna och kreativa, och hjälper våra kunder att förbättra och stärka hela värdekedjan



EMPOWERMENT

- Vi investerar i och tror på våra medarbetare och leder genom att ta ansvar och personligt engagemang.
- Vi värdesätter våra olikheter och lyssnar aktivt – alla medarbetares röst är viktig.
- Vi arbetar målinriktat och säkerställer att personliga och professionella mål överensstämmer med Catellas vision.



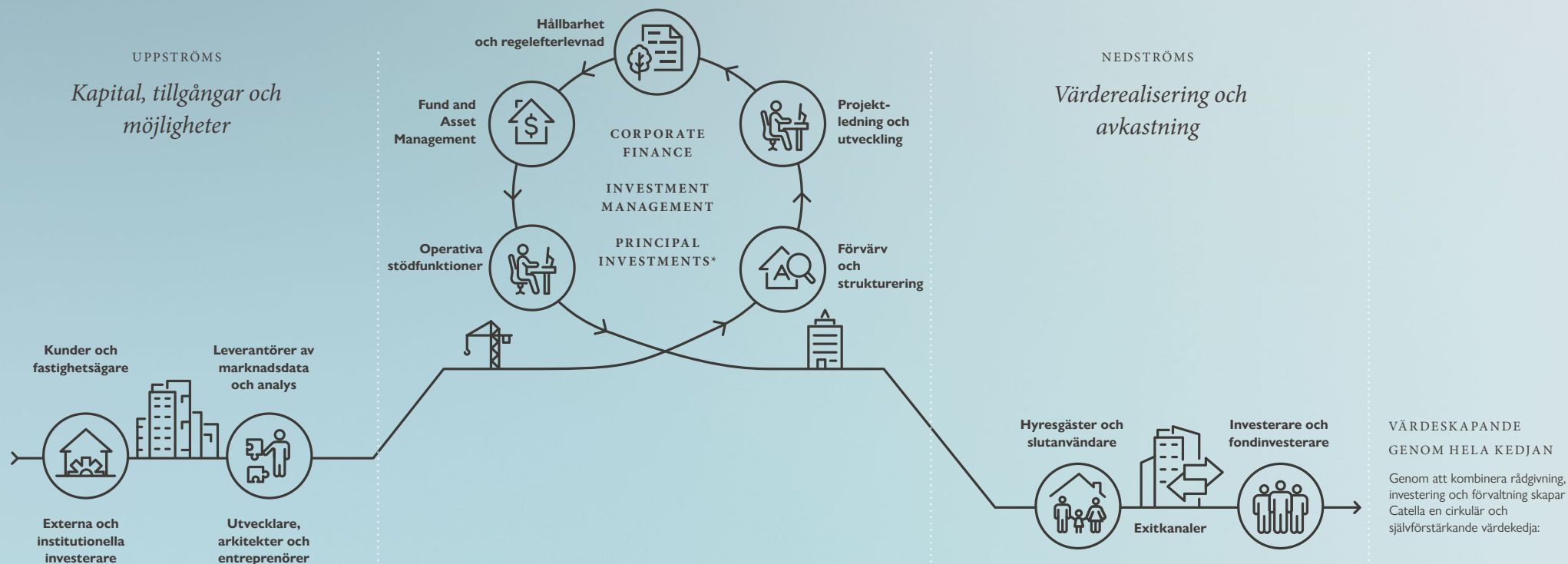
FUTURE-FOCUSED

- Vi agerar snabbt och proaktivt i en värld i ständig förändring.
- Vi investerar i våra medarbetare och bygger en kultur där Catellas framtida ledare kan växa fram.
- Vi driver digital innovation och utvecklar verktyg och lösningar som bygger affärsvärde och långsiktig hållbarhet.



Catellas integrerade värdekedja

EGEN VERKSAMHET
Synergier mellan affärsområden



Catellas värdeskapande process bygger på en sömlös integration av synergier inom bolaget. Tillsammans utgör de en sammanhängande värdekedja som omfattar fastigheters hela livscykel – från rådgivning och kapitalanskaffning, via investering och utveckling, till långsiktig förvaltning och avyttring.

UPPSTRÖMS:

Kapital, tillgångar och möjligheter

Catellas värdekedja inleds med att identifiera möjligheter samt anskaffa kapital och tillgångar:



Kunder och fastighetsägare efterfrågar strategisk rådgivning eller samarbetspartners vid transaktioner, företagsförvärv och samgåenden (M&A) eller projektfinansiering.



Externa och institutionella investerare, däribland pensionsfonder, private equity-aktörer och förmögna privatpersoner, tillhandahåller kapital för investeringar och utveckling.



Utvecklare, arkitekter och entreprenörer bidrar med fastighetsprojekt samt expertis inom nyproduktion, ombyggnad eller ompositionering.



Leverantörer av marknadsdata och analys tillhandahåller insikter som vägleder investeringsbeslut och värderingar.

Genom våra affärsområden sammanför vi dessa aktörer genom att strukturera transaktioner, anskaffa kapital och ge råd kring investeringsstrategier, vilket lägger grunden för värdeskapande.

EGEN VERKSAMHET:

Investering, utveckling och förvaltning

När möjligheter och kapital har sammanförts driver Catellas team inom Principal Investments och Investment Management den operativa fasen i värdekedjan:



Förvärv och strukturering: Identifiera, analysera och säkra attraktiva investeringsmöjligheter på europeiska marknader.



Projektleddning och utveckling: Genomföra nyproduktion, ombyggnation och ompositionering av tillgångar i samarbete med utvecklare och entreprenörer.



Hållbarhet och regelefterlevnad: Säkerställa att samtliga tillgångar uppfyller miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade krav (ESG) samt tillämpliga regelverk.



Fund and Asset Management: Förvalta fastighetsportföljer och investeringsfonder för att optimera resultat, kassaflöden och långsiktigt värde.



Operativa stödfunktioner: Omfattar bland annat juridik, redovisning och fastighetsdrift för att upprätthålla tillgångarnas prestanda.

Denna integrerade process omvandlar kapital och fastighetspotential till konkreta, högpresterande tillgångar inom kontors-, bostads- och logistiksegmenten.

NEDSTRÖMS:

Värderealiserings och kapitalåterföring

Nedströms i värdekedjan fokuserar Catella på att skapa och realisera värde för investerare och slutanvändare:



Hyresgäster och slutanvändare nyttjar eller förvärvar färdigställda och förvaltade fastigheter, vilket säkerställer stabila hyresintäkter och marknadsrelevans.



Investerare och fondinvestorer erhåller attraktiv, riskjusterad avkastning genom förvaltade portföljer och framgångsrika avyttringar.



Exitkanaler, inklusive institutionella försäljningar, fondavyttringar eller transaktioner på kapitalmarknaden, möjliggörs genom Catellas kompetens inom Corporate Finance och säkerställer en effektiv värderealisering.

Genom denna integrerade modell sluter Catella värdekedjan genom att återinvestera avkastning, identifiera nya möjligheter och kontinuerligt vidareutveckla sin europeiska investeringsplattform.

Värdeskapande genom hela kedjan

Genom att kombinera rådgivning, investering och förvaltning skapar Catella en cirkulär och självförstärkande värdekedja:

➤ **Corporate Finance** initierar och strukturerar möjligheter.

➤ **Principal Investments** utvecklar och stärker tillgångar genom aktivt ägande och utveckling.

➤ **Investment Management** säkerställer och ökar det långsiktiga värdet genom kvalificerad fond- och tillgångsförvaltning.

Detta integrerade arbetssätt gör det möjligt för Catella att leverera stabil, hållbar och riskjusterad avkastning samt skapa långsiktigt värde för investerare, kunder och samhället i stort i hela Europa.

Verksamhet och marknad

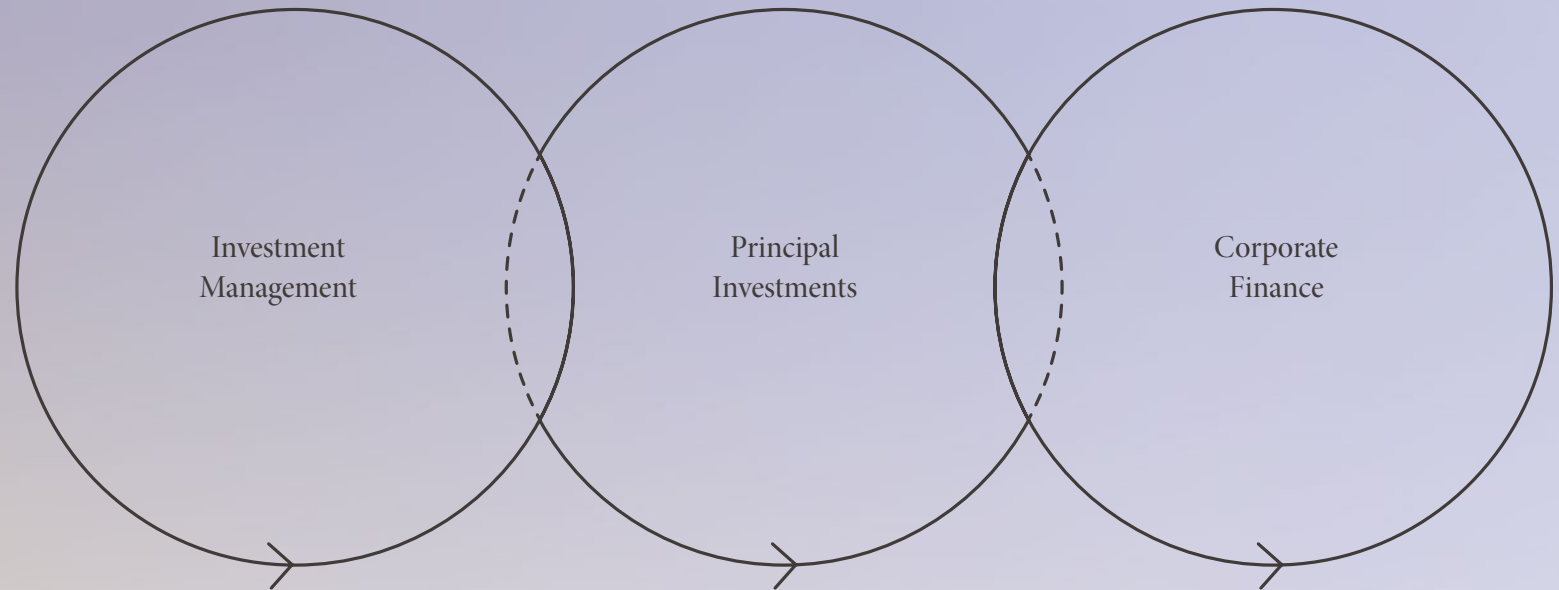
Catella är tydligt positionerat för att ta tillvara och skapa nya möjligheter på den europeiska marknaden för alternativa investeringar. Under 2025 möjliggjordes detta genom affärsområdena Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Under åren har Catella byggt upp en stabil europeisk plattform för fortsatt stark tillväxt inom förvaltning av tillgångar och fastigheter, projektutveckling, saminvesteringar och kvalificerad rådgivning.



Investment Management	16
Principal Investments	19
Corporate Finance	22



Verksamhet



Investment Management är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar med närvaro på tio geografiska marknader i Europa. Affärsområdet erbjuder institutionella och professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster genom två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management.* Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier som risk- och avkastningsnivåer, fastighetskategorier och läge. Genom 20 specialiserade fastighetsfonder får investerare tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering på olika europeiska marknader. Inom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Catella skapar värde i alla faser av processen – från att identifiera och förvärva projekt till finansiering, strategisk ledning och, slutligen, försäljning.

Genom **Principal Investments** har Catella gjort egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder och logistikfastigheter på fyra geografiska marknader i Europa. Catella har också investeringar i tre fonder som drivs i egen regi. Investeringarna görs med målsättningen att generera en internränta (IRR) om minst 15 procent samt bidra till förvaltad kapital och förvaltningsarvoden. Affärsområdet har investerat genom tre strategier: utvecklingssamarbeten, saminvesteringar med kunder samt direktinvesteringar genom dotterbolag. Dessa partnerskap och investeringar sträcker sig genom hela värdekedjan, från entreprenörer som utvecklar fastigheterna till leverantörer av byggmaterial och tjänster. Under 2025 fattades beslut om att affärsområdet skulle integreras i Catellas kärnverksamhet och att saminvesteringsportföljen därigenom skulle breddas ytterligare.

Corporate Finance tillhandahåller komplexa kapitalmarknadstjänster och avancerade rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Corporate Finance erbjuder fastighetsbolag, finansinstitut, fastighetsfonder och andra ägare av fastigheter strategisk rådgivning, kapitalmarknadsrelaterade tjänster och avancerad transaktionsrådgivning. Verksamheten bedrivs på fem marknader och erbjuder djup lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd. Detta kombinerade lokala och internationella perspektiv gör Catella Corporate Finance till en attraktiv partner för fastighetsaktörer som söker kvalificerad rådgivning och specialistkompetens inom komplexa fastighetstransaktioner.

* Från och med den 1 januari 2026 ingår även Project Management i affärsområdet.

Värdeskapande genom aktiv förvaltning



Affärsområdet **Investment Management** erbjuder attraktiv, riskavvägd avkastning via fastighetsfonder samt fastighetsförvaltning och förädling via mandat. På en marknad som präglas av hög efterfrågan på moderna och prisvärda bostäder samtidigt som nyproduktionen minskar, spelar Catella en viktig roll för investerare, aktieägare och samhället i stort.

Trots en låg transaktionsaktivitet fortsatte affärsområdet Investment Management uppvisa balanserade in- och utflöden under 2025. Denna balans är ett tecken på att vår affärsmodell ger oss tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. Sedan affärsområdets start 2015 har förvaltat kapital ökat i genomsnitt med cirka 18 procent per år och uppgick vid årsskiftet till 155 mdkr. Kapitalinflödet har under året främst skett igenom nya förvaltningsmandat.

I början av 2025 trädde sammanslagningen av de tyska fondförvaltningsbolagen Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG) i kraft, vilket resulterade i bildandet av Catella Investment Management GmbH (CIM). Sammanslagningen genomfördes i syfte att öka den operativa effektiviteten, stärka kapaciteten inom fondförvaltning och skapa ett bredare utbud

av fastighetsfonder. Med en större och mer skalbar fondplattform har Catella goda förutsättningar att accelerera tillväxten genom nya produkter riktade till en bredare investerarbas. CIM förvaltar cirka 10 miljarder euro i tillgångar fördelade på 25 fonder, med fastigheter i 15 länder runt om i Europa, vilket ytterligare stärker Catellas position som en ledande europeisk fastighetsinvestorare.

Stabilitet över konjunkturcykler

Genom att erbjuda fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat har Catella ett brett och stabilt erbjudande genom olika faser av konjunkturcykeln. Under perioder med starkare ekonomiska förutsättningar är efterfrågan från investerare typiskt sett högre på fastighetsfonder. Vid lågkonjunktur eller ökad osäkerhet skiftar intresset i stället mot opportunistiska investeringar och ompositionering

→ Investment Management

av tillgångar genom mandat. Denna bredd gör det möjligt för Catella att anpassa sitt fokus till olika investerarsegment beroende på rådande förutsättningar på de relevanta fastighetsmarknaderna. Under 2025 har efterfrågan på tjänster kopplade till förvaltning och refinansiering av underpresterande tillgångar ökat, vilket även har lett till fler mandat som sträcker sig från 2026 och framåt. I linje med denna utveckling drevs kapitalinflöden under året främst av nya förvaltningsmandat. Bland dessa säkrades flera mandat i Danmark med institutionella kunder såsom DWS Group och Barings, vilket ytterligare stärkte plattformens närvaro på den danska marknaden.

Positionering för framtida tillväxt

Med en starkt fondplattform på plats kan Catella ytterligare öka tillväxten genom nya produkter riktade till en bredare investerarbas. Nya produkter grundar sig i fonder med fokus på värdeskapande genom utveckling av fastigheter och opportunistiska investeringar. Affärsområdet utvecklar kontinuerligt nya strategier för att möta förändrade marknadsbehov, särskilt det starka intresset för fonder med en tydlig hållbarhetsprofil. För att möta denna efterfrågan, och i linje med Catellas vision om att vara en hållbar partner och länken mellan fastigheter och kapital, kommer fokus fortsatt ligga på att utveckla befintliga och lansering av nya fonder med hållbarhetsprofil. Andra strategier inkluderar investeringar i utvecklingsprojekt i attraktiva lägen som har potential att generera hög avkastning. Ett exempel är bolaget Axiplit Real Estate Partners som genom sin value-add-fond Axiplit Global Value genomförde en blockförsäljning av en mixed-use fastighet i Paris sjunde arrondissement. Försäljningen genererade en nettointernränta (IRR) om över 40 procent. Fastigheten förvärvades i början av 2025 och genom en fokuserad strategi på värdeskapande, möjliggjordes en blockavyttring som underströk Axiplit REP:s disciplinerade och



anpassningsbara investeringsstrategi i attraktiva lägen i Paris och andra större europeiska storstadsmarknader. .

Parallellt fortsätter arbetet med att stärka det interna samarbetet och i större utsträckning ta tillvara synergier inom koncernen. Detta inkluderar exempelvis ambitionen att överföra en större andel tillgångar till Property Funds samt att allokera färdigställda utvecklingsprojekt till Asset Management, och därigenom öka effektiviteten och det långsiktiga värdeskapandet. Detta förstärkta fokus på gränsöverskridande samarbete möjliggjorde effektivt genomförandet när den franska enheten Catella Aquila Investment Management France förvärvade tre logistikfastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 18 750 kvadratmeter i Saint-Étienne och Avignon. Investeringen genomfördes inom ramen för fonden Catella Logistik Deutschland Plus (CLD+), som stängdes vid 500 miljoner, motsvarande cirka 5,7 miljarder SEK vid utgången av

2024. Catella Aquila Investment Management France kommer även att ansvara för förvaltning och utveckling av fastigheterna.

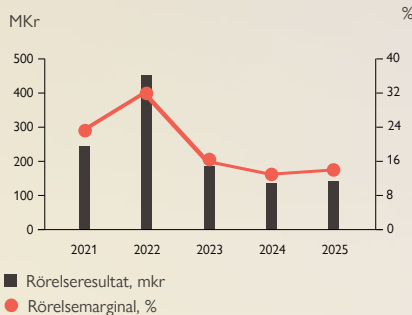
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

MKr	2025	2024
Totala intäkter	1 006	1 048
Uppdragskostnader och provisioner	-138	-158
Rörelsekostnader	-727	-755
Rörelseresultat	141	135

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



CASE - INVESTMENT MANAGEMENT

Fuenlabrada – utveckling av Flex Living i joint venture

Under året bildade Catella Asset Management Iberia (CAMI) och fastighetsinvesteraren Entreriver ett strategiskt joint venture med målsättningen att investera upp till 100 miljoner euro i eget kapital i bostadstillgångar i större städer i Spanien under de kommande tre åren. Partnerskapet kombinerar Catellas omfattande erfarenhet av förvaltning av bostads- och studentbostadsinvesteringar i Europa med en etablerad partners dokumenterade meriter inom fastighetsutveckling.

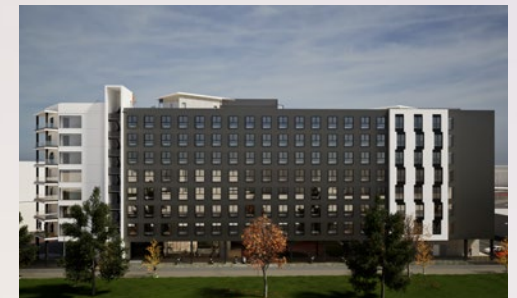
2025 var ett starkt år för investeringsvolymerna på den spanska fastighetsmarknaden. Living-segmentet, inklusive särskilt utvecklade studentbostäder (PBSA) och Flex Living, uppgick till cirka 4,5 miljarder euro, vilket motsvarar en ökning om 56 procent jämfört med föregående år. Tillväxten drevs av återkomsten av internationellt kapital som söker exponering mot strukturellt stödda bostadsstrategier. Denna utveckling understöds av en strukturell bostadsbrist och långsiktiga socio-demografiska trender, som befolkningstillväxt, mindre hushåll, ökad urban rörlighet samt en växande efterfrågan på flexibla boendelösningar. Spaniens befolkning förväntas öka med cirka 3,8 miljoner personer fram till 2035. Samtidigt väntas ensamhushåll utgöra upp till 30 procent av hushållen i större städer, vilket stärker efterfrågan på hyresbostäder. Flex Living befäster därmed sin position som ett av de mest dynamiska bostadssegmenten, drivet av demografiska trender, begränsat bostadsutbud, ökad rörlighet och sociokulturella förändringar mot ökad flexibilitet. Segmentet är väl anpassat till behoven hos unga yrkesverksamma och ensamhushåll som efterfrågar boenden av hög kvalitet med ett tydligt

serviceinslag. Flex Living erbjuder därmed attraktiva investeringsmöjligheter för såväl institutionellt som privat kapital, genom att kombinera motståndskraftig efterfrågan med potential för värdeskapande via produktutformning, operativ effektivitet och aktiv tillgångsförvaltning. Catella Asset Management Iberia (CAMI) har goda förutsättningar att ta tillvara dessa möjligheter genom att dra nytta av Catellas paneuropeiska erfarenhet inom bostads- och studentbostadsinvesteringar, i kombination med stark lokal marknadskänedom. Under 2025 stärkte CAMI ytterligare sin kapacitet genom att expandera verksamheten till det opportunistiska och value add-segmentet inom Living-marknaden, vilket förstärker förmågan att identifiera, strukturera och förvalta utvecklingsdrivna strategier tillsammans med erfarna lokala partners. Partnerskapets första projekt är ett Flex Living-projekt i Fuenlabrada, Madrid, omfattande 434 bostäder. Byggsstart skedde i oktober 2025 och färdigställande beräknas till 2027.

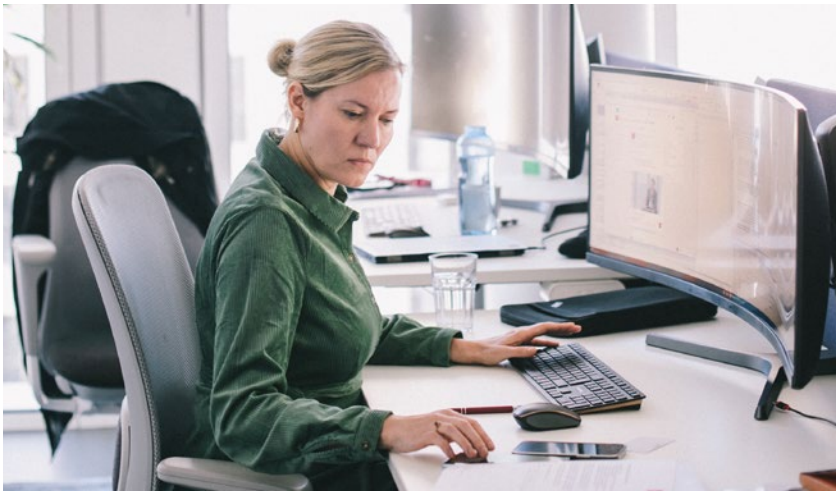
Projektet erbjuder högkvalitativa och yteffektiva utformade studios och tvårumslägenheter om cirka 20–35 kvadratmeter, anpassade för ett flexibelt urbant boende.

De boende får även tillgång till ett omfattande utbud av gemensamma faciliteter, såsom en takterrass med pool och utomhusytor för avkoppling, gym, biograf, bibliotek, sociala lounger och gastrotek, cafeteria samt gemensamma ytor i markplan med grundläggande servicefunktioner. Ytterligare utomhusmiljöer, såsom terrasser med grillplatser och en padelbana, bidrar till ökat välbefinnande, gemenskap och en aktiv livsstil.

Partnerskapet är ett tydligt exempel på Catellas strategi och demonstrerar bolagets kapacitet i samband med expansion till nya segment. Det stärker även Catellas närvaro på den spanska marknaden och möter det växande behovet av flexibla bostadslösningar inom Living-segmentet.



Saminvesteringar för tillväxt



Genom affärsområdet Principal Investments har Catella investerat eget kapital tillsammans med externa investerare. Målsättningen har varit att generera en internavkastning (IRR) på minst 15 procent samt bidra till tillväxt av förvaltad kapital och förvaltningsarvoden. Detta tillvägagångssätt skapar även strategiska fördelar och främjar både utveckling och samarbete mellan Catellas övriga affärsområden.

Vid utgången av 2025 fattades beslut om att affärsområdet och dess verksamhet från och med 2026 ska integreras i kärnverksamheten, med ett ökat fokus på en diversifierad portfölj av saminvesteringar som möjliggör tillväxt i förvaltad kapital och återkommande intäkter.

Catellas egna investeringar inom Principal Investments minskade med 0,7 mdkr jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 1,1 mdkr. Under året fortskred utveckling och färdigställande av pågående projekt enligt plan.

Under det andra kvartalet 2025 avyttrades Kaktus Towers i Köpenhamn. Projektet är ett tydligt exempel på hur Catella utnyttjar sin kompetens med stöd av de synergier som finns inom koncernen. Projektet initierades 2016 genom förvärv av en markfastighet med målsättningen att erbjuda moderna och energieffektiva bostäder för en växande grupp unga yrkesverksamma. Kaktus Towers är beläget i ett av Köpenhamns snabbast

växande områden och utgör en del av det större stadsutvecklingsprojektet vid Kalvebod Brygge. Projektet omfattar kompakt utformade, moderna bostäder med ett tydligt fokus på social hållbarhet. Konceptet syftar till att erbjuda ett boende där de boende sover i sina lägenheter och lever i byggnaden. Till skillnad från konventionella byggnader ger Kaktus Towers unika arkitektoniska utformning varje lägenhet unik utsikt och egen balkong. De karaktäristiska, taggiga fasaderna tillför ett skulpturalt inslag till Köpenhamns stadsbild. Under året uppmärksammades projektets koncept och design genom ett pris från en internationell arkitektjury. Byggnaderna har ett tydligt ESG-fokus, är i linje med EU:s taxonomi och har erhållit DGNB-certifiering från Green Building Council. Under 2024 färdigställdes projektet fullt ut och övergick från utvecklingsfas till aktiv förvaltning, samtidigt som det marknadsfördes för försäljning.

↪ Principal Investments

Catella Corporate Finance i Danmark agerade rådgivare i transaktionen och genomförde försäljningen. Kaktus Towers var en direktinvestering inom Principal Investments och avyttringen bidrog till rörelseresultatet om cirka 242 mkr till Catellas aktieägare.

Efter genomförda avyttringar har Catella nu åtta (9) pågående projekt. Försäljningarna frigör kapital som ytterligare stärker Catellas likviditet och öppnar för nya investeringar som uppfyller avkastningskraven. Pågående utvecklingsprojekt utgör en av mix av bostadsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i fyra europeiska länder.

Principal Investments investeringar sker genom tre strategier:

Partnerskap

Via partnerskap investerar Catella som minoritetsägare i delägda bolag. Dessa investeringar görs bland annat för att utveckla hållbara och moderna fastigheter som uppfyller morgondagens krav och förväntningar från hyresgäster samt investerare. Ett exempel på projekt är

återuppförandet av det välkända landmärket KöTower med tydligt fokus på energieffektivitet och hållbar stadsutveckling i centrala Düsseldorf.

Direktinvesteringar

Genom direktinvesteringar tar Catella även en större andel av den totala investeringskostnaden. Ett exempel är The Mander Centre, ett köpcentrum i Wolverhampton i Storbritannien. Catella ser stora möjligheter att ompositionera fastigheten för nya hyresgäster och att möta högre krav på energiprestanda för att addera värde till fastigheten. Catella APAM är ansvariga för fastighetsutvecklingen.

Saminvesteringar och investeringar i fonder

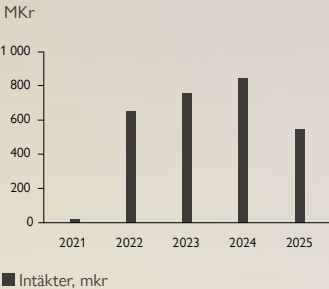
Målsättningen med dessa investeringar är att investera en mindre andel av ett nystartat bolags-, fonds- eller utvecklingsprojekts initiala kapitalbehov. Genom att stötta investeringar i ett tidigt skede visar Catella sin tro på projektet och villighet att dela risken tillsammans med andra investerare och därmed även ta del av uppsidan. Samtidigt möjliggör investeringar tillsammans

med externa investerare både förvaltningsmandat och tillväxt i nystartade fonder och investeringsstrategier som drivs av Catella. Vid årets slut hade Principal Investments investerat 1,1 mdkr (1,8).

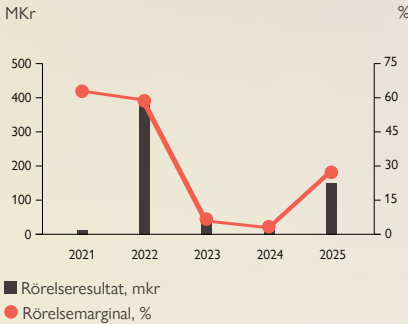
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

MKr	2025	2024
Totala intäkter	545	845
Uppdragskostnader och provisioner	-170	-648
Rörelsekostnader	-224	-171
Rörelseresultat	151	26

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



Fokus framåt

I ett marknadsläge som präglas av strukturella förändringar och allt högre krav på hållbarhet ser Catella attraktiva möjligheter att initiera och skala investeringar som skapar långsiktigt värde. Efterfrågan på kapital för att stödja utveckling och ompositionering av tillgångar, särskilt för att möta högre krav på energieffektivitet och hållbarhet, bedöms fortsatt vara stark och ligger till grund för Catellas investeringsfokus.

Från och med 2026 kommer Principal Investments att vara fullt integrerat i Catellas kärnverksamhet och fungera som en central drivkraft för tillväxt i förvaltat kapital och återkommande intäkter. Balansräkningen kommer i första hand att användas för att accelerera tillväxten i AUM, snarare än för direkt ägande eller utveckling av fastigheter. Kapitalallokeringen kommer att inriktas på seed-investeringar i nya interna fonder, saminvesteringar tillsammans med institutionella partners för att säkra långsiktiga förvaltningsmandat samt selektiv medverkan i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande partners. Detta innebär ett strategiskt skifte från direkt ägande och egen utveckling till att stärka affärsområdet Investment Management och att använda kapital selektivt genom partnerskap.



CASE – PRINCIPAL INVESTMENTS

Vega – utveckling av prisvärda bostäder i Köpenhamn

Under 2025 offentliggjorde Catella utvecklingen av Vega, ett prisvärt bostadsprojekt omfattande 269 bostäder i Storköpenhamn, i ett joint venture med den globala fastighetsinvesteraren Barings. Projektet möter en fortsatt stark bostadsefterfrågan på en snabbt växande förortsmarknad och visar Catellas förmåga att identifiera, strukturera och genomföra utvecklingsdrivna investeringsstrategier tillsammans med internationella kapitalpartners.

Vega är utformat som ett hållbart och inkluderande bostadskvarter med tydligt fokus på miljöprestanda, prisvärdhet och långsiktig driftseffektivitet. Projektet samordnar val av byggmaterial med låga utsläpp, energieffektiva system samt lösningar som syftar till att minska både klimatpåverkan och hyresgästernas energikostnader. Hållbara transporter främjas genom infrastruktur för cyklar, elfordon och delningstjänster, i linje med Catellas ESG-ramverk och mål för långsiktigt värdeskapande.

Projektet drar nytta av Catellas etablerade lokala nätverk och dokumenterade implementeringsförmåga i Köpenhamn, bland annat genom det närliggande bostadsprojektet GreenPoint om 445 bostäder som färdigställdes i oktober 2025. GreenPoint har erhållit ledande hållbarhets- och digitala certifieringar, däribland DGNB Platinum och Danmarks första WiredScore Home Platinum, vilket understryker Catellas kompetens inom utveckling av storskaliga bostadsprojekt med höga hållbarhetskrav.

Vega illustrerar tydligt Catellas förmåga att använda eget kapital selektivt, strukturera saminvesteringar och samarbeta med internationella investerare som Barings för att leverera skalbara bostadsutvecklingsprojekt. Projektet stödjer Catellas strategiska mål att öka förvaltat kapital, återkommande intäkter och stärka positionen som en ledande europeisk fastighetsinvesterare genom bostadsinvesteringar.

Projekt Vega uppfyller kriterierna och ingår i Catellas ramverk för gröna obligationer.

Marknadsledande lokal expertis med pan-europeisk räckvidd



Corporate Finance är en ledande fastighetssrådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Affärsområdet Corporate Finance utmärker sig genom avancerade rådgivningstjänster som bygger på stark lokal marknadskännedom och en paneuropeisk plattform.

Catella Corporate Finance erbjuder kapitalmarknadsrelaterade tjänster och kvalificerad strategisk rådgivning med stora, komplexa transaktioner som specialitet. De lokala teamens expertis och kunskap om sina respektive marknader i kombination med en paneuropeisk räckvidd gör Corporate Finance till en ledande transaktionsrådgivare i Europa. Under 2025 agerade Corporate Finance Finland rådgivare vid flest avyttringar i landet, vilket ytterligare stärkte bolagets position som marknadsledare med en marknadsandel om 16 procent. I övriga Europa upprätthöll affärsområdet sin starka närvaro som en ledande rådgivare i Sverige, Danmark, Frankrike och Spanien, genom att kombinera lokal marknadsexpertis med strategiska rådgivningstjänster för att främja långsiktiga, värdeskapande kundrelationer.

Framsteg under året

Corporate Finance tjänster är efterfrågade även i en mer försiktig och avvaktande transaktionsmarknad. Under året har affärsområdet bibehållit sin position som en pålitlig rådgivare och långsiktig partner inom transaktioner och kapitalmarknadstjänster. I linje med koncernens strategi för ökad paneuropeisk tillväxt utsåg Catella från och med augusti Daniel Gorosch till den nyinrättade rollen som Head of Corporate Finance Europe. Rollen understryker både betydelsen av affärsområdet Corporate Finance och dess tillväxtpotential.

Catella agerade rådgivare i fastighetstransaktioner och kapitalanskaffning uppgående till ett värde av motsvarande 24,8 mdkr (24,2) under 2025. Totala intäkter uppgick till 522 mkr (406) och rörelseresultatet uppgick till 47 mkr (-17).

I november avyttrade Catella sitt innehav om 66,1 procent i det franska dotterbolaget Catella Valuation Advisory SAS, i linje med de strategiska prioriteringar som fastställts för affärsområdet. Transaktionen bidrog med nära 51 mkr till rörelseresultatet för Catellas aktieägare. Avyttringen möjliggör även för Catella Corporate Finance att ytterligare stärka sitt fokus på att utveckla relevanta tjänster och skapa ökat värde för sina kunder.

Under året agerade affärsområdet rådgivare i flera större transaktioner. Bland annat var Catella Corporate Finance Danmark rådgivare till NIAM vid avyttringen av kontorsfastigheten Copenhagen Business Park om cirka 75 500 kvadratmeter. Därutöver noterade den svenska verksamheten det högsta antalet genomförda fastighetstransaktioner i Sverige och var ledande rådgivare mätt i transaktionsvolym inom bostadssegmentet.

Corporate Finance agerade även intern säljrådgivare i avyttringen av Kaktus Towers.

Ljusa utsikter för transaktionsmarknaden

Under 2025 fortsatte de europeiska transaktionsvolymerna att förbättras jämfört med föregående år, även om nivåerna fortsatt ligger betydligt under de som noterades i början av nedgången. Årets andra hälft präglades av en jämn och stadig återhämtning. Ett mindre bakslag under tredje kvartalet följdes av starkare utfall under det historiskt sett starkare fjärde kvartalet.

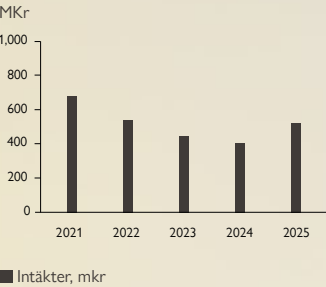
I takt med att marknadsutsikterna stabiliseras och skillnaden mellan köparens och säljarens prisförväntningar minskar, bedömer Corporate Finance att transaktionsmarknaden blir mer aktiv under 2026. Sammantaget ökade transaktionsvolymerna i Europa med 3 procent, från 183 miljarder euro 2024 till 188 miljarder euro 2025. Som jämförelse uppgick transaktionsvolymerna till 357 miljarder euro under rekordåret 2021.



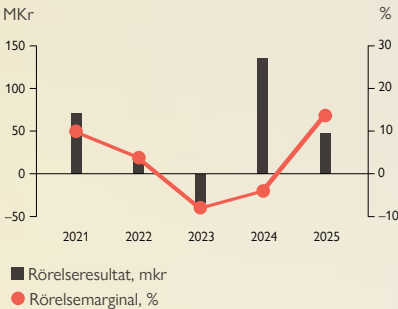
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

MKr	2025	2024
Totala intäkter	522	406
Uppdragskostnader och provisioner	-92	-69
Rörelsekostnader	-382	-354
Rörelseresultat	47	-17

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



Fokus framåt

Corporate Finance har ett starkt erbjudande och en etablerad position på samtliga marknader där Catella har verksamhet. Affärsområdets goda rykte och förmåga att bibehålla långsiktiga relationer bidrar till att det finns förutsättningar att växa ytterligare när marknaden väl återhämtar sig. Med ett förnyat fokus på affärsområdets tillväxtpotential och en samordnad, övergripande strategi som tar tillvara både paneuropeisk räckvidd och lokal expertis har Corporate Finance stabila förutsättningar att ta tillvara framtida möjligheter.

Dessutom har affärsområdet ytterligare möjlighet att stärka synergier med övriga affärsområden som en kunnig och uppskattad rådgivare internt inom Catella. Genom att fördjupa samarbetet mellan affärsområdena kan Corporate Finance stärka integrerade kundlösningar, bredda sitt tjänsteutbud och bidra till koncernens samlade värdeskapande. Med blicken framåt innebär kombinationen av marknadsexpertis, strategisk samordning och internt samarbete att Corporate Finance har goda förutsättningar att inte bara återhämta sig i takt med marknaden, utan även att stå starkare och få en mer betydande roll i utformningen av Catellas paneuropeiska tillväxtagenda.



CASE – CORPORATE FINANCE

Marknadsledare inom säljrådgivning av samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter var den mest aktiva tillgångsklassen i Finland under 2025, med transaktionsvolymer om cirka 1,5 miljarder euro, vilket motsvarade mer än 30 procent av den totala marknadsaktiviteten. Segmentets starka utveckling främjas av stabil efterfrågan från den offentliga sektorn, demografiska trender samt ett fortsatt investerarintresse för långsiktiga intäktsströmmar med låg volatilitet.

I detta marknadsläge stärkte Catella Corporate Finance Finland ytterligare sin position som ledande rådgivare inom fastigheter med långa hyresavtal av institutionell kvalitet samt som den företrädda säljrådgivaren inom samhällsfastigheter under 2025. Sedan 2021 har Catella Corporate Finance Finland varit den mest aktiva säljrådgivaren i segmentet, med en marknadsandel om 38 procent mätt i säljvolym. Teamets specialistkompetens inom strukturerad och genomförande av transaktioner rörande offentligt finansierade och samhällskritiska tillgångar stärker konkurrenskraften i processerna, väcker starkt investerarintresse och säkerställer effektiv och pålitlig exekvering. Under 2025 uppgick Catella Corporate Finance Finlands marknadsandel inom all säljrådgivning i Finland till 16 procent samt till 21 procent inom samhällsfastigheter.

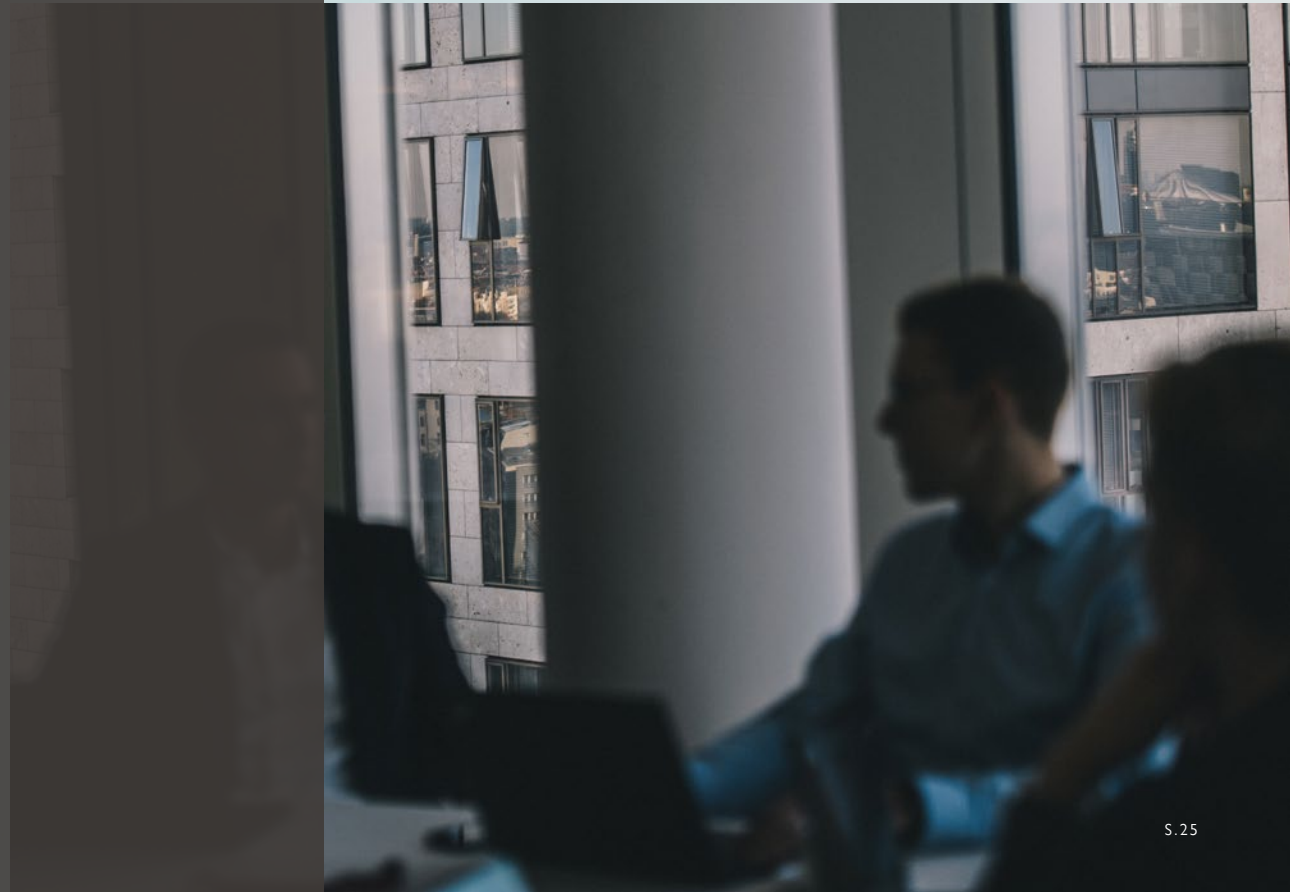
Under året agerade Catella Corporate Finance Finland rådgivare vid försäljningen av en samhällsfastighet om 17 600 kvadratmeter belägen i området kring centralsjukhuset i Jyväskylä. Fastigheten är fullt uthyrd till Mellersta Finlands välfärdsområde genom ett långsiktigt hyresavtal som löper till och med 2041.

Genom en strukturerad process och riktad investerarkontakt uppnåddes en effektiv värderealisering och en smidig transaktion. I ytterligare en betydande transaktion agerade Catella säljrådgivare vid avyttringen av Arken, ett större universitetscampus om 15 100 kvadratmeter i Åbo. Fastigheten är uthyrd till Åbo Akademi genom ett hyresavtal med en löptid om cirka 20 år.

Sammantaget visar dessa transaktioner på Catellas starka förmåga att agera rådgivare i komplexa fastighetstransaktioner av institutionell karaktär, präglade av höga krav och långa hyresavtal. Kombinationen av marknadsinsikt, transaktionserfarenhet och sektorspecialisering visar hur Corporate Finance Finland fortsätter att sätta en hög standard för säljrådgivning inom samhällsfastigheter. Denna position speglar en konsekvent förmåga att hantera komplexa affärer, möta institutionella investerars efterfrågan och leverera effektiva, värdedrivna resultat inom ett av Finlands mest aktiva och strategiskt viktiga fastighetssegment.

Aktien och aktieägare

Catella är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap. Aktier av serie A och B handlas under kortnamnen CAT A respektive CAT B. Catella har cirka 7 600 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.



Catella

EN LEDANDE PARTNER INOM EUROPEISKA FAST- IGHETSINVESTERINGAR

Catella har en stark marknadsposition och långsiktiga relationer till ledande institutionella investerare, både som reglerad fastighetsfondförvaltare, fastighetsutvecklare och transaktionsrådgivare. Vid årets slut var Catella verksamt i 12 länder i Europa och erbjuder, med sin nära 40-åriga historia, investerar inom fastighetssektorn ett brett paneuropeiskt perspektiv.

Framsteg under 2025

- 0,8 miljarder euro i tillväxt i förvaltad kapital (AUM) genom nya förvaltningsmandat trots fortsatt dämpade kapitalinflöden.
- Bibehållen marknadsledande position inom Corporate Finance trots en avvaktande marknad
- Avyttringar av utvecklingsprojekt och dotterbolag som genererat betydande värden för aktieägarna

CATELLA ÄR VERKSAMT PÅ EN LÅNGSIKTIG TILLVÄXTMARKNAD

Reala tillgångar är fortsatt underalokerade i globala investeringsportföljer, vilket driver ett kapitalinflöde till fastighetsinvesteringar. En fortsatt efterfrågan på inflations-säkrade tillgångar gynnar investeringar i fastighetssektorn. Därutöver driver en åldrande befolkning en ökad efterfrågan på stabil avkastning i pensionsprodukter.

Framsteg under 2025

- Säkrade större nya mandat i Danmark, Finland, Storbritannien och Spanien.
- Utveckling av nya strategier genom Catellas seed-investeringar, inklusive Axipt Úpeka (FR) och Catella APAM Strategic Equities Fund I (UK).

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Det övergripande målet med Catellas arbetssätt är att erbjuda långsiktiga och hållbara förvaltningstjänster, rådgivningstjänster och egna investeringar som genererar ett bra utfall för kunder, aktieägare och samhället i stort.

Framsteg under 2025

- Implementering av EU:s nya direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD), inklusive en dubbel väsentlighetsbedömning och intern utbildning inom koncernen.
- Fortsatt tillväxt i fonden Catella European Residential III, Catellas första artikel 9 fond
- Första året med Catellas gröna obligation noterad på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer

FRAMGÅNGSRIK PLATTFORMSBYGGARE

En majoritet av Catellas bolag är delägda av lokal ledning. Detta medför en entreprenöriell kultur och en likriktning av målsättningar mellan delägda bolag och grupp. När Catella etablerar en ny verksamhet sker det vanligtvis genom deläggande tillsammans med lokala partners, vilket säkerställer finansiella incitament i linje med Catellas finansiella mål. Genom att bygga kompletterande plattformar inom fastighetssektorn skapas även synergier mellan bolagen och återkommande intäkter.

Framsteg under 2025

- Totalt investerades 0,1 miljarder kronor genom delägda bolag.
- Kartläggning och diskussioner med flertalet framtida partners med ambitionen om nya geografiska marknader och etablering av kompletterande verksamheter på befintliga marknader.

STABIL OCH LÖNSAM TILLVÄXTPROFIL

Catellas tre affärsområden erbjuder en tillgångs-, erbjudande och geografiskt diversifierad affärsmodell, som skapar värde över tid. Investment Managements erbjudande genererar en stabil bas av förvaltad kapital, underbyggd av återkommande fasta förvaltningsavgifter. Principal Investments investerar Catellas eget kapital i attraktiva utvecklingsprojekt med målet att uppnå en genomsnittlig internränta (IRR) om över 15 procent. Corporate Finance är en uppskattad och eftertraktad transaktionsrådgivare både i perioder med hög såväl som låg ekonomisk aktivitet. Därutöver finns det betydande synergier mellan Catellas affärsområden.

Framsteg under 2025

- Ökad rörelsemarginal till 14 % (5 %)
- Ökat rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare, vilket uppgick till 277 miljoner kronor (128)
- Framgångsrik försäljning av utvecklingsprojektet Kaktus
- God likviditet i Catella möjliggör investeringar i långsiktigt värdeskapande

Catellas börsvärde uppgick per den 31 december 2025 till cirka 2,5 miljarder kronor (2,5). Catellas aktiekurs (serie B) ökade från 27,85 kr till 28,60 kr under 2025, vilket motsvarar en ökning om 2,7 %. Motsvarande utveckling för A-aktien var 26,0 kr till 27,6 kr, en ökning med 6,2 procent. Detta kan jämföras med OMX Stockholm PI, som ökade med 9,5 %.



Omsättning

Under 2025 omsattes sammanlagt 30,9 miljoner B-aktier och 144 345 A-aktier i Catella på samtliga marknadsplatser medan den genomsnittliga dagliga handelsvolymen var 124 159 B-aktier och 578 A-aktier. Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 65,3 procent av den totala omsättningen i B-aktien.

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 December 2025 till 177 miljoner kronor (177) fördelat på 88 348 572 aktier (88 348 572). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 339 442 A-aktier, som ger 5 röster per aktie, och 86 009 130 B-aktier med 1 röst per aktie.

Per den 31 december 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande av de 1 169 083 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 1,3% respektive 1.1%.

På aktieägares begäran, konverterades 1 212 A-aktier till B-aktier under 2025.

Utdelning

Catellas mål är att till aktieägarna överföra koncernens resultat efter skatt till den del det inte bedöms nödvändigt för att utveckla koncernens operativa verksamheter, samt beaktande bolagets strategi och finansiella

ställning. Justerat för resultatmässigt orealiserade värdeökningar ska över tid minst 50% av koncernresultatet efter skatt överföras till aktieägarna.

Styrelsen har inför årsstämman den 12 maj 2026 föreslagit en utdelning om totalt 79 513 714,80 kr (79 513 714,80), vilket motsvarar 0,90 kr (0,90) per aktie av serie A och B till aktieägarna för räkenskapsåret 2025.

Aktieägare

Catella hade 7 560 (7 365) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per den 31 december 2025 var Claesson & Anderzén-koncernen med 49,4 % (49,4) av kapitalet och 49,2 % (49,2) av rösterna, följt av Gran Fondo Capital med 7,35 % (5,4) av kapitalet och 7,23 % (5,4) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 73,1 procent (74,4) av kapitalet och 71,4 procent (72,4) av rösterna per den 31 december 2025. Utländskt ägande uppgick till 21,8 % (19,9) av kapitalet.

ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL
31 DEC 2025



- Claesson & Anderzén 49.42 %
- Svenska privatpersoner 17.70 %
- Svenska institutionella ägare 8.09 %
- Övriga 3.94 %
- Okänd ägartyp 4.74 %
- Utländska institutionella ägare 16.11 %

FÖRDELNING AV AKTIER
PER 31 DECEMBER 2025

Aktieägare efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1–500	734 759	0,83%	1,47%	5531	73,16%
501–1 000	622 876	0,71%	1,06%	795	10,52%
1 001–5 000	2 040 870	2,47%	2,86%	914	12,09%
5 001–10 000	1 043 745	1,18%	1,30%	140	1,85%
10 001–50 000	2 725 961	3,09%	3,12%	119	1,57%
50 001–100 000	1 465 866	1,66%	1,50%	21	0,28%
100 001–500 000	4 895 483	5,54%	5,85%	21	0,28%
500 001–1 000 000	8 804 709	9,97%	9,43%	12	0,16%
1 000 001–5 000 000	11 526 135	13,05%	11,95%	5	0,07%
5 000 001–50 000 000	50 158 108	56,77%	56,43%	2	0,03%
Anonymt ägande	4 190 210	4,74%	5,03%		

AKTIEÄGARE
PER 31 DECEMBER 2025

Aktieägare	CAT A	CAT B	Kapital	Röster
Claesson & Anderzén	1 100 910	42 563 839	49,42%	49,20%
Gran Fondo Capital	143 334	6 350 025	7,35%	7,23%
Symmetry Invest A/S		3 122 556	3,53%	3,20%
Alcur Fonder		2 744 012	3,11%	2,81%
Avanza Pension	4 615	2 505 898	2,84%	2,59%
Nordnet Pensionsförsäkring	32 731	2 087 323	2,40%	2,30%
Kavaljer Fonder		1 029 000	1,16%	1,05%
Familjen Hedberg		1 000 000	1,13%	1,02%
Swedbank Försäkring		992 516	1,12%	1,02%
Nordea Funds		941 601	1,07%	0,96%
Övriga	1 057 852	22 672 360	26,86%	28,62%
Total	2 339 442	86 009 130	100,00%	100,00%

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR CATELLAS B-AKTIE



Bolagsstyrningsrapport

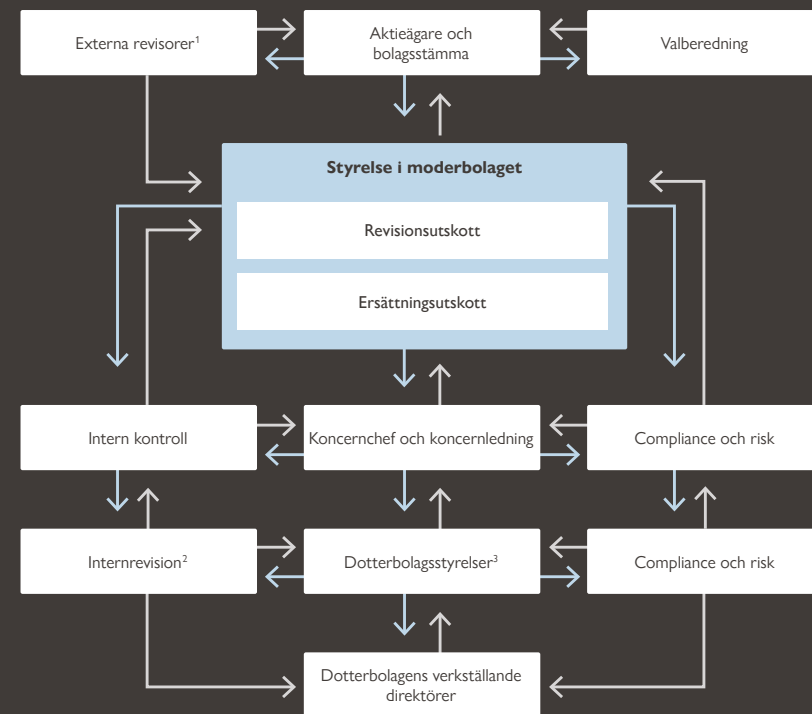
Catella AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm.



Bolagsstyrning	31
Intern kontroll	37
Styrelse	38
Koncernledning och revisor	39



CATELLAS BOLAGSSTYRNING



→ Informerar/rapporterar → Väljer/utser/initierar

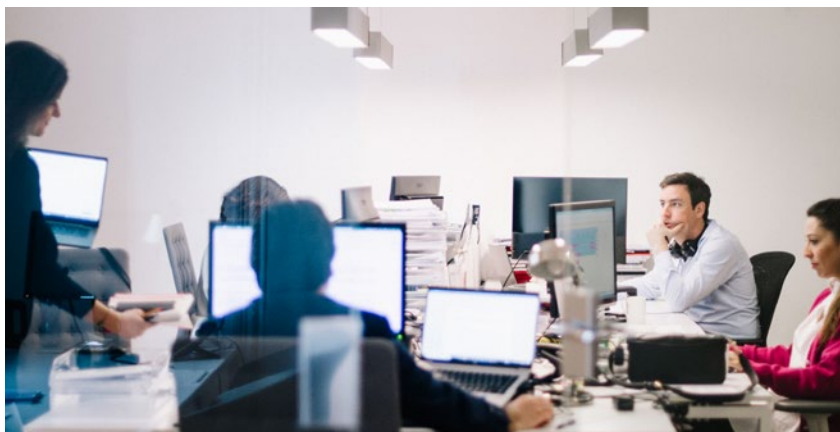
Koncernledningen är representerad i dotterbolagsstyrelserna

¹⁾ Utöver revisionsberättelsen lämnar den externa revisorn rapporter avseende granskningen av årsredovisningen samt bolagets styrning och interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

²⁾ De dotterbolag som står under tillsyn av finansinspektioner har funktioner för internrevision, regel efterlevnad och riskhantering.

³⁾ Medlemmar i koncernledningen är representerade i dotterbolagens bolagsorgan. Dotterbolagens styrelser behandlar frågor avseende revision, ersättning, riskhantering och regel efterlevnad på ett sätt som motsvarar moderbolagets styrelses arbete.

Bolagsstyrning



Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och beskriver Catellas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2025. Under 2025 avvek Catella inte från Svensk kod för bolagsstyrning, överträdde inte Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och avvek inte från god sed på värdepappersmarknaden. Denna bolagsstyrningsrapport har granskats av Catellas revisor, se sidorna 148-151.

Bolagsstyrningen inom Catella baseras på externa regelverk såsom aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden, Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Som komplement till de externa regelverken tillämpar bolaget ett internt styrningsramverk som bland annat omfattar bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen och dess utskott, instruktion för koncernchefen samt ytterligare styrdokument som är tillämpliga för verksamheten. Dessa ramverk tillämpas och följs upp genom enhetliga rapporteringsrutiner och standarder.

Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig på Kollegiet för svensk bolagsstyrnings hemsida, www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär

att ett bolag som tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning kan avvika från enskilda regler i koden, förutsatt att avvikelsen öppet redovisas och förklaras, inklusive en beskrivning av den lösning som valts i stället. Catella avvek inte från Svensk kod för bolagsstyrning under 2025.

Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden finns tillgängligt på Nasdaq Stockholms webbplats, www.nasdaq.com. Under 2025 överträdde Catella inte Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden och avvek inte från god sed på värdepappersmarknaden genom något beslut i Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller uttalande från Aktiemarknadsnämnden.

Aktien och aktieägare

Catella har varit noterat på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm sedan 2016. Aktierna handlas under

kortnamnen CAT A och CAT B. Per den 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktier i Catella till 88 348 572, varav 2 339 442 aktier av serie A och 86 009 130 aktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till fem röster och varje B-aktie berättigar till en röst. De två aktieslagen medför lika rätt till bolagets tillgångar och resultat.

Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB på uppdrag av styrelsen. Per den 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktieägare i Catella till 7 560 (7 365). Aktieägarna omfattar aktiefonder, institutionella ägare, ledamöter i Catellas styrelse och koncernledning samt ett antal privatpersoner, inklusive mindre privata bolag. Den största aktieägaren per samma datum var Claesson & Anderzén, med ett innehav motsvarande 49,4 % (49,4) av aktierna och 49,2 % (49,2) av rösterna. Ingen annan aktieägare innehade vid utgången av 2025 10 % eller mer av det totala antalet aktier eller röster i Catella. Ytterligare information om Catellas aktier och aktieägare presenteras i avsnittet "Aktien och aktieägarna" samt på bolagets webbplats, www.catella.com.

Bolagsstämmor

Aktieägarna utövar i första hand sitt inflytande vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare har rätt att delta i och utöva rösträtt för sina aktier vid bolagsstämman, och det finns inga begränsningar i hur många röster varje aktieägare får avge. Årsstämman hålls årligen. Styrelsen kan även kalla till extra bolagsstämma före nästa årsstämma, om det finns skäl till det. Kallelse till bolagsstämma publiceras på bolagets webbplats och annonseras i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT). Post- och Inrikes Tidningar. När bolagsstämma sammankallas ska kallelse till stämman, i enlighet med bolagsordningen, annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelser till bolagsstämma, liksom beslut som fattas vid stämmorna, offentliggörs genom pressmeddelande,

och protokoll från stämmorna publiceras på bolagets webbplats, www.catella.com.

Årsstämma i Catella äger vanligtvis rum i maj månad. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets resultaträkning och balansräkning, disposition av bolagets resultat samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och koncernchefen. Årsstämman utser även styrelseledamöter och revisor samt beslutar om instruktion för valberedningen, ersättning till styrelsen och revisorn samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Vid årsstämman kan aktieägarna även ställa frågor om koncernens verksamhet. Bolagsstämman kan även besluta i särskilt viktiga frågor, såsom ändringar av bolagets bolagsordning, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Årsstämma 2025

Årsstämma hölls tisdagen den 20 maj 2025 i Stockholm, Sverige. Inför årsstämman beslutade styrelsen att aktieägarna även skulle kunna utöva sin rösträtt vid årsstämman genom förhandsröstning per post i enlighet med § 11 i bolagsordningen. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga förslag som presenterades av styrelsen, valberedningen och aktieägarna. Utöver aktieägarna närvarade vid årsstämman stämмоordföranden, protokollföraren, justeringspersoner samt företrädare för bolaget. Aktieägare representerande cirka 72,3 % (66) av rösterna i bolaget per avstämningsdagen var företrädare vid årsstämman.

Årsstämman 2025 beviljade:

- omval av styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Samir Kamal och Sofia Watt.
- nyval av Erik Eikeland, Erik Ranje och Erik Rune som styrelseledamöter.
- val av Erik Rune till ny styrelseordförande.
- fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt



beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och koncernchefen för det föregående räkenskapsåret.

- beslut om utdelning till aktieägarna om 0,90 kr per aktie, motsvarande 79 513 714,80 kr, samt att resterande vinst balanseras i ny räkning.
- fastställande av ersättning till styrelsen, inklusive 695 000 kr till styrelsens ordförande och 430 000 kr vardera till övriga styrelseledamöter, 155 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 120 000 kr vardera till de två övriga ledamöterna i revisionsutskottet, samt 60 000 kr till ordföranden i ersättningsutskottet och 45 000 kr till den övriga ledamoten i ersättningsutskottet.
- omval av KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma samt att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- godkännande av styrelsens ersättningsrapport för det föregående räkenskapsåret.
- fastställande av nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- bemyndigande av styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie A och/eller serie B i enlighet med styrelsens förslag.
- bemyndigande av styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna A-aktier och/eller B-aktier i enlighet med de villkor som närmare framgår av styrelsens förslag
- införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för styrelseledamöter, innefattande en riktad emission och efterföljande överlåtelse av teckningsoptioner, i enlighet med villkoren i det framlagda aktieägarförslaget.

Årsstämma 2026

Årsstämma hålls tisdagen den 12 maj 2026 i Stockholm, Sverige. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras i april 2026. Mer information finns på Catellas hemsida, www.catella.com.

Valberedning

Bolagsstämman i Catella beslutar om instruktioner för valberedningen. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag till val av stämмоordförande, beslut om antalet styrelseledamöter, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, beslut om styrelsearvode till styrelsens ordförande och var och en av de övriga styrelseledamöterna samt för arbete i styrelsens utskott, beslut om antalet revisorer och arvode till revisorn samt eventuella ändringar i instruktionen för valberedningen. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till årsstämman tillsammans med ett motiverat yttrande avseende förslagen. Vid årsstämman lämnar valberedningen en redogörelse på hur dess arbete har bedrivits och presenterar och motiverar sina förslag. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på Catellas hemsida, www.catella.com.

Instruktionen för valberedningen fastställdes senast vid årsstämman 2024.

Valberedning inför årsstämman 2025

I enlighet med instruktionen för valberedningen bestod valberedningen inför årsstämman 2025 av Eje Wictorson (ordförande i valberedningen och utsedd av Claesson & Anderzén), Ruben Visser (utsedd av Gran Fondo Capital) och Oscar Karlsson (utsedd av Alcur Fonder). Majoriteten av valberedningens ledamöter var oberoende i förhållande till bolaget och dess koncernledning.

Inför årsstämman 2025 konstaterade valberedningen att styrelsens arbete och sammansättning präglades av hög närvaro, omfattande erfarenhet och kompetens samt stort engagemang. Valberedningen

konstaterade vidare att samtliga styrelseledamöter, med undantag för Johan Damne och Anneli Jansson, stod till förfogande för omval. Valberedningen fokuserade på att stärka styrelsen med kompetens och erfarenhet inom för Catella strategiskt viktiga områden, samtidigt som en relevant aktieägarrepresentation på styrelsenivå säkerställdes. Som ett resultat av detta föreslog valberedningen att antalet styrelseledamöter skulle ökas från

sex till sju samt att Erik Eikeland, Erik Ranje och Erik Rune skulle väljas in som nya styrelseledamöter, med Erik Rune som ny styrelseordförande. Valberedningen utvärderade särskilt styrelsens sammansättning med avseende på varje styrelseledamots möjlighet att avsätta tillräcklig tid och engagemang för uppdraget samt styrelsens samlade lämplighet i förhållande till Catellas verksamhet, utvecklingsskede och övriga förhållanden,



inklusive mångfald och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen föreslog därutöver, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att KPMG AB skulle omväljas till revisor fram till slutet av årsstämman 2026.

I sitt arbete med att bereda förslaget till styrelse tillämpade valberedningen regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Valberedningen har således särskilt beaktat behovet av mångfald och bredd inom styrelsen avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund samt eftersträvat en jämn könsfördelning. Två av de föreslagna sju styrelseledamöterna var kvinnor. Valberedningens uttalade mål är att Catellas styrelse över tid ska uppnå en jämnare könsfördelning. Årsstämman beslutade i enlighet med valberedningens samtliga förslag.

Valberedning inför årsstämman 2026

Under hösten 2025 sammankallades och utsågs valberedningen inför årsstämman 2026 i enlighet med instruktionen för valberedningen. Valberedningen inför årsstämman 2026 består av tre ledamöter; Eje Wictorson (ordförande i valberedningen och utsedd av Claesson & Anderzén), Ruben Visser (utsedd av Gran Fondo Capital) och Oscar Karlsson (utsedd av Alcur Fonder AB). Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och dess koncernledning.

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catellas organisation och förvaltning. Enligt Catellas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Årsstämman 2025 beslutade att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter. Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska en majoritet av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och dess

ledning. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Vid årsstämman 2025 omvaldes samtliga styrelseledamöter tillgängliga för omval. Erik Rune, Erik Ranje och Erik Eikeland valdes in som nya styrelseledamöter. Fram till årsstämman 2025 bestod Catellas styrelse av Sofia Watt (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Pernilla Claesson och Samir Kamal. Sedan årsstämman 2025 består Catellas styrelse av Erik Rune (ordförande), Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Erik Eikeland, Samir Kamal, Erik Ranje och Sofia Watt. Alla styrelseledamöter är oberoende i förhållande till företaget och dess ledning. Fem av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning är även oberoende i förhållande till större aktieägare. Ytterligare information om Catellas styrelse presenteras i avsnittet ”Styrelse och revisor” samt på bolagets webbplats, www.catella.com.

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt om återköp och överlåtelse av egna aktier. Styrelsen utnyttjade inte något av bemyndigandena under 2025.

Styrelsens ansvarsområden

Styrelsens huvudsakliga uppgift direktören i är att för aktieägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att aktieägarnas intresse av långsiktigt lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsens arbete regleras av externa och interna regelverk, däribland aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt arbetsordningen för styrelsen och dess utskott. Styrelsens ansvar och huvudsakliga uppgifter omfattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategi samt att säkerställa ändamålsenliga system och processer för en effektiv intern kontroll. För ytterligare

information om intern kontroll, se avsnittet ”Intern kontroll”.

Den senaste arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2025. Vid mötet fastställdes även instruktionen för koncernchefen samt befintliga, reviderade och nya koncerngemensamma styrdokument. Styrelsens arbetsordning reglerar bland annat styrelseordförandens uppgifter, vilka frågor som ska behandlas vid varje styrelsemöte samt vilka frågor som ska behandlas vid särskilda tidpunkter under året. Arbetsordningen beskriver styrelseordförandens särskilda roll och uppgifter samt ansvarsområdena för styrelsens utskott. Enligt styrelsens arbetsordning och Svensk kod för bolagsstyrning ska ordföranden bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete så att bästa möjliga förutsättningar skapas för styrelsens verksamhet,
- säkerställa att styrelsen fortlöpande uppdaterar och utvecklar sin kunskap om bolaget,
- säkerställa att styrelsens beslut verkställs, och
- se till att styrelsens arbete utvärderas årligen.

Styrelsens arbete under 2025

Antalet styrelsemöten under 2025 uppgick till 23 (21) varav 4 (7) var per capsulam. De berörda styrelseledamöternas deltagande vid dessa möten redovisas i tabellen nedan. Samtliga möten följde en dagordning som distribuerats inför mötet, tillsammans med relevant underlag.

Utöver den löpande verksamheten har vissa frågor ägnats särskild uppmärksamhet under året, såsom tillsättningen av en ny koncernchef, avyttringen av projektet Kaktus och Valuation France, investeringar och joint ventures, hantering av befintliga långsiktiga incitamentsprogram samt återköp av obligationer. Ordföranden ledde styrelsens arbete och upprätthöll en löpande kontakt och dialog med koncernchefen.

Styrelsen sammanträdde vid ett tillfälle under året med bolagets revisor utan närvaro av någon medlem i koncernledningen och inhämtade då revisorns synpunkter på bolagets finansiella rapportering och interna kontroll. Protokoll från styrelsemötena fördes huvudsakligen av bolagets Chief Legal Officer. Protokollen justerades av ordföranden och en styrelseledamot.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar årligen en utvärdering av styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen syftar även till att få en uppfattning om vilka typer av frågor styrelsen anser bör ges mer utrymme och huruvida styrelsen besitter rätt kompetens. Utvärderingens resultat redovisas för styrelsen och valberedningen.

Styrelseutvärderingen för 2025 genomfördes med stöd av bolagets Group Compliance Officer, varvid styrelseledamöterna anonymt besvarade ett antal frågor om styrelsens arbete. Resultatet av utvärderingen diskuterades av styrelsen och delgavs därefter valberedningen. Efter att ha tagit del av utvärderingen genomförde valberedningen intervjuer med samtliga styrelseledamöter och VD. Utvärderingen och intervjuerna utgör underlag för valberedningens arbete inför nästa årsstämma.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett särskilt revisionsutskott för att bland annat bistå styrelsen i kvalitetssäkringen av den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen. Revisionsutskottet övervakar särskilt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen, effektiviteten i den interna kontrollen, riskhanteringen samt utvärderar behovet av en internrevisionsfunktion. Utskottet håller sig även informerat om revisionen av årsredovisningen samt utvärderar revisorn och revisorns oberoende. Revisionsutskottet redovisar sina



slutsatser och förslag till styrelsen. Revisionsutskottet lämnar även en rekommendation till valberedningen avseende val av och ersättning till revisorn.

Fram till årsstämman 2025 bestod styrelsens revisionsutskott av Tobias Alsborger, Johan Damne och Sofia Watt, med Tobias Alsborger som ordförande. Sedan den konstituerande styrelsemötet i maj 2025 har revisionsutskottet bestått av Tobias Alsborger, Erik Eikeland och Sofia Watt, med Tobias Alsborger som ordförande. Revisionsutskottet sammanträdde vid 5 (4) tillfällen under 2025.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor som rör principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande

befattningshavare, följa och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare, inklusive program som avslutats under året, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottet lämnar sina förslag till styrelsen.

För perioden fram till årsstämman 2025 bestod styrelsens ersättningsutskott av Sofia Watt och Samir Kamal, med Sofia Watt som ordförande. Sedan den konstituerande styrelsemötet i maj 2025 har ersättningsutskottet bestått av Erik Rune och Samir Kamal, med Erik Rune som ordförande. Ersättningsutskottet sammanträdde vid 3 (3) tillfällen under 2025. Mellan de ordinarie mötena höll ersättningsutskottet ett extra

möte och hade löpande informell kontakt via e-post och telefon.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning för arbete i styrelsen och dess utskott, efter förslag från valberedningen. Årsstämman 2025 beslutade om ett totalt styrelsearvode om 3 775 000 kr (3 049 000), varav 695 000 kr (635 000) till ordföranden och 430 000 kr (390 000) vardera till övriga styrelseledamöter. Årsstämman beslutade även om ersättning om 155 000 kr (145 000) till ordföranden i revisionsutskottet och 120 000 kr (112 000) vardera till de två övriga ledamöterna i utskottet, samt ersättning om 60 000 kr (55 000) till ordföranden i ersättningsutskottet och 45 000 kr (40 000) till den övriga ledamoten. Information om arvoden som utbetalats till styrelseledamöterna för räkenskapsåret 2025 framgår av not 11 i årsredovisningen för 2025.

Koncernchef och koncernledning

Bolagets koncernchef utses av styrelsen. Koncernchefen har det övergripande ansvaret för den löpande förvaltningen av koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och riktlinjer. Styrelsen utvärderar koncernchefens arbete löpande och minst en gång per år. Frågan behandlas särskilt vid ett styrelsemöte per år, vid vilket inga medlemmar i koncernledningen närvarar. Under 2025 bestod koncernledningen av koncernchefen, finanschefen (CFO), chefsjuristen (Chief Legal Officer) och HR-chefen (Chief Human Resources Officer). I augusti 2025 utsågs Rikke Lykke till koncernchef och tillförordnad koncernchef Daniel Gorosh utsågs till Head of Corporate Finance Europe. I november 2025 lämnade Mathias de Maré sin tjänst som Chief Human Resources Officer. För mer information om koncernledningen, se avsnittet ”Koncernledning”.

Koncernchefen utser, i samråd med styrelsen, även Head of Investment Management Europe och Head of Corporate Finance Europe. Verkställande direktörer i dotterbolag utses i regel, med förbehåll för lokal lagstiftning eller regelverk, av dotterbolagets styrelse, där medlemmar ur koncernledningen är representerade. Dotterbolagens verkställande direktörer ansvarar för den löpande verksamheten i respektive dotterbolag och styrs bland annat av de styrdokument som fastställs av styrelsen och koncernledningen. Koncernledningen arbetar nära cheferna för Catellas affärsområden och dotterbolagens verkställande direktörer för att implementera koncerngemensamma värderingar, visioner och strategier. Koncernchefen leder och sammankallar regelbundet koncernledningen samt cheferna för Catellas affärsområden. Finanschefen sammankallar kvartalsvisa möten med representanter för dotterbolag och intresseföretag för att diskutera verksamhetsresultat och andra finansiella frågor.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman i Catella ska minst vart fjärde år besluta om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, efter förslag från styrelsen. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes av årsstämman 2025 och ersatte de riktlinjer som antogs 2022. Ersättningsriktlinjerna i dess helhet samt information om ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2025 framgår av not 11 i årsredovisningen 2025.

Revisor

Catella ska enligt bolagsordningen ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Revisorn och, i förekommande fall, revisorssuppleanten ska vara auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Revisorns uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första, andra,

tredje eller fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Vid årsstämman 2025 omvaldes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Den auktoriserade revisorn Johanna Hagström Jerkeryd är huvudsansvarig revisor. Utöver revisionen har KPMG AB med dess respektive koncernbolag haft ett antal övriga rådgivningsuppdrag för Catella som främst varit relaterade

till redovisningsfrågor, förvärv och transfer pricing.

Ersättning till revisorn

Arvode till revisorn ska enligt beslut vid årsstämman 2025 utgå enligt godkänd räkning. Information om ersättning till revisor under räkenskapsåret 2025 framgår av not 8 i årsredovisningen för 2025.

NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN OCH UTSKOTTSMÖTEN 2025¹

Styrelseledamot	Närvaro styrelsemöte	Närvaro revisionsutskott	Närvaro, möten i ersättnings- utskottet
Erik Rune, ordförande ²	12/23	-	2/3
Tobias Alsborger, styrelseledamot	23/23	5/5	-
Pernilla Claesson, styrelseledamot	23/23	-	-
Erik Eikeland, styrelseledamot ³	12/23	2/5	-
Samir Kamal, styrelseledamot	21/23	-	3/3
Erik Ranje, styrelseledamot ⁴	11/23	-	-
Sofia Wätt, styrelseledamot ⁵	23/23	5/5	1/3
Johan Damne, styrelseledamot ⁶	11/23	3/5	-
Anneli Jansson, styrelseledamot ⁷	9/23	-	-

¹ Ledamot som deltagit vid delar av styrelsemöte och/eller utskottsmöte räknas som närvarande om ledamoten varit närvarande större delen av mötet.

² Erik Rune är styrelseordförande och ordförande i ersättningsutskottet sedan den 20 maj 2025.

³ Erik Eikeland är styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet sedan den 20 maj 2025.

⁴ Erik Ranje är styrelseledamot sedan den 20 maj 2025.

⁵ Sofia Wätt var styrelseordförande, ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet fram till den 20 maj 2025. Sedan den 20 maj 2025 är Sofia Wätt styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet.

⁶ Johan Damne var styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet fram till den 20 maj 2025.

⁷ Anneli Jansson var styrelseledamot fram till den 20 maj 2025.

UNDER 2025 HAR STYRELSEN BLAND ANNAT BEHANDLAT FÖLJANDE FRÅGOR:

KVARTAL 1

- Strategi 2025 – 2027
- Bokslutskommuniké 2024
- Externrevisionsrapport 2024
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q4 2024
- Utvärdering av externrevisor
- Utvärdering av verkställande Koncernen direktör
- Rullande kreditfacilitet
- Investeringar och joint ventures

KVARTAL 2

- Årsredovisning 2024
- Ersättningsrapport 2024
- Delårsrapport Q1 2025
- Styrnings-, risk- och regelefterlevnadsrapport för Q1 2025
- Ävyttring av projektet Kaktus
- Årsstämma 2025
- Styrdokument
- Utnämning av ledamöter i revisionsutskottet, ersättningsutskottet och visselblåsarkommittén
- Hantering av långsiktiga incitamentsprogram
- Investeringar och joint ventures

KVARTAL 3

- Konvertering av aktier på begäran av aktieägare
- Återköp av obligationer
- Delårsrapport Q2 2025
- Styrnings-, risk- och regelefterlevnadsrapport för Q2 2025

KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2025
- Externrevisionsrapport Q3 2025
- Styrnings-, risk- och regelefterlevnadsrapport för Q3 2025
- Budget 2026
- Strategi 2026-2028
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Ävyttring av Catella Valuation France
- Investeringar och joint ventures

Intern kontroll

Kontrollmiljö

Enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för att säkerställa en effektiv intern kontroll och riskhantering i bolaget, särskilt avseende den finansiella rapporteringen. Rutiner för intern kontroll fastställs vidare i styrelsens och revisionsutskottets arbetsordningar samt i instruktioner avseende den finansiella rapporteringen och andra koncerngemensamma styrdokument. Styrelsen har vidare fastställt ett antal koncernövergripande styrdokument för att säkerställa hög tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen, såsom Financial Handbook, Corporate Governance Policy och Code of Conduct. Revisionsutskottet bereder styrelsens beslut i frågor avseende finansiell rapportering och intern kontroll.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Koncernledningen genomför regelbundet en omfattande riskanalys i syfte att identifiera och dokumentera väsentliga risker inom olika riskkategorier, såsom strategiska risker, operativa risker, regelefterlevnadsrisker, finansiella risker och rapporteringsrisker. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektiviteten i de åtgärder som finns på plats för att hantera riskerna. Styrelsen utvärderar riskbedömningen. Baserat på riskbedömningen utformas och implementeras interna styrdokument samt andra relevanta riskreducerande åtgärder.

Medlemmarna i koncernledningen rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och styrelsen i enlighet med fastställda rutiner och ansvarar för implementering och efterlevnad av styrdokument, vilket säkerställer en effektiv och kvalitativ intern kontroll. Under tredje kvartalet varje år utvärderar koncernledningen den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisor i syfte att följa upp efterlevnaden av koncernens

kontrollmiljö. Utvärderingen syftar till att förebygga, identifiera och hantera avvikelser från kontrollmiljön. Resultaten granskas av moderbolagets, de lokala dotterbolagens och intresseföretagens revisorer samt av koncernrevisorn. Resultaten presenteras därefter för styrelsen och följs upp av koncernledningen. Under 2025 fortsatte Catella att prioritera översynen av sin interna kontrollmiljö och sina styrningsprocesser, med särskilt fokus på regelefterlevnad, IT och informationssäkerhet.

För att säkerställa att väsentlig information når styrelsen är medlemmar i koncernledningen representerade i styrelser, styrelseutskott och andra bolagsorgan inom dotterbolag och närstående bolag. De koncerngemensamma styrdokumenterna anger vilka typer av frågor som ska rapporteras till de olika bolagsorganen. Där så krävs enligt tillämplig lagstiftning och regelverk är oberoende styrelseledamöter representerade i styrelserna för dotterbolag och närstående bolag.

Bolaget genomför även kontrollaktiviteter på plats för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen inför varje rapporttillfälle, inklusive attestrutiner, avstämnings- och olika analyser av verksamhetsresultat och finansiell ställning. Catella har vidare rutiner på plats för att hantera och undvika intressekonflikter. Bolaget för ett register över närstående personer, vilket uppdateras löpande. Hantering av intressekonflikter regleras i styrelsens arbetsordning och är en stående punkt på dagordningen vid styrelsemöten i dotterbolag och närstående bolag. Mer information om transaktioner med närstående finns i not 38 och 53 i årsredovisningen 2025.

Information och kommunikation

För extern informationsgivning och kommunikation har styrelsen fastställt en informations- och kommunikationspolicy för att säkerställa att bolagets kommunikation till marknaden följer tillämplig lagstiftning,

regelverk och god sed för bolag noterade på en reglerad marknad. För att säkerställa intern informationsgivning och kommunikation har bolaget infört formella och informella kommunikationskanaler till koncernledningen och styrelsen i syfte att underlätta informationsflödet av väsentlig betydelse från medarbetarna. Koncernledningen träffar regelbundet representanter för dotterbolag och närstående bolag för att diskutera verksamhetsresultat och andra finansiella frågor. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens finansiella ställning och resultat.

För Catella är det särskilt viktigt att skapa en miljö där alla känner sig trygga med att kunna lyfta frågor som inger oro utan rädsla för repressalier, antingen direkt med sin lokala ledning eller genom anonyma rapporteringskanaler som tillhandahålls av externa parter. Catella har en särskild visseblåsarkommitté för att hantera sådana frågor, i vilken en representant från styrelsen ingår. Inga kvalificerade ärenden rapporteras till Catellas visseblåsarkommitté under 2025. Samtliga rapporter som lämnas i enlighet med Catellas Whistleblowing Policy och/eller tillämpliga lagar och regler, hanteras effektivt och den rapporterade personen kommer aldrig att utsättas för repressalier.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas avseende de eventuella brister och förslag till åtgärder som uppmärksammas i samband med riskanalysen, internkontrollutvärderingen och den externa revisionen samt, i tillämpliga fall, rapporter från risk-, regelefterlevnads- och internrevisionsfunktioner.

Tillsynspliktig verksamhet

Per utgången av räkenskapsåret 2025 bedrev tre dotterbolag inom Catella-koncernen verksamhet under

tillsyn av finansinspektioner i respektive jurisdiktion. Dessa dotterbolag är Catella Real Estate AG i Tyskland, Catella Property Fund Investment AB i Sverige och Axitip Real Estate Partners SAS i Frankrike. Catella Real Estate AG är ett fondförvaltningsbolag (Ty. *Kapitalverwaltungsgesellschaft*) under tillsyn av den tyska finansinspektionen (*BaFin*). Catella Property Fund Investment AB är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen. Axitip Real Estate Partners SAS är förvaltare av alternativa investeringsfonder riktade till både professionella och icke-professionella investerare. Bolaget står under tillsyn av den franska finansinspektionen (*Autorité des Marchés Financiers (AMF)*). I de enheter som står under tillsyn av finansinspektioner finns särskilda funktioner för risk, regelefterlevnad och internrevision, vilka löpande, och minst kvartalsvis, rapporterar till Group Compliance Officer.

En koncernrapport lämnas därefter till revisionsutskottet för granskning. För mer information om revisionsutskottet, se avsnittet "Revisionsutskott" ovan.

För övriga bolag i Catella-koncernen har styrelsen gjort bedömningen att internrevision för närvarande inte är nödvändig, särskilt mot bakgrund av bolagets etablerade kontrollaktiviteter såsom den årliga översynen av den interna kontrollen.

STYRELSE

→ Styrelse



Erik Rune

Styrelseordförande

Född 1973
Ordförande och styrelseledamot sedan 2025

Andra pågående uppdrag:
VD i Claesson & Anderzén AB. Styrelseledamot i BZK Grain Alliance AB, CA Fastigheter AB och Boet Bostad AB.

Bakgrund: Tidigare vd för Holmströmgruppen och Managing Director för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Han har även arbetat med fastighetsfinansiering vid SEB och Eurohypo.

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav¹:-

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej



Sofia Watt

Styrelseledamot

Född 1975
Styrelseledamot sedan 2023
Styrelseordförande 2024-2025

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i Fabege AB.

Bakgrund: Tidigare Head of Asset Management Real Estate, Managing Director, på Deutsche Finance International och EQT. Dessförinnan positioner som Executive Director på Pramerica Real Estate Investors Ltd (PGIM), Senior Asset Manager på Cambridge Place Investment Management samt positioner på Niam och Tufvesson & Partners

Utbildning: Executive MBA från Uppsala universitet, civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska högskolan (KTH) samt kandidatexamen i fastighetsekonomi från Mitthögskolan.

Aktieinnehav¹: 10 000 aktier av serie B och 50 000 teckningsoptioner, direkt.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Samir Kamal

Styrelseledamot

Född 1965
Styrelseledamot sedan 2023

Andra pågående uppdrag:
Senior Advisor på Trill Impact. Styrelseuppdrag i Trill Impacts portföljbolag. Styrelseledamot i Lyra Financial Wealth

Bakgrund: Tidigare Senior Director (Principal Investments) på Novo Holdings A/S, Partner på EQT Partners, Senior Advisor på Bure Equity, Partner på IK Investment Partners och Project Manager på Carnegie Investment Bank. Tidigare styrelseledamot i Bonava AB (publ) och ScandiStandard AB (publ).

Utbildning: Masterexamen vid Handelshögskolan i Stockholm samt kandidatexamen som elektro- och elektronikingenjör vid Imperial College London.

Aktieinnehav¹: 20 000 aktier av serie B och 50 000 teckningsoptioner, direkt

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Pernilla Claesson

Styrelseledamot

Född 1981
Styrelseledamot sedan 2024

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i Claesson & Anderzén Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Bremia och Apodemus Aktiebolag samt verkställande direktör på Classic Living CL AB och investeringsansvarig för CA Fastigheters verksamhet i Spanien.

Bakgrund: Regionchef Stockholm för CA Fastigheter Aktiebolag (publ) och andra uppdrag inom Claesson & Anderzén-koncernen.

Utbildning: Förvaltning och statskunskap vid Göteborgs universitet samt sociologi vid Stockholms universitet.

Aktieinnehav¹: 102 415 aktier av serie A och 540 299 aktier av serie B och 50 000 teckningsoptioner, direkt.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej



Tobias Alsborger

Styrelseledamot

Född 1976
Styrelseledamot sedan 2020

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Suburban Industrial Properties AB samt styrelseledamot i Pulsen Fastigheter AB, Tedge Energy AB, Gale Holding AB och Terrace Road Holding AB, ByggVesta AB, ByggVesta Development AB, Byggvesta och Fastighetsförvaltning AB.

Bakgrund: Oberoende investerare och entreprenör. Partner och medlem i ledningsgruppen av NREP. Olika befattningar på DTZ (Cushman & Wakefield).

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska högskolan (KTH).

Aktieinnehav¹: 60 000 aktier av serie B och 50 000 teckningsoptioner, indirekt

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Erik Ranje

Styrelseledamot

Född 1972
Styrelseledamot sedan 2025

Andra pågående uppdrag: Vd för Stendörren Fastigheter.

Bakgrund: Tidigare Head of Real Estate Investment Banking vid Danske Bank och har arbetat med strukturerad fastighetsfinansiering och Corporate Finance vid SEB i 20 år.

Utbildning: Civilekonomexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav¹: 50,000 teckningsoptioner, direkt.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Erik Eikeland

Styrelseledamot

Född 1989
Styrelseledamot sedan 2025

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i Skylt & Gravyrteknik i Sverige AB.

Bakgrund: Tidigare fondförvaltare med ansvar för förvaltningen av fonden Alcur och har även arbetat med investeringar vid Investor, Andra AP-fonden och UBS.

Utbildning: Kandidatexamen i Ekonomi från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Aktieinnehav¹: 507 045 aktier av serie B och 50 000 teckningsoptioner, direkt.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja

¹ Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2025 och avser eget och närståendes innehav.

KONCERNLEDNING OCH REVISOR



Rikke Lykke

VD och koncernchef¹

Född 1972
Koncernchef sedan augusti 2025.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Hococo ApS och styrelseledamot i Aedifica NV/SA.

Bakgrund: Har haft flera ledande befattningar inom fastighetsbranschen, såsom koncernchef för DEAS Asset Management Group och DEAS Group, Senior Managing Director och Head of European Asset Management, bland annat, vid PATRIZIA, medgrundare och Managing Partner vid Atlas Management, styrelseledamot i Ikano Bostad AB och Fondsmäglerselskabet Investering & Tryghed A/S Group, Head of Portfolio Development och M&A vid Landic Propert Group samt Director of Structured Products vid Proark Group.

Utbildning: Economics & Business Administration, Copenhagen Business School.

Aktieinnehav:² 6 350 aktier B-aktier i eget namn.



Michel Fischer

Finanschef (CFO)

Född 1978
Ingår i koncernledningen sedan juni 2021

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2021. Dessförinnan Vice President Investor Relations vid SAS. Tidigare roller inkluderar ledande befattningar inom IR och kommunikation vid Hoist Finance och Skandia.

Utbildning: Kandidatexamen i nationalekonomi från Stockholms universitet.

Aktieinnehav:² 50 000 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn.



Johanna Bjärnemyr

Chief Legal Officer

Född 1983
Ingår i koncernledningen sedan juni 2021.

Bakgrund: Chefsjurist på Hemfosa Fastigheter AB och innan dess från Wistrand Advokatbyrå, Advokatfirman Cederquist och Kilpatrick Townsend & Stockton.

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet.

Aktieinnehav:² 2 800 B-aktier och 100 000 teckningsoptioner i eget namn.

Johanna Hagström
Jerkeryd

Huvudansvarig revisor

Född 1984

KPMG AB är Catellas revisor sedan årsstämman 2023. Johanna Hagström Jerkeryd, auktoriserad revisor och medlem i FAR har utsetts till huvudansvarig revisor.

Andra revisionsuppdrag: Vasakronan, Svenska Handelsfastigheter, Skanova, Telia Towers och GreenGold Group.

Innehav i bolaget: –

¹⁾ Per den 31 december 2025. Daniel Gorosch var tillförordnad koncernchef fram till den 15 augusti 2025. I november 2025 lämnade Mathias de Maré sin tjänst som Chief Human Resources Officer. I januari 2026 meddelade Michel Fischer att han lämnar sin tjänst som CFO i maj 2026.

²⁾ Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2025 och inkluderar personliga innehav samt innehav genom närstående personer.

Förvaltnings- berättelse



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079-1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Resultatet av årets verksamhet för koncernen och moderbolaget framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, förändringar i eget kapital samt noter.

Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inte annat framgår. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Information om verksamheten

Catella är en ledande specialist inom fastigheter och erbjuder kvalificerad rådgivning, fastighetsfonder och genomför egna investeringar i utvecklingsprojekt. Koncernen ("Catella") har cirka 500 anställda i 12 länder. Verksamheten bedrivs inom verksamhetsgrenarna Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance.

Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerares får genom mer än 20 specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader; Asset Management erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Verksamhetsområdets förvaltrade kapital uppgick vid årets slut till 155 miljarder kronor.

Inom Principal Investments gör Catella egna hållbarhetsfokuserade fastighetsinvesteringar 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 lägst 15% IRR på egna investeringar.

Corporate Finance 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.

Catella AB (publ) och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt".

Koncernen omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("Moderbolaget") och ett flertal självständiga men nära samverkande dotterbolag.

Ägarförhållanden

Catella AB (publ) med säte i Stockholm, Sverige, är listad på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap. Catellas största ägare med minst 10 procent av antalet aktier eller röster vid räkenskapsårets utgång var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapital och 49,2 procent (49,2) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade

10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2025. De tio största aktieägarna representerade 73,1 procent (74,4) av kapitalet och 71,4 procent (72,4) av rösterna per 31 december 2025. Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 890	2 206	1 697	1 996	1 735
Övriga rörelseintäkter	181	102	642	552	39
Resultatandel från intresseföretag	-	-	-	63	42
Totala intäkter	2 071	2 307	2 339	2 611	1 815
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-378	-844	-874	-402	-205
Bruttoresultat	1 693	1 464	1 464	2 209	1 610
Resultatandel från intresseföretag	-128	-37	-6	-	-
Rörelseresultat	291	122	145	822	139
Finansiella poster - netto	-198	-94	-103	8	69
Resultat före skatt	92	28	42	830	208
Årets resultat	62	24	-9	683	128
Medelantal anställda	484	495	517	497	538

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	1 927	2 039	2 038	2 430	1 821
Balansomslutning	4 144	5 549	5 444	6 320	5 442
Soliditet %	47	37	37	38	33

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 010	116	-130	140	-1 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	76	27	-315	-11	233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340	-64	-554	150	1 113
Årets kassaflöde	746	80	-998	279	-436

År 2025 präglades av en stabil men långsam återhämtning på den europeiska fastighetsmarknaden, understödd av gynnsamma tillväxtförutsättningar givet en stabilisering av långfristiga räntor på lägre nivåer och en inflation under kontroll.

En viktig milstolpe under året var avyttringen av projektet Kaktus Towers i Köpenhamn vilken genererade en realisationsvinst om 256 mkr efter transaktionskostnader och frigjorde 939 mkr i likviditet. Vidare, som ett led i att renodla tjänsteutbudet inom rådgivningsverksamheten, avyttrades Catella Valuation Advisors SAS vilket bidrog med 52 mkr till Catellas rörelseresultat.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 890 mkr (2 026) där förändringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig till Principal Investment vars intäkter varierar kraftigt beroende på när projekt realiserar. Under 2025 avyttrades Kaktus och Metz-Eurolog vilket genererade intäkter om totalt 401 mkr. Under föregående år genererade logistikprojektet 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 och såväl intäkter som resultat ökade.

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 är 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).

Under året gjordes 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 vilket redovisas bland Övriga rörelsekostnader. I Övriga rörelsekostnader ingår även en positiv resultat-effekt om 22 mkr avseende återföring av tidigare gjord nedskrivning om –35 mkr avseende fastigheten The Maltings.

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 till 92 mkr (28) och årets skattekostnad uppgick till 30 mkr (3) vilket motsvarar en effektiv skatt om 33 procent (12). Den högre skatten beror bland annat på skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas.

Årets resultat uppgick till 62 mkr (24), varav hänförligt till moderföretagets aktieägare 48 mkr (30). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,54 kr (0,34).

Koncernens egna kapital minskade under året med 111 mkr och uppgick per den 31 december 2025 till 1 927 mkr (2 039). Förutom årets resultat om 62 mkr och negativa omräkningsdifferenser om 80 mkr, påverkades eget kapital främst av utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande

UTVECKLING VERKSAMHETSGRENAR – 2 ÅR I SAMMANDRAG

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	981	1 031	472	781	466	401
Övriga rörelseintäkter	25	18	73	64	56	5
Totala intäkter	1 006	1 048	545	845	522	406
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	–138	–158	–170	–648	–92	–69
Bruttoresultat	869	890	375	197	429	337
Rörelsekostnader	–733	–758	–90	–126	–382	–354
Resultatandel från intresseföretag	6	5	–134	–44	0	0
Rörelseresultat	141	137	151	26	47	–17
Finansiella poster - netto	–29	–24	–49	–161	–14	–9
Resultat före skatt	112	113	102	–135	33	–26
Bokslutsdispositioner	-	-	–5	-	-	-
Skatt	–35	–26	8	11	–4	11
Årets resultat	77	87	105	–123	29	–15
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Eget kapital	147	344	288	312	115	–86
Balansomslutning	1 243	1 524	1 461	3 412	429	450
Soliditet %	12	23	20	9	27	–19

inflytande om 80 mkr respektive 36 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2025 till 47 procent (37 procent per 31 december 2024).

Balansomslutning minskade under året med 1 405 mkr och uppgick till 4 144 mkr per den 31 december 2025. Störst påverkan hade försäljningen av Kaktus som väsentligen reducerade balansposterna Exploaterings- och projektfastigheter samt Upplåning från kreditinstitut samtidigt som koncernens Likvida medel ökade.

Koncernens kassaflöde 2025 uppgick till 746 mkr jämfört med 80 mkr föregående år, en förändring om 667 mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 010 mkr (116) där försäljningen av

Kaktus tillförde koncernen 939 mkr i likvida medel. Därutöver erhöles 89 mkr i samband med försäljning av 80 procent av danska projektet Vega till Barings. Under föregående år såldes projektet 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.

Investment Management

Förvalt kapital uppgick vid årets slut till 155,3 mdkr (155,1) vilket var i nivå med föregående år. Årets nettoinflöde var dock positivt och uppgick till 10,2 mdkr men på grund av negativa valutaeffekter i främst EUR/SEK var förändringen i förvalt kapital marginell.

I början av året genomfördes sammanslagningen av två tyska fondplattformar i syfte att realisera synergier inom såväl kostnadseffektivitet som kapitalanskaffning. Dessa initiativ resulterade i ett förbättrat rörelseresultat trots lägre nettointäkter under 2025.

Principal Investments

Verksamhetsområdet hade per balansdagen investerat totalt 835 mkr (1 566) i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt i Europa.

Under 2025 avyttrades Kaktus som genererade en realisationsvinst om 281 mkr före transaktionskostnader. Därutöver generade Metz-Eurolog intäkter om 120 mkr för uppnådda kontraktsmässiga milstolpar under året. Principal Investments intäkter inkluderar även positiva verkligt värdejusteringar på fond- och aktieinnehav samt skuldinstrument om totalt 64 mkr (58). Vidare under året gjordes en nedskrivning hänförlig till 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 (-35) avseende återföring av tidigare gjord nedskrivning av detaljhandelsfastigheten The Maltings.

Corporate Finance

Corporate Finance såg en stabil men långsam återhämtning av den europeiska transaktionsmarknaden under 2025. Catellas totala transaktionsvolymerna ökade med 0,6 mdkr till 24,8 mdkr (24,2). Nettoomsättningen ökade med 65 mkr till 466 mkr (401) varav 17 mkr avsåg Catella Property Danmarks koncerninterna transaktionsarvode från försäljningen av Kaktus. I november såldes franska dotterbolaget Catella Valuation Advisors SAS vilket genererade en vinst om 51 mkr och vilken redovisas bland Övriga rörelseintäkter.

Rörelseresultatet uppgick till 47 mkr (-17). Den underliggande resultatförbättringen, rensat för försäljningsvinsten från Catella Valuation Advisors och återföring av en för hög bonusreservering som hade en positiv resultateffekt om 20 mkr föregående år, uppgick till 34 mkr.

Nedskrivningsprövning

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september 2025. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde om 434 mkr (468) respektive 50 mkr (50). Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar och prognoser som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen påvisade inget nedskrivningsbehov.

Investeringar och avskrivningar

Koncernen gjorde investeringar om totalt 87 mkr (62) under 2025. Av detta belopp avsåg 18 mkr (17) investeringar i immateriella tillgångar såsom koncerngemensamma affärssystem och infrastruktur samt AI-verktyg. Vidare gjordes investeringar i intresseföretag om 56 mkr (8) varav 39 mkr avser danska bostadsutvecklingsprojektet Vega och 17 mkr avser

tilläggsinvesteringar i Catella Project Capital GmbH. Investeringar i verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag uppgick till 6 mkr (29) varav merparten avser fonden Catella APAM Strategic Equities Fund I. Därutöver förvärvades ytterligare andelar i dotterföretaget Catella Poland från innehav utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om drygt 1 mkr. Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör nyttjanderättstillgångar (IFRS 16 Leasingavtal) uppgick under räkenskapsåret till 36 mkr (40).

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 tre månaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Den effektiva räntan för lånen, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick under året till 6,6 procent (8,4). Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2025.

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 vartefter 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.

För ytterligare information om koncernens finansiering, se avsnitt Ränterisk i not 3 samt not 29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret **Kreditfacilitet**

Helägda dotterbolaget Catella Holding AB upptog i mars 2025 en ny kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken är avsedd att fungera som bolagets likviditetsreserv.

Försäljning av Kaktus

Kaktus Towers i centrala Köpenhamn avyttrades den 19 maj. Transaktionen genererade en realisationsvinst om 256 mkr varav 242 mkr till Catella ABs aktieägare och frigjorde 939 mkr i likviditet.

Årsstämma 2025

Catellas årsstämma ägde rum den 20 maj. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Tobias Alsborg, Pernilla Claesson, Samir Kamal och Sofia Watt samt nyval av Erik Eikeland, Erik Ranje och Erik Rune till styrelseledamöter. Erik Rune valdes till ny styrelseordförande. Vidare omvaldes KPMG AB till revisor med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor. Årsstämman beslutade vidare att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om högst 400.000 teckningsoptioner riktat till styrelseledamöter i Catella AB.

Ledningsförändringar

Rikke Lykke tillträdde som ny VD och koncernchef den 15 augusti 2025 och efterträdde tillförordnade VD och koncernchef Daniel Gorosch. Per samma datum tillträdde Daniel Gorosch rollen som Head of Corporate Finance Europe som är en nyinrättad tjänst i linje med koncernens strategi om ökad paneuropeisk tillväxt.

Vidare utsågs 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.

Återköp obligation

Catella AB offentliggjorde den 21 augusti ett återköps-erbjudande 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.

Konvertering av aktier

Under året konverterades, på aktieägares begäran, 1 212 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Renodling av rådgivningsverksamheten

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catella Group har utsett Gustav Jansson till ny Chief Financial Officer med tillträde i 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.

Personal

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 470 personer (473) varav 283 (290) inom verksamhetsgrenen Investment Management, 26 (22) inom Principal Investments, 141 (141) inom Corporate Finance och 20 (20) inom övriga funktioner.

Finansiella instrument, risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom verksamhetsgrenen Investment Management finns koncernens fond-, investerings- och kapitalförvaltningsverksamhet. Alla transaktioner som

genomförs för kunders räkning styrs av fondbestäm- melser eller instruktioner från kund. Catella bär ingen risk avseende utvecklingen av kundernas finansiella instrument och investeringar förutom om överens- komna instruktioner inte efterlevs. Finansiella risker hanteras främst genom löpande mätning och uppfölj- ning av den finansiella utvecklingen. Tre dotterbolag inom verksamhetsområdet är under tillsyn av tillsyns- myndigheter där bolagen har sina juridiska hemvis- ter. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk och kommande regelförändringar.

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongvariationerna betydande. Det innebär att omsättning och resultat varierar under året.

Verksamhetsgrenen Corporate Finance är beroende av att kreditmarknaden fungerar på ett effektivt sätt. Kreditmarknaden påverkar i sin tur marknaden för fastighetstransaktioner, som är Catellas huvudmarknad inom Corporate Finance. Vidare är Corporate Finance mycket personalintensiv och beroende av nyckelper- soner. Vid det fall flera nyckelpersoner väljer att lämna Catella, kan det påverka koncernens omsättning och resultat.

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments investerar Catella tillsammans med kapitalpartners i utvecklingsprojekt. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och för- valt kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymen kan vidare påverka Principal

Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser.

Vidare uppstår finansiella risker eftersom koncer- nen har behov av extern finansiering och använder olika valutor. Koncernens finansiella risker utgörs huvudsakligen av finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit/motpartsrisk. Dessa risker framgår av not 3.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräk- ningen samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på ändrade omständigheter eller ändrade förutsättningar. Ytterligare information om kritiska uppskattningar och bedömningar framgår av not 4.

Andra risker

Andra risker i koncernen är till exempel operationella, strategiska, omvärlds-, ryktes- och affärsmässiga risker.

Operationell risk

Operationell risk är risken för förlust till följd av såväl interna orsaker (datafel, misstag, bedrägerier, bristande efterlevnad av lagar och interna regler, övriga brister i den interna kontrollen etc.) som händelser i omvärlden (naturkatastrofer, extern brottslighet etc.). Koncernen har rutiner och kontroller för att minimera operatio- nell risk. Beträffande traditionella försäkringsbara risker såsom brand, stöld, ansvar och liknande bedöms koncernen ha ett tillfredsställande skydd genom de försäkringar som tecknats.

Omvärldsrisk

Det är i nuläget osäkert vilka långsiktiga konsekvenser kriget i Ukraina samt konflikten i Mellanöstern får

på omvärlden och hur detta kan komma att påverka Catella och dess dotterbolag. Catella har ingen affärs- verksamhet i Ukraina, Ryssland eller Mellanöstern och påverkas inte direkt av sanktionerna.

Ryktesrisk

Ryktesrisk är risken att koncernen får ett försämrat anseende på marknaden, i media eller hos kunder vilket kan medföra en negativ effekt på koncernens resultat. I takt med att koncernen växer och blir en större aktör på marknaden ökar också ryktesrisken. I dagsläget upplever Catella att anseendet är gott.

Strategisk risk och övriga risker

Strategisk risk kan vara i form av institutionella föränd- ringar och förändringar i grundläggande marknads- förutsättningar. Legala och etiska risker härrör ur dels externa regelverk, främst lagstiftning och tillsynsmy- nighetens författningar, råd och anvisningar gällande för verksamheten, dels omgivningens krav på att verk- samheten bedrivs på förtroendeskapande grunder.

Catella arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka finansiella och andra risker som kan påverka verksamheten. Koncernens riskhan- tering sker i en strukturerad analys och beslutsprocess med koncernledning, styrelse och externrevisor. Målet med riskhantering är att minimera riskexponering, mitigera identifierade risker och samtidigt skapa till- växt och aktieägarvärde.

Catella klassificerar sina risker i följande kategorier; strategisk, operationell, regelefterlevnad, finansiell och makroekonomisk risk. Alla identifierade risker kart- läggs i en riskmatris baserat på potentiell påverkan och sannolikhet. Riskhantering utformas baserat på kart- läggningen. Kontroller och åtgärder som finns på plats är policyer, rutiner och kontroller, rapporteringssys- tem, självutvärdering samt kontroller inom finansiell rapportering och relaterade processer.

Framtida utveckling

Investment Management

Verksamhetsområdet har stor potential att fortsätta på den inslagna vägen med god tillväxt och ökade volymer. Genom att erbjuda både fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat finns ett brett erbjudande som står starkt genom olika typer av marknadsförhållanden och faser av en konjunkturcykel. Genom noga utvalda saminvesteringar via verksamhetsområdet Principal Investments stöds tillväxten ytterligare. Målet är att ytterligare öka det interna samarbetet och synergier för att utöka värdekedjan, bland annat genom att kapital från Property Funds förvaltas av Asset Management i flera europeiska länder.

Intresset för att bygga hållbara städer och miljöer ökar hos många långsiktiga institutionella investerare. ESG är väl etablerat i fastighetsbranschen och allt fler investerare ställer höga krav på hållbarhet i fastighets-tillgångar. För att möta efterfrågan kommer Catella fortsätta satsa på att utveckla både befintliga och lansera nya fonder med fokus på hållbarhet.

Principal Investments

Catellas partnerskap är en styrka, och genom Principal Investments har Catella investerat eget kapital för att stärka dessa. Principal Investments investeringar har primärt gjorts genom saminvesteringar tillsammans med partners för att växa förvaltad kapital i Investment Management. Från 2026 kommer bolag som bedrivit projektutveckling inom Principal Investments att integreras i Investment Management och investeringar, genomförda med Catellas egna kapital, kommer att följas upp och rapporteras separat.

Corporate Finance

Catella Corporate Finance har en stark marknadsposition på fem europeiska marknader och arbetet fortsätter med att ytterligare stärka marknadspositionen med ökat fokus på värdeadderande och kapitalmarknadsrelaterade tjänster samtidigt som positionen inom transaktionsrådgivning utökas. Därutöver koordineras verksamheterna för att öka synergier både inom affärsområdet och gruppen.

Bolagsstyrning

I enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("koden") har en särskild Bolagsstyrningsrapport med ett avsnitt om intern kontroll upprättats. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 31-39.

Hållbarhet och miljöpåverkan

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Catella har upprättat en lagstadgad hållbarhetsrapport enligt den äldre lydelsen av ÅRL. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 46–96.

Moderbolaget

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget. Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 18 personer (18).

Moderbolaget redovisade för 2025 intäkter om 53,2 mkr (50,5) och rörelseresultatet uppgick till –62,6 mkr (–55,8). Resultatförsämringen i jämförelse med föregående år beror främst på ökade kostnader

för konsolidering av koncernens IT-miljö och högre IT- och informationssäkerhet. Finansiella poster uppgick till 662,3 mkr (136,0) varav 750,0 mkr (250,0) avser anticiperad utdelning från Catella Holding AB. Räntekostnader för obligationslån minskade med 29,2 mkr till 83,6 mkr (112,8) till följd av en lägre effektiv ränta om 6,6% (8,4). Premiekompensation i samband med återköp av utestående obligationer uppgick till 3,1 mkr (2,9). Resultat före skatt tillika årets resultat uppgick till 599,6 mkr (80,2).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 30,4 mkr (42,4).

Catella AB har emitterat seniora icke säkerställda obligationer om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. I augusti 2025 återköptes en volym om 100 mkr till eget förvar vartefter utestående obligationers nominella belopp uppgår till 1 200 mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Förslag till disposition av vinstmedel

Till årsstämman förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	69 834 965
Årets resultat	599 558 479
	739 360 397

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715*
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	659 846 682
	739 360 397

*baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2025.

Utbetalning av utdelning väntas ske den 20 maj 2026, förutsatt att årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i catella

Årsstämman 2025 antog riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se vidare not 11.

Hållbarhet

ESRS2	47
Miljö	63
EU-Taxonomi	71
Social	74
Styrning	90
Revisors granskning	96



Allmänna upplysningar



Catella är en ledande paneuropeisk aktör inom fastighetsinvesteringar och kapitalmarknadstjänster, med ett tydligt fokus på att driva hållbar utveckling. Vår hållbarhetsstrategi är utformad för att säkerställa efterlevnad av ambitiösa EU-regelverk, samtidigt som vi bygger intern kunskap och kompetens för att stödja vår långsiktiga strategi och målsättning om hållbar och lönsam tillväxt. I likhet med föregående år kommer vi även för 2025 att presentera en ESRS-inspirerad rapport, som inkluderar upplysningar om påverkan, risker och möjligheter (IRO) i hela vår verksamhet och värdekedja, vilket ytterligare stärker vår transparens och ansvarstagande.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV

ESRS 2 - ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR		SIDHÄNVISNING
BP-1	Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen	45
BP-2	Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	45
GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar	46
GOV-2	Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	47
GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	48
GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet	48
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	49
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	50
SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	53
SBM-3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	54

BP-1 + BP-2

Allmänna principer för upprättande och upplysningar i relation till särskilda omständigheter

Omfattning, avgränsningar och övergångsstrategi

Catellakoncernen har upprättat sin hållbarhetsrapport på koncernnivå enligt en konsoliderad metod, i linje med koncernens finansiella rapportering. Denna rapport omfattar koncernens tre kärnaffärsområden – Investment Management, Corporate Finance och Principal Investments – och täcker 25 dotterbolag i 12 europeiska länder.

I takt med att Catella övergår till full anpassning till Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS) utgör rapporten ett förberedande steg. Även om fullständig rapporteringsplikt ännu inte föreligger, är rapporteringen inspirerad av ESRS och speglar koncernens ambition att successivt stärka transparensen och höja kvaliteten i hållbarhetsrapporteringen.

Under detta övergångsår redovisas uppgifter från värdekedjan i begränsad omfattning. Nyckeltal och metoder i rapporten – särskilt inom områdena klimat, cirkulär ekonomi, samhällsansvar, och bolagsstyrning (se upplysningar E1, E5, S1 och G1), presenteras där det varit möjligt med data från räkenskapsåret 2025 och, där så är tillämpligt, från 2024.

Granskning och datakvalitet

Det föreligger i dagsläget inget regulatoriskt krav på extern granskning av hållbarhetsredovisningen. Som ett led i förberedelserna inför framtida krav enligt

CSRD kommer dock Catella att låta sin externa revisor genomföra en begränsad granskning av hållbarhetsrapporten.

Till följd av pågående metodutveckling och en hög grad av mätosäkerhet har Catella ännu inte haft förutsättningar att rapportera vissa kvantitativa indikationer och monetära uppgifter för 2025. Detta bedöms förbättras successivt i takt med att interna system och datainsamlingsprocesser vidareutvecklas i linje med ESRS-kraven. Detta beror på den höga grad av mätosäkerhet som för närvarande föreligger till följd av pågående metodutveckling.

Beräkningar och antaganden

Inga uppskattningar eller antaganden har tillämpats på de kvantitativa data som redovisas i rapporten. Dock granskas de antaganden som används i klimatriskbedömningar och finansiella prognoser regelbundet av interna team och externa rådgivare.

Transparens och rapportens integritet

Catella bekräftar sitt åtagande att upprätthålla transparens, integritet och fullständighet i sin hållbarhetsrapportering. Inga utelämnanden har gjorts avseende immateriella rättigheter, know-how eller pågående utvecklingsarbete som skulle kunna påverka rapportens trovärdighet eller helhetsbild.

GOV-1

Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Medarbetarengagemang och representation

Catella säkerställer medarbetarengagemang genom initiativ såsom Catella Engagement Survey, som samlar in medarbetarnas synpunkter på organisatorisk utveckling, arbetsplatsens riktlinjer och hållbarhetsprioriteter. Läs mer om Catellas medarbetarundersökning i S1-2, sid. 79. Under 2025 fanns ingen direkt medarbetarrepresentation i styrelsen.

Styrelsen och koncernledningen har en bred och diversifierad bakgrund med gedigen erfarenhet inom fastighetsinvesteringar, finansmarknader och företagsstrategi på flera europeiska marknader. Valberedningen utvärderar styrelsens kompetenser för att säkerställa att de är i linje med Catellas verksamhetsområden och strategi för geografisk expansion. Catella är dedikerat till att främja jämställdhet och inkludering på både lednings- och styrelsenivå. Under 2025 var könsfördelningen som följer:

- Styrelsen: 71% män, 29% kvinnor (2024: 50% män, 50% kvinnor)
- Ledningsgruppen: 33% män, 66% kvinnor (2024: 79% män, 21% kvinnor).

Samtliga medarbetare: 56% män, 44% kvinnor (2024: 61% män, 39% kvinnor)

Hållbarhetsexpertis och kompetensutveckling inom styrande organ

För att stärka hållbarhetsstyrningen investerar Catella i utbildning, kompetensutveckling och program för karriärutveckling. Koncernen betonar vikten av expertis inom fastighetsutveckling, kapitalförvaltning och miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning (ESG) för att säkerställa att medarbetare och ledning utvecklar relevanta färdigheter för att effektivt hantera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

Koncernens ESG-expertis och lokala marknads-kännedom gör det möjligt för ledningen och styrelsen att hantera framväxande hållbarhetsrisker, identifiera möjligheter och fördela resurser på ett effektivt sätt. Dessutom är hållbarhetsrelaterad expertis direkt kopplad till saminvesteringsmöjligheter, effektivitetsförbättringar och strategisk affärsutveckling, vilket säkerställer tillgång till kunskap som bidrar till att uppnå långsiktiga hållbarhetsmål. Genom dessa initiativ säkerställer Catella att hållbarhetskompetens och expertis integreras som en central del av affärsstrategin, riskhanteringen och bolagsstyrningen.

GOV-2

Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrning, tillsyn och beslutsfattande kring hållbarhetspåverkan, risker och möjligheter (IRO)

Catellas administrativa, lednings- och tillsynsorgan får kvartalsvisa uppdateringar från ESG-kommittén, inklusive rapporter om väsentliga inverknings, risker och möjligheter samt utvärderingar av effektiviteten i policyer, åtgärder och mål. Koncernen har ett strukturerat system för uppföljning och rapportering, som omfattar avvikelserapportering, ESG-rapporteringsprocesser och due diligence-bedömningar. Rapporter om hållbarhetsrisker, klimatrelaterade risker och social påverkan, som utgör väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO) för Catella, är integrerade i styrningsstrukturen. Detta möjliggör för ledningen att prioritera riskreducerande åtgärder och efterlevnadsåtgärder. Styrelsen och koncernledningen får regelbundna uppdateringar för att säkerställa överensstämmelse med de väsentliga IRO:erna samt rapporteringsstandarderna enligt CSRD och EU-taxomin. Dessutom övervakar revisionsutskottet den finansiella och hållbarhetsrelaterade rapporteringen, vilket säkerställer kvalitetsgranskning och regelefterlevnad.

Styrelsen och koncernledningen bedömer också finansiella, sociala och miljörelaterade risker vid strategiska beslut och integrerar klimatrelaterade risker, omställningsrisker och ryktesrisker i koncernens ESG-strategi. Riskhanteringsprocesserna omfattar utvärdering av makroekonomiska, operativa och

regelefterlevnadsrelaterade risker, där koncernledningen föreslår lämpliga riskreducerande åtgärder. Hållbarhetsrelaterade faktorer påverkar också investeringsbeslut och säkerställer att denna påverkan beaktas innan större transaktioner godkänns.

För att hantera väsentliga inverknings, risker och möjligheter tillämpar Catella strukturerade styrningsprocesser som integrerar klimatrelaterade risker och möjligheter i investeringsbesluten. Omställningsrisker bevakas kontinuerligt för att säkerställa efterlevnad av föränderliga regelverk. Operativa risker och regelefterlevnadsrisker utvärderas för att minska finansiella och ryktesrisker, medan styrelsen fortsätter att prioritera social påverkan och mänskliga rättigheter i arbetet med att främja mångfald inom organisationen.

Koncernen identifierar också strategiska investerings- och saminvesteringsmöjligheter, vilket stärker den finansiella ställningen och främjar långsiktig hållbarhet. Styrningsrisker hanteras av revisionsutskottet, ersättningsutskottet och visseblåsarutskottet, som övervakar regelefterlevnad, finansiella kontrollsystem och etiskt ansvarstagande i affärsverksamheten. Styrelsen och dess utskott spelar en central roll i riskhantering och strategiskt beslutsfattande, vilket säkerställer att alla väsentliga risker och möjligheter hanteras effektivt inom Catellas styrningsramverk.

GOV-3

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Catella integrerar för närvarande inga hållbarhetsrelaterade prestationsindikatorer i sina incitamentsprogram. Koncernens ersättningsmodell är i dagsläget baserad på finansiella och strategiska mål, utan uttryckliga ESG-relaterade riktmärken eller variabla ersättningsstrukturer kopplade till hållbarhet. Catella

utvärderar löpande sin styrningsmodell och incitamentsstruktur för att säkerställa att dessa är i linje med koncernens långsiktiga affärsstrategi samt gällande och kommande regulatoriska krav. För närvarande pågår en översyn av möjligheten att inkludera hållbarhetsrelaterade prestationsmål i ersättningspolicyn.

GOV-4

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

GRUNDLÄGGANDE KOMPONENTER I DUE DILIGENCE		AVSNITT I HÅLLBARHETSREDOGÖRELSEN
a)	Integrering av due diligence i styrningsstrategin och affärsmodellen	SMB-1, IRO-1, GOV-1
b)	Dialog med berörda intressenter i alla centrala steg av due diligence-processen	SBM-2, IRO-1
c)	Identifiering och bedömning av negativa konsekvenser	IRO-1, IRO-2
d)	Åtgärder för att hantera dessa negativa konsekvenser	SBM-1, S1-1, E1-3
e)	Bevakning av insatsernas effektivitet och tydlig kommunikation	S1-1, G1-3, SBM-1

Anpassningen av due diligence-processerna kommer att vidareutvecklas som en del av den kommande övergången till CSRD-rapportering.

GOV-5

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Identifiering av väsentliga hållbarhetsrisker och strategier för riskreducering

För att hantera makroekonomiska risker integrerar Catella marknadsanalyser och stresstester i sina investeringsstrategier. Strategiska risker kopplade till portföljförvaltning, investeringsbeslut och marknadspositionering hanteras genom datadrivet beslutsfattande och diversifieringsstrategier. Operativa risker, såsom utmaningar relaterade till affärskontinuitet, projektgenomförande och ineffektivitet, hanteras genom skärpta interna kontrollmekanismer, affärskontinuitetsplanering och förstärkta riskhanteringsrutiner.

Finansiella risker, inklusive kreditexponering, likviditetsbegränsningar och valutavolatilitet, hanteras genom aktiv likviditetsstyrning, strategisk riskhedging och strikt efterlevnad av kapitaltäckningskrav. Regelefterlevnadsrisker kopplade till bolagsstyrning, hållbarhetsrapportering och regulatorisk efterlevnad hanteras genom att stärka interna styrningsramverk, regelbundna regelefterlevnadsrevisioner och utbildningsprogram för medarbetare för att säkerställa efterlevnad av gällande regelverk.

Omställningsrisker, fysiska klimatrelaterade risker och ryktesrisker kopplade till ESG-efterlevnad hanteras genom att integrera klimatriskbedömningar i investeringsbeslut och operativ planering. Catella prioriterar energieffektivitet, resurseffektivitet och efterlevnad av EU-taxonomin som en integrerad del av sin övergripande hållbarhetsstrategi.

Styrelsen och revisionsutskottet bevakar riskbedömningsprocessen genom kvartalsvisa uppdateringar och årliga riskgenomgångar för att säkerställa en robust riskhantering som är väl anpassad till affärsmålen. Genom denna strukturerade metodik övervakas, bedöms och hanteras risker löpande inom samtliga affärsområden, vilket säkerställer långsiktig operativ robusthet och efterlevnad av regulatoriska krav.

På Catella är IT-säkerhet och dataskydd en allt större prioritet, särskilt när det gäller cyberhot, sårbarheter i den digitala infrastrukturen och efterlevnad av dataskyddsregelverk. För att minska dessa risker har Catella infört förstärkta cybersäkerhetsprotokoll, regelbundna IT-säkerhetsrevisioner och utbildningsprogram för medarbetare för att öka medvetenheten och beredskapen.

Vidare identifieras geopolitiska risker som en ökande utmaning med potentiell påverkan på investeringsstabilitet, leveranskedjans resiliens och regelverksosäkerhet. Catella hanterar dessa risker genom att bevaka den geopolitiska utvecklingen, diversifiera investeringsportföljen och upprätthålla flexibla operativa strategier för att anpassa sig till förändrade marknadsförhållanden.

För att värna sitt rykte säkerställer Catella transparent ESG-kommunikation, proaktiva intressentdialoger och ett strukturerat krishanteringsramverk för att effektivt hantera potentiella ryktesrisker.

Integrering av hållbarhetsriskbedömningen och internkontroller i affärsprocesser

Resultaten från riskbedömningen och internkontrollerna kopplade till hållbarhetsrapporteringen har integrerats i interna funktioner och processer. Catella har utvidgat sin utvärdering av internkontroller till att omfatta ESG-efterlevnad, IT-säkerhet och regulatoriska krav. Dessa resultat granskas systematiskt och integreras i investeringsbeslut, riskhanteringsprocesser och operativ planering.

Hållbarhetsrisker beaktas inom samtliga rådgivningstjänster för att säkerställa att miljö- och sociala faktorer integreras i kapitalanskaffning, finansieringslösningar och due diligence-processer vid förvärv och försäljningar. Därutöver har resultat från klimatrelaterade riskbedömningar och analyser av väsentlig påverkan lett till att riskreducerande åtgärder har utvecklats och implementerats i hela Catellas fastighetsportfölj och finansiella produkter. För att stärka det interna ansvaret och möjliggöra förbättrad uppföljning har Catella uppdaterat sina interna system för hållbarhetsstyrning. Därmed säkerställs att ESG-efterlevnad och hållbarhetsrelaterade riskbedömningar löpande integreras i koncernens bolagsstyrning och investeringsplanering.



SBM - 1

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Involvering i högrisk- och reglerade branscher

Catella ägnar sig inte åt verksamhet som rör utvinning, produktion eller distribution av fossila bränslen, inklusive kol, olja eller gas. Koncernen är inte verksam inom kemikalieproduktion, kontroversiella vapen eller odling och produktion av tobak.

Hållbarhetsstrategi, mål och marknadspåverkan

Som tidigare nämnt integrerar Catella ESG-principer i sin investment management-verksamhet, fastighetsutveckling och finansiella rådgivning, för att säkerställa anpassning till långsiktiga hållbarhetsmål och EU:s hållbarhetsregelverk. Koncernen prioriterar att minska sitt koldioxidavtryck, förbättra energieffektiviteten och integrera ESG-kriterier i due diligence-processer i samband med förvärv och försäljningar. Hållbarhetsbedömningar integreras i kapitalanskaffningsaktiviteter, såsom gröna finansieringslösningar och hållbara investeringsprodukter, för att säkerställa att investeringar är klimatreseilianta och följer EU-taxonomin samt Parisavtalet.

För att vara lyhörd för förändrade ESG-prioriteringar och intressenters förväntningar genomför Catella analyser av dubbel väsentlighet (DMA). Den senaste bedömningen initierades under 2025, i linje

med kraven enligt CSRD. Dessa resultat förfinar den strategiska inriktningen, det operativa beslutsfattandet och marknadsanpassningsförmågan, vilket säkerställer att Catellas hållbarhetsinsatser fortsatt är i linje med regulatoriska utvecklingar och intressenternas behov.

Eftersom Catella är verksamt på flera europeiska marknader anpassar koncernen sina investeringsstrategier efter lokala hållbarhetsregler och behov av klimatomställning. Koncernen riktar sig till institutionella investerare, finansiella institutioner, familjekontor och fastighetsutvecklare, och erbjuder ESG-drivna

investeringslösningar samt ansvarsfull vägledning inom förvaltning av bostäder, kontor och logistikfastigheter. Genom målinriktad energieffektiv utveckling stöder Catella aktivt övergången till en koldioxidsnål ekonomi, en prioritet som återspeglas i bolagets åtagande att öka andelen EU-taxonomianpassade fastigheter fram till 2030.

För att framtidssäkra verksamheten, minska framväxande risker och integrera hållbarhet i det dagliga arbetet är Catellas ESG-strategi uppbyggd kring tre centrala ESG-pelare:

Mot bakgrund av betydelsen av en hållbar leverantörskedja, respekt för mänskliga rättigheter och etisk styrning har Catella infört en uppförandekod för leverantörer som kräver att alla affärspartners följer strikta miljömässiga och etiska standarder senast 2025 (G1 - sid. 94). Hållbarhetsfaktorer integreras även i kapitalanskaffning och finansieringslösningar, inklusive gröna obligationer och ansvarsfulla investeringsprodukter, vilket förstärker Catellas åtagande för ESG-anpassade finansiella lösningar.

Följande tabell redovisar Catellas hållbarhetsåtaganden, prioriteringar och integration av ESG-faktorer i verksamheten, inklusive fastighetsinvesteringar, finansiell rådgivning och kapitalförvaltning. Den redogör för koncernens tre centrala ESG-pelare, i enlighet med ovan, samt tillhörande mål, delmål och framsteg.

Våra ESG Pillars

1.	2.	3.
Utveckla våra produkter för en bättre miljö	Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen	Utveckla och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande
Vi har åtagit oss att minska vårt klimatavtryck inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning, samtidigt som vi främjar miljövänliga produkter och transaktioner.	Starka relationer med våra medarbetare och samhället i stort är centralt för vår sociala agenda, eftersom det bidrar till att utveckla verksamheten samtidigt som det stärker lokalsamhället.	Vi strävar efter att införliva miljömässiga, sociala, och bolagsstyrningsmässiga aspekter i våra produkter, tjänster och processer, genom att driva innovativa lösningar som stödjer hållbar tillväxt.

Vår ESG-strategi

 PELARE 1

Utveckla våra produkter för en bättre miljö

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen	Utvärderat potentialen för att sätta och anta science-based targets ¹	Utvärderat Catellas nuvarande koldioxidutsläpp, förutsättningarna för att samla data gällande utsläpp och hur kvalitet och omfattning av data kan förbättras
Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna	Bedöma den fortlöpande potentialen att öka energieffektiviteten i vårt fastighetsbestånd.	Genomföra en pågående utvärdering för att identifiera möjligheter att öka energieffektiviteten som vi kan utveckla och för att undvika strandade tillgångar.
Minska vårt klimatavtryck, minimera avfall, materialförbrukning, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	Analysera vår miljöpåverkan i samband med avfallshantering, materialförbrukning, vattenförbrukning och biologisk mångfald samt kontinuerligt identifiera kraftfulla insatser för att minska påverkan.	Genomfört utvärderingar för att förstå Catellas påverkan och vad Catella kan göra för att minimera den

1) Science-based targets (SBT) är målsättningar för minskade koldioxidutsläpp i linje med den reduktion i fossilbränslen som krävs för att uppnå målen i Parisavtalet: att begränsa den globala uppvärmningen till under 2°C över förindustriella nivåer och eftersträva insatser som begränsar uppvärmningen till 1,5°C.

 PELARE 2

Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra en arbetsplats som är inkluderande, jämställd och som stärker mångfalden	Catella är jämställd (40 %/60 %) i högre ledningen, ledning och anställda till utgången av 2030	Följt upp och uppdaterat befintlig HR-policy samt medarbetardialog för att identifiera ledningens blinda fläckar
	Inga fall av diskriminering inom organisationen (pågående)	Genomfört utbildningar inom icke-diskriminering 0 fall rapporterat via jourtelefon för etiska frågor. 0 bekräftade fall av diskriminering
Säkerställa en bra balans mellan arbete och privatliv som främjar medarbetarnas välmående	Inga fall av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (pågående)	Infört ett systematiskt arbete inom hälsa och säkerhet eller rutiner som sätter minimistandard för koncernen
Stödja medarbetarnas professionella utveckling inom organisationen	Alla medarbetare deltar i årliga utvecklingssamtal (kontinuerligt)	Formaliserat processen prestations- och karriärutvecklingssamtal.
	Alla medarbetare har en individuell professionell utvecklingsplan	Utvecklat en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare
Stödja de lokalsamhällen där vi verkar	Analysera pågående vår påverkan på lokalsamhällen där vi tillhandahåller prisvärda bostäder och viktiga samhällsfunktioner samt kontinuerligt identifiera riskbegränsande åtgärder.	Genomfört utvärderingar för att förstå Catellas påverkan på lokalsamhällen och vad Catella kan göra för att hantera den.

 PELARE 3

Utveckla och integrera hållbarhet i affärserbjudandet

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra att ESG-perspektivet integreras i fastighetsförvaltning, konvertering och transaktioner	Andelen fastigheter som är hållbara ur ett miljöperspektiv enligt EU-taxonomin ¹ ska öka till utgången av 2030	Genomfört en taxonomiutvärdering Identifiera samtliga fastigheters resultat på grundval av de kriterier som beskrivs i taxonomin och införa åtgärder som ökar fastighetsportföljens följsamhet med taxonomin
	Kontinuerligt identifiera de tillgångar som inte kan överföras till energieffektiva tillgångar	Genomfört en TCFD2-analys Gav oss bättre förståelse för potentialen att öka energieffektiviteten hos tillgångar under förvaltning i koncernens portföljer. .
	Hållbarhetsrisker utvärderas inom alla våra rådgivningstjänster och produkter till utgången av 2025	Innefatta hållbarhetsaspekter i Catella Corporate Finances nuvarande erbjudande. Detta innebär: • Kapitalanskaffning och finansiering genom gröna och hållbara finansiella lösningar (exempelvis gröna obligationer) • Hållbarhetsaspekter i due diligence-processen för förvärv och försäljning • Information och kartläggning av geografiska hållbarhetsfaktorer i marknadsanalysen
Motverka korruption och skydda kundernas integritet	Inga fall av korruption i affärsverksamheten (pågående)	Genomfört utbildningar inom anti-korruption och etablerat robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
	Inga dataintrång som påverkar kundernas integritet eller data förluster i affärsverksamheten (pågående)	Tillsatt en GDPR funktion, genomfört utbildning inom datasäkerhet och robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
Försäkra en hållbar leverantörskedja	Alla nya leverantörer ska ha undertecknat Uppförandekod för leverantörer innan utgången av 2025	Inkluderat en Uppförandekod för leverantörer i alla leverantörsavtal.

1) För att klassificeras som en miljömässigt hållbar fastighet enligt EU-taxonomin, ska fastigheten efterleva taxonomin. Detta innebär att fastigheten behöver ge ett betydande bidrag till en av de sex miljömässiga målsättningarna i EU-taxonomin, uppfylla kriterierna för att inte åsamka materiell skada för alla kvarvarande miljömässiga målsättningar och försäkra att minimiskyddsåtgärder uppfylls.

2) Taskforce on Climate-related Financial Disclosure.



Verksamhetsmodellens resiliens inför hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter

Koncernen investerar strategiskt eget och tredje parts kapital och balanserar finansiell avkastning med klimatesiliens, regelefterlevnad och ESG-drivna investeringsstrategier.

För att hantera framväxande hållbarhetsrisker och utnyttja nya möjligheter, utvärderar Catella kontinuerligt fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker, regulatoriska förändringar, trender inom energieffektivitet samt investerarnas efterfrågan på ESG-anpassade tillgångar. Sedan 2020 har koncernen utökat sitt fokus på fastighetsinvesteringar genom att använda eget kapital för huvudinvesteringar, saminvesteringar och direkta förvärv. Denna förändring har stärkt synergierna mellan affärsområdena, vilket har förbättrat riskhanteringen och möjliggjort integrationen av hållbarhetsprestanda i strategier för tillgångsallokering.

Omställningsrisker och möjligheter

Omställningen till en lågkoldioxidekonomi medför kortsiktiga finansiella risker, såsom högre renoveringskostnader och värdeminskning av tillgångar till följd av regleringar. Strängare krav på anpassning till EU-taxonomin och föränderliga investerarförväntningar skapar ett ökat tryck på due diligence-processer och strategier för kapitalallokering. Däremot ger dessa förändringar också möjligheter för Catella att stärka sin marknadsposition, särskilt inom grön finansiering och hållbara fastighetsinvesteringar. Den ökande efterfrågan på energieffektiva fastigheter stärker tillgångarnas värde, säkerställer efterlevnad av regelverk och ökar investerarnas intresse, medan hållbarhetskopplade finansieringsinstrument som gröna obligationer och ESG-länkade lån förbättrar kapitaleffektivitet och tillgång till finansiering.

Fysiska klimatrisker och resiliensstrategier

Catellas fastighetsportfölj är utsatt för fysiska klimatrisker, inklusive extrema väderhändelser, stigande temperaturer och förändrade nederbördsförhållanden. Dessa faktorer kan leda till högre underhållskostnader, ökade försäkringspremier och potentiell värdeminskning av tillgångar som inte uppfyller klimatanpassningsstandarder. För att hantera dessa risker integrerar Catella klimatanpassningsåtgärder i investeringsbeslut, med fokus på energieffektiva byggnadsdesign, regional portföljdiversifiering och investeringar i klimatanpassad infrastruktur. Dessa initiativ stärker tillgångarnas långsiktiga stabilitet, minskar operativa risker och förbättrar efterlevnaden av regelverk.

Regulatoriska och marknadsrelaterade risker och möjligheter

Den ökande integrationen av ESG-faktorer i finansiella regelverk medför både efterlevnadsutmaningar och strategiska möjligheter. Strängare krav på rapportering och hållbarhetsinformation kräver förbättrad insamling av ESG-data och anpassning till EU-standarderna. Tillgångar som inte uppfyller hållbarhetskrav kan stå inför kapitalbegränsningar, vilket begränsar tillgången till finansiering och minskar likviditeten. Catella är dock väl positionerat för att dra nytta av dessa regulatoriska förändringar, genom att utöka sin portfölj av ESG-anpassade investeringsinstrument, hållbarhetscertifierade fastigheter och strukturerade gröna finansieringslösningar. Dessa insatser stärker inte bara investerarförtroendet, utan differentierar även Catellas erbjudanden på en marknad som allt mer präglas av hållbarhet.

Integration av hållbarhetsrisker och -möjligheter i affärsområdena

Catella säkerställer att hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är integrerade i de tre huvudsakliga

affärsområdena, vilket fördjupar ESG-anpassningen genom hela investeringscykeln. Inom investeringsförvaltning prioriterar koncernen EU-taxonomianpassade fonder, vilket gör att institutionella investerare får tillgång till klimatesilienta strategier för tillgångsallokering. Inom Principal Investments integreras ESG-faktorer i saminvesteringsbeslut, vilket säkerställer överensstämmelse med gröna byggstandarder och långsiktiga anpassningsstrategier. Inom Corporate Finance strukturerar Catella gröna obligationer, hållbara skuldinstrument och ESG-kompatibla investeringsramverk, vilket stödjer kunder i att navigera hållbar finansiering.

Värdekedjans resiliens och ESG-efterlevnad

Genom att hantera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter i hela värdekedjan, säkerställer Catella ESG-efterlevnad i alla delar av investeringsprocessen. Uppströms samarbetar koncernen med kapitalgivare, finansiella institutioner och hållbarhetsinriktade leverantörer för att säkerställa att investeringsflöden är i linje med principerna för ansvarsfull finansiering. Uppförandekoden för leverantörer förstärker ansvarsfull upphandling och transparens i leverantörskedjan. Nedströms samarbetar Catella med hyresgäster, fastighetsförvaltare och investerare på sekundärmarknaden för att säkerställa att fastighetstillgångar genererar långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala fördelar. Koncernen samarbetar även med beslutsfattare och regulatoriska organ för att anpassa sig till framväxande krav på hållbarhetsrapportering. Genom att integrera dessa hållbarhetsrisker och möjligheter i sin affärsstrategi säkerställer Catella att investeringsportföljen fokuserar på resiliens och anpassning till intressenternas förväntningar.

SBM-2

Intressenters intressen och synpunkter

Hållbarhetsrelaterade risker, möjligheter och finansiella effekter på affärsmodellen

Koncernen har etablerat en strukturerad process för intressentdialog som informerar strategiska beslut och stärker Catellas förmåga att hantera ESG-risker och -möjligheter. Genom sina väsentlighetsanalyser (DMA) har Catella stärkt sin förståelse för centrala intressenters prioriteringar och förväntningar samt deras påverkan på verksamhetsmodellen och den strategiska inriktningen. En strukturerad metodik tillämpades för att identifiera och involvera intressenter, säkerställa att deras perspektiv systematiskt integreras i beslutsfattandet samt används för att identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor som är relevanta för såväl intressenters förväntningar som verksamheten. Intressentdialogen inom Catellas DMA omfattade två huvudsakliga intressentkategorier: Påverkade intressenter och användare av hållbarhetsredogörelser. Berörda intressenter, inklusive medarbetare och individer som direkt påverkas av Catellas verksamhet, involverades genom direkta dialoger, workshops och strukturerade intervjuer. Denna kategori omfattade 33 dialogtillfällen, vilket säkerställde att koncernen inhämtade underlag avseende arbetsplatsrelaterade policys, hållbarhetsförväntningar och verksamhetens påverkan. Användare av hållbarhetsrapporteringen, bestående av investerare, tillsynsmyndigheter och finansiella institutioner, deltog i 17 dialogaktiviteter. Dessa intressenter konsulterades

främst genom formella möten, investerarsamtal och diskussioner om regulatorisk efterlevnad, med fokus på transparens i hållbarhetsrapportering, EU-taxonmi-anpassning och ESG-riskhantering. Som en del av det pågående engagemanget får Catellas administrativa, lednings- och tillsynsorgan regelbundna uppdateringar om intressenternas behov och hållbarhetspåverkan. Styrelsen och koncernledningen bevakar genomförandet av intressentdrivna strategiska förändringar, vilket säkerställer att dessa är i linje med regulatoriska krav och företagets hållbarhetsåtaganden. Vidare är Catellas ESG-strategi i hög grad i linje med intressenternas förväntningar, eftersom koncernens hållbarhetsstrategi är strukturerad kring tre centrala ESG-pelare som tydliggör bolagets inriktning mot begränsning av klimatförändringar, medarbetarnas välbefinnande och hållbara finansiella produkter.

Processen för intressentengagemang beskrivs i detalj i tabellen till höger.

PÅVERKADE INTRESSENTER

REPRESENTATION	ENGAGEMANG	TYP AV ENGAGEMANG
Medarbetare (D)	Direkta	workshops, projektmöten eller intervjuer (eller en kombination av dessa)
Leverantörer (DnS)	direkt, genom ombud eller inget	Intervju
Påverkade samhällen (DnS)	genom ombud	Intervju
Hysesgäster (DnS)	genom ombud eller direkt	Intervju

ANVÄNDARE AV HÅLLBARHETSREDOGÖRELSE

REPRESENTATION	ENGAGEMANG	TYP AV ENGAGEMANG
Ägare/investerare (UpS)	Direkta	Intervju
Affärspartners (UpS)	Direkta	Intervju
Regulatorer (UpS)	genom ombud	Intervju, deltagande genom workshops
Relevanta lokala myndigheter (UpS)	genom ombud	Intervju

Upstream (UpS), Direct (D) Downstream (DnS)

Koncernens analyser av dubbel väsentlighet utgör ett ramverk för att fortlöpande fördjupa förståelsen av intressenternas prioriteringar och framväxande hållbarhetsutmaningar.

Catella har ett aktivt engagemang med en mångfald av intressenter för att säkerställa en heltäckande bedömning av ESG-risker och -möjligheter. Resultaten från DMA och tidigare rapportering beskriver följande nyckelintressentgrupper och engagemangsmetoder:

Investorerare och aktieägare – engageras genom hållbarhetsrapportering, aktieägarmöten och ESG-rapporter. Investorerare eftersträvar transparens kring hållbarhetsrisker, efterlevnad av EU-taxonomin och ESG-anpassade finansiella produkter.

Regulatorer och beslutsfattare – engageras genom rapportering av regelefterlevnad och deltagande i policydiskussioner. Koncernen anpassar aktivt sina rapporteringsprocesser efter SFDR, EU-taxonomin krav och övergår till anpassning enligt CSRD.

Medarbetare – engageras genom interna enkäter, prestationsbedömningar och utbildningsinitiativ. Medarbetarfeedback bidrar till utformningen av koncernens policyer för mångfald, inkludering och arbetsmiljö.

Leverantörer och affärspartners – engageras genom leverantörsuppförandekoden och hållbarhets-due diligence-processer. Catella införlivar ESG-kriterier i urvalet av leverantörer och hantering av avtal.

Hyresgäster och fastighetsanvändare – engageras genom hyresgästundersökningar och initiativ inom fastighetsförvaltning. Koncernen prioriterar energifektivitet, hållbar fastighetsförvaltning och social inkludering inom fastighetsportföljen.

Lokalsamhällen – engageras genom samhällsinvesteringar och utvärdering av miljöpåverkan. Catella utvärderar den sociala och miljömässiga påverkan av sina utvecklingsprojekt för att säkerställa ett positivt bidrag till hållbarhet i storstadsregioner.

Strategi för intressentengagemang och påverkan på affärsbeslut

Som ett resultat av intressenternas återkoppling och DMAs har Catella vidtagit åtgärder för att anpassa sina strategiska prioriteringar till intressenternas synpunkter, särskilt inom områdena hantering av klimatrisker, hållbar finansiering och socialt ansvar.

Insikter från och engagemang med investorerare och regulatorer har styrt breddningen av Catellas hållbara investeringsutbud och säkerställer efterlevnaden av EU:s hållbarhetsramverk. Medarbetarfeedback har haft en avgörande roll i utvecklingen av policyer för mångfald och inkludering, vilket ytterligare förstärker Catellas åtagande för en inkluderande och rättvis arbetsplats. Samtidigt har interaktioner med leverantörer och partners lett till förbättrade due diligence-processer, som tar hänsyn till mänskliga rättigheter, antidiskriminering och miljömässig hållbarhet.

Utifrån input från intressenter, har Catella gjort viktiga justeringar i hållbarhetsstrategin och affärsmodellen. Integreringen av ESG-faktorer i investeringsbeslutsprocesserna har utökats, och Catella har åtagit sig att ytterligare utveckla sina ramverk för hållbarhetsrapportering.

Framöver planerar koncernen att fördjupa intressentengagemanget genom att utöka datadrivna hållbarhetsbedömningar och förbättra spårningen av ESG-prestationer genom hela värdekedjan. Framtida steg inkluderar att bredda investerardialogen kring EU-taxonomianpassade investeringar, stärka efterlevnaden av hållbarhet i leverantörskedjan och utöka medarbetarutbildningar inom ESG. Insatserna kommer ytterligare att anpassa Catellas affärsstrategi efter intressenternas förväntningar, vilket förstärker koncernens åtagande inom ansvarsfull och hållbar tillväxt.

Styrelsen och koncernledningen får regelbundet uppdateringar om intressenternas förväntningar, ESG-risker, regulatoriska utvecklingar och investerarnas förväntningar. Denna information integreras i styrningsprocesserna för att stödja välgrundade beslut och säkerställa strategisk överensstämmelse med regulatoriska krav och hållbarhetsåtaganden.

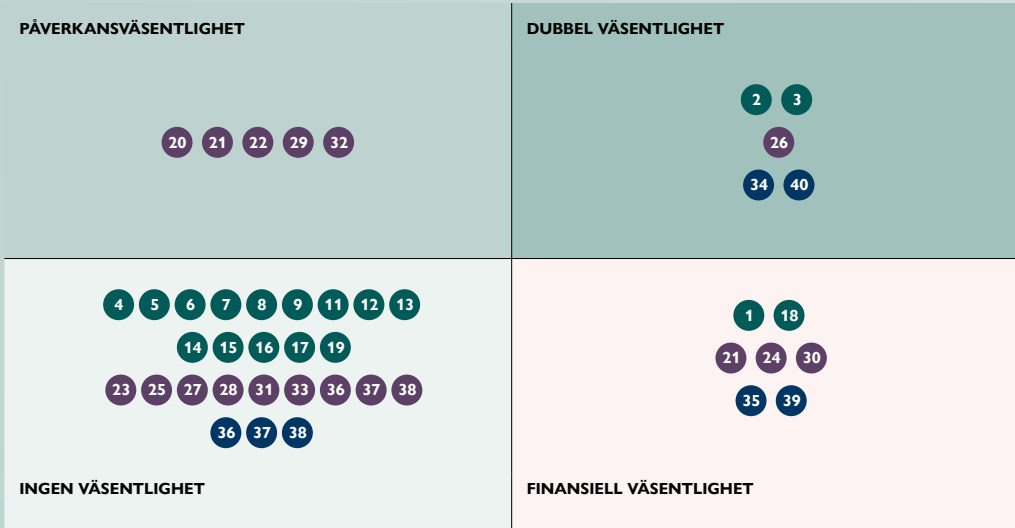
SBM - 3

Väsentliga inverkningsar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Hållbarhet – påverkan på strategi, resultat och resiliens i affärsmodellen

För Catella, är hållbarhet en grundläggande del av företagets långsiktiga strategi, finansiella resultat och affärsmodellens resiliens. Koncernen genomför regelbundet omfattande DMAs för att identifiera och bedöma de väsentliga ESG-påverkansfaktorer som påverkar verksamheten, samt de finansiella risker och möjligheter som uppstår till följd av hållbarhetsrelaterade faktorer.

Resultaten från 2025 års analys ger centrala insikter i hur hållbarhet påverkar Catellas strategiska prioriteringar, riskhanteringsansats och förmåga att tillvarata framväxande möjligheter i ett snabbt föränderligt regulatoriskt och marknadsmässigt landskap.



● Miljö ● Samhällsansvar ● Bolagsstyrning

Miljö

E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

- 1 Anpassning till klimatförändringar
- 2 Begränsning av klimatförändringar
- 3 Energi

E2 MILJÖFÖRORENINGAR

- 4 Miljöförorening av luft
- 5 Miljöförorening av vatten
- 6 Miljöförorening av mark
- 7 Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser¹
- 8 Ämnen som inger betänkligheter
- 9 Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
- 10 Mikroplast¹

E3 VATTEN- OCH MARINA RESURSER

- 11 Vatten
- 12 Marina resurser

E4 EKOLOGISK MÅNGFALD & EKOSYSTEM

- 13 Direkta påverkansfaktorer för förlust av biologisk mångfald
- 14 Inverkningsar på arters status
- 15 Påverkan på ekosystems omfattning och tillstånd
- 16 Påverkan på och beroenden av ekosystemtjänster

E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRCULÄR EKONOMI

- 17 Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- 18 Resursutflöden utifrån produkter och tjänster
- 19 Avfall

Samhällsansvar

S1 DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

- 20 Arbetsvillkoren
- 21 Jämställdhet och mångfald
- 22 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 ARBETARE I VÄRDEKEDJAN

- 23 Arbetsvillkoren
- 24 Jämställdhet och mångfald
- 25 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 BERÖRDA SAMHÄLLEN

- 26 Samhällellas medborgarliga och politiska rättigheter
- 27 Samhällellas medborgarliga och politiska rättigheter

- 28 Särskilda rättigheter för urfolk

S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

- 29 Informationsrelaterad inverkningsar på konsument och/eller slutanvändare¹
- 30 Konsumenters och/eller slutanvändares personliga säkerhet
- 31 Social delaktighet för konsument och/eller slutanvändare
- 32 Hyresgästernas engagemang²
- 33 Hälsa och välbefinnande för hyresgäster/boende²

Bolagsstyrning

G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- 34 Företagskultur
- 35 Skydd för visselblåsare
- 36 Djurrätt
- 37 Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
- 38 Hantering av relationer med leverantörer, inklusive betalningsförfarande
- 39 Korruption och mutor, incidenter
- 40 Investor Relations²

1) Bedöms som ej relevant baserat på affärsmodellen i första steget av DMA

2) Delämnet tillagt som sektors- eller enhetsspecifikt

3) Delämne "21. "Jämläk behandling och lika möjligheter för alla" inkluderar flera delämnena som har identifierats som väsentliga för påverkan (jämläkhet mellan könen och lika lön för lika arbete, utbildning och kompetensutveckling, mångfald och integritet), medan ett delämne (åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen) har bedömts som finansiellt väsentligt. Av denna anledning förekommer numret "21" två gånger i den dubbla väsentlighetsmatrisen.

Väsentlig påverkan som identifierats i väsentlighetsanalysen

Den väsentlighetsanalys som Catella genomförde i samarbete med externa konsulter identifierade flera centrala områden av väsentlig hållbarhetspåverkan på såväl verksamheten som dess intressenter. Väsentlig påverkan omfattar miljöaspekter såsom begränsning av och anpassning till klimatförändringar, energiförbrukning och principer för cirkulär ekonomi samt sociala faktorer, inklusive medarbetarnas välmående, mångfald och inkludering samt affäretik. Ytterligare information finns i rapportens efterföljande avsnitt om miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning.

Finansiella konsekvenser av väsentliga risker och möjligheter

Det regulatoriska landskapet kring klimatåtgärder fortsätter att utvecklas och medför omställningsrisker såsom ökade efterlevnadskostnader, förändrade investerarförväntningar och potentiella värderingsjusteringar av fastigheter. Stigande energipriser och skärpta krav på energieffektivitet kan driva upp driftkostnaderna, vilket kräver proaktiva investeringar i energieffektiva och koldioxidsnåla tillgångar för att begränsa den finansiella exponeringen.

Omvänt förväntas hållbarhetsdrivna möjligheter stärka Catellas finansiella resiliens. Den växande efterfrågan på gröna fastigheter och hållbara investeringsstrategier ligger i linje med koncernens kärnkompetens och skapar möjligheter för intäktstillväxt samt konkurrensfördelar. Investeringar i energieffektiva byggnader och klimattålig infrastruktur bidrar till långsiktiga kostnadsbesparingar och drift effektivitet samtidigt som de stärker bolagets förmåga att attrahera kapital

från investerare som prioriterar miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Tillgång till kapital är en annan viktig finansiell aspekt. Stark marknadsrenommé, tydlig ESG-rapportering och efterlevnad av nya hållbarhetsregulverk stärker investerarförtroendet och säkerställer fortsatt tillgång till kapital. Ekonomiska nedgångar eller skärpta utlåningskrav kan dock begränsa finansieringsmöjligheterna, vilket understryker vikten av att integrera hållbarhet i riskhanteringsstrategin.

Anpassning till ESRS-rapporteringskrav kontra verksamhetsspecifik rapportering

Koncernens ESRS-inspirerade rapportering omfattar begränsning av och anpassning till klimatförändringar, energieffektivitet, cirkulära affärsmodeller, medarbetarnas välmående, mångfald, affäretik samt finansiella väsentlighetsaspekter. Denna rapportering ger en heltäckande bild av hur Catella hanterar hållbarhetsutmaningar samtidigt som bolaget utnyttjar möjligheter.

Utöver ESRS-inspirerad rapportering har Catella analyserat verksamhetsspecifika områden som speglar branschspecifika faktorer och strategiska fokusområden. Detta omfattar en detaljerad analys av hållbarhetskopplade investerarrelationsstrategier samt anpassningsåtgärder för att minska klimatrelaterade fysiska risker. Genom att integrera både regulatoriska och affärsdrivna rapporteringselement säkerställer Catella transparens och ansvarstagande i sitt hållbarhetsarbete.

Resilient strategi och affärsmodell

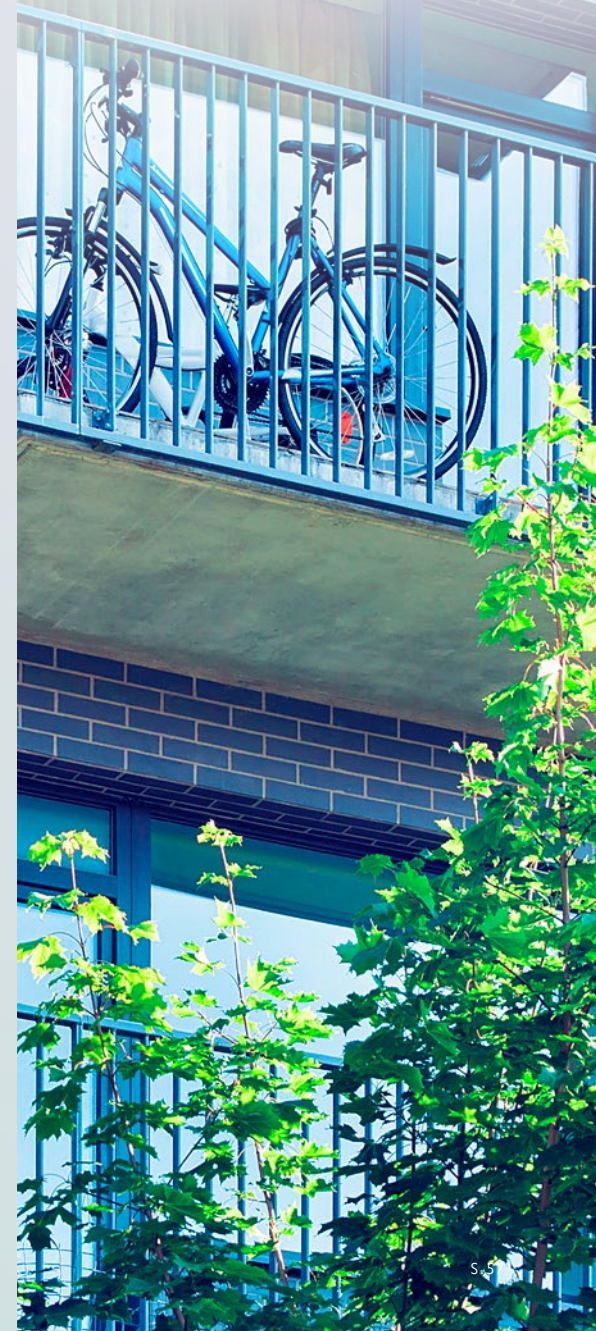
Catellas affärsmodell är utformad för att integrera hållbarhet i kärnverksamheten, vilket säkerställer resiliens mot framväxande ESG-risker samtidigt som väsentliga möjligheter utnyttjas. Catellas hållbarhetsarbete

återspeglas i koncernens investeringsstrategier, ramverk för riskhantering och styrningsstrukturer, vilka bidrar till att stärka verksamhetens långsiktiga hållbarhet.

Väsentlig positiv och negativ påverkan på människor och miljö är en avgörande faktor i Catellas strategiska planering. Koncernens arbete med koldioxidreducering och energieffektivisering syftar till att minska negativ miljöpåverkan genom reducerade utsläpp och minskad resursförbrukning. Samtidigt bidrar hållbarhetsdrivna initiativ till ökat välmående hos medarbetare, stärkt investerarförtroende och ökad tillit bland intressenter, vilket förstärker affärsmodellens positiva sociala och ekonomiska påverkan.

Denna hållbarhetspåverkan har sitt ursprung i Catellas kärnverksamhet, värdekedja och affärsrelationer. Exempelvis uppstår energiförbrukning och utsläpp direkt från fastighetsförvaltning och drift av tillgångar, medan investeringsbeslut driver marknadstrender mot ett mer hållbart fastighetsbestånd. Tidshorisonterna för denna påverkan varierar, med omedelbar regellevnad och operativa anpassningar på kort sikt, investeringsdrivna omställningar på medellång sikt och långsiktiga förändringar i marknadsförväntningar och intressentprioriteringar.

Catellas strategiska resiliens stärks ytterligare genom proaktivt engagemang i affärsrelationer som främjar hållbarhetsresultat. Koncernen samarbetar med hyresgäster, investerare, leverantörer och tillsynsmyndigheter för att anpassa verksamheten till föränderliga hållbarhetsstandarder. Denna samarbetsinriktade strategi säkerställer att Catella inte bara reagerar på hållbarhetsutmaningar, utan också positionerar sig som en ledare inom ansvarsfulla fastighetsinvesteringar och förvaltning.



Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter

Identifiering och bedömning av hållbarhetsrisker och möjligheter

DMA processen bedömer väsentlig påverkan – sannolikhet, omfattning, räckvidd och irreversibilitet – samt finansiell väsentlighet, inklusive kort-, medel- och långsiktiga risker och möjligheter, vilket säkerställer en heltäckande analys av väsentlighet (IRO).

En väsentlighetströskel på 3,5 på en femgradig skala avgör vilka hållbarhetsaspekter som bedöms vara väsentliga. Bedömningarna genomfördes via onlineundersökningar och interaktiva workshops, medan den finansiella väsentligheten utvärderades utifrån fördefinierade kvantitativa tröskelvärden. Prioriteringsprocessen säkerställde att negativ påverkan rangordnades utifrån sannolikhet, allvarlighetsgrad och irreversibilitet, medan positiv påverkan bedömdes baserat på omfattning, räckvidd och sannolikhet. För att säkerställa resultaten granskades ämnen nära tröskelvärdet ($\pm 0,5$ från 3,5) i en slutlig valideringsworkshop.

Catellas due diligence-processer – inklusive teknisk hållbarhetsgranskning vid tillgångsutvärdering inför förvärv och affärspartnergranskning för att bedöma korruptions- och människorättsrisker innan avtal ingås – säkerställer att väsentliga frågor är i linje med regulatoriska krav, branschstandarder och investerarförväntningar. DMA-metodiken skiljer även mellan fastighetsrelaterade aktiviteter (egna investeringar

och tillgångsförvaltning) och företagsfinansiering, med fokus på centrala riskområden såsom fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker, energiförbrukning och principer för cirkulär ekonomi inom fastighetsutveckling.

Både direkta (t.ex. energiförbrukning och utsläpp från fastigheter) och indirekta (t.ex. leverantörers och hyresgästers hållbarhetsprestanda) påverkan analyserades. Ett strukturerat ramverk i tre faser identifierade finansiella risker: (1) sannolikhet över olika tidsramar, (2) finansiell omfattning (från 150 000 euro till över 10 miljoner euro), och (3) scenarioanalys för att utvärdera regulatoriska, marknads- och klimattrender.

Strategisk och finansiell integration av hållbarhetsrisker och möjligheter

Under 2024 förstärkte Catella sin dialog med intressenter för att fördjupa förståelsen av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter. Metodiken omfattade direkta interaktioner (intervjuer och workshops), indirekt representation (där direkt engagemang inte var möjligt) samt granskning av dokument. Totalt deltog 12 intressenter i delvis strukturerade intervjuer, vilket gav värdefulla kvalitativa insikter gällande resultaten från väsentlighetsanalysen. Externa konsulter ledde processen och bidrog med expertkunskap inom ESG-påverkan, klimatriskbedömning och regulatorisk efterlevnad.

Risker bedömdes utifrån sannolikhet på kort, medel- och lång sikt, medan finansiell väsentlighet utvärderades baserat på fördefinierade påverkansgränser, vilket säkerställde överensstämmelse med Catellas övergripande riskhanteringsramverk. Hållbarhetsrisker prioriterades i ett kombinerat poängsystem, där de rangordnades tillsammans med andra affärsrisker. Risker med betydande finansiella konsekvenser – antingen genom direkt exponering eller ryktesrisk – gavs högre prioritet.

Resultaten från DMA-processen integrerades i Catellas övergripande ramverk för riskhantering, genom interna valideringsworkshops med ledande beslutsfattare och företags DMA-arbetsgrupp. Diskussioner med externa revisorer tillförde ett ytterligare lager av granskning. Resultaten justerade företags riskprofil och påverkade uppdateringar av riskhanteringsprocedurer, vilket säkerställde att hållbarhetsrisker behandlas på samma nivå som finansiella och operativa risker för att utgöra en heltäckande riskbedömning. På samma sätt integrerades hållbarhetsrelaterade möjligheter i den strategiska planeringen och affärsutvecklingsprocesserna.

Poängsättningen tog hänsyn till intern data, feedback från intressenter, regulatoriska krav och branschstandarder, vilket utgjorde en datadriven ansats. Sedan 2024 har väsentlighetsanalysen (DMA) vidareutvecklats genom bland annat en mer strukturerad

kvantitativ bedömningsmetodik, tydligare väsentlighetströsklar och viktade bedömningar av finansiell påverkan. Intressentdialogen utökades, med större fokus på intervjuer och expertkonsultationer för att förbättra motståndskraften. Dessutom förbättrade en slutlig valideringsworkshop med fokus på gränsfall av väsentliga ämnen, noggrannheten och trovärdigheten i utvärderingen.

IRO-2

Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredogörelse

Väsentliga hållbarhetsämnen och deras finansiella och strategiska konsekvenser

Catellas väsentlighetsanalys identifierade ESRS E1 Klimatförändringar och E5 Cirkulär ekonomi som de mest relevanta miljörelaterade områdena. Klimatförändringar är centrala för koncernens strategi och omfattar såväl omställnings- och fysiska klimatrisker som energianvändning och energieffektivitet i fastighetsbeståndet. Övergången till en koldioxidsnål ekonomi påverkar direkt tillgångsvärden, regelefterlevnad och attraktivitet för investerare. Samtidigt som regulatoriska förändringar, marknadsförskjutningar och energirelaterade kostnader innebär risker, ser Catella även möjligheter genom ökad efterfrågan på hållbara fastigheter, regulatoriska incitament och tekniska framsteg inom grönt byggande.

Cirkulär ekonomi bedöms vara väsentlig främst i relation till hantering av bygg- och rivningsavfall. Utmaningar omfattar bland annat strikta miljöregleringar, höga materialkostnader och begränsad återvinningsinfrastruktur. Som svar på detta integrerar Catella principer för cirkulär ekonomi i förvaltning och utveckling av tillgångar, med konsekvenser för kostnadseffektivitet, regelefterlevnad och långsiktig marknadspositionering.

Inom det sociala området är ESRS S1 Egen arbetsstyrka ett prioriterat område, med fokus på rättvisa löner, mångfald, inkludering och medarbetarnas välbefinnande. Catella har fastställt ett mål om en

könsfördelning om 40/60 på samtliga anställningsnivåer senast 2030, med stöd av utbildning mot diskriminering och strukturerade planer för karriärutveckling.

Styrningsrelaterade frågor inom ESRS G1 Affärsuppförande är integrerade i Catellas befintliga styrningsramverk genom en uppförandekod, en visseblåsarpolicy och utbildning mot korruption. Väsentlighetsanalysen identifierade inga betydande risker kopplade till affärsuppförande, med noll rapporterade korruptionsfall och inga incidenter avseende dataskydd. Mot denna bakgrund bedöms G1 inte vara väsentlig för ytterligare ESRS-upplysningar utöver ordinarie bolagsstyrningsrapportering.

De hållbarhetsrelaterade risker, möjligheter och påverkan (IRO) som identifierats genom Catellas DMA-process för 2025 presenteras i följande avsnitt. Medan DMA-processen identifierade E1, E5, S1, S2, S3, S4 och G1 som väsentliga ämnen, kommer Catella i samband med rapporteringen av 2025 års data att fokusera på E1, E5, S1 och G1 som en del av övergången mot CSRD-efterlevnad 2028, avseende rapporteringsperioden 2027. Väsentliga ESRS-ämnen presenteras i följande tabellerna, där delämnena beskrivs med positiv och negativ påverkan såväl som risker och möjligheter. Dessa IRO:er klassificeras utifrån kopplingen till Egen Verksamhet (Own Operations, OO) eller Värdekedjan (Value Chain, VC), vilket ger en tydlig struktur för koncernens hållbarhetspåverkan. Mer detaljerad information om enskilda ESRS-ämnen presenteras i följande kapitel i denna rapport.



Fastställande av väsentlig information för upplysningar om påverkan, risker och möjligheter

IRO:er som identifierats under DMA 2024 presenteras i följande tabell.

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
E1 Klimatförändringar			
Begränsning av klimatförändringar			
Negativ påverkan	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Växthusgasutsläpp från både bolagets verksamhet och värdekedjan. (OO)	Generering av växthusgasutsläpp som leder till negativ påverkan på miljön och samhället (OO, VC).
Positiv påverkan	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen är centrala pelare i Catellas strategi. (OO)	Att bidra till en koldioxidsnål ekonomi stärker miljömässig hållbarhet, ökar tillgångarnas värde och förbättrar företagets rykte bland investerare och intressenter. (VC)
Risk	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Omställningsrisker, drivna av klimatregleringar, förändrad efterfrågan, prisvariationer och marknadsinstabilitet, såsom volatila energi- och materialpriser samt ökade förväntningar från kunder och investerare. (VC)	Kan tillfälligt minska fastighetsvärden och öka underhållskostnader. (VC)
Möjlighet	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter, regulatoriska incitament och framsteg inom grön teknik skapar möjligheter för koldioxidsnåla investeringar. (VC)	Omställningen till en koldioxidsnål ekonomi ökar tillgångarnas värde, attraherar miljomedvetna investerare och stärker företagets konkurrensposition på marknaden. (VC)
Energi			
Negativ påverkan	Energiförbrukning & energiintensitet	Energiförbrukning från Catellas egna kontor och gemensamma utrymmen i kommersiella och bostadsfastigheter samt el som används av huvudentreprenörer under byggprocessen. (OO, VC)	Negativ miljöpåverkan till följd av växthusgasutsläpp kopplade till energiproduktion och energiförbrukning. (OO, VC)
Positiv påverkan	Energiförbrukning & energiintensitet	Att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen är centrala pelare i Catellas strategi. (OO)	Att bidra till en koldioxidsnål ekonomi stärker miljömässig hållbarhet, ökar tillgångarnas värde och förbättrar företagets rykte bland investerare och intressenter. (VC)
Risk	Energiförbrukning & energiintensitet	Stigande energikostnader, regulatoriska krav på energieffektivitet och beroende av icke förnybara energikällor ökar driftskostnader och regelefterlevnadsrisker. (OO, VC)	Hög energiförbrukning och ineffektivitet kan leda till ökade kostnader, minskat tillgångsvärde och skadat rykte till följd av ohållbara metoder. (VC)
Möjlighet	Energiförbrukning & energiintensitet	Investeringar i energieffektiva byggnader, förnybara energikällor och hållbara metoder minskar den totala energiförbrukningen. (OO, VC)	Förbättrad energieffektivitet sänker driftskostnader, ökar tillgångsvärdet och bidrar till miljömässig hållbarhet. (VC)
Anpassning till klimatförändringar			
Risk	Fysisk klimatrisk– kronisk	Långsiktiga klimatförändringar, såsom stigande temperaturer, höjda havsnivåer och långvariga torkperioder, påverkar gradvis fastighetstillgångars livskraft och hållbarhet. (VC)	Kroniska klimatrelaterade risker kan leda till ökade underhållskostnader, minskat tillgångsvärde och minskad attraktivitet för fastigheter i sårbara områden. (VC)
Möjlighet	Fysisk klimatrisk– kronisk	Investeringar i klimatanpassad infrastruktur, hållbara byggmaterial och flexibla fastighetsstrategier kan mildra långsiktiga klimatrelaterade risker. (VC)	Att stärka resiliensen ökar fastighetsvärdet, attraherar hållbarhetsfokuserade investerare och stärker företagets marknadsposition i ett föränderligt klimat. (VC)
Risk	Fysisk klimatrisk– akut	Den ökande frekvensen och intensiteten av extrema väderhändelser, såsom översvämningar, stormar och värmeböljor, utgör direkta hot mot fastigheter och infrastruktur. (VC)	Fysiska klimatrelaterade risker kan leda till fastighetsskador, högre försäkringskostnader, minskat tillgångsvärde och potentiella driftsstörningar. (VC)
Möjlighet	Fysisk klimatrisk– akut	Proaktiva investeringar i resilient infrastruktur, anpassningsbar design och strategier för att minska klimatrelaterade risker kan reducera sårbarheten för extrema väderhändelser. (VC)	Att stärka resiliensen ökar fastighetsvärdet, attraherar investerare med fokus på hållbarhet och positionerar företaget som en ledare inom anpassningsbar fastighetsutveckling. (VC)
E5– Cirkulär ekonomi			
Resursutflöden utifrån produkter & tjänster			
Risk	Bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi	Strikta miljöregler, stigande kostnader för hållbara material och begränsad återvinningsinfrastruktur kan skapa utmaningar för effektiv hantering av bygg- och rivningsavfall. (VC)	Bristfällig avfallshantering kan leda till högre driftskostnader, regulatoriska påföljder och ryktesskador till följd av ohållbara metoder. (VC)
Möjlighet	Bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi	Främja cirkulär ekonomi i ägda tillgångar och finansiella tjänster som tillhandahålls som del av Catellas nuvarande hållbarhetsstrategi. (OO)	Ökad cirkularitet inom utvecklingsprojekt minskar materialkostnaderna. Färdigställda projekt kan uppfattas som mer attraktiva, vilket kan öka intäkter och vinstmarginaler. (VC)

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
S1 Den egna arbetskraften			
Arbetsförhållanden			
Positiv påverkan	Trygg anställning	Stabil affärstillväxt, stark finansiell ställning och långsiktiga investeringsstrategier gör det möjligt för företaget att erbjuda kontinuerlig och trygg anställning. (OO)	Trygg anställning främjar medarbetarlojalitet, ökar produktiviteten och stärker företags rykte, vilket attraherar spetskompetens och bidrar till affärsmässig framgång. (OO)
Positiv påverkan	Arbetstid	Tydliga riktlinjer kring arbetstid säkerställer en balanserad arbetsbelastning, främjar en hälsosam balans mellan arbete och privatliv och bidrar till en hållbar och effektiv arbetsmiljö, vilket bidrar till Catellas långsiktiga framgång. (OO)	Förbättrad arbetstidsplanering ökar medarbetarnöjdhet, produktivitet och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare, vilket skapar en mer motiverad och engagerad arbetsstyrka. (OO)
Positiv påverkan	Rimliga löner	Catellas ersättningspolicy fastställer de principer som ska tillämpas samt gällande minimistandard. Den inkluderar även ansvar för genomförande, rapportering och regelbunden översyn. (OO)	Konkurrenskraftiga löner ökar medarbetarnöjdheten, minskar personalomsättningen och förbättrar den övergripande produktiviteten, vilket stärker företags rykte och långsiktiga framgång samt attraherar spetskompetens. (OO)
Positiv påverkan	Balans mellan arbete och privatliv	Catella värderar balansen mellan arbete och privatliv som en grundläggande faktor för en hälsosam livsstil. Genom att integrera ämnet i koncernens strategi främjar Catella en stödjande arbetsmiljö som förbättrar medarbetarnas välmående och trivsel. (OO)	En förbättrad balans mellan arbete och privatliv stärker medarbetarnas välmående, ökar produktiviteten och förbättrar personalens lojalitet, vilket leder till en mer engagerad och motiverad medarbetare. (OO)
Positiv påverkan	Hälsa & säkerhet	Genom att främja en säker och stödjande arbetsmiljö, minska arbetsrelaterade risker och stärka medarbetarnas välmående. Detta leder till friskare, mer engagerade och produktiva medarbetare, minskad frånvaro och en starkare företagskultur, vilket i slutändan förbättrar både verksamhetens effektivitet och arbetsgivarens rykte. (OO)	Ett starkt fokus på hälsa och säkerhet minskar arbetsplatsolyckor, stärker medarbetarnas moral och ökar den övergripande produktiviteten, vilket bidrar till en mer resilient och engagerad arbetsstyrka. (OO)
Jämställdhet & mångfald			
Positiv påverkan	Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete	Catella främjar aktivt jämlikhet och lika möjligheter, oavsett kön, könsidentitet, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Därför har Catella satt upp målet att uppnå en könsbalans på 40/60 både på ledningsnivå och bland övriga anställda till år 2030. (OO)	Att främja jämställdhet skapar en inkluderande arbetsplats, ökar medarbetarnöjdheten och stärker företags rykte, vilket attraherar spetskompetens och bidrar till långsiktig framgång. (OO)
Positiv påverkan	Utbildning och kompetensutveckling	Investeringar i medarbetarnas utveckling är en nyckelfaktor för Catellas fortsatta framgång och tillväxt. Därför har Catella i flera år tillhandahållit nätverks- och utbildningsplattformen Catella Academy. (OO)	Främja en gemensam kultur samtidigt som medarbetarna ges möjligheter till personlig utveckling och att skapa värde inom organisationen och en samverkanskultur för framgång. (OO)
Risk	Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen	Brist på tydliga riktlinjer, otillräcklig utbildning eller underlåtenhet att upprätthålla säkerhetsåtgärder på arbetsplatsen kan öka risken för våld och trakasserier. (OO)	Våld eller trakasserier på arbetsplatsen kan leda till juridiskt ansvar, personalomsättning, skadat rykte och en toxisk arbetsmiljö som påverkar produktiviteten. (OO)
Möjlighet	Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen	Tydliga riktlinjer, omfattande utbildningsprogram och en kultur av ansvarstagande skapar en tryggare och mer inkluderande arbetsplats. (OO)	En positiv och respektfull arbetsmiljö stärker medarbetarnas arbetsmoral, lojalitet och produktivitet samtidigt som den förbättrar företags rykte och attraktionskraft för spetskompetens. (OO)
Positiv påverkan	Mångfald	Catellas policy för mångfald, jämlikhet och inkludering visar företags engagemang för att främja en kultur som välkomnar olikheter. (OO)	Att främja mångfald och inkludering skapar en blomstrande arbetsmiljö, ökar produktiviteten samt attraherar spetskompetens (OO).
Andra arbetsrelaterade rättigheter			
Positiv påverkan	Integritet	Genom att införa starka dataskyddspolicys (Catella Group Privacy Policy), säkra IT-system och tydliga integritetsriktlinjer säkerställs skyddet och confidentialiteten för medarbetarnas information. (OO)	Att stärka integritetsskyddet skapar förtroende hos medarbetarna, förbättrar arbetsmoralen och minskar risken för dataintrång eller juridiska problem, vilket bidrar till en tryggare och mer regelverkanpassad organisation. (OO)

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
Ansvarsfull affärsverksamhet			
Företagskultur			
Positiv påverkan	Företagskultur	Catellas uppförandekod och policyramverk fungerar som vägledande principer för medarbetare och leverantörer (leverantörernas uppförandekod) och uppdateras kontinuerligt. (OO, VC)	Påverkan på en etisk företagskultur och ökad etisk medvetenhet bland medarbetarna. Transparens kring koncernens etiska värderingar i relation till externa intressenter. (OO, VC)
Risk	Företagskultur	Om Catellas företagskultur och policyramverk inte integreras effektivt över de lokala enheterna, kan det leda till inkonsekvenser i affärsetik, etiska standarder och regelefterlevnad. Detta kan leda till skadat rykte, juridiska utmaningar och operativa ineffektivitet, vilket i slutändan försvarar intressenternas förtroende och affärens hållbarhet. (OO, VC)	Catellas styrningsramverk uppdateras kontinuerligt för att hantera framväxande utmaningar och möjligheter. (OO, VC)
Möjlighet	Företagskultur	Catellas starka företagskultur, som möjliggör integrationen av dess policyramverk över de lokala enheterna. Detta säkerställer konsekvent affärsbeteende, etiska beslut och regelefterlevnad, vilket utgör grunden för ökat förtroende, bättre rykte och långsiktig framgång. (OO, VC)	Ökade intäkter, tillgång till kapitalmarknaden, attrahera och behålla talang samt kvalificerade medarbetare på arbetsplatsen (OO).
Skydd för visseblåsare			
Risk			
	Skydd för visseblåsare	Bristande utbildning av medarbetare och otillräcklig medvetenhet om regelefterlevnad och förebyggande av bedrägerier ökar risken för oidentifierade finansiella felaktigheter eller oegentligheter. (OO)	Bristande förmåga att förebygga och upptäcka bedrägerier kan leda till finansiella förluster, skadat rykte, påföljder från tillsynsmyndigheter och potentiellt rättsligt ansvar. (OO)
Möjlighet	Skydd för visseblåsare	Catella främjar en kultur som präglas av öppenhet, integritet och transparens. (OO, VC)	Catella Group Whistleblowing Policy gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.
Korruption och mutor			
Risk	Förebyggande åtgärder och identifiering, inklusive utbildning	Bevaka, rapportera och hantera potentiella brott relaterade till korruption och mutor (OO, VC).	Risk för juridiska konsekvenser - ekonomiska påföljder, rättsliga processer, försämrat företagsrykte bland medarbetare, hyresgäster, investerare och allmänheten (OO, VC).
Möjlighet	Förebyggande åtgärder och identifiering, inklusive utbildning	Påverkan på den etiska företagskulturen och ökad medvetenhet bland medarbetarna (OO).	Det uppdaterade styrningsramverket samt den oberoende externa visseblåsarfunktionen stödjer robusta anti-korruptionsprocesser. (OO, VC)
Investor Relations			
Positiv påverkan	Tillgång till kapital	Starkt marknadsrykte, transparent finansiell ställning och strategiska relationer med investerare attraherar stabila kapitalflöden. (VC)	Ökad tillgång till kapital möjliggör affärstillväxt, påskyndar projektutveckling och förbättrar den totala avkastningen på investeringarna. (OO, VC)
Risk	Tillgång till kapital	Ekonomiska nedgångar, stigande räntor eller strängare utlåningskrav kan minska tillgången till kapital och begränsa finansieringsalternativ för investeringar. (VC)	Begränsad tillgång till kapital kan hindra fastighetsförvärv, försena utvecklingsprojekt och minska den totala avkastningen på investeringar, vilket påverkar affärstillväxt och lönsamhet. (OO, VC)
Möjlighet	Tillgång till kapital	Fördelaktiga marknadsförhållanden, starkt investerarförtroende och låga räntor kan förbättra tillgången till kapital via olika finansieringskällor. (VC)	Ökad tillgång till kapital möjliggör strategiska förvärv, påskyndar projektutveckling och ökar avkastningen på investeringar, vilket driver affärstillväxt och marknadsexpansion. (OO, VC)

ESRS E1

MILJÖRELATERAD INFORMATION

Att hantera klimatförändringar är en strategisk prioritet för Catella, mot bakgrund av den betydande miljöpåverkan och de klimatrelaterade risker som är kopplade till fastighetssektorn. Som en europeisk specialist inom fastigheter och finans strävar Catella efter att minska sin klimatpåverkan genom att integrera åtgärder för minskade koldioxidutsläpp och klimatanpassning i såväl projektutveckling som kapitalförvaltning. Dessa insatser stödjer långsiktigt värdeskapande, regelefterlevnad samt fortsatt förtroende från investerare, partners och hyresgäster.

Under 2025 gjorde Catella konkreta framsteg i sitt hållbarhetsarbete. Detta omfattade kartläggning av nuvarande växthusgasutsläpp, förbättring av datakvalitet samt identifiering av energieffektiviseringsåtgärder för att minska risken för strandade tillgångar. En färdplan utvecklas för att uppfylla regulatoriska krav för såväl fonder som fastigheter, med ytterligare utveckling planerad under 2025.

Att minska energianvändningen och öka energieffektiviteten är fortsatt centrala prioriteringar, med stöd av smarta lösningar, förnybar el samt investeringar i lokal produktion av förnybar energi. Parallellt fortsätter Catella att hantera de fysiska riskerna kopplade till klimatförändringar, med utgångspunkt i insikter

från TCFD-analysen från 2022, som vägleder framtida anpassningsstrategier.

Genom att ytterligare förstärka sitt fokus på minskade koldioxidutsläpp och klimatanpassning under 2025 strävar Catella efter att säkra långsiktigt värde i tillgångarna samtidigt som bolaget bidrar till bredare klimatmål. Koncernen fortsätter att samarbeta med sina intressenter för att främja hållbara arbetssätt och ta ansvar för miljöpåverkan ur ett långsiktigt perspektiv.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV		SIDHÄNVISNING
ESRS E1 – Klimatförändringar		
E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	63
SBM-3	Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	64
IRO-1	IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverknings, risker och möjligheter	64
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	65
E1-3	Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	66
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	67
E1-5	Energianvändning och energimix	67
E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
E5-2	Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
E5-5	Resursutflöden	70



SBM-3

Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klimatrelaterade risker, resiliensanalys och strategisk klimatanpassning

Catellas analys av dubbel väsentlighet (DMA) för 2024 och 2025 identifierade konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) kopplade till begränsning av klimatförändringar, klimatanpassning och energianvändning. Varje IRO innebär både positiv och negativ påverkan samt risker och möjligheter för koncernen. För en detaljerad analys av drivkrafter och effekter kopplade till IRO:er, se tabell E1: Klimatförändringar (IRO-2). För att bedöma potentiell påverkan av klimatförändringar på strategin och affärsmodellen, inklusive både omställningsrisker och fysiska risker, genomförde Catella en TCFD-analys under 2022. Med hjälp av ramverket identifierades både fysiska och omställningsrelaterade risker, liksom centrala möjligheter kopplade till resurseffektivitet, energikällor och motståndskraft. Analysen visar att vår affärsmodell och portfölj är exponerade för klimatrelaterade risker. Vi arbetar med att utveckla vår strategiska inriktning, vilket kommer att stärka vår förmåga att hantera dessa utmaningar och öka den långsiktiga motståndskraften. För att strategiskt integrera bedömningen av klimatrelaterade risker i kärnverksamheten kommer Catella att säkerställa att det finns planer för en omställning till koldioxidsnål verksamhet. Genom att integrera klimatrelaterade aspekter i due diligence-processer, investeringsbeslut och riskhantering inom koncernens affärsmodell, hanteras potentiella utmaningar på ett proaktivt sätt. Catella kommer att fokusera på kort-siktiga omställningsrisker, då dessa bedöms ha större sannolikhet att ge upphov till finansiella konsekvenser

på koncernens marknader än fysiska risker. De mest kritiska riskerna som identifierats omfattar prisvolatilitet med ökade driftskostnader och investeringsosäkerhet som följd, risken för värdeminskade tillgångar som kan påverka fastighetsportföljens marknadsvärde negativt, samt begränsad och otillförlitlig elnätscapacitet som kan orsaka affärsstörningar och förseningar i byggprojekt. Med stöd av en scenariobaserad resiliensanalys i linje med TCFD:s rekommendationer har Catella identifierat ett antal strategiska möjligheter som bidrar till att begränsa dessa risker. Koncernen kan stärka resurseffektiviteten genom att påverka hyresgäster att minska energiförbrukningen, öka andelen förnybar energi och anpassa fastigheter för att förbättra deras klimatprestanda. Dessa strategier kan bidra till att stärka Catellas marknadsposition, skapa investeringsmöjligheter och öka motståndskraften mot framtida klimatförändringar. Analysen visade att omställningsrisker för närvarande är mer framträdande än fysiska risker, där akuta fysiska risker initialt bedöms vara störst i Västeuropa. Catellas exponering för klimatrelaterade risker förväntas öka fram till 2050, oavsett om utvecklingen följer Parisavtalet eller ett scenario utan ytterligare klimatåtgärder.

Framöver planerar Catella att integrera klimatrelaterade risker i due diligence-processer, etablera en koncerngemensam riskhantering för klimatfrågor, erbjuda ESG-utbildning inom dotterbolagen samt undersöka metoder för att uppskatta klimatrelaterade risker i finansiella termer. Målet är att integrera klimatrelaterade aspekter på ett heltäckande sätt i affärsstrategin och beslutsprocesserna.

IRO-1

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverknings, risker och möjligheter

Bedömning av klimatförändringars påverkan, exponering för omställningsrisker och resiliensanalys över olika tidshorisonter

Se ESRS 2 IRO-1 och IRO-2 för en beskrivning av processen för den dubbla materialitetsanalysen (DMA) samt resultat.

Bedömning av klimatrelaterade risker

Som en del av TCFD-genomgången 2022 genomfördes fem regionala bedömningar av klimatrelaterade risker för att beakta en bredd av klimatrisker – inklusive översvämningar, värmeböljor samt stigande priser på energi, byggmaterial, transporter och andra faktorer – i regioner där Catella är verksamt. Resultaten från de regionala riskbedömningarna sammanställdes i en genomsnittsbaserad riskmatris som åskådliggör de klimatrisker som Catella-koncernen står inför. Påverkan och sannolikhet bedömdes kvalitativt utifrån koncernens exponering för klimatrisker i hela värdekedjan, med beaktande av faktorer som fastigheternas geografiska placering, aktuella klimatförhållanden och den omgivande miljön. Skalorna för påverkan och

sannolikhet är graderade från 1 till 5, där 1 motsvarar ”Mycket låg” och 5 motsvarar ”Mycket hög”. Riskvärdet (påverkan × sannolikhet) beräknades för att fastställa den klimatrelaterade exponering som Catella-koncernen står inför. En förväntad tidshorisont för när dessa risker sannolikt kan materialiseras har definierats för att ge ytterligare kontext.

- Nuvarande: 0-3 år
- Kortsiktig: 4-10 år
- Medelsiktig: 11-30 år
- Långsiktig: > 30 år

Scenarioanalys

Scenarierna i TCFD-genomgången bygger på IPCC:s representativa koncentrationsbanor (RCP 8.5 och RCP 2.6), vilka motsvarar ett scenario med oförändrade utsläppstrender respektive ett scenario i linje med Parisavtalets klimatmål. Analysen beaktar hur fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker kan utvecklas över tid, fram till 2050, i de regioner där Catella är verksamt.

E1-2

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

ESRS	POLICY	BESKRIVNING	SCOPE 1	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDS	TILLGÄNGLIGHET
E1, E3	Sustainability Policy	Syftar till att minimera negativ påverkan och maximera positiv. Bygger på en dubbel materialitetsanalys som beaktar både risker och möjligheter, och är i linje med relevanta ramverk och standarder. Listar miljömål som: • Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen • Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna • Minska vårt klimatavtryck, minimera avfall, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	Alla Catella AB:s dotterbolag och associerade företag	Head of ESG	ej tillämpligt	Offentligt tillgänglig



E1-3

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Åtgärder, resurser och metoder för koldioxidminskning för klimatomställning och anpassning

Även om Catella-koncernen ännu inte har en formell plan för klimatåtgärder, integrerar koncernen aktivt hållbarhetsprinciper i sin investerings- och förvaltningsstrategi. Företaget fokuserar på att utveckla och förvalta fastigheter som följer EU:s direktiv för energiprestanda i byggnader (EPBD), principer för cirkulär ekonomi och målen för resurseffektivitet. Även om företaget ännu inte har avsatt en separat klimatbudget, är hållbarhetshänsyn en integrerad del av projektfinansiering, investeringsplanering och beslut inom fastighetsförvaltning. Mer information om våra initiativ för att begränsa klimatförändringar och stärka klimatanpassningen genom integrering av hållbarhetsprinciper i våra fastighetsinvesteringar finns på sidorna 19-21.

Jämfört med de kända utsläppen från 2023 observerades en betydande minskning på 2 tCO₂eq på de rapporterade utsläppen från 18 av 21 företags kontor. I takt med att Catella successivt anpassar sig till full CSRD-efterlevnad under de kommande åren kommer fokus att ligga på att redovisa jämförbara data vid rapportering av absoluta utsläppsminskningar. Därutöver förväntas uppskattade växthusgasutsläpp inkluderas i nästa rapporteringscykel.

Resurstillgång och begränsningar i allokering av resurser vid genomförande av klimatåtgärder

Catellas genomförande av klimatrelaterade åtgärder är beroende av allokeringen av ekonomiska resurser. Det finns för närvarande ingen dokumentation som visar i vilken utsträckning förmågan att genomföra åtgärder beror på tillgången till och allokeringen av resurser.

Uppnådd och förväntad minskning av växthusgasutsläpp (GHG)

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	ENHET	2025
Uppnådda reduktioner av växthusgasutsläpp (GHG)	tCO ₂ eq	14

E1-4

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Uppföljning av effektiviteten i klimatpolicys och åtgärder via utsläppsmål och målsättningar för minskade växthusgasutsläpp

Catella-koncernen har ännu inte fastställt mätbara och resultatbaserade mål, men arbetar med att utveckla ett strukturerat ramverk för hållbarhetsmål. Arbetet syftar till att säkerställa att målen är transparenta, mätbara och i linje med internationella hållbarhetsstandarder. Koncernens övergripande mål är att minska miljöpåverkan från fastighetsutveckling, underhåll och förvaltning, med ett starkt fokus på hållbarhet i leverantörskedjan och principer för cirkulär ekonomi. Detta bedöms kunna uppnås genom nära samarbete med leverantörer och entreprenörer i syfte att successivt driva ESG-förbättringar genom hela värdekedjan.

Anpassning av mål för minskning av växthusgasutsläpp till inventeringsgränser, baslinjens integritet och vetenskapligt baserade klimatmål

Catella har fastställt en baslinje för sin växthusgasinventering med räkenskapsåret 2021/2022 som utgångspunkt. Vid definitionen av denna baslinje beaktades alla operativa aktiviteter inom koncernen, vilket säkerställer heltäckande rapportering av utsläppskällor inom investeringsverksamhet, förvaltning av tillgångar och fastighetsutveckling. För att ytterligare säkerställa konsekvens följer Catella en strukturerad metodologi i linje med branschpraxis, vilket förbättrar standardiseringen

av data och uppföljningsprocesser och därmed ökar noggrannheten i rapporteringen över tid.

Målen för minskning av växthusgasutsläpp (GHG) har ännu inte validerats av SBTi, men som en del av koncernens arbete för att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten. Catella utvärderar för närvarande möjligheten att fastställa vetenskapligt baserade klimatmål (SBT) samt att anpassa koncernens utsläppsminskning till Parisavtalets 1,5°C-mål. Detta inkluderar en analys av reduktionsstrategier för Scope 1, 2 och 3 samt utveckling av en strukturerad plan för validering av SBTi.

För att säkerställa att baslinjevärdet är representativt för affärsverksamheten, utvärderar Catella kontinuerligt externa faktorer som regulatoriska förändringar, marknadsförändringar och klimatrelaterade risker, vilket säkerställer att växthusgasinventeringen justeras för att möta de föränderliga hållbarhetskraven. Koncernen strävar också efter att stärka datainsamlingen för att förbättra uppföljningen av utsläpp och anpassa sig till kommande EU-krav för hållbarhetsrapportering.

Som en del av strategin för att minska växthusgasutsläppen använder Catella förnybar energi, där över 50 % av elförbrukningen kommer från förnybara källor och 100 % av fjärrvärmens och -kylans är förnybar. Det finns även planer på att öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen, baserat på en initial bedömning som

identifierar möjliga energibesparingar och risker kopplade till värdeminskade tillgångar.

För att stärka motståndskraften utvärderar koncernen flera klimatscenarier som bedömer påverkan av regulatoriska policyer, teknologiska framsteg och marknadsdynamik på hållbarhetsstrategin. Insikterna från dessa utvärderingar styr prioriteringen av införandet av förnybar energi, effektiviseringsåtgärder och åtgärder för att minska klimatrelaterade risker.

E1-5

Energianvändning och energimix

Total energiförbrukning

Catellas energiförbrukning och energimix för den egna verksamheten: Företagets kontor

ENERGIANVÄNDNING OCH ENERGIMIX	ENHET	2024	2025
Total fossil energiförbrukning	MWh	351	478
Andel fossila källor i total energiförbrukning	%	48%	53%
Energiförbrukning från kärnkraftkällor	MWh	89	117
Andel förbrukning från kärnkraftkällor av total energiförbrukning	%	12%	13%
Bränsleförbrukning från förnybara källor, inklusive biomassa (även industri- och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybart väte, etc.)	MWh	0	0
Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kyla från fossila källor	MWh	289	314
Förbrukning av egenproducerad förnybar energi, exklusive bränslen	MWh	0	0
Total förnybar energiförbrukning	MWh	289	314
Andel förnybara källor av total energiförbrukning	%	40%	35%
Total energiförbrukning från egen verksamhet	MWh	729	909

RETROSPEKTIV DATAGRUND	ENHET	2024	2025
Brutto Scope 1-utsläpp av växthusgaser	tCO ₂ eq	160,8	67,4
Brutto platsbaserade Scope 2-utsläpp av växthusgaser	tCO ₂ eq	127,7	159,6
Brutto marknadsbaserade Scope 2-utsläpp av växthusgaser	tCO ₂ eq	20,6	27,2

Metoder och antaganden för beräkning av energiförbrukning

I samband med rapporteringen för 2025 har energidata för 2024 räknats om för att säkerställa metodmässig konsistens mellan rapporteringsåren. Omräkningen har genomförts för att återspegla den nuvarande rapporteringsavgränsningen och därmed möjliggöra en mer rättvisande jämförelse över tid.

Vid den ursprungliga rapporteringen för 2024 inkluderades energiförbrukning kopplad till utvecklingsprojekt i de totala siffrorna. Detta ligger dock utanför Catellas definierade rapporteringsomfattning. Siffrorna har därför justerats så att de enbart omfattar energiförbrukning hänförlig till Catellas kontorsverksamhet.

Mot bakgrund av förändrad datatäckning mellan åren är en fullständig jämförelse på likvärdig basis

(like-for-like) inte möjlig. Den observerade ökningen i energiförbrukning under 2025 ska därför inte tolkas som en faktisk ökning, utan snarare som en effekt av ett utökat och mer heltäckande datainnehåll.

Catella befinner sig i en övergångsfas mot fullständig rapportering i enlighet med CSRD. Under tiden ligger fokus på att förbättra transparensen genom retrospektiv dataanalys samt att förbereda organisationen inför kommande rapporteringskrav. Eftersom utsläpp i Scope 3 omfattas av en infasningsperiod enligt ESRS kommer Catella att redovisa dessa uppgifter i linje med framtida rapporteringsskyldigheter.

Metodik, antaganden och utsläppsfaktorer för beräkning av växthusgasutsläpp

Catella kan inte med säkerhet fastställa den exakta energimixen för sin energiförsörjning i samtliga europeiska kontor. Därför har antaganden gjorts i rapporteringen. Energiförbrukning och energimix har beräknats med hjälp av data publicerad av International Energy Agency (IEA), som årligen publicerar nationella energimixar. Catella har använt den senaste tillgängliga datan (2024).

Catella har i vissa fall avtal om grön el. I dessa fall har det antagits att 100 procent av elen härrör från förnybara energikällor (såsom vind-, sol- och vattenkraft samt biobränslen), baserat på IEA:s data. När energi köps från elnätet har Catella använt IEA:s standardiserade energimix för att beräkna andelen el från fossila bränslen (t.ex. kol, naturgas och olja), kärnkraft samt

förnybara energikällor. Det bör noteras att inte alla länder inkluderar kärnkraft i sin energimix.

Fjärrvärme och fjärrkyla antas härröra från icke-förnybara energikällor, och naturgas redovisas som fossil energianvändning.

Emissionsfaktorer har hämtats från IEA (2024 och 2025) samt Department for Energy Security and Net Zero (DESNZ) (2024 och 2025). Beräkningarna omfattar följande växthusgaser: CO₂, CH₄ och N₂O.

Energiavtal och attributsrätter för köpt och såld energi

Koncernen främjar användningen av förnybar energi och är engagerad i att minska energiförbrukningen inom sin verksamhet. Många av de tillgångar som förvaltas av Catella inkluderar lokala solcellsanläggningar, vilket bidrar till den övergripande strategin för förnybar energi.

Scope 3-utsläpp: avgränsningar, rapporteringsgränser och beräkningsmetoder

Eftersom Scope 3-utsläpp omfattas av en infasningsperiod enligt ESRS kommer Catella att redovisa denna information när det krävs i framtida rapporteringscykler.

Scope 3-utsläpp av växthusgaser: undantag, rapporteringsgränser och beräkningsmetoder

Eftersom Scope 3 GHG-utsläpp är ett alternativ för gradvis införande, kommer Catella att offentliggöra information om dessa datapunkter när det krävs.

E5

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Catella har åtagit sig att minska sitt miljöavtryck genom att minimera avfall och materialförbrukning. Ett centralt mål är att minska avfallsproduktionen inom fastighetsutveckling, underhåll och förvaltning. Vi ser hållbar resursanvändning och cirkulär ekonomi som centrala delar av vår affärsmodell och integrerar dessa principer i verksamheten. Genom att integrera dessa metoder strävar vi efter att skapa långsiktigt värde och samtidigt bidra till en mer hållbar framtid. Även om inga konkreta åtgärder eller mål kopplade till avfallshantering och cirkulär ekonomi ännu har implementerats, finns en plan för att successivt införa insatser för att minska avfall framöver.

IRO-1

Konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi

Genom den dubbla materialitetsanalysen har vi identifierat risker kopplade till bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi. Dessa omfattar bland annat strikta miljöregleringar, stigande kostnader för hållbara material och bristande återvinningsinfrastruktur. Bristfällig avfallshantering kan leda till högre driftskostnader, regulatoriska påföljder och ryktesskador till följd

av ohållbara metoder. På möjlighetssidan fokuserar Catellas hållbarhetsstrategi på att främja en cirkulär ekonomi inom både tillgångar och finansiella tjänster. Genom att öka cirkulariteten i utvecklingsprojekt kan vi sänka materialkostnaderna, vilket gör de färdiga projekten mer attraktiva och kan bidra till både ökade intäkter och förbättrade marginaler.

E5-2

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Genomförda åtgärder och framtidsutsikter

Catella har ännu inte implementerat några specifika åtgärder kopplade till cirkulär ekonomi, men koncernen har som mål att minska avfallsproduktionen i hela verksamheten genom att fokusera på hållbar materialanvändning, ökad återvinning och cirkulära designprinciper.

Som stöd för detta utvärderar Catella följande:

- Ta fram riktlinjer för avfallsminskning och hållbar materialanvändning i bygg- och renoveringsprojekt, i linje med principerna för cirkulär ekonomi.
- Utvärdera möjligheter att integrera återvunnet material och minska beroendet av nytvunna råmaterial inom fastighetsutveckling.
- Samarbeta med leverantörer och entreprenörer för att anpassa inköps- och försörjningskedjestrategier till målen för cirkulär ekonomi.
- Utforska partnerskap med avfallshanteringsleverantörer för att förbättra sortering, återanvändning och återvinning inom fastighetsbeståndet.

Catella utvärderar för närvarande vilken resursfördelning som krävs för att genomföra dessa initiativ, med målet att säkerställa att framtida investeringar i strategier för cirkulär ekonomi är i linje med EU:s hållbarhetsramverk och stärker verksamhetens långsiktiga motståndskraft.

E5-5

Resursutflöden

Avfallsproduktion och återvinningsgrad

KATEGORI	UNDERKATEGORI	ENHET	2024	2025
Total avfallsproduktion	Farligt avfall	Ton	0	0
	Icke-farligt avfall	Ton	11,2	15,4
Icke-farligt avfall som inte gick till deponi, uppdelat efter behandlingsmetod	Återanvändning	Ton	0,4	0,1
	Återvinning	Ton	6,1	5,4
	Övriga återvinningsmetoder	Ton	0,1	0,0
Farligt avfall som gått till bortskaffande, fördelat efter behandlingsmetod	Förbränning	Ton	0	0
	Deponi	Ton	0	0
	Övriga bortskaffningsmetoder	Ton	0	0
Icke-farligt avfall som gått till bortskaffande, fördelat efter behandlingsmetod	Förbränning	Ton	4,6	9,7
	Deponi	Ton	0	0,1
	Övriga bortskaffningsmetoder	Ton	0,01	0,1
Icke-återvunnet avfall		Ton	4,6	9,8
Procentandel, icke-återvunnet avfall		%	41%	63%
Total mängd farligt avfall		Ton	0	0
Total mängd radioaktivt avfall		Ton	0	0

Beräkningsmetoder för avfallsproduktion och omledning

Catella redovisar avfallsdata baserat på det avfall som genereras inom den egna verksamheten, vilket huvudsakligen avser kontorsrelaterade aktiviteter. Koncernen ansvarar för att säkerställa separat insamling och borttransport av kommunalt avfall från dessa verksamhetsställen.

Som en del av förfiningen av rapporteringen för 2024 har Catella justerat sin avfallsavgränsning för att uteslutande omfatta avfall som uppstår inom ramen för koncernens operativa kontroll. Därmed har avfall kopplat till aktiviteter utanför den direkta verksamheten – såsom utvecklingsverksamhet i dotterbolag eller projektspecifika avfallsflöden – inte inkluderats i denna rapporteringsperiod.

Där så varit möjligt har data samlats in på kontorsnivå och validerats på dotterbolagsnivå för att säkerställa hög kvalitet, noggrannhet och jämförbarhet i rapporteringen.

ESRS 2

EU TAXONOMI

Vårt fokus på att utveckla rapporteringen i linje med EU taxonomin fortsätter, och för RÅ 2025 redovisar Catella frivilligt på vissa delar av EU taxonomin. Vi stärker samtidigt miniminivån för sociala skyddsåtgärder för att säkerställa att tillämpningen sker enligt grundläggande rättvisepprinciper. De tekniska bedömningskriterierna utvecklas vidare för att endast stödja initiativ med verklig hållbarhetspotential och strikta

riktlinjer. Vi rapporterar på 7.1 då våra utvecklingsfastigheter inom affärsområdet Principal Investments aldrig är avsedda att förvaltas, utan avyttras när de färdigställts. De utvecklingsprojekt som förväntas få DGNB Taxonomi-certifiering är fortfarande under utveckling och räknas ännu inte som taxonomiförenliga. Miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer balanseras för en mer motståndskraftig framtid.

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)											
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimisåtgärder	Andel förening med Taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av Taxonomikraven (A.2), år 2023				
Ekonomiska verksamheter		Kod (Z)	Absolut omsättning, MSEK	Andel av omsättningen, %																	
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																					
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	No	No	No	No	No	No	Yes	0%				
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%												
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																					
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	315	16%																		
Omsättningen hos verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		315	16%																		
Totalt (A.1+A.2)		315	16%																		
(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																					
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 628	84%																		
Totalt (A+B)		1 943	100%																		

				Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Kategori (omställningsverksamhet)			
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreninggar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreninggar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med Taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av Taxonomikraven (A.2), år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)			
				Andel av kapitalutgifter	Absolut kapitalutgifter, MSEK	Kod (2)	Ekonomiska verksamheter												Kategori (omställningsverksamhet)		
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																					
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Uppförande av nya byggnader						CCM 7.1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	No	No	No	0%		
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheters kapitalutgifter (A.1)								0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%							
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																					
Uppförande av nya byggnader						CCM 7.1	1 799	100%													
Kapitalutgifter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)							1 799	100%													
Totalt (A.1+A.2)							1 799	100%													
(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																					
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin							0	0%													
Totalt (A+B)							1 799	100%													

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Ekonomiska verksamheter																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

ESRS S1

SOCIALT

Catella inser att den egna arbetskraften spelar en avgörande roll i implementeringen av företagets affärsstrategi och det långsiktiga värdeskapandet. Avsnittet beskriver Catellas åtaganden, policys och styrningsstrukturer gällande påverkan på arbetskraften, samt risker och möjligheter. Detta säkerställer efterlevnad av internationella standarder och föränderliga regelverk.

S1-rapporten är en strukturerad utvärdering av väsentlig påverkan på arbetskraften, med fokus på

anställningsvillkor, mångfald och inkludering, due diligence för mänskliga rättigheter, riskhantering och medarbetarnas välbefinnande. Rapporten beskriver också åtgärder som vidtagits för att minska risker, utnyttja möjligheter, och följa upp resultaten över tid.

Även om det inte finns några explicita rapporter om väsentlig negativ påverkan på arbetskraften, agerar Catella proaktivt i fråga om riskhantering och utvecklingen av arbetskraften. Initiativ som Catella Academy,

mångfaldsmål, skydd för visselblåsare och riktlinjer för balans mellan arbete och privatliv bidrar till en motståndskraftig, engagerad och framtidsorienterade medarbetare.

Avsnittet utgör en omfattande redovisning av Catellas arbetskraftsrelaterade policys, engagemangsmetoder, riskhanteringsstrategier och resultatuppföljning enligt CSRD-kraven.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV		SIDHÄNVISNING
ESRS S1 - Socialt		
SBM - 3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	75
S1-1	Policyer för den egna arbetskraften	76
S1-2	Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan	79
S1-3	Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	79
S1-4	Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	81
S1-5	Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	84
S1-6	Uppgifter om företagets anställda	85
S1-9	Mångfaldsindikatorer	86
S1-13	Mått för utbildning och kompetensutveckling	87
S1-14	Mått för arbetsmiljö	87
S1-15	Mått för balans mellan arbete och privatliv	87
S1-17	Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	88



SBM-3

Väsentliga inverkningsar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlig negativ påverkan (den egna arbetskraften)

Med tanke på företagets beroende av tredjepartsleverantörer för byggnation, investeringar och rådgivningstjänster, kan konsulter och externa entreprenörer utgöra en del av den utökade arbetskraften.

För information om IRO:er kopplade till Catellas egen arbetskraft som identifierats i dubbelväsentlighetsanalysen (DMA), se ESRS S1.

Väsentlig negativ påverkan (den egna arbetskraften)

Catella har inte explicit rapporterat någon väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften.

Catella är verksam i jurisdiktioner med starkt arbetstagar skydd och måste därför säkerställa efterlevnad av lokala arbetsrättsliga regler.

Åtgärder som bidrar till positiva konsekvenser för den egna arbetskraften

Konsekvenser och berörda parter

Catella genomför aktiviteter och tillämpar policys med positiv påverkan på arbetskraften, särskilt inom hållbarhetsintegration, välmående och etiska affärsmetoder. Samtliga dessa åtgärder gynnar både våra medarbetare och Catella som bolag och bidrar till en stabil och attraktiv arbetsplats.

Catella strävar efter att erbjuda en stabil och trygg anställning, med stöd av affärs- och finansiell tillväxt, vilket skapar möjligheter för befintliga medarbetare och bidrar till att attrahera kompetens till verksamheten.

Våra medarbetare omfattas av ett antal policys, däribland sådana som främjar balans mellan arbete och privatliv samt en konsekvent ersättningsstruktur, vilket bidrar till ökad trivsel och produktivitet. Catella betonar vikten av balans mellan arbete och privatliv och erbjuder flexibla arbetsvillkor samt distansarbete där det är möjligt. Dessa initiativ skapar en mer stödjande och dynamisk arbetsmiljö, vilket skapar förutsättningar för medarbetarna att blomstra både professionellt och i sin personliga utveckling. Dessutom stöder Catella professionell utveckling genom att ge medarbetarna möjlighet att delta i internationella investeringsprojekt och specialiserade fastighetsfonder, vilket främjar kompetens- och karriärsutveckling.

Ett starkt etiskt ramverk och system för regelefterlevnad stödjer en positiv arbetskultur. Catella har infört skydd för visselblåsare och etiska riktlinjer, vilket säkerställer transparens och en trygg arbetsmiljö. Företagets uppförandekod och ESG-policys stärker etiska affärsmetoder, icke-diskriminering och regelefterlevnad, vilket främjar anställningstrygghet och ökar förtroendet bland medarbetarna. Catella visar också sitt engagemang för mångfald, jämlikhet och inkludering genom dedikerade policys som stöder lika möjligheter. Målen för jämn könsfördelning har satts upp för att förbättra representationen på alla nivåer, vilket främjar en mer inkluderande arbetsmiljö. Catella har även policys för hälsa och säkerhet som syftar till att identifiera arbetsplatsrisker och säkerställa en systematisk riskhantering.

Detta bidrar till att minska skador och stärka medarbetares välbefinnande.

Catella har infört en robust dataskyddspolicy som säkerställer säkra IT-system och tydliga riktlinjer för integritet. Detta främjar konfidentialitet och säker hantering av medarbetarinformation, vilket bidrar till positiva konsekvenser för den egna arbetskraften.

Väsentliga risker och möjligheter kopplade till konsekvenser för och beroenden av den egna arbetskraften

Catella står inför flera väsentliga risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften, som påverkas av såväl interna organisatoriska faktorer som externa regulatoriska och marknadsmässiga förhållanden. T Bolaget har identifierat en väsentlig ESG-risk och möjlighet kopplad till våld och trakasserier på arbetsplatsen. Risken härrör från brist på tydliga policys och skyddsåtgärder. Våld och trakasserier kan få negativa konsekvenser för medarbetares välbefinnande och förtroende samt leda till rättsliga följder, ökad personalomsättning, skadat anseende och minskad produktivitet.

Om frågan hanteras på ett korrekt sätt kan dock en positiv arbetsmiljö skapas som främjar respekt och bidrar till ökad trivsel, produktivitet och ett stärkt anseende. Catella upprätthåller ett omfattande ramverk av arbetsplatsrelaterade policys för att motverka våld och trakasserier, inklusive utbildning och ett aktivt arbete

med ansvarstagande, vilket bidrar till en tryggare och mer inkluderande arbetsplats.

Identifiering av grupper inom den egna arbetskraften med förhöjd risk för skada samt metod för bedömning

Den dubbla materialitetssanalysen fann begränsade tecken på att arbetstagare var utsatta för betydande risker på grund av deras egenskaper, roller eller arbetskontexter. Eftersom verksamheten är baserad i Europa omfattas medarbetarna av stark arbetsrättslagstiftning och tydliga arbetsmiljöregler, vilket ger ett gott skydd.

Catella arbetar aktivt för att säkerställa medarbetarnas hälsa, säkerhet och välbefinnande. Medarbetarna uppmuntras att fritt identifiera och rapportera osäkra arbetsförhållanden, olyckor, säkerhetsrisker eller potentiella överträdelser av arbetsrätt och mänskliga rättigheter på arbetsplatsen. Rapportering kan ske via visselblåsarsystemet eller direkt till relevanta avdelningar, såsom regelefterlevnad och HR, för att säkerställa att lämpliga åtgärder vidtas för att upprätthålla en säker och rättvis arbetsmiljö.

S1-1

Kartläggning av risker och möjligheter för den egna arbetskraften för specifika grupper

Under arbetet med dubbel materialitetsanalys gjordes ingen ytterligare åtskillnad mellan påverkan på och beroende av anställda utifrån deras specifika egenskaper.

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN TILL NYCKEL-INTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Human Resources Policy	Redogör för företagets strategi för arbetskraftshantering, rekrytering, medarbetarutveckling och arbetsvillkor.	Gäller för alla medarbetare inom Catella Group; täcker inte explicit externa entreprenörer eller tredjepartsarbetskraft.	CHRO	Arbetslagstiftning och branschens riktlinjer för bästa praxis	Överensstämmer med medarbetarnas behov av rättvisa arbetsvillkor och karriärutveckling.	Interna dokument tillgängliga för medarbetare via HR-portaler.
Diversity, Equality & Inclusion Policy	Fastställer Catellas åtaganden för mångfald, jämlikhet och inkludering, inklusive balans mellan könen, lika möjligheter och antidiskrimineringspolicies.	Täcker alla medarbetare och ledningen; specificerar inte kvoter eller demografiska uppdelningar i detalj.	CHRO	Internationella ramverk för mångfald och inkludering	Återspeglar åtaganden för inkludering och rättvis representation inom arbetskraften.	Publiceras internt och hänvisas till i handböcker till medarbetarna.
Catella Code of Conduct	Definierar etiska förväntningar på alla medarbetare, inklusive integritet, anti-korruption, regelefterlevnad och yrkesetiska riktlinjer.	Gäller för alla medarbetare och affärsverksamheter; täcker inte externa affärspartners om det inte anges specifikt.	CHRO			
OECD:s riktlinjer,	Säkerställer att medarbetarna förstår aktuella etiska skyldigheter och förväntningar gällande regelefterlevnad.	Tillgänglig för alla medarbetare och integrerad i utbildningsmaterial.				
FN:s Global Compact-principer	Säkerställer att medarbetarna förstår aktuella etiska skyldigheter och förväntningar gällande regelefterlevnad.	Tillgänglig för alla medarbetare och integrerad i utbildningsmaterial.				
Catella Group Whistleblowing Policy	Erbjuder kanaler för medarbetare att anmäla misstänkta överträdelser, oegentligheter eller etiska brister i arbetsmiljön.	Gäller för alla medarbetare, inklusive i dotterbolag; täcker inte externa klagomål från tredjepart.	Visselblåsarkommitté och CLO			
EU:s visselblåsardirektiv	Erbjuder medarbetarna en trygg möjlighet att rapportera arbetsplatsproblem.	Tillgänglig via interna rapporteringskanaler och i regelefterlevnadsutbildning.				
Catella Group Remuneration Policy	Redogör för företagets strategi för ersättning, incitament och prestationsbaserad ersättning till medarbetarna.	Gäller för alla medarbetare; specificerar inte ersättning till ledande befattningshavare utöver företagets övergripande policyer.	CHRO	Nationell arbetsrätt och lönebestämmelser	Balans mellan rättvis ersättning till medarbetare och företagets finansiella ställning.	Tillgänglig genom personalpolicies och interna kommunikationskanaler.
Catella Group Privacy Policy	Beskriver hur medarbetardata samlas in, behandlas och skyddas i enlighet med dataskyddsregler.	Gäller samtliga medarbetare; omfattar inte extern datahantering om det inte uttryckligen anges i avtalet.	Chefsjurist			
GDPR och andra dataskyddsregleringar	Skyddar medarbetarnas integritet och rätt till dataskydd.	Tillgänglig internt med specifika riktlinjer för medarbetardataskydd.				

Åtaganden i policyer för mänskliga rättigheter som rör den egna arbetskraften

Catellas åtaganden för mänskliga rättigheter som rör den egna arbetskraften, har integrerats i ett antal policies, inklusive Catella Code of Conduct, Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, och Whistleblowing Policy. Riktlinjerna överensstämmer med internationella principer för mänskliga rättigheter och fastställer företagets inställning till rättvis behandling, icke-diskriminering, arbetsplatsetik och medarbetarnas rättigheter. Catellas Uppförandekod fastställer företagets grundläggande etiska och juridiska åtaganden och säkerställer att alla medarbetare behandlas med värdighet, rättvisa och respekt. Den bekräftar företagets nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och tvångsarbete samt åtagandet att upprätthålla grundläggande arbetsrätt inom hela verksamheten. Medarbetare förväntas följa etiska riktlinjer, och det finns mekanismer för att rapportera överträdelser genom företagets visselblåsarsystem.

Diversity, Equality and Inclusion Policy stärker företagets åtagande att skapa en inkluderande arbetsmiljö präglad av mångfald. Policyn förbjuder diskriminering baserad på kön, etnicitet, nationalitet, religion, funktionsnedsättning eller annan diskrimineringsgrund enligt gällande lagstiftning, och säkerställer att alla medarbetare har lika tillgång till möjligheter till karriärutveckling och avancemang.

Human Resources Policy stärker ytterligare skyddet av medarbetarnas rättigheter genom att fastställa rättvisa anställningsmetoder, icke-diskriminerande rekrytering och principer för lika lön. Den omfattar även bestämmelser relaterade till arbetssäkerhet, kompetensutveckling och medarbetarnas välbefinnande,

och säkerställer att arbetsstyrkan skyddas av stark arbetsrättslig reglering.

Whistleblowing Policy utgör en viktig del av skyddet av medarbetarnas mänskliga rättigheter och är en konfidentiell och säker kanal för medarbetarna att rapportera etiska överträdelser, missförhållanden på arbetsplatsen och potentiella kränkningar av mänskliga rättigheter. Policyn garanterar att medarbetare tryggt kan rapportera oro utan risk för repressalier, vilket understryker företagets engagemang för en etisk arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Strategi för att hantera och åtgärda påverkan på mänskliga rättigheter inom arbetskraften

Catellas övergripande strategi för att säkerställa respekten för mänskliga rättigheter, inklusive arbetsrättsliga principer, inom den egna arbetskraften bygger på företagets ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (Human Rights Due Diligence - HRDD), Code of Conduct, Diversity, Equality and Inclusion Policy, och Whistleblowing Policy. Företaget följer internationellt erkända standarder, inklusive FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, för att säkerställa en etisk och ansvarsfull affärsverksamhet. Catellas Uppförandekod bekräftar företagets åtagande att upprätthålla grundläggande arbetsrätt, inklusive icke-diskriminering, lika möjligheter, rättvisa arbetsvillkor och rätten till föreningsfrihet. Företaget förbjuder tvångsarbete, barnarbete och trakasserier på arbetsplatsen samtidigt som det främjar en inkluderande arbetsmiljö som värdesätter mångfald och likabehandling. För att stärka dessa åtaganden har Catella genomfört en bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (Human Rights Impact Assessment

- HRIA) för att identifiera och minska potentiella risker med påverkan både på arbetskraften och den bredare värdekedjan. Bedömningen visade att Catella, trots att bolaget huvudsakligen är verksamt inom europeiska jurisdiktioner med starkt arbetsrättsligt skydd, har behov av att systematisera arbetet med aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter i samtliga dotterbolag och affärsverksamheter. Detta innebär att arbetsrättsliga principer aktivt integreras i företagets policyer, leverantörsrelationer och investeringsbeslut, samt i visselblåsarpolicyn.

Dessutom fastställer Catellas Diversity, Equality & Inclusion Policy riktlinjer för balans mellan könen, lika lön och antidiskrimineringsarbete, vilket säkerställer rättvisa och jämlika möjligheter för alla medarbetare. Catella har beskrivit åtgärder för att följa upp och stärka skyddet för mänskliga rättigheter och arbetsrätt över tid, samt för att integrera hänsyn till mänskliga rättigheter i investeringsbeslut, stärka leverantörernas aktsamhetsbedömningar och etablera tydligare ansvarsmekanismer på alla nivåer i organisationen.

Dialog med den egna arbetskraften – arbetssätt och metoder Catella är verksamt inom europeiska jurisdiktioner med starkt arbetsrättsligt skydd och medarbetarna åtnjuter ett starkt representantskap och lagstadgade rättigheter till konsultation. Catella vidtar även ytterligare åtgärder för dialog med sina medarbetare.

Catellas övergripande strategi för engagemang med den egna arbetskraften bygger på öppen kommunikation, delaktighet och strukturerade processer för hantering av rapporterade missförhållanden. Företaget främjar en inkluderande och transparent arbetsmiljö genom sin Human Resources Policy, Diversity, Equality & Inclusion Policy, och Whistleblowing Policy. Detta säkerställer att medarbetare har möjlighet att uttrycka

synpunkter, ge feedback och delta i beslutsprocesser. Medarbetarengagemanget stärks av Catellas åtagande för mångfald, jämlikhet och inkludering, som beskrivs i företagets policyer. Företaget främjar lika möjligheter, icke-diskriminering och balans mellan könen, vilket säkerställer att medarbetare kan bidra till att skapa en rättvis och inkluderande arbetsplats. Därutöver syftar bolagets process för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD), som inkluderar dialoger med intressenter, till att identifiera arbetsrelaterade risker och integrera medarbetarperspektiv i företagets beslutsfattande. En av de viktigaste mekanismerna för dialog är Whistleblowing Policy, som ger medarbetare en säker och anonym kanal för att framföra oro kring arbetsplatsetik, oegentligheter eller kränkningar av mänskliga rättigheter. Policyn säkerställer att medarbetare kan lyfta frågor utan rädsla för repressalier, och rapporter vidarebefordras till efterlevnads- och HR-avdelningarna för uppföljning.

Catella erkänner även vikten av kontinuerlig återkoppling och dialog med medarbetare, även om de granskade dokumenten inte specificerar några strukturerade processer såsom regelbundna medarbetarundersökningar, dialogforum eller kollektivavtal.

Anpassning av arbetskraftspolicyer till internationella standarder

För en översikt över Catellas policies samt hur dessa anpassas till standarder och ramverk, se sida 91. Catellas arbetskraftsrelaterade policyer är i linje med internationellt erkända standarder för mänskliga rättigheter och arbetsrätt, främst genom företagets åtaganden enligt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Dessa ramverk utgör

grunden för koncernens arbete med mänskliga rättigheter och vägleder dess policyer för etiskt företagande, arbetsrätt och bolagsansvar. Catellas Code of Conduct, Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, och Whistleblowing Policy integrerar principer som speglar globala standarder för mänskliga rättigheter och arbetsrätt, inklusive:

FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP): Företaget åtar sig att respektera mänskliga rättigheter i sin affärsverksamhet och värdekedja samt att hantera risker relaterade till icke-diskriminering, arbetsplats säkerhet och arbetsvillkor.

OECD:s riktlinjer för multinationella företag: Catella integrerar bolagsansvar och due diligence-krav i styrningsstrukturer, inklusive riskbedömningar gällande mänskliga rättigheter, ansvarsfulla investeringsprinciper och åtgärder mot korruption.

ILO:s kärnkonventioner om arbetsrättsliga standarder: Catellas förhållningssätt till föreningsfrihet, icke-diskriminering och rättvisa arbetsvillkor är väl förankrat i de grundläggande principerna och rättigheterna i arbetslivet, såsom de fastställts av Internationella arbetsorganisationen (ILO).

Policy för förebyggande av arbetsplatsolyckor och säkerhetsledningssystem

Catella har policyer som omfattar förebyggande av arbetsplatsolyckor och säkerhet. Se våra policyer på sid. 91.

Catellas arbete med arbetssäkerhet och olycksförebyggande åtgärder är integrerat i bolagets Human Resources Policy, Code of Conduct och ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD). Som en del av sin bedömning av

påverkan på mänskliga rättigheter (HRIA) har Catella identifierat hälso- och säkerhetsrisker inom specifika områden, främst inom investeringsverksamhet, byggprojekt och fastighetsförvaltning. Om medarbetare känner sig osäkra eller vill rapportera potentiella risker kan de använda visselblåsarkanalerna för att göra detta anonymt. Riskerna bedöms därefter och hanteras vid behov.

Policies för inkludering och positiva åtgärder för utsatta medarbetargrupper

Catella har policyer för mångfald, jämlikhet och inkludering som syftar till att skydda alla medarbetare, inklusive utsatta grupper. Se våra policyer på sid. 91. Våra policyer säkerställer rättvisa rekryterings-, befordrings- och ersättningsprocesser i enlighet med arbetsrättsliga regelverk och diskrimineringslagstiftning i de jurisdiktioner där Catella är verksam. Catellas arbetsätt förbjuder diskriminering baserad på skyddade egenskaper och främjar mångfald och inkludering i arbetsmiljön.

Implementering av rutiner för icke-diskriminering och främjande av mångfald

Catellas policyer för icke-diskriminering, mångfald och inkludering genomförs genom en kombination av bolagsstyrningsstrukturer, system för att hantera missförhållanden och processer för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter. Catella säkerställer sina åtaganden genom företagets Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, Code of Conduct, och Whistleblowing Policy, vilka syftar till att förebygga, begränsa och åtgärda diskriminering när den upptäcks. Catellas Diversity, Equality and Inclusion Policy fastställer tydliga åtaganden för

att förebygga diskriminering på arbetsplatsen genom rättvisa processer för rekrytering, karriärutveckling och ersättning. Human Resources Policy stärker detta genom att integrera principer om jämlikhet i rekrytering och personalhantering, med syftet att motverka partiskhet och främja mångfald på alla nivåer inom organisationen. Whistleblowing Policy ger medarbetare en säker och konfidentiell och säker kanal för rapportera fall av diskriminering, trakasserier eller orättvis behandling. Rapporter kan lämnas in anonymt, och policyn säkerställer att medarbetarna skyddas från repressalier. Mekanismen gör det möjligt att identifiera och hantera diskriminering på arbetsplatsen på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt.

Implementering av rutiner för icke-diskriminering och främjande av mångfald

Catella har ett antal policyer som syftar till att skydda medarbetare mot diskriminering och att främja en kultur präglad av mångfald. Catellas medarbetare genomgår obligatorisk utbildning inom icke-diskriminering och mångfald samt ska följa bolagets policyer inom dessa områden. Om en medarbetare vill rapportera diskriminering, trakasserier eller orättvis behandling kan detta göras via visselblåsarkanalerna. Medarbetare kan även ta upp frågor med sin närmaste chef eller HR. Även om vi uppmuntrar dialog ansikte mot ansikte i sådana frågor, erbjuder vi också anonyma kanaler som är säkra och konfidentiella. Rapporter hanteras, eskaleras och åtgärdas därefter av våra interna funktioner på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt.

S1-2

Processer för dialog med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter om påverkan

Inkludering av den egna arbetskraften i beslutsfattande om hantering av påverkan

Under sju år i följd har Catella genomfört en medarbetarundersökning som ger medarbetare möjlighet att lyfta frågor och dela sina synpunkter i en rad olika frågor. Insikterna från undersökningen bidrar till Catellas strategiska utveckling och personalpolicy.

Formella medarbetarbedömningar samt dialog- och återkopplingsprocesser bidrar till att säkerställa att medarbetarnas perspektiv beaktas vid utformningen av Catellas hållbarhets- och riskhanteringsstrategier. Mekanismer som interna rapporteringskanaler finns på plats för att säkerställa att frågor som rör etik, arbetsförhållanden och diskriminering hanteras effektivt, med lämplig uppföljning från compliance- och HR-funktioner.

Medarbetares synpunkter har i väsentlig grad bidragit till att bedöma arbetsförhållanden, identifiera regelefterlevnadsrisker och stärka integreringen av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga standarder i den dagliga verksamheten.

Globala ramavtal och åtaganden för arbetstagares mänskliga rättigheter

Ytterligare information finns i avsnitt G1-1 Affärsetiska policys samt i avsnittet Bolagsstyrning.

S1-3

Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem

Åtgärdsprocesser för att hantera negativ påverkan på den egna arbetskraften

Åtgärdsprocesser för att hantera negativ påverkan på den egna arbetskraften

Catella identifierade inga negativa konsekvenser för medarbetare i den dubbla väsentlighetsanalysen. Intressenters synpunkter sammanställs och granskas som underlag för analysens resultat, vilka ses över och godkänns av koncernledningen. Resultaten från den dubbla väsentlighetsanalysen ses över regelbundet för att säkerställa att identifierade IRO:er fortsatt är tilllämpliga och relevanta.

Om Catella bedöms ha orsakat eller medverkat till en väsentlig negativ påverkan på arbetskraften kan möjliga åtgärder omfatta:

- Interna utredningar genomförda av avdelningarna för regelefterlevnad och HR för att bedöma omfattningen och karaktären av rapporterad påverkan.
- Korrigerande åtgärder, inklusive uppdatering av policyer, anpassningar av arbetsmiljön och förstärkta skyddsåtgärder för att förhindra att liknande händelser upprepas.
- Dialog med berörda medarbetare för att förstå deras oro och erbjuda lämplig gottgörelse.
- Samarbete med externa myndigheter eller organisationer för arbetsrätt där regelefterlevnad är relevant.

Arbetskraftens tillgång till externa klagomålsmekanismer

Catella har särskilda kanaler där medarbetare kan rapportera oro eller uttrycka behov, vilket säkerställer att dessa hanteras på ett adekvat sätt. Mekanismerna omfattar främst Whistleblowing Policy, direkt dialog med chefer och HR samt medarbetarundersökningar. Catella tillhandahåller ett särskilt, konfidentiellt och anonymt visselblåsarsystem som hanteras av en extern tredje part (2Secure), vilket säkerställer att medarbetare kan rapportera missförhållanden utan rädsla för represalier. Rapportering kan ske genom följande kanaler:

- Online: Säker rapportering via 2Secures hemsida.
- Tel: Medarbetare kan anonymt rapportera via en oberoende hotline-tjänst.
- Personliga möten: Medarbetare kan begära ett möte med en representant från 2Secure eller Catella Group.
- Intern rapportering till HR och ledning: Medarbetare kan även rapportera oro till lokala chefer eller Catella Groups HR-avdelning, vilka vid behov eskalerar ärendet till visselblåsarkommittén.

Rapportering i visselblåsarsystemet är krypterad och lösenordsskyddad, och medarbetare får ett unikt ärendenummer för uppföljning. Visselblåsare skyddas från represalier, och alla rapporter granskas av erfarna handläggare som utvärderar

situationen och vid behov eskaleras ärendet till Catellas regelefterlevnadsansvariga.

Koncernen genomför en årlig medarbetarundersökning med en deltagarfrekvens på 79 % under 2024. Undersökningen ger medarbetarna en strukturerad möjlighet att uttrycka sina åsikter, rapportera oro och bidra till koncernövergripande diskussioner om arbetsmiljö och utveckling. Insikterna från undersökningen bidrar till Catellas strategiska utveckling och personalpolicy. Medarbetare uppmuntras att direkt kommunicera oro, behov eller återkoppling till sina närmaste chefer eller HR-representanter.

I de fall medarbetare önskar vara anonyma kan frågor som rör arbetsplatsetik, diskriminering eller välbefinnande rapporteras via Ethics Hotline, som utgör en separat rapporteringskanal för ärenden som inte omfattas av visselblåsarsystemet.

Uppföljning av och effektivitet i

klagomålsmekanismer för den egna arbetskraften

Ärenden som rapporteras via visselblåsning ska vid behov eskaleras till visselblåsarkommittén. Processen säkerställer att misstänkta missförhållanden hanteras på rätt nivå inom varje Catella-bolag.

För att stärka effektiviteten i systemen för att hantera missförhållanden följer Catella aktivt upp och utvärderar utfallet av rapporterad oro för att bedöma om lämpliga åtgärder har vidtagits. Sammanställningen av rapporterade missförhållanden integreras i uppdateringar av bolagsstyrningen och processerna, vilket säkerställer en kontinuerlig utveckling av företagets policyer och arbetsstyrning. När negativ påverkan identifieras åtar sig företaget att vidta eller samarbeta kring korrigerande åtgärder, vilket visar ansvarstagande i hanteringen av arbetsrelaterade frågor och upprätthållandet av sitt engagemang för etiska arbetsmetoder.



DOKUMENTTITEL	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDAR- DER	HÄNSYN TILL NYCKELINTRESSEN- TERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Whistleblowing Policy	Etablerar en konfidentiell och säker mekanism för medarbetare att framföra oro utan rädsla för repressalier. Garanterar skydd för visselblåsare och säkerställer att ärenden hanteras av en extern tredje part.	Gäller för alla medarbetare, entreprenörer och affärspartners. Täcker inte specifikt rapporterade missförhållanden som saknar koppling till etiska, juridiska eller arbetsrelaterade missförhållanden.	Visselblåsarkommitté och CLO	EUs direktiv om visselblåsarskydd, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP)	Säkerställer att medarbetare och affärspartners kan rapportera missförhållanden på ett säkert och konfidentiellt sätt, vilket skyddar den etiska integriteten.	Tillgängligt internt via regelefterlevnadsportaler samt genom den externa visselblåsartjänsten (ZSecure).
Catella Code of Conduct	Fastställer etiska förväntningar för alla medarbetare, inklusive bestämmelser om skydd mot repressalier för medarbetare som rapporterar missförhållanden eller etiska misstänkta missförhållanden.	Gäller för alla medarbetare och affärsverksamheter. Gäller endast företagets direkta intressenter och omfattar inte externa parter.	CHRO	OECD-riktlinjer, FN:s Global Compact-principer	Främjar en kultur av ansvarstagande och etiskt ansvar samtidigt som medarbetare garanteras skydd mot repressalier.	Publiceras internt och ingår i introduktionsprogram samt utbildningsmaterial för medarbetare.
Catella Group Human Resources Policy	Redogör för rättvisa arbetsplatsrutiner, inklusive företagets åtagande att upprätthålla en arbetsmiljö fri från repressalier för medarbetare som framför oro eller rapporterar missförhållanden.	Omfattar samtliga medarbetare inom Catella Group. Gäller inte oberoende tredje parter eller externa leverantörer, om det inte uttryckligen regleras i avtal.	CHRO	Arbetslagstiftning och branschens riktlinjer för bästa praxis	Stödjer medarbetarnas välbefinnande genom att säkerställa att missförhållanden kan rapporteras utan negativa konsekvenser.	Tillgängligt för medarbetare via HR-portaler och företagets policyer.

S1-4

Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Åtgärder för att förebygga och begränsa negativ påverkan relaterade till arbetskraften

Catella har inte identifierade någon väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften. Catella har dock policies och processer för att förebygga och begränsa negativ påverkan på den egna arbetskraften.

Catella har implementerat och fortsätter att stärka åtgärder för att förebygga och minska negativ påverkan på arbetskraften, med särskilt fokus på due diligence för mänskliga rättigheter, arbetsplatspolicies och ramverk för riskhantering. Catellas aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) spelar en central roll i att minska riskerna för den egna arbetskraften. Företaget har genomfört bedömningar av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att identifiera potentiella risker, inklusive sådana som rör hälsa och säkerhet, icke-diskriminering samt risker för tvångsarbete inom den egna verksamheten och leverantörskedjorna. HRDD-ramverket säkerställer att identifierade risker integreras i bolagets styrningsprocesser, vilket gör det möjligt för företaget att proaktivt hantera och minska dem.

En viktig del av riskreduceringen är Catellas medarbetarengagemang och policyramverk, som inkluderar:

- Initiativ för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I) som syftar till att skapa en inkluderande och trygg arbetsplats för alla medarbetare. Företaget arbetar aktivt för att eliminera omedvetna fördomar och hinder som kan leda till diskriminering.

- Åtgärder för en hållbar balans mellan arbete och privatliv, med fokus på medarbetares välbefinnande och initiativ som stärker trivsel, engagemang och långsiktig lojalitet.
- Visselblåsar- och klagomålsmekanismer som gör det möjligt för medarbetare att framföra oro konfidentiellt och säkerställer att risker för medarbetarnas välbefinnande identifieras och åtgärdas snabbt.

Catella har åtagit sig att ytterligare integrera förebyggande och riskreducerande åtgärder i styrningsramverket. Nästa steg i företagets strategier för mänskliga rättigheter och ESG inkluderar:

- Förstärka styrningsstrukturen för mänskliga rättigheter och upprätta tydligt definierade ansvarsområden för riskreducering inom hela koncernen.
- Förbättra datasparning och riskbedömning för att möjliggöra systematisk och proaktiv hantering av risker innan de eskalerar.
- Fördjupa engagemanget med medarbetare och inhyrd arbetskraft för att säkerställa att deras insikter och erfarenheter aktivt bidrar till företagets beslut och åtgärder.

Åtgärdsplan för att hantera väsentlig påverkan på arbetskraften

Catella har vidtagit åtgärder för att tillhandahålla eller möjliggöra gottgörelse vid faktisk väsentlig påverkan på

den egna arbetskraften, främst genom sitt ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD), klagomålsmekanismer och åtaganden om att åtgärda skador. Catella följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, vilka kräver att företag gottgör negativ påverkan på mänskliga rättigheter när de har orsakat eller bidragit till dem. Som en del av detta har Catella åtagit sig att:

- Att tillhandahålla eller samarbeta i gottgörelseinsatser när företaget identifierar att det har orsakat eller bidragit till negativ arbetsrelaterad påverkan.
- Integrera nödvändiga förbättringar i due diligence-processer och operativa rutiner för att förhindra att liknande påverkan upprepas.
- Säkerställer tillgången till mekanismer för att rapportera missförhållanden, inklusive visselblåsarfunktionen och externa kanaler, vilka är utformade för att ge medarbetare och andra berörda möjlighet att söka gottgörelse.

Begränsning av arbetskraftsrelaterade risker och uppföljning av effektivitet

Catella har implementerat en rad initiativ och åtgärder för att främja en positiv arbetsmiljö, med särskilt fokus på medarbetarengagemang, professionell utveckling, välbefinnande samt mångfald och inkludering. Den dubbla väsentlighetsanalysen identifierade en väsentlig

risk kopplad till den egna arbetskraften avseende våld och trakasserier samt de möjliga konsekvenser detta kan få för Catella och dess medarbetare. Även om Catella har ett antal policies och processer som hanterar detta område, strävar bolaget efter att i möjligaste mån begränsa risken genom att erbjuda medarbetare flera kommunikationskanaler. Vissa av dessa kanaler används även för att följa upp effektiviteten i Catellas policies och åtgärder inom detta område.

Catella lägger stor vikt vid att upprätthålla en trygg, hälsosam och inspirerande arbetsmiljö, eftersom medarbetarna är avgörande för företagets framgång. Bolaget genomför årligen en medarbetarundersökning. Resultaten från undersökningen används som underlag för strategisk utveckling av den egna arbetskraften och stärker bolagets åtagande gentemot sina medarbetare. Därutöver genomfördes prestationsbedömningar och utvecklingssamtal för 81 % av medarbetarna, vilket stödjer professionell- och karriärutveckling.

Det finns ett antal risker som inte bedömdes som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen, men som Catella proaktivt arbetar med att hantera och begränsa. Detta omfattar personalomsättning, skydd inom mångfald, jämlikhet och inkludering (DEI) samt bristande kompetensutveckling.

Balansen mellan arbete och privatliv är också en avgörande faktor för medarbetarnas trivsel och långsiktiga lojalitet. Catella främjar en flexibel och stöttande arbetskultur genom att integrera strävan

efter balans mellan arbete och privatliv i policys och engagemangsstrategier.

Catella främjar proaktivt en inkluderande arbetsplats, mångfald och inkludering i företagets kultur. Företagets Diversity, Equality & Inclusion (DE&I) Policy säkerställer att alla medarbetare har lika möjligheter, oavsett kön, etnicitet, funktionsvariation, sexuell läggning eller andra skyddade egenskaper. Catella arbetar målmedvetet för att identifiera och eliminera omedvetna fördomar och strukturella hinder som kan begränsa en diversifierad arbetsstyrkas fulla potential.

För att driva varaktig förändring har företaget satt upp ett mål för könsfördelning på 40/60 på ledningsnivå och för övriga medarbetare till 2030. Catella implementerar aktivt åtgärder för att förbättra könsbalansen på samtliga nivåer inom organisationen.

För att främja karriär- och kompetensutveckling har Catella lanserat Catella Academy, som erbjuder utbildnings- och utvecklingsprogram skräddarsydda efter individuella och affärsmässiga behov. Initiativet syftar till att erbjuda medarbetarna verktyg och utvecklingsmöjligheter inom företaget och därmed kunna uppnå sin fulla potential.

Catella främjar aktivt medarbetarnas deltagande i initiativ inom företagsansvar (CSR). Som del av företagets medarbetardrivna ideella program röstar medarbetarna årligen fram ett välgörenhetsinitiativ som företaget stödjer. Dessutom erbjuder Catella teambyggande aktiviteter med miljömässig och social påverkan, som skogsplanteringsprojektet i Berlins Grünaier Forst.

Utvärdering av arbetskraftsinitiativ och uppföljning av påverkan

Catella följer kontinuerligt upp och utvärderar effektiviteten i sina arbetskraftsrelaterade åtgärder och initiativ genom medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal

och systematiska policygranskningar. Företaget genomför årligen en medarbetarundersökning som ger djupgående insikter om medarbetarnas trivsel, välbefinnande och områden med förbättringspotential. Därutöver får medarbetare prestationsbedömningar och deltar i karriärutvecklingssamtal, vilket gör det möjligt för bolaget att följa upp medarbetares utveckling, engagemang och professionella utveckling över tid. Under 2025 genomgick x % av medarbetarna prestationsbedömningar eller utvecklingssamtal, där information samlades in om effektiviteten i arbetsplatsrelaterade initiativ och deras konsekvenser.

För att utvärdera sina initiativ följer Catella noggrant upp mångfalds- och inkluderingsmålen, inklusive målet om en 40/60 könsfördelning på medarbetar- och ledningsnivå senast 2030. Företaget övervakar även nyckeltal för medarbetarnas välbefinnande, inklusive initiativ för balans mellan arbete och privatliv, för att analysera påverkan på personalens engagemang, trivsel och långsiktiga lojalitet. Vidare granskas resultaten från bedömningar av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) och integreras i bolagsstyrningen och HR-policyer, vilket säkerställer att arbetsrelaterade risker och möjligheter hanteras på ett systematiskt sätt.

Arbetsätt för att hantera väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften

Ett av de sätt på vilka Catella identifierar och fastställer lämpliga åtgärder med anledning av faktiska eller potentiella negativa konsekvenser för den egna arbetskraften är genom en strukturerad process för due diligence avseende mänskliga rättigheter (HRDD). Metoden syftar till att identifiera risker, prioritera kritiska områden och vidta åtgärder för att minska riskerna vid behov.

Processen följer ett ramverk bestående av fem steg:

1. Etablering av baseline – Catella kartlägger värdekedjan och identifierar människorätsrelaterade risker kopplade till bransch och geografiska områden. Detta bidrar till att lägga grunden för att förstå potentiella arbetskraftsrelaterade utmaningar.
2. Riskidentifiering – Genom dialog med intressenter och interna bedömningar samlar Catella in synpunkter från medarbetare, ledning och externa parter för att identifiera faktiska och potentiella människorätsrelaterade risker inom områden som arbetsvillkor, diskriminering samt hälsa och säkerhet.
3. Riskutvärdering – Identifierade risker prioriteras utifrån allvarlighetsgrad, där faktorer som omfattning, påverkan och möjligheten till åtgärder beaktas. Utvärderingen bidrar till att avgöra vilka risker som kräver omedelbara åtgärder och vilka som kan hanteras genom långsiktiga strategier.
4. Styrning av mänskliga rättigheter och implementering – Ansvar för att identifierade risker allokeras till relevanta funktioner, vilket säkerställer att policyer och åtgärder integreras i dotterbolagens styrstruktur. Detta innebär justering av policyer, nya skyddsåtgärder eller förbättringar inom arbetskraftsrelaterade områden.
5. Löpande uppföljning och justering

Catellas mekanismer för att hantera missförhållanden och visseblåsarsystem spelar även en roll i att identifiera påverkan på arbetskraften, genom att säkerställa att medarbetare har konfidentiella kanaler för att framföra oro. Dessa rapporter beaktas i processen för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) som en del av det kontinuerliga förbättringsarbetet.

Den dubbla väsentlighetsanalysen och HRDD-processen har inte identifierat några väsentliga negativa konsekvenser för medarbetare.

Initiativ som bidrar till positiv påverkan på den egna arbetskraften

Catella driver aktivt initiativ för att förbättra medarbetarengagemang, utveckling och inkludering, med särskilt fokus på karriärutveckling, mångfald och en hållbar balans mellan arbete och privatliv.

Catella har lanserat Catella Academy, en intern plattform för professionell utveckling utformad för att stödja medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Catella Academy erbjuder skräddarsydda utbildningsprogram som hjälper medarbetarna att utöka sin kompetens och avancera inom företaget. År 2024 hölls evenemanget utanför München med cirka 40 deltagare.

Balansen mellan arbete och privatliv är en annan central prioritering, där Catella betonar betydelsen för medarbetarnas välbefinnande och långsiktiga engagemang. Initiativ för arbetsplatsflexibilitet syftar till att skapa en stöttande och meningsfull arbetsmiljö, vilket stärker medarbetarnas arbetsglädje och den långsiktiga stabiliteten i arbetskraften.

Catella arbetar aktivt för att nå målet om en 40/60 könsfördelning till 2030, och säkerställer därmed en jämn könsfördelning på samtliga nivåer inom organisationen. Företaget har införlivat principer för mångfald, jämlikhet och inkludering (DEI) i verksamheten, för att aktivt eliminera omedvetna fördomar och hinder som kan begränsa arbetskraftens fulla potential.

Catella mäter påverkan av dessa initiativ genom att:

- Bevaka medarbetarnas deltagande i utbildnings- och karriärutvecklingsprogram.
- Följa upp förbättringar inom könsfördelning och åtgärder för ökad inkludering.

- Samla in insikter från medarbetarundersökningar för att förbättra och anpassa framtida arbetskraftsstrategier.
- Catella värnar även om ett starkt dataskydd och hög informationssäkerhet, vilket skapar förtroende hos medarbetarna.

Interna funktioner och åtgärder för hantering av påverkan på den egna arbetskraften

Catella allokera resurser för att hantera väsentlig påverkan på arbetskraften genom väldefinierade policyer och styrningsmekanismer. Företaget säkerställer att arbetskraftsrelaterade risker och möjligheter hanteras på ett systematiskt sätt genom att fördela ansvar över relevanta funktioner.

1. Styrning av mänskliga rättigheter och efterlevnad
 - a. Catella har etablerat ansvariga kommittéer och en övervakningsstruktur på ledningsnivå för att säkerställa effektiv hantering av arbetskraftsrelaterad påverkan.
 - b. Ansvar för due diligence inom mänskliga rättigheter är integrerat i styrstrukturerna för investeringar, upphandling och efterlevnad, vilket säkerställer att arbetskraftsskydd beaktas i operativa beslut och processer.
2. Medarbetarnas välbefinnande och implementering av policyer
 - a. Catella har ett dedikerat HR-team som ansvarar för att säkerställa efterlevnad av policyer relaterade till mångfald, icke-diskriminering samt arbetsmiljö och säkerhet.
 - b. Investeringar i medarbetarnas välbefinnande inkluderar åtgärder för arbetsmiljö och säkerhet, klagomålsmekanismer och mångfaldsprogram för att minska risker och stärka medarbetarengagemang.

3. Uppföljning och due diligence-mekanismer
 - a. Resurser avsätts för att följa upp och utvärdera effektiviteten av arbetskraftspolicyer och initiativ, inklusive den årliga medarbetarundersökningen.
 - b. bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att identifiera, bedöma och minska potentiella arbetskraftsrisker, där resultaten integreras i företagets styrningsprocesser.

Utnyttja affärsrelationer för att hantera påverkan på den egna arbetskraften

Catella strävar efter att använda sitt inflytande i relevanta affärsrelationer för att hantera väsentlig negativ påverkan på medarbetarna genom att integrera krav på aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) i avtalsöverenskommelser, leverantörsuppföljning och due diligence-processer med tredjepart.

Catella tillämpar FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, vilka kräver att företag utnyttjar sitt inflytande när de direkt kopplas till negativ påverkan på arbetskraften genom affärsrelationer. Metoden gäller entreprenörer, tjänsteleverantörer och leverantörer, och säkerställer att Catellas arbetskraft – inklusive inhyrd arbetskraft – är skyddad.

1. Uppförandekod och avtalsenliga skyldigheter
 - a. Catellas Uppförandekod (CoC) gäller för entreprenörer, konsulter och frilansare, vilket säkerställer att affärspartner följer grundläggande arbetsrättigheter, såsom föreningsfrihet, icke-diskriminering och skydd mot tvångsarbete.
 - b. Leverantörsavtal och upphandlingsprocesser kräver att tredje part anpassar sig till Catellas åtaganden relaterade till mänskliga rättigheter.

2. Tredjeparts due diligence-process (TPDD)
 - a. Innan ett affärsförhållande etableras genomför Catella förhandskontroller och riskbedömningar för att klassificera potentiella partners baserat på efterlevnadsrisk.
 - b. Om risker identifieras vidtas ytterligare due diligence-åtgärder, och riskreducerande åtgärder – såsom korrigerande handlingsplaner eller uppsägning av kontrakt – kan tillämpas.
3. Riskminimering av arbetskraftsrelaterade risker i hög-risksektorer
 - a. Koncernen har identifierat bygg- och fastighetsförvaltningsverksamheter som högriskområden för arbetskraftsrelaterade människorättsfrågor, inklusive risker relaterade till hälsa och säkerhet, icke-diskriminering och modernt slaveri.
 - b. När negativ påverkan på arbetskraften identifieras strävar Catella efter att använda sitt inflytande för att förebygga eller minska dessa risker, antingen genom att engagera affärspartner eller genom att säkerställa efterlevnad av åtgärder via Uppförandekoden.

Initiativ och organisatoriskt engagemang för att hantera påverkan

Catella säkerställer att företagets affärsrelationer aktivt bidrar till att minimera arbetskraftsrisker och främja ansvarsfulla arbetsmetoder genom att integrera hänsyn till mänskliga rättigheter i investeringar, riskminimera leveranskedjan och genom kontinuerlig uppföljning av insatserna. Mänskliga rättighetsprinciper integreras i fastighetsinvesteringsbeslut, vilket säkerställer att arbetsvillkoren i Catellas leveranskedja och hos affärspartner är i linje med etiska standarder. Företaget arbetar proaktivt med att förebygga, minimera och

åtgärda risker relaterade till hälsa och säkerhet, rättvisa arbetsvillkor och icke-diskriminering, vilket stärker åtagandet för ansvarsfull anställningspraxis.

Med tanke på föreningsfrihetens viktiga betydelse upprätthåller Catella denna rätt inom sina leveranskedjor, med särskilt fokus på Polen, Belgien och Storbritannien, där risker för arbetskraften har identifierats. Företaget bevakar aktivt effektiviteten i due diligence-åtgärder och säkerställer att insikter från riskbedömningar och intressentdialog integreras i styrningsprocesserna. Löpande dialog med fackföreningar och ideella organisationer är en central del av Catellas riskbedömningsprocess för mänskliga rättigheter, vilket säkerställer att misstänkta missförhållanden hanteras på ett transparent och systematiskt sätt.

Medarbetardeltagande i utformning och genomförande av arbetskraftsinitiativ

Catella engagerar aktivt medarbetarna och deras representanter i utformningen av program och processer som syftar till att skapa positiv påverkan på medarbetarna. Företaget genomför en årlig medarbetarundersökning. Undersökningen fungerar som en central mekanism för att samla in medbärares synpunkter, vilka direkt ligger till grund för den strategiska utvecklingen av initiativ kopplade till den egna arbetskraften. Medarbetare bidrar även till att utforma initiativ för inkludering på arbetsplatsen och deltar i arbetet med att utveckla bolagets värderingar, vilket säkerställer att deras perspektiv återspeglas i bolagets arbetssätt avseende mångfald och karriärutveckling.

Catellas medarbetare uppmuntras att aktivt delta i bolagsövergripande initiativ, såsom omröstningar om val av välgörenhetsändamål, där medarbetare beslutar om fördelningen av bolagets donationer till sociala ändamål. Metoden stärker medarbetarnas engagemang

i företagets sociala ansvarstagande och skapar en samarbetsinriktad och engagerande arbetsmiljö.

Även om dessa mekanismer utgör en strukturerad plattform för hanteringen av medarbetarnas synpunkter, skulle en mer formaliserad konsultation med arbetstagarrepresentanter förbättra transparensen och öka effektiviteten i initiativen riktade mot medarbetarnas välbefinnande.

Arbetskraftsinitiativ i linje med de globala målen för hållbar utveckling

För information om Catellas policyer som är i linje med standarder såsom FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG:erna), se S1-1 Policyer.

Catella anpassar sina arbetskraftsinitiativ efter FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG), vilket bidrar till hållbar ekonomisk tillväxt, medarbetarnas välbefinnande och socialt ansvarstagande. Företagets strategi integrerar ansvarsfull HR-hantering, mångfald och inkludering samt medarbetarutveckling som en central del av den övergripande hållbarhetsstrategin.

- Mål för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I): Catella siktar på balans mellan könen (40/60) inom ledningen, mellanchefer och alla medarbetare till 2030, i enlighet med SDG 5 – Jämställdhet.
- Medarbetarutveckling och välbefinnande: Catella Academy erbjuder utbildnings- och karriärutvecklingsprogram som ger medarbetarna de färdigheter som krävs för professionell tillväxt, vilket stödjer SDG 8 – Anständigt arbete och ekonomisk tillväxt.
- Arbetsmiljö och balans i arbetslivet: Catella genomför program för arbetsmiljö och säkerhet samt följer upp medarbetarengagemang för att säkerställa en

hälsosam och produktiv arbetsmiljö, vilket bidrar till SDG 3 – Hälsa och välbefinnande.

Begränsning av påverkan på den egna arbetskraften i omställningen till en grön ekonomi

Catella har vidtagit åtgärder för att begränsa negativa konsekvenser för den egna arbetskraften till följd av omställningen till en grön och klimatneutral ekonomi. Omställningen till en grön ekonomi kan medföra både positiva och negativa konsekvenser för Catellas medarbetare, eftersom den direkt påverkar vilka resurser och kompetenser som krävs för att Catella effektivt ska kunna förvalta sina investeringar. För information om Catellas övergripande strategi avseende klimatförändringar, se E1.

För att hantera dessa risker har Catella integrerat klimatriskbedömningar i investeringsprocessen, vilket säkerställer att medarbetarrelaterade risker, såsom förändrade yrkesroller, nya kompetenskrav och verksamhetsanpassningar, beaktas i omställningsstrategin. Investeringar i energieffektivisering av byggnader och förnybara energiprojekt minskar beroendet av fossilbränslen, samtidigt som sysselsättningen och anställningstryggheten bevaras inom värdekedjan.

För att stödja anpassning och kompetensutveckling har Catella lanserat utbildningar och medvetenhetshöjande program för att förbereda medarbetarna på klimatmedvetna investeringsstrategier och regulatoriska förändringar. Detta säkerställer att medarbetarna har de färdigheter som krävs för att verka i en alltmer hållbarhetsdriven affärsmiljö.

S1-5

Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catella har identifierat ett antal mål för hur väsentlig negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras.

Medarbetarengagemang i målformulering och beslutsfattande

Catella har satt upp flera mål relaterade till arbetskraften, särskilt inom mångfald och inkludering, medarbetarnas välbefinnande, och professionell utveckling. Företaget har satt ett mål för balans mellan könen på 40/60 för ledning, mellanchefer och medarbetare till 2030, vilket speglar Catellas åtagande att främja en mer inkluderande arbetsplats som stöder mångfald. Som en del av detta initiativ har Catella uppdaterat HR-policyer och genomfört medarbetardialoger för att identifiera ledningens blinda fläckar.

När det gäller medarbetarnas välbefinnande har Catella ett pågående mål att säkerställa att inga fall av arbetsrelaterad ohälsa förekommer bland medarbetarna, vilket stöds av implementeringen av ett system för arbetsmiljö- och säkerhetshantering. Dessutom har Catella formaliserat processen för utvecklingssamtal och karriär, vilket säkerställer att alla medarbetare har personligt anpassade utvecklingsplaner för sin professionella tillväxt.

S1-6

Uppgifter om företagets anställda

Medarbetarantal efter kön

	Medarbetarantal efter kön	
	2024	2025
Män	292	279
Kvinnor	193	215
Övriga	0	0
Ej rapporterat	0	0
Totalt antal anställda	485	494

Medarbetarantal i länder där företaget har minst 50 anställda som utgör minst 10 % av det totala antalet anställda

LAND	Antal anställda	
	2024	2025
Sverige	50	56
Storbritannien	51	50
Frankrike	92	86
Tyskland	170	175

Medarbetare efter anställningstyp, uppdelat efter kön

	KVINNOR	MÄN	ÖVRIGA	INGEN UPP-GIFT	TOTAL
Antal anställda	215	279	0	0	494
Antal fast anställda	207	264	0	0	471
Antal tillfälligt anställda	10	13	0	0	23
Antal anställda med icke-garanterade arbetstimmar	0	0	0	0	0
Antal heltidsanställda	171	254	0	0	428
Antal deltidsanställda	44	22	0	0	66

MEDARBETARE EFTER ANSTÄLLNINGSTYP, UPPDELAT EFTER REGION

	SVERIGE	STOR-BRITANNIEN	FRANKRIKE	TYSKLAND	ÖSTERRIKE	SPANIEN	FINLAND	IRLAND	DANMARK	NEDER-LÄNDERNA	POLEN	TOTALT
Antal medarbetare	56	50	86	175	3	33	30	2	19	20	20	494
Antal fast anställda	54	50	77	172	3	31	30	2	19	20	13	471
Antal tillfälligt anställda	2	0	9	3	0	2	0	0	0	0	7	23
Antal anställda med icke-garanterade arbetstimmar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antal heltidsanställda	56	46	84	123	3	30	30	2	16	18	20	428
Antal deltidsanställda	0	4	2	52	0	3	0	0	3	2	0	66

S1-9

Mångfaldsindikatorer

KÖNSFÖRDELNING AV ANTAL MEDARBETARE PÅ KONCERNLEDNINGSNIVÅ

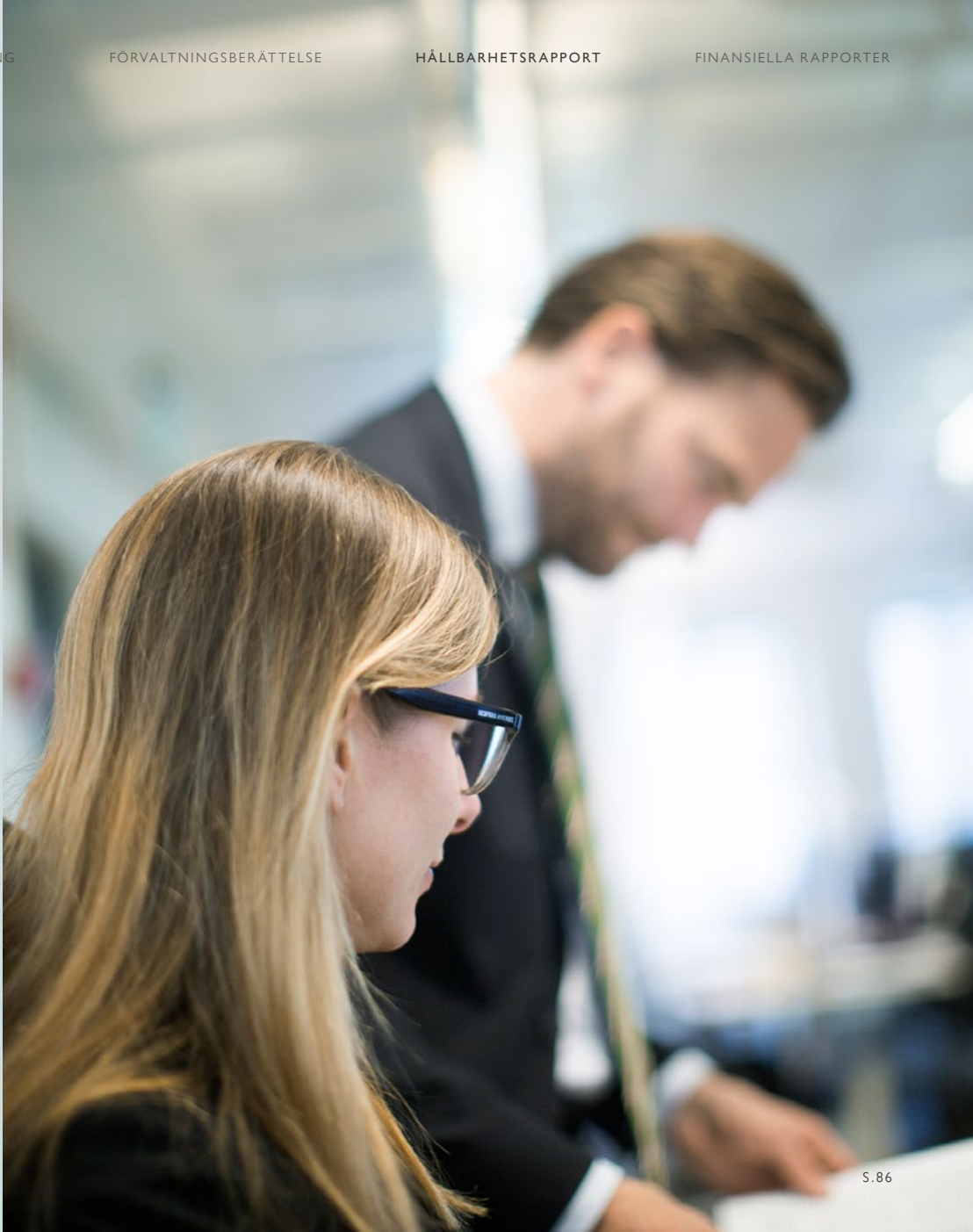
	2024		2025	
	ANTAL ANSTÄLLDA	%	ANTAL ANSTÄLLDA	%
Män	3	75%	1	33%
Kvinnor	1	25%	2	66%
Totalt antal anställda	4	100%	3	100%

Catellas definition av koncernledning

För mer information om Catellas koncernledning, se avsnittet Bolagsstyrning.

Åldersdistribution, antal anställda

ANTAL ANSTÄLLDA	2024	2025
Fördelning av medarbetare under 30 år	95	109
Fördelning av medarbetare mellan 30 och 50 år	305	285
Fördelning av medarbetare över 50 år	85	100



S1-13

Mått för utbildning och kompetensutveckling

		2024	2025
Procentandel av medarbetare som deltog i regelbundna utvecklings- och karriärsamtal	Män	81%	79%
	Kvinnor	71%	70%
	Övrigt	0%	0%
	Total	66%	75%
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per person för medarbetare	Män	10	5
	Kvinnor	12	6
	Övrigt	0	0
	Total	22	11

S1-14

Mått för arbetsmiljö

		2024	2025
Procentandel av medarbetarna i den egna arbetskraften som omfattas av arbetsmiljö- och säkerhetshanteringssystem baserade på lagstadgade krav och/eller erkända standarder eller riktlinjer.	%	100	100
Antal dödsfall i den egna arbetskraften till följd av arbetsrelaterade olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.	Heltal	0	0
Antal dödsfall till följd av arbetsrelaterade olyckor och arbetsrelaterad ohälsa bland andra arbetstagare på företagets arbetsplatser.	Heltal	0	0
Antal registrerade arbetsrelaterade olyckor för egen arbetskraften.	Heltal	1	0
Antal fall av registrerad arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (givet lagstadgade begränsningar för datainsamling).	Heltal	0	0
Antal förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterade olyckor och dödsfall från arbetsrelaterade olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och dödsfall från ohälsa bland medarbetare.	Heltal	39	0

S1-15

Mått för balans mellan arbete och privatliv

		2024	2025
Procentandel av medarbetare som har rätt att ta föräldraledighet	Män	100	100
	Kvinnor	100	100
	Övrigt	100	100
	Total	100	100
Procentandel av berättigade medarbetare som tog föräldraledighet	Män	5,4	9,4
	Kvinnor	11,1	11,4
	Övrigt	0	0
	Total	8,2	9,4

S1-17

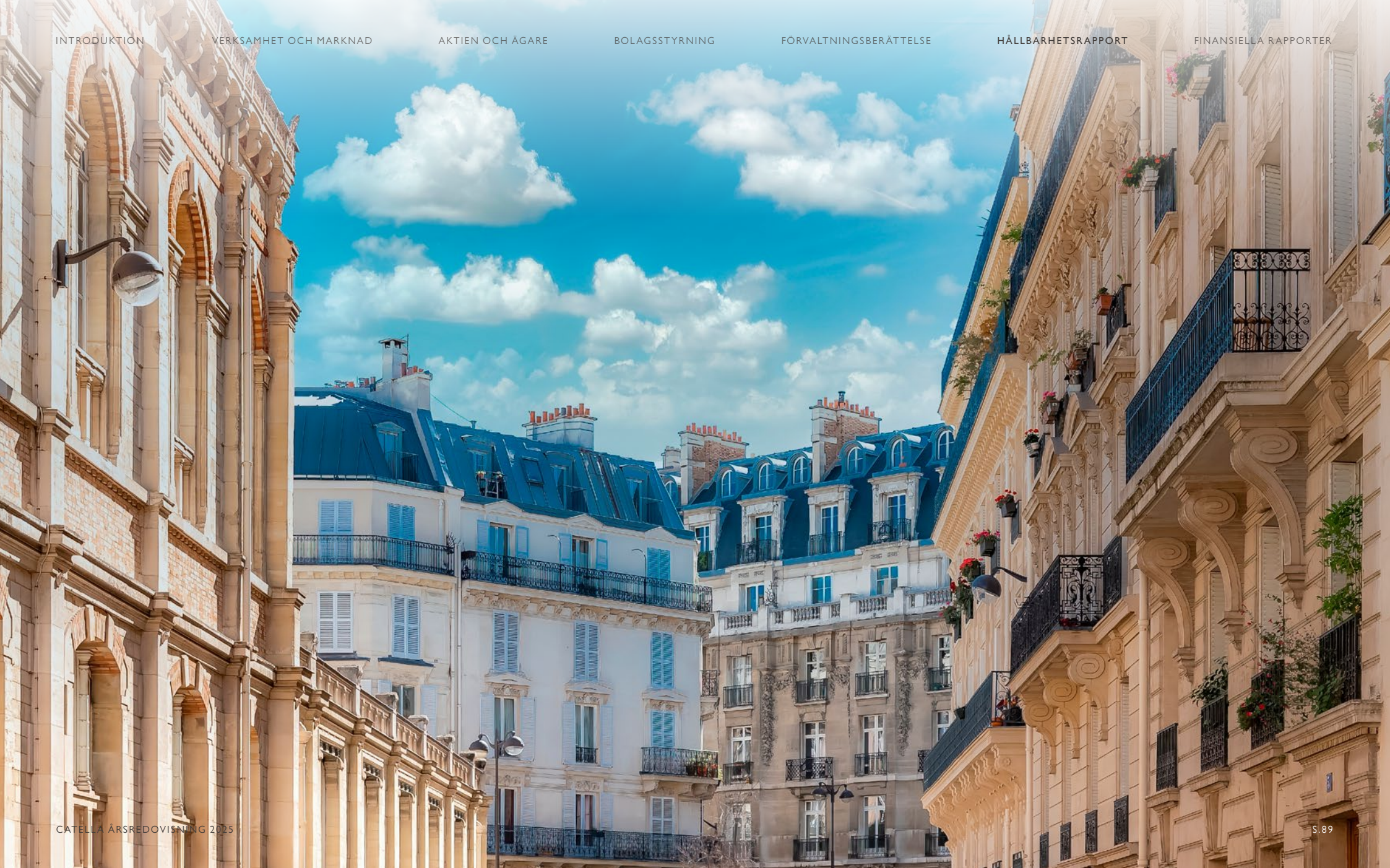
Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Catella bekräftar att inga böter, sanktioner eller skadestånd har utdömts med anledning av diskriminering, trakasserier eller liknande medarbetarrelaterade klagomål. Vidare har inga allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter eller incidenter som rör medarbetare rapporterats, vilket bekräftar koncernens åtagande att upprätthålla en respektfull och jämlik arbetsmiljö.

Under 2025 inkom ett klagomål via en av Catellas officiella rapporteringskanaler för medarbetare. Ärendet avsåg brister i interna processer inom ett dotterbolag. Efter en intern granskning konstaterades att det rörde sig om en processrelaterad brist, snarare än ett fall av diskriminering, trakasserier eller kränkning av mänskliga rättigheter.

Korrigerande åtgärder vidtogs omedelbart, inklusive förstärkta interna kontroller, tydliggörande av ansvarsfördelning samt uppdaterade lokala rutiner. Ärendet är nu helt åtgärdat, och förbättringarna har integrerats i koncernens övergripande styrning och uppföljning i syfte att förebygga liknande händelser.

	ENHET	2024	2025
Status för incidenter och/eller klagomål samt vidtagna åtgärder med hänvisning till:	Heltal	0	0
a) incidenter som granskats av verksamheten	Heltal	0	0
b) åtgärdsplaner under genomförande	Heltal	0	0
c) åtgärdsplaner som genomförts, där resultaten har granskats genom verksamhetens ordinarie interna ledningsprocesser	Heltal	0	0
d) incidenter som inte längre är föremål för åtgärder	Heltal	0	0
Antal incidenter av diskriminering	Heltal	0	0
Antal klagomål som inkommit via interna kanaler från den egna arbetskraften gällande rapporterad oro	Heltal	0	1
Antal klagomål som lämnats in till nationella kontaktpunkter för OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Heltal	0	0
Belopp för böter, påföljder och skadestånd till följd av diskrimineringsincidenter, inklusive trakasserier och rapporterade klagomål	Monetära belopp	0	0
Antal allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften	Heltal	0	0
Antal allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften som innebär bristande efterlevnad av FN:s vägledande principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Heltal	0	0
Belopp för böter, påföljder och skadestånd relaterade till allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften.	Monetära belopp	0	0
Antal allvarliga människorättsfall där verksamheten spelade en roll i att säkerställa gottgörelse för de drabbade.	Heltal	0	0



ESRS G1

STYRNING

Catella är verksamt med högt ställda krav på etisk styrning som en grund för långsiktigt värdeskapande och hållbar tillväxt. Verksamheten involverar en bred uppsättning intressenter, inklusive anställda, kunder, investerare, leverantörer och de samhällen där vi är verksamma, och vi har ett tydligt fokus på att utveckla förtroende och tillit i alla våra relationer.

Vår affärsetik vilar på efterlevnad av tillämpliga lagar och regler, anpassning till internationellt erkända standarder samt ett koncerngemensamt ramverk av policys och processer som tydliggör förväntningar på medarbetare, samarbetspartners och leverantörer.

För att begränsa risker kopplade till korruption, mutor, bedrägerier och oetiskt agerande tillämpar Catella intern kontroll, kunskapshöjande åtgärder och

styrningsprocesser som stödjer etiskt beslutsfattande i hela organisationen.

Därutöver bidrar ansvarsfulla leverantörsrelationer och hållbara inköpsarbetssätt till styrningen genom att integrera hållbarhetskriterier i inköpsprocesserna och främja ansvarsfulla arbetssätt i hela värdekedjan.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV

ESRS G1 Ansvarsfullt företagande		SIDHÄNVISNING
G1-1	Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	91
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	95
G1-4	Fall av korruption och mutor	95
EP	Enhetsspecifik: Investor Relations	96



G1-1

Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Styrningsramverk

Styrningsramverket består av koncerngemensamma policies som uppdateras och fastställs årligen för att hantera framväxande utmaningar och förändringar i regelverk. Ramverket utvecklas av koncernledningen och godkänns av styrelsen. Våra policies är tillgängliga för alla anställda via vårt intranät, och ett urval av relevanta policies finns tillgängliga på hemsidan.

Affärsetiska policies och företagskultur

Att vara en ansvarsfull arbetsgivare innebär att respektera och stödja internationell standard gällande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö, anti-korruption och bolagsstyrning. Vi har valt att följa flera internationella deklarationer, konventioner, standarder och riktlinjer. Dessa inkluderar FN:s s deklaration om mänskliga rättigheter, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI), OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s Global Compact, och grundläggande konventioner från internationella arbetsorganisationen (ILO). Catella

respekterar principerna i de åtta konventionerna i ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet.

De styrande dokumenten består av policies, riktlinjer och instruktioner. Det är de lokala verkställande direktörernas ansvar att säkerställa implementeringen av styrningsramverket. Lokala styrdokument utformas utifrån koncernens policies, och avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det. Varje policy har en utsedd kontaktperson för stöd vid implementering.



Catellas styrningsramverk inkluderar följande policies:

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN NYCKELINTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Code of Conduct	Se S-1-1					
Catella Group Insider Policy	Polycyn fastställer riktlinjer för hantering av intern information och handel med finansiella instrument relaterade till Catella AB för att säkerställa efterlevnad av Marknadsmissbruksförordningen (MAR) samt andra tillämpliga lagar.	Polycyn gäller för alla dotterbolag och anslutna företag inom Catella-koncernen och omfattar alla anställda, personer med ledande befattningar (PDMR) samt deras närstående. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	Insiderkommitté, som inkluderar CLO och CFO	Efterlevnad av EU-förordningar, inklusive MAR, Marknadsmissbruksförordningen och Finansinspektionens krav, är obligatorisk, och externa tjänsteleverantörer kan anlitas för hantering av insiderlistor.	Polycyn säkerställer att transaktioner är transparenta och rättvisa, vilket skyddar investerare, anställda och tillsynsmyndigheter från risker förknippade med insiderhandel och olaglig informationsspridning.	Alla medarbetare
Catella Group Information and Communication Policy	Denna policy säkerställer att Catella AB uppfyller informationskrav för börsen och externa intressenter samtidigt som transparent, korrekt och välkommunicerad information upprätthålls både internt och externt.	Polycyn gäller för alla dotterbolag och anslutna företag till Catella AB, och omfattar anställda, styrelseledamöter samt all skriftlig och muntlig kommunikation. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	Head of Group Communication	Nasdaq Stockholms regelverk för emitenter, Marknadsmissbruksförordningen (MAR) och Finansinspektionens krav.	Polycyn syftar till att bygga förtroende bland aktieägare, analytiker, anställda, media, leverantörer, kunder och tillsynsmyndigheter genom att säkerställa tydlig, korrekt och aktuell informationsspridning.	Alla medarbetare
Catella Group Whistleblowing Policy	Se S1-1					
Catella Group Anti-Bribery and Corruption Policy	Polycyn mot mutor och korruption fastställer tydliga principer för anställda och mellanhänder för att säkerställa etiskt beteende och ansvarstagande.	Polycyn gäller för alla dotterbolag, anställda och representanter för Catella AB, och omfattar alla former av mutor, underhandsbetalningar, intressekonflikter och penningtvätt. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	CLO	Catella kräver due diligence och Know Your Customer (KYC)-processer vid samarbete med tredje part.	Polycyn skyddar integriteten i Catellas affärsverksamhet genom att förhindra oetiskt beteende, upprätthålla transparens och skydda intressenter från juridiska och ryktesmässiga risker.	Polycyn är tillgänglig för alla anställda och representanter, och oro eller överträdelser kan rapporteras genom Catella-koncernens Visseblåsarpolicy, med möjlighet till anonym rapportering.
Catella Group Human Resources Policy	Se S1-1					
Catella Group Anti-Money Laundering (AML) and Counter Terrorist Financing (CTF) Policy	Catella förebygger penningtvätt och finansiering av terrorism genom att säkerställa att alla transaktioner och affärsrelationer följer tillämpliga lagar och förordningar.	Alla dotterbolag och företag anslutna till Catella AB, inklusive anställda, representanter, kunder, affärspartners och leverantörer. Striktare lokala regelverk har företräde.	CLO och CFO	Kundkännedom (KYC) och kundkännedomsgärder (CDD)	Polycyn skyddar integriteten i finansiella transaktioner genom att minska riskerna för olagliga aktiviteter, vilket skyddar investerare, affärspartners och tillsynsmyndigheter från juridiska och ryktesmässiga risker.	Alla medarbetare
Catella AB Dividend Policy	Catella ABs strategi för utdelning säkerställer att aktieägaravkastningen är i linje med företags strategiska position och finansiella ställning.	Polycyn gäller specifikt för Catella AB och omfattar inte dotterbolag eller anslutna företag.	CFO	ej tillämpligt	Polycyn balanserar aktieägaravkastning med företags behov av att återinvestera i tillväxt, med målet att över tid överföra minst 50 % av det konsoliderade resultatet efter skatt till aktieägarna.	Polycyn dokumenteras och granskas regelbundet av styrelsen, vilket säkerställer transparens i Catellas utdelningsstrategi.
Sustainability Policy	Se E1-1					
Catella Group Principal Adverse Impact (PAI) Policy	Polycyn för väsentliga negativa konsekvenser (Principal Adverse Impact, PAI) säkerställer att Catella-koncernen integrerar ESG-aspekter i urvals- och uppföljningsprocesser för investeringar, i syfte att minimera negativa miljömässiga och sociala konsekvenser inom fastighetssektorn.	Polycyn gäller för alla dotterbolag och företag anslutna till Catella AB, och omfattar processerna för investeringsurval och uppföljning, med ett primärt fokus på fastighetstillgångar.	Head of ESG	Principerna för ansvarsfulla investeringar (Principles for Responsible Investment, PRI) och FN:s Global Compact (UNGC) säkerställer efterlevnad av artikel 4 i SFDR-förordningen.	Catella prioriterar att minska koldioxidavtrycket från sina investeringar, integrera ESG-principer i fondförvaltningen samt förbättra fastighetstillgångarnas hållbarhetsprestanda.	Polycyn ses över regelbundet, och uppgifter om väsentliga negativa konsekvenser samt åtgärder för att minska dessa redovisas i rapporteringen, vilket säkerställer transparens och ansvarstagande i Catellas investeringsstrategi.
Catella Group Remuneration Policy	Se S1-1					

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN NYCKELINTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Responsible Investment Policy	Catella-koncernens åtagande att integrera miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade (ESG) aspekter i sina investeringsprocesser	Polycyn gäller för alla dotterbolag inom Catella-koncernen som klassificeras som kapitalförvaltare enligt UNPRI.	CFO och Head of ESG	SFDR, EU-taxonomin och väsentliga negativa konsekvenser (Principal Adverse Impacts, PAI)	Integrering av ESG-faktorer i upphandling, fastighetsförvaltning och investeringsbeslut.	Polycyn ses över regelbundet, och Catella-koncernen rapporterar årligen om sitt arbete med ansvarsfulla investeringar i enlighet med UNPRI.
Catella Group Corporate Governance Policy	Denna policy fastställer styringsramverket för Catella-koncernen och tydliggör de roller, ansvar och strukturer som krävs för att säkerställa effektiv tillsyn, regelefterlevnad och strategiskt beslutsfattande.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO och CFO	Aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholms regelverk	Styrningsstrukturen säkerställer ett tydligt ansvarstagande gentemot aktieägare, tillsynsmyndigheter, medarbetare och andra intressenter genom att främja regelefterlevnad, effektiv riskhantering och ett etiskt affärsbeteende.	Polycyn ses över och uppdateras regelbundet, och Catella-koncernens Bolagsstyrningsrapport publiceras årligen som en del av den finansiella rapporteringen för att säkerställa transparens.
Catella Group Diversity, Equality & Inclusion Policy	Se S1-1					
Catella Group Financial Handbook	Denna handbok fastställer det finansiella styringsramverket för Catella-koncernen.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CFO	IFRS-redovisningsstandarder, årsredovisningslagen samt EU:s skatte- och finansiella regelverk, inklusive DAC 6 och regler för internprissättning.	Det finansiella ramverket säkerställer korrekt rapportering, effektiv riskhantering och transparens i verksamheten, vilket skyddar intressena hos aktieägare, investerare, tillsynsmyndigheter och medarbetare.	Handboken ses över regelbundet och är tillgänglig för berörd personal, medan tidplaner för finansiell rapportering, attestmatriser och riktlinjer för regelefterlevnad tillhandahålls via Catellas intranät.
Catella Group Treasury Policy	Denna policy fastställer riktlinjerna för Catella-koncernens finansverksamhet och säkerställer effektiv hantering av finansiella risker, likviditet och finansiering samt efterlevnad av gällande regelverk.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CFO	Nasdaq Stockholms regelverk	Polycyn bidrar till finansiell stabilitet genom att hantera likviditet, refinansieringsrisker och valutarisker, samtidigt som den skyddar investerare, långivare och tillsynsmyndigheter från finansiell osäkerhet.	Polycyn ses över årligen med regelbunden rapportering till styrelsen och innehåller rutiner för att rapportera avvikelser, vilket säkerställer kontinuerlig efterlevnad av finansiella och regulatoriska krav.
Catella Group Policy on Third-Party Due Diligence	Denna policy fastställer ramverket för att genomföra aktsamhetsbedömningar av tredje parter, i syfte att säkerställa att Catella-koncernens affärsrelationer uppfyller regulatoriska krav, krav på bolagsansvar samt etiska riktlinjer.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO	ej tillämpligt	Genom att säkerställa att relationer med tredje part är transparenta och etiska skyddar polycyn Catella från juridiska, finansiella och ryktesrelaterade risker, samtidigt som förtoendet hos tillsynsmyndigheter, investerare och affärspartners upprätthålls.	Polycyn ses över regelbundet och innefattar en strukturerad process för aktsamhetsbedömning, inklusive förhandskontroller, tredjepartsenkäter och kompletterande bakgrundskontroller, vilket säkerställer löpande regelefterlevnad och riskreducering.
Catella Group Policy on Related Party Transactions and Conflicts of Interest	Denna policy fastställer ramverket för att identifiera, rapportera och offentliggöra transaktioner med närstående samt hantera intressekonflikter inom Catella-koncernen, i syfte att säkerställa transparens och efterlevnad av tillämpliga regelverk.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO och CFO	International Financial Reporting Standards (IFRS), och informationskrav enligt IAS 24	Genom att säkerställa rättvisa och transparenta transaktioner med närstående samt förebygga intressekonflikter skyddar polycyn intressena hos aktieägare, investerare, tillsynsmyndigheter och affärspartners.	Polycyn ses över årligen, och transaktioner med närstående dokumenteras, övervakas och offentliggörs i enlighet med gällande krav. Medarbetare är dessutom skyldiga att rapportera potentiella intressekonflikter till ledningen för bedömning och hantering.
Catella Group Privacy Policy	Se S1-1					
Catella Group IT Policy	Ramverk för IT-styrning inom Catella-koncernen, som säkerställer en säker, modern och effektiv IT-verksamhet som stödjer affärsmålen och minimerar risker kopplade till cyber- och informations-säkerhet.	Polycyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	Koncernens CIO	Polycyn följer vedertagna principer för informations- och cybersäkerhet och säkerställer konfidentialitet, integritet och tillgänglighet i IT-systemen, i enlighet med Catella-koncernens IT-riktlinjer.	Genom att införa robusta åtgärder för IT-säkerhet och styrning skyddar polycyn medarbetare, affärspartners och kunder mot cyberhot, samtidigt som kontinuitet i verksamheten och dataskydd säkerställs.	Polycyn ses över regelbundet och omfattar årlig utbildning av medarbetare inom IT- och cybersäkerhet samt strukturerade processer för incidenthantering, vilket säkerställer kontinuerlig efterlevnad och riskreducering inom IT-området.
Catella Group Supplier Code of Conduct	Se S1-1					

Visselblåsarskydd

Eftersom skyddet för visselblåsare identifierades som en väsentlig fråga i den dubbla materialitetsanalys (DMA) som genomfördes under 2025, vill Catella nedan ge en fördjupad redogörelse för detta område.

Visselblåsarpolicy och system

Catella har en särskild visselblåsarfunktion som gör det möjligt för alla medarbetare och intressenter att rapportera allvarliga oegentligheter som strider mot våra värderingar, affärsetik, policys eller gällande lagstiftning (se S1-1). Denna funktion är avgörande för att upprätthålla etiska riktlinjer och förebygga oegentligheter inom Catella, vilket gynnar såväl medarbetare, kunder och leverantörer som aktieägare. För att säkerställa anonymitet och konfidentialitet hanteras visselblåsarfunktionen av en extern och oberoende aktör. Visselblåsarfunktionen och tillhörande instruktioner finns tillgängliga på Catellas externa webbplats samt på intranätet.

Styrning och tillsyn av Visselblåsarfunktionen

Catellas Chefsjurist är ansvarig för visselblåsarpolicyn och för tillsynen av visselblåsarfunktionen. Visselblåsarkommittén består av:

- CLO
- CHRP
- En ledamot från Catellas styrelse

Kommittén säkerställer att alla rapporter hanteras med största noggrannhet och integritet, med bibehållen konfidentialitet och vid behov vidtas nödvändiga korrigerande åtgärder.

Visselblåsarrapporter 2025

Under både 2024 och 2025 mottog Catella inga visselblåsarrapporter, vilket återspeglar en stark affärsetisk kultur och ett proaktivt arbetssätt inom styrning.

Ytterligare policyer och rutiner

Antikorrupsionspolicyn ger vägledning om hur potentiella risker kopplade till mutor och korruption kan identifieras och hanteras. På Catella följer vi alla tillämpliga lagar och regelverk och har en strikt nolltolerans mot alla former av mutor, inklusive mindre otillåtna betalningar för att påskynda myndighetsbeslut (faciliteringsbetalningar), bedrägeri och penningtvätt.

PAI-policyn säkerställer att Catella-koncernen integrerar ESG-aspekter i urvals- och uppföljningsprocesser för investeringar, i syfte att minimera negativa miljömässiga och sociala konsekvenser inom fastighetssektorn. I enlighet med artikel 4 i SFDR genomför koncernen en dubbel materialitetsanalys för att bedöma väsentliga hållbarhetsrisker, med fokus på att minska koldioxidavtrycket och öka energieffektiviteten. Catella samlar in och analyserar ESG-data om exponering mot fossila bränslen, energieffektivitet i fastigheter och energiförbrukningens intensitet för att stödja hållbara investeringsbeslut.

Catellas tillämpning av PAI bygger på internationella standarder och konventioner, inklusive Principles for Responsible Investment (PRI), som Catella har undertecknat, samt FN:s Global Compact (UNGC).

Catella prioriterar skattemässig bolagsstyrning och efterlevnad, med tydliga riktlinjer i bolagets ekonomiska handbok. Externa revisorer anlitas för granskningsprocessen. Som ett publikt noterat bolag följer Catella tillämplig lagstiftning och regelverk. Bolaget har även upprättat riskhanteringsstrategier och processer som godkänns av externa revisorer. Den lokala verkställande direktören bevakar efterlevnad av tillämplig skattelagstiftning. Inga bekräftade brott mot sådan lagstiftning har rapporterats. Externa revisorer har mandat att rapportera eventuella skatteoegentligheter till relevanta myndigheter.



G1-3+ G1-4

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Påverkan, risker och möjligheter

Catella är verksam i flera jurisdiktioner med varierande regelverk. Catellas centrala riskområden omfattar efterlevnad av regelverk mot korruption och penningtvätt, etiska investeringsbeslut samt transparens i affärsrelationer.

Dessa risker hanteras genom en stark styrningsstruktur som inkluderar Uppförandekoden, antikorrupsionspolicyer och Catellas Visselblåsarfunktion. Genom att främja en stark kultur av integritet och etiskt ledarskap strävar vi efter att ytterligare stärka förtroendet bland våra intressenter, inklusive investerare, medarbetare, kunder och tillsynsmyndigheter.

Hantering av risker kopplade till korruption och mutor

Catella-koncernen har infört ett antikorrupsionsramverk för att förebygga, upptäcka och hantera mutor och finansiella oegentligheter, med syftet att säkerställa efterlevnad av internationella regelverk och god branschpraxis. Ramverket omfattar centrala styrdokument som Antikorrupsionspolicyn, Uppförandekoden och Visselblåsarpolicyn, och säkerställer integritet och transparens i hela verksamheten och leverantörskedjan.

Läs mer under avsnitt G1-1.

För att motverka korrupsionsrisker genomför Catella återkommande riskbedömningar med särskilt fokus på högriskområden som uthyrning, upphandling och fastighetsutveckling. Därutöver tillämpas

en due diligence-process enligt principen Känn din motpart för att bedöma affärspartners efterlevnad av antikorrupsionskrav.

Vidare finns mer information om Catellas visselblåsarfunktion.

Incidentrapportering för 2025

År 2025 noterade Catella inga fall av korruption eller mutor. Inga rättsliga åtgärder, böter eller sanktioner riktades mot Catella eller dess dotterbolag med anledning av överträdelser kopplade till korruption eller mutor. På motsvarande sätt fanns det under 2024, 2023, 2022 och 2021 inga bekräftade fall av korruption. Bolaget mottog inte heller några klagomål avseende kundintegritet från externa parter eller tillsynsmyndigheter.

Utbildning i affärsetik och medarbetarengagemang

För närvarande har Catella inget formellt, koncentrerat utbildningsprogram inom affärsetik, korruption eller mutor, utöver utbildning i cybersäkerhet. Alla nyanställda förväntas dock läsa igenom och underteckna Uppförandekoden, vilket stärker vårt åtagande för etiskt företagande. Varje verkställande direktör är ansvarig för att säkerställa efterlevnad inom sitt respektive team. För att ytterligare stärka medvetenheten arbetar vi aktivt med att införa ett strukturerat utbildningssystem med fokus på antikorrupsionsåtgärder och ansvarsfullt företagande.

Leverantörsrelationer

Catella har antagit en uppförandekod för leverantörer som fastställer tydliga krav för samtliga leverantörer som tillhandahåller produkter eller tjänster till bolag inom Catellakoncernen. Leverantörer ska respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga principer. Catella tolererar inte människohandel eller någon form av tvångsarbete, skuldarbete eller ofrivilligt arbete. Arbetstider ska följa lokala lagstadgade gränser och ersättning ska uppfylla tillämplig lagstiftning, inklusive minimilön, övertidsersättning och lagstadgade förmåner. Leverantörer ska även respektera arbetstagares rätt till föreningsfrihet, öppen kommunikation och laglig facklig representation utan risk för repressalier.

EP

Enhetsspecifik: Investor Relations

Utöver ESRS-ämnena har Catella identifierat ”Investor Relations” som ett företagsspecifikt ämne i DMA:erna för 2025 och 2024.

Åtagande för transparenta investerarrelationer

Catella strävar efter att upprätthålla en transparent och aktuell kommunikation med aktieägare, investerare och andra finansiella intressenter. Catellas finans- och kommunikationsteam säkerställer att korrekt finansiell och strategisk information kommuniceras i enlighet med tillämpliga marknadsregler.

Under 2025 fortsatte Catella att publicera transparent och omfattande finansiell rapportering, inklusive delårsrapporter och årsredovisning, tillgängliga på webbplatsen under Investor Relations. Dessa rapporter ger fördjupad insikt i Catellas finansiella utveckling, strategiska initiativ och marknadsutsikter.

Vi har även genomfört investerarpresentationer och webbutskändningar för att diskutera våra finansiella resultat och vår strategiska inriktning, i syfte att möjliggöra dialog med investerarsamfundet och säkerställa att intressenter är väl informerade om Catellas verksamhet och resultat.

Under 2024 stärkte Catella sitt åtagande för hållbar finansiering genom att upprätta ett ramverk för gröna obligationer i enlighet med International Capital Market Association’s Green Bond Principles. Ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer som finansierar eller refinansierar projekt med miljömässiga hållbarhetsfördelar, särskilt inom områden som gröna byggnader, förnybar energi och energieffektivitet.

Inom ramen för detta ramverk emitterade Catella framgångsrikt en grön senior icke-säkerställd obligation. Likviden används för att finansiera godkända gröna projekt och understryker Catellas åtagande att integrera miljöhänsyn i bolagets investeringsstrategier.

Ramverket för gröna obligationer och tillhörande styrdokument har tilldelats betyget ”Ljusgrönt” av S&P Global Ratings’ Shades of Green, vilket speglar effektiviteten i Catellas hållbarhetsarbete.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Catella AB (publ) org. nr 556079-1419

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 46-96 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

Koncernens räkenskaper	99
Moderbolagets räkenskaper	140
Revisionsberättelse	148



Koncernens resultaträkning	s.99	Not 11	s.119	Not 26	s.133	Moderbolagets resultaträkning	s.140
Koncernens totalresultat	s.99	Not 12	s.122	Not 27	s.133	Moderbolagets totalresultat	s.140
Koncernens finansiell ställning	s.100	Not 13	s.123	Not 28	s.134	Moderbolagets balansräkning	s.141
Koncernens kassaflöde	s.101	Not 14	s.123	Not 29	s.134	Moderbolagets kassaflöde	s.142
Koncernens förändring i eget kapital	s.102	Not 15	s.124	Not 30	s.134	Not 40	s.143
Not 1	s.104	Not 16	s.124	Not 31	s.135	Not 41	s.143
Not 2	s.104	Not 17	s.124	Not 32	s.135	Not 42	s.143
Not 3	s.108	Not 18	s.126	Not 33	s.135	Not 43	s.144
Not 4	s.112	Not 19	s.126	Not 34	s.135	Not 44	s.144
Not 5	s.112	Not 20	s.127	Not 35	s.135	Not 45	s.144
Not 6	s.118	Not 21	s.129	Not 36	s.136	Not 46	s.144
Not 7	s.118	Not 22	s.130	Not 37	s.137	Not 47	s.144
Not 8	s.119	Not 23	s.132	Not 38	s.137	Not 48	s.144
Not 9	s.119	Not 24	s.133	Not 39	s.137	Not 49	s.144
Not 10	s.119	Not 25	s.133	Definitioner	s.138	Not 50	s.145
						Not 51	s.145
						Not 52	s.145
						Not 53	s.145
						Not 54	s.145
						Not 55	s.146

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning	6	1 890	2 206
Övriga rörelseintäkter	7	181	102
		2 071	2 307
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		–378	–844
Övriga externa kostnader	8	–329	–358
Personalkostnader	10, 11, 12	–834	–801
Avskrivningar	9	–89	–84
Övriga rörelsekostnader	7	–23	–61
Resultatandel från intresseföretag		–128	–37
Rörelseresultat		291	122
Ränteintäkter	13	40	64
Räntekostnader	13	–120	–207
Övriga finansiella poster	13	–118	49
Finansiella poster - netto		–198	–94
Resultat före skatt		92	28
Skatt	14	–30	–3
Årets resultat		62	24
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		48	30
Innehav utan bestämmande inflytande	20	14	–5
		62	24
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15		
- före utspädning		0,54	0,34
- efter utspädning		0,54	0,34
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 348 572

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Årets resultat	62	24
Övrigt totalresultat:		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	7	16
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Omräkningsdifferenser	–80	54
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	–72	70
Summa totalresultat för året	–10	95
Totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	–19	97
Innehav utan bestämmande inflytande	8	–3
	–10	95

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	541	587
Materiella anläggningstillgångar	19	27	32
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	18	121	177
Innehav i intresseföretag	20	69	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	20	219	256
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	21	11	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	499	466
Uppskjutna skattefordringar	14	47	48
Övriga långfristiga fordringar	25	54	57
		1 588	1 759
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	333	2 196
Kundfordringar	24	268	285
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	20	110	89
Skattefordringar		2	14
Övriga fordringar		79	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	67	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	75	80
Klientmedel		10	9
Likvida medel	27	1 611	901
		2 556	3 791
Summa tillgångar		4 144	5 549

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	28	
Aktiekapital	177	177
Övrigt tillskjutet kapital	297	295
Reserver	32	121
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 386	1 404
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	1 892	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	20	42
Summa eget kapital	1 927	2 039
Skulder		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	29	1 209
Obligationslån	29	1 288
Leasingskulder	18	134
Övriga långfristiga skulder	30	156
Uppskjutna skatteskulder	14	20
	1 429	2 807
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	29	52
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	16	-
Leasingskulder	18	52
Leverantörsskulder	54	83
Skulder till intresseföretag	0	1
Skatteskulder	14	11
Övriga skulder	119	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	375
Klientmedel	10	9
	787	704
Summa skulder	2 216	3 511
Summa eget kapital och skulder	4 144	5 549

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		92	28
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader		0	–1
Övriga finansiella poster		114	–49
Avskrivningar	9	89	84
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	1	43
Redovisade ränteutgifter från låneportföljer	13	–15	–19
Resultat från andelar i intresseföretag	7	128	37
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	24	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		–61	–59
Övriga omklassificeringar *		–297	-
Betalda skatter		–40	–62
		35	6
Investeringar i fastighetsprojekt			
		–284	–900
Försäljningar av fastighetsprojekt		1 184	992
Kassaflöde från fastighetsprojekt			
		900	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		70	116
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		5	–98
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		1 010	116

Mkr		2025 jan–dec	2024 jan–dec
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	–6	–9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	–18	–17
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	–2	-
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	50	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	7	6
Förvärv av finansiella tillgångar		–6	–30
Försäljning av finansiella tillgångar		34	56
Kassaflöden från låneportföljer	22	15	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten		76	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner		0	–5
Likvid från utställda teckningsoptioner		1	5
Upptagna lån	35	0	1 753
Amortering av lån	35	–161	–1 671
Amortering av leasingskuld		–59	–52
Utdelning till moderföretagets aktieägare		–80	–80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		–42	–13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–340	–64
Årets kassaflöde			
		746	80
Likvida medel vid årets början			
		901	796
Valutakursdifferens i likvida medel			
		–36	25
Likvida medel vid årets slut		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.
Erhållna och betalda räntor beskrivs i not 35

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående balans per 1 januari 2025	177	295	-20	141	1 404	1 997	42	2 039
Årets resultat					48	48	14	62
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-15	-74	22	-67	-5	-72
Årets totalresultat			-15	-74	70	-19	8	-10
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-38	-38
Värdeförändring optionsskuld **					-7	-7		-7
Förändring av ägarandel i dotterbolag;								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					-1	-1	0	-1
Avyttring av delägda dotterbolag, bestämmande inflytande upphör							3	3
Minoritetandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							19	19
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
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, se vidare not 20.

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

Vid årsstämman 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. Därutöver överläts 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 förföll 175 000 teckningsoptioner av serie 2020/2025:B utan utnyttjande för teckning av aktier och 22 500 teckningsoptioner återköptes under året. Per den 31 december 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående balans per 1 januari 2024	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038
Årets resultat					30	30	-5	24
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-17	51	33	67	3	70
Årets totalresultat			-17	51	63	97	-3	95
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-9	-9
Värdeförändring optionsskuld **					-7	-7		-7
Förändring av ägarandel i dotterbolag:								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					-2	-2		-2
Minoritetandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							4	4
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 sälloptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS.

Under 2024 återköptes 2 475 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020 från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmässigt vederlag om totalt 2 660 350 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Därutöver förföll 175 000 teckningsoptioner av samma program. Per den 31 december 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av program LTI 2020 och vilka samtliga förföll utan nyttjande under juni 2025.

Vidare under 2024 beslutade en extra bolagsstämma i Catella AB om att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem olika serier. Serierna 2024/2027 och 2024/2028 lanserades i mars då 1 526 670 teckningsoptioner överläts till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Senare under samma år 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 31 december 2024 fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av det nya programmet och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028. Lösenpris uppgår till 36,30 kr/aktie.

KONCERNENS NOTER

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Catella-koncernen ("Catella") omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och ett flertal bolag som är aktiva inom tre operativa verksamhetsgrenar: Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ), för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2025 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 27 mars 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2026 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret finns på Birger Jarlgatan 6 i Stockholm. Catella AB är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER**Grund för rapporternas upprättande**

Koncernredovisningen för Catella har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS redovisningsstandarder sådana de antagits av Europeiska unionen (EU).

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Vad avser

intresseföretag, vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS redovisningsstandarder avseende 2025

Inga nya standarder har införts under 2025 som haft någon betydande påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Införande och effekter av nya IFRS efter 2025

IFRS 18 presentation och upplysningar i finansiella rapporter med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna.

Nedan följer ett urval av de förändringar som kommer ske avseende Catellas finansiella rapporter.

Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier - rörelse, investering och finansiering. Erhållna räntor samt resultat från andelar i intresseföretag kommer att presenteras i investeringsverksamheten. Upplysningar om MPM:er kommer att lämnas samlat i en not.

För kassaflödet kommer startpunkten enligt den indirekta metoden att vara rörelseresultatet. Erhållna räntor och utdelningar kommer att presenteras i investeringsverksamheten medan betalda räntor och utdelningar kommer att presenteras i finansieringsverksamheten.

Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Koncernredovisning

(a) Dotterbolag: Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller inte baseras på bedömningar om huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS redovisningsstandarder, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesteringarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Alla transaktioner med andelsägare i dotterbolag redovisas baserat på substansen av dessa transaktioner. Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, vilka utöver sitt innehav också är verksamma i dotterbolaget, likställs med andra former av rörlig ersättning och redovisas därför som personalkostnad i resultaträkningen. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas dessa delägares andel av nettotillgångarna i koncernen som ett innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Villkorade köpeskillingar redovisas på förvärvsdagen, till verkligt värde, och klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen.

(b) Transaktioner med andelsägare till innehav utan bestämmande inflytande: Finansiella skulder avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag som uppkommer i samband med förvärv värderas till upplupet anskaffningsvärde. De utfärdade säljoptionerna medger innehavarna av aktierna en rättighet att sälja och en skyldighet för Catella att förvärva kvarstående andel. Redovisning sker inledningsvis till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Omvärdering avseende utfärdade

säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag redovisas i eget kapital.

(c) Intresseföretag: Intresseföretag är innehav som varken är dotterbolag eller samarbetsarrangemang, men där koncernen kan utöva ett betydande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Segmentrapportering

Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som stämmer överens med den interna rapporteringen som regelbundet lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. Inom Catella har koncernchefen identifierats som den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån följande rörelsesegment tillika rapporterbara segment: Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. I koncernens rapporter benämns dessa segment som affärsområden eller verksamhetsgrenar. Verksamhetsgrenarna följs regelbundet upp av ansvarig för segmentet samt Catellas koncernchef, som fattar beslut om allokering av resurser, budgetmål och finansplan.

Omräkning av utländsk valuta

(a) Funktionell valuta och rapportvaluta: Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr),

som är Catella AB:s funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(b) Transaktioner och balansposter: Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutans enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Undantag är då transaktionerna utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster/förluster redovisas i övrigt totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som övriga finansiella poster. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar och skulder, såsom aktier som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen som en del av verkligt värde vinster/förluster. Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar, som inte är skuldinstrument, såsom aktier som klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, förs till verkligt värde-reserven via övrigt totalresultat.

(c) Koncernföretag: Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- (a) tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;

- (b) intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- (c) alla omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Vid konsolideringen förs omräkningsdifferenser, som uppstår till följd av omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter och av upplåning och andra valutainstrument som identifierats som säkringar av sådana investeringar, till övrigt totalresultat. Vid avyttring av en utlandsverksamhet, helt eller delvis, förs de omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat till resultaträkningen och redovisas som en del av realisationsvinsten/förlusten.

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

Immateriella tillgångar

(a) Goodwill: Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Goodwill på förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten.

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov. Fördelningen görs på de kassagenererande enheter eller

grupper av kassagenererande enheter, fastställda i enlighet med koncernens rörelsesegment, som förväntas bli gynnade av det rörelseförvärv där goodwillposten upptod.

(b) Varumärken: Varumärken som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det varumärke som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning är varumärket Catella som bedöms ha en obestämbar nyttjandeperiod. Varumärket prövas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

(c) Kundrelationer: Kontraktsportföljer och de därmed sammanhängande kundrelationerna i samband med ett rörelseförvärv identifieras i förvärvsanalysen och redovisas som en separat immateriell tillgång. Värderingen av kundrelationerna uppkomna vid rörelseförvärv värderas till verkligt värde. Tillgången skrivs av linjärt under nyttjandeperioden och vilken baseras på den förvärvade portföljens omsättningshastighet. Avskrivningen redovisas i posten Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande tre värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via övrigt totalresultat. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

(a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: Kategorin inkluderar finansiella tillgångar som inte är eget kapitalinstrument eller derivat och där tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där de avtalade villkoren för tillgången är sådana att tillgången endast ger upphov till betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Exempel på tillgångar som ingår i kategorin är kundfordringar och lånefordringar. De ingår i omsättnings-tillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

(b) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen: I denna kategori ingår eget kapitalinstrument, derivat och andra finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde (fair value option).

Eget kapitalinstrument

Investeringar i eget kapitalinstrument, som inte utgör dotterföretag eller intresseföretag, redovisas alltid till verkligt värde via resultaträkningen om inte valet initialt gjorts att redovisa instrumentet till verkligt värde via övrigt totalresultat (se nedan). Catella klassificerar verksamhetsrelaterade aktieinnehav såsom Pamica och APAMs saminvesteringar med kunder i denna kategori.

Derivat

Derivat värderas alltid till verkligt värde via resultaträkningen med undantag för derivat som är identifierade och redovisas som säkringar av nettoinvesteringar där värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat.

Post värderad till verkligt värde

En finansiell tillgång som inte utgör eget kapitalinstrument eller derivat men vars kassaflöden inte enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta och/eller innehas i en affärsmodell som inte helt eller delvis går ut på att inkassera de avtalsenliga kassaflödena klassificeras som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens låneportföljer ingår i denna kategori då det överensstämmer med såväl ursprunglig redovisning som Catellas uppföljning av dessa tillgångar. Låneportföljerna är förvärvade i syfte realisera dess värden antingen genom att inkassera avtalsenliga kassaflöden eller genom försäljning där verkligt värde realiseras. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar till den del som avser kommande 12 månaders prognostiserade kassaflöden medan övrig del av låneportföljerna redovisas som anläggningstillgångar. I denna kategori redovisas även koncernens fondinnehav och andra skuldinstrument (finansiella fordringar) såsom Mander Centre.

(c) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat: Eget kapitalinstrument som vid första redovisningstillfället klassificerats som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer att ske vid avyttring av instrumentet. Valet görs per instrument och kan inte ändras i efterhand. Detta förutsätter att innehavet inte ”innehas för handel” som innebär att målet är att göra kortsiktiga vinster på värdeförändringar i aktierna. Ett exempel på eget kapitalinstrument i denna kategori är ett strategiskt och långsiktigt innehav som inte utgör ett dotterföretag eller intresseföretag. Denna ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Catella klassificerar preferensaktierna i Visa Inc. i denna kategori.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i den period de uppstår och ingår i resultaträkningens rörelseresultat om tillgången utgör ett operativt verksamhetsrelaterat innehav. Om tillgången är av finansiell karaktär redovisas förändringar i verkligt värde som en del av Övriga finansiella poster. Grunden för att fastställa verkligt värde i denna kategori är antingen gällande noterat marknadsvärde eller en värdering baserat på en diskonterad kassaflödesanalys.

Valutakursdifferenser från omvärdering av finansiella instrument redovisas i resultaträkningen. Förändringar i verkligt värde för finansiella instrument klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen sker vid avyttring av eget kapitalinstrument i kategorin.

Ränta på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som Ränteintäkter. Utdelning på aktieinstrument som redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle beräknar företaget reserven för förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar. Fordringarnas förväntade kreditförluster fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar och

framåtblickande information. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras inte.

Derivatinstrument och säkringsåtgärder

Derivatinstrument redovisas i rapport över finansiell ställning på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Effekten av omvärderingen redovisas i resultaträkningen. För närvarande gör Catella inga säkringstransaktioner (förutom viss säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet).

Säkring av nettoinvestering

Säkringar som ingåtts för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i nettoinvesteringar i utländsk valuta redovisas från det tillfälle då valutasäkringen av nettoexponeringen ingicks. Den andel av vinst eller förlust på ett säkringsinstrument som identifierats och bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänförs till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten övriga finansiella poster. Ackumulerade vinster och förluster i omräkningsreserven i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Exploaterings- och Projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt

totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterbolag och intresseföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skattekulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när

det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktierelaterade ersättningar

Moderbolaget hade per 31 december 2025 totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna är avräknade och betalda enligt marknads-mässiga villkor. Värdet på optionerna har fastställts med en optionsvärderingsmodell (Black & Scholes). Teckningsoptioner klassificeras som en aktierelaterad ersättning.

Vid utställandet av teckningsoptionerna krediteras övrigt tillskjutet kapital. När optionerna utnyttjas, emitterar företaget nya aktier. Mottagna betalningar, efter avdrag för eventuella direkt hänförliga transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och ett prestationsåtagande bedöms vara utfört. Särskilda kriterier för var och en av koncernens verksamheter beskrivs nedan. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

Ersättningar som tjänas in successivt genom att tjänster utförts, till exempel rådgivnings- eller

förvaltningsarvoden, intäktsförs i takt med att dessa tjänster levereras och kontrollen överförs, i praktiken sker detta linjärt över tiden tjänsten avser. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym (exempelvis tillgångar under förvaltning).

Ersättningar hänförliga till en specifik tjänst eller handling intäktsförs i samband med att tjänsten utförs. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym.

Prestationsrelaterade intäkter, till exempel prestationsrelaterade arvoden för överavkastning i förvaltning eller vid försäljningsuppdrag, redovisas i enlighet med gällande avtal om när prestationsrelaterat arvode får tas ut. Detta innebär att vid ett försäljningsuppdrag av till exempel en fastighet och ersättning är en viss procent på kundens försäljningspris av fastigheten, som enbart utgår när en affär avslutats, redovisas först då en legalt bindande affärstransaktion av fastigheten skett. På samma sätt redovisas performance fee som utgår avseende överavkastning mot en fastställd referensnivå enbart vid mättdpunkt vilken kan vara kvartalsvis eller årsvis beroende på produkt.

Provisioner till återförsäljare redovisas som en kostnad i samband med att hänförlig intäkt intjänats enligt ovanstående principer.

Successiv vinstavräkning tillämpas för fastighetsutvecklingsprojekt som är sålda genom forward-funding överenskommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras över tid i takt med projektets färdigställande. Intäkter redovisas vid uppnådda kontraktsmässiga milstolpar efter godkännande av investeraren. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Leasing

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätts-tillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter. Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Catella separerar inte ersättningen i avtalet på leasing- och icke-leasingkomponenter utan dessa redovisas som en enda leasingkomponent. Villkoren förhandlas separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor eller restriktioner förutom att leasegivaren bibehåller rättigheterna till pantsatta leasade tillgångar. De leasade tillgångarna får inte användas som säkerhet för lån.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtals implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt, vilket normalt är fallet för koncernens leasingavtal, används leasetagarens marginella låneränta, vilken är räntan som den enskilde leasetagaren skulle få betala för att låna de nödvändiga medlen för att köpa en tillgång av liknande värde som nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö med liknande villkor och säkerheter. Fastställandet av den marginella låneräntan sker med hjälp av externa marknadsräntor per tillgångstyp, internt avkastningskrav samt bedömning av dotterbolagets kreditvärdighet.

Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Räntan redovisas i

resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingkulden.

Koncernen är exponerad för eventuella framtida öknings av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från utställda teckningsoptioner. Utspädning från optioner påverkar antalet aktier och uppstår endast när lösenkursen är lägre än börskursen.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen exponeras för finansiella risker som till exempel ränterisk, valutarisk, finansierings/likviditetsrisk och kreditrisk genom den verksamhet som bedrivs. Catellas styrelse och koncernledning utvärderar nuvarande och framtida risker och beslutar hur de ska hanteras genom framtagande av koncerngemensamma riktlinjer för riskhantering. Dessa riktlinjer utvärderas och förändras löpande. Riskhantering bedrivs även på respektive dotterbolagsnivå under överseende av koncernledningen. Riskhanteringen i väsentliga dotterbolag beskrivs nedan.

Inom verksamhetsgrenen Investment Management finns tre dotterbolag, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investment AB och Axiplit Real Estate Partners SAS, som lyder under tillsyn av tillsynsmyndigheter. Dessa dotterbolag har en speciell riskhanteringsfunktion som är fristående från affärsverksamheten och ansvarig rapporterar både till respektive dotterbolags verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Vidare har dotterbolag under tillsyn en egen funktion för regelefterlevnad ("compliance") vilken följer upp dotterbolagets efterlevnad av såväl interna och externa regelverk som överenskomelser med kunder. Funktionen är oberoende i förhållande till affärsverksamheten i respektive dotterbolag och ansvarig rapporterar både till dotterbolagets verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Koncernledningen är representerad i dessa styrelser och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse.

Inom koncernens övriga verksamhetsgrenar finns inte något dotterbolag under tillsyn.

Som nämnts ovan sker riskhanteringen på dotterbolags- och verksamhetsnivå eftersom de olika verksamhetsgrenarna i koncernen skiljer sig åt med hänsyn till den verksamhet som bedrivs. Av denna anledning beskrivs väsentliga risker inom respektive verksamhetsgren separat under respektive riskavsnitt nedan.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen, inom en definerad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att koncernen tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.

Koncernens kortsiktiga likviditetsreserv (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) uppgick per den 31 december 2025 till 96 procent (41) av koncernens årliga försäljning och till 135 procent (35) av koncernens upplåning och låneskulder.

Verksamhetsområdet Principal Investments nyttjar en väsentlig del av koncernens kortsiktiga likviditetsreserv. Flera av de fastighetsinvesteringar som Catella gör är förhållandevis stora och löper under ett flertal år. I en svag fastighetsmarknad med låga transaktionsvolymerna kan det påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Investeringarna innefattar risker där Catella inte kan realisera projekten och frigöra likviditet i den takt som behövs. Efter avyttringen av projekt Kaktus Towers i maj 2025, vilket frigjorde 939 mkr i likviditet bedöms likviditetsrisken vara låg.

För koncernens investeringar i låneportföljer, bestående av värdepapperiserade europeiska låneportföljer med huvudsaklig exponering mot bostäder, finns risken att få svårigheter med att realisera tillgångar vilket kan påverka koncernens möjlighet att få in medel för att underhålla sina finansiella åtaganden. Marknaden för underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar är för närvarande illikvid. Catellas kvarstående investeringar i låneportföljer är illikvida. Koncernen bedömer att den kort- och långfristiga likviditeten är god samt att det finns flexibilitet i finansieringen. I de fall koncernens likviditet skulle förändras och om koncernen därmed

av likviditetsskäl skulle behöva avveckla delar av eller hela låneportföljen, kan det finnas begränsade möjligheter att snabbt förändra denna portfölj och erhålla ett

rimligt pris till följd av förändringar i ekonomiska och andra förhållanden.

Nedanstående tabeller sammanfattar koncernens likviditetsrisk vid utgången av 2025 och 2024.

Likviditetsrapport per den 31 december 2025–2024

Mkr 31 december 2025	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotidpunkt	Summa
Upplåning	-2	-138	-1				-141
Låneskulder	-19	-56	-715	-792		-11	-1 593
Leasingskulder	-14	-40	-58	-37	-12		-160
Leverantörsskulder och övriga skulder	-142	-17				-15	-173
Summa utflöden *	-176	-251	-774	-829	-12	-25	-2 067
Kundfordringar och övriga fordringar	345		36		14	223	618
Lånefordringar		102					102
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						11	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	75		148				224
Summa inflöden *	420	102	184	0	14	235	954
Nettokassaflöden, totalt	244	-150	-589	-829	2	209	-1 112

Mkr 31 december 2024	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotidpunkt	Summa
Upplåning	-1	-53	-1 317	-55			-1 425
Låneskulder	-29	-86	-413	-1 476		0	-2 003
Leasingskulder	-14	-40	-85	-32	-23		-194
Leverantörsskulder och övriga skulder	-204	-1					-204
Summa utflöden *	-247	-179	-1 815	-1 563	-23	0	-3 827
Kundfordringar och övriga fordringar	427		32	12	12	257	740
Lånefordringar		89					89
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						29	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	24		204				228
Summa inflöden *	450	89	236	12	12	286	1 086
Nettokassaflöden, totalt	204	-90	-1 579	-1 551	-11	286	-2 741

* Angivna belopp avser o-diskonterade kontraktuella kassaflöden
** Avser låneportföljer och skuldinstrument med säkerhet i fastighet, se vidare not 22

Koncernens upplåning och finansiering hanteras av moderbolaget och holdingbolag inom koncernen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion, följer noga rullande prognoser för koncernens respektive dotterbolagens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen respektive dotterbolagen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. I augusti 2025 återköptes en volym om 100 mkr till eget förvar vartefter utestående obligationers nominella belopp uppgår till 1 200 mkr. Därutöver har helägda dotterbolaget Catella Holding AB en kreditfacilitet om 200 mkr vilken fungerar som bolagets likviditetsreserv.

Vidare har koncernens dotterföretag verka inom Principal Investments erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2025 uppgick dessa till 128 mkr (1 244) och avser finansiering av detaljhandelsfastigheten The Maltings. Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2025 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 4 mkr (17). För beskrivning av koncernens låneskulder hänvisas till not 29.

I kombination med Catellas kassaflöden tillhandahåller ovan beskrivna finansieringskällor kort- och långsiktig likviditet samt flexibilitet i finansieringen av koncernens verksamhet.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förlust eller sjunkande framtida intäkter till följd av förändringar av räntor,

valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Verksamhetsområdet Principal Investments investerar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Storbritannien. Investeringar sker genom såväl dotterföretag som intresseföretag. Projekten drivs av Catellas dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Principal Investments har även betydande investeringar i noterade och icke noterade aktier och fonder samt skuldinstrument vilka värderas till verkligt värde. Värderingarna påverkas av makroekonomiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Catella följer löpande upp utvecklingen i innehaven.

Koncernens investeringar i låneportföljer, vilka redovisas i kategorin Övrigt, är framför allt exponerat för marknadsprisrisk när värdet på dessa investeringar förändras och vid ränteförändringar som minskar eventuella ränteutgifter. Investeringarna i låneportföljerna löper med rörlig ränta eller har underliggande tillgångar med rörlig ränta och värderas utifrån en marknadsmässig kreditspread utifrån en basränta, till exempel Euribor. Ökad kreditspread kan direkt påverka Catella genom att det inverkar på realiserade vinster eller förluster på portföljinvesteringar, och således även Catellas förmåga att göra vinst på investeringarna. I enlighet med redovisningsprinciperna i

not 2 värderas investeringarna i låneportföljerna till verkligt värde via resultaträkningen. I not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen framgår respektive låneportfölj och det viktade genomsnittet av förväntad rörlig ränta på varje investering.

De risker som beskrivits ovan kan resultera i antingen högre eller lägre intäkter för Catella.

Ränterisk

Ränterisk är risken att koncernens nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Koncernen har upptagit lånefinansiering i huvudsak i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Catella ABs obligationslån löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus en genomsnittlig marginal om 422 punkter. Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående projekt. Ytterligare information om dessa skulder återfinns i not 29. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Information om koncernens nettoskuldprofil samt en känslighetsanalys framgår nedan tillsammans med upplysningar om räntebindningstider. Koncernen hade per 31 december 2025 en nettokassa om 690 mkr (2024-12-31 nettoskuld om 1 263 mkr) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 2,4 (1,0).

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EUR-skulder	-82	-135
SEK-skulder	-1 242	-1 342
GBP-skulder	-146	-150
DKK-skulder	-2	-1 105
PLN-skulder	-2	-2
Skulder i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande skulder	-1 474	-2 735
Löptid ränta (dagar)	91	90
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	6,5	6,9
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	-7	-14
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	7	14

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EUR-tillgångar	1 144	1 154
SEK-tillgångar	524	96
GBP-tillgångar	203	198
DKK-tillgångar	292	22
PLN-tillgångar	1	2
Tillgångar i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande tillgångar	2 164	1 472
Löptid ränta (dagar)	90	127
Årets genomsnittliga ränteutgifter, %	3,9	5,5
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	11	7
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	-11	-7

Valutakursrisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisken som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppstår genom affärstransaktioner, redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Finansiering av utländska tillgångar

– omräkningsrisk

Omräkningsrisken är risken för att värdet i svenska kronor avseende nettotillgångar i utländska valutor fluktuerar på grund av förändringar i valutakurserna. Det innebär att vid ogynnsamma valutakursförändringar kan det inverka negativt på koncernens utländska nettotillgångar vid omräkning till koncernens rapporteringsvaluta SEK. För närvarande sker ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och påverkat därmed inte årets resultat. För 2025 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till -80 mkr (54).

Transaktionsrisk

Transaktionsrisk uppstår från de kommersiella flöden, redovisade tillgångar och skulder i utländsk valuta som genom fluktuationer i valutakurser kan ha en negativ inverkan på koncernens nettoresultat.

Den största delen av dotterbolagens verksamheter bedrivs i samma land som de är lokaliserade i och därmed sker transaktioner i samma valuta som i

dotterbolagets rapporteringsvaluta. Därmed är transaktionsexponeringen i dessa begränsad.

Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Utestående lånefordringar i utländsk valuta ger upphov till valutaexponeringar. Huvuddelen av de svenska holdingbolagens intäkter utgörs av utdelningar eller ränteintäkter från dotter- och intressebolag. Merparten av dessa intäkter är i utländsk valuta medan kostnaderna till största delen är i svenska kronor. Därmed uppstår positioner av likvida medel i utländsk valuta vilka ger upphov till valutaexponeringar hos de svenska holdingbolagen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion gör rullande prognoser över kommande likviditetsbehov i olika valutor. Positioner i valutor som inte förväntas nyttjas för nyinvesteringar eller utlåning i samma utländsk valuta säljs löpande. Under 2025 hade valutaexponeringar en påverkan på de svenska, juridiska holdingbolagens resultat om -140 mkr (76).

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förluster till följd av att en kredittagare inte förmår fullgöra sina skyldigheter gentemot Catella. Kreditrisk avser alla fordringar och potentiella fordringar på företag, finansiella företag, offentlig förvaltning och privatpersoner.

Kreditrisk – kundfordringar och fordringar på intresseföretag

Risken för kundförluster är generellt låg i koncernen. Detta beror på ett flertal olika faktorer. En stor del

av motparterna är välkända medelstora och större kunder, där det finns en etablerad, långsiktig relation. Detta resulterar i stabila inbetalningsströmmar. Nya kunders kreditvärdighet prövas. Den försäljning och de transaktioner som genereras av kundportföljen är också diversifierad på flera sätt, där det viktigaste är att inga eller få kunder utgör en väsentlig del av den totala försäljningen eller utlåningen. En enstaka kunds betalningsinställelse har därmed liten effekt totalt sett. Motparter och lämnade lån är godkända i enlighet med den attestordning som finns i koncernen. Vidare utför Catella sina tjänster till geografiskt spridda kunder inom ett flertal sektorer inklusive offentlig sektor, finanssektorn och fastighetsbolag. Därmed är exponeringen mot en finansiell nedgång i en enskild sektor eller region relativt begränsad. Sammantaget innebär detta stabila betalningsströmmar vad avser den genererade försäljningen. Kreditrisken avseende fordringar på intressebolag för finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt bedöms vara medelhög. Catella följer löpande upp utvecklingen och riskerna i projekten. Faktiska och förväntade kreditförluster på kundfordringar och fordringar på intresseföretag uppgick för 2025 till 1,2 procent (0,5) av koncernens nettoomsättning. Likvida medel är placerade hos väl-etablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

Kreditrisk – låneportföljer

Koncernens investeringar i låneportföljer består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende

och rankas lägre än värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag. Vid utebliven betalning från en emittent i sådana investeringar, har innehavare av högre rankade värdepapper från emittenten rätt till betalning före Catella. Vissa av investeringarna har också strukturella inslag som gör att betalning av räntor och/eller kapitalbelopp går till högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag vid utebliven betalning eller när förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflödet som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. Även om innehavare av värdepapper med säkerhet i tillgångar vanligtvis har fördelen att ha hög rankad säkerhet, övergår kontrollen över tidpunkt och metod för avyttring av sådan säkerhet vid utebliven betalning vanligtvis till innehavare av de högst rankade utestående värdepappren. Det finns inga garantier för att intäkterna från en sådan försäljning av säkerhet kommer att räcka för att återbetala Catellas investeringar till fullo.

Med risk för utebliven betalning avses risken för att enskilda låntagare inte kan betala fastställd ränta och amortering på förfallodagen. Graden av risk för utebliven betalning påverkas av ränteförändringar och en rad ekonomiska, geografiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Nivån och tidpunkten för låntagarnas uteblivna betalningar av hypotekslån som står som säkerhet för vissa investeringar kan få en negativ effekt på de intäkter som Catella får från dessa investeringar.

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Nedan tabell redovisar finansiella tillgångars kreditvärdighet för koncernen

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Mkr 31 december 2025	Kund- fordringar	Lånefordringar och andra skul- dinstrument	Fordringar hos intresse- företag	Tillgångar värderade till verkligt värde via OCI	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
Motparter med extern kreditrating *							
AAA							0
AA+						11	11
AA		54				0	54
AA-				11		1 081	1 093
A+					0	331	332
A		148				73	221
A-						51	51
BBB+						22	22
BBB						37	37
BBB-						3	3
BB+							0
BB-	0						0
B							0
CCC							0
	0	203	0	11	0	1 609	1 823
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	162	21	329		36	2	550
Fonder	70				315	0	385
Finansiella företag	29						29
Offentlig förvaltning	7						7
Privatpersoner	0						0
	267	21	329	0	351	2	970
Summa	268	224	329	11	351	1 611	2 794

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Mkr 31 december 2024	Kund- fordringar	Lånefordringar och andra skul- dinstrument	Fordringar hos intresse- företag	Tillgångar värderade till verkligt värde via OCI	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
Motparter med extern kreditrating *							
AAA							0
AA+	0					3	3
AA	0	56				5	61
AA-	0			29		368	397
A+	0				0	273	273
A		147				173	319
A-	0					23	23
BBB+	0					16	16
BBB	2					35	37
BBB-	0					4	4
BB						1	1
BB-							0
B							0
CCC							0
	3	203	0	29	0	901	1 135
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	149	24	345		24		542
Fonder	80				295		376
Finansiella företag	48						48
Offentlig förvaltning	2						2
Privatpersoner	3						3
	282	24	345	0	319	0	970
Summa	285	226	345	29	319	901	2 105

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Geografisk koncentration av kreditrisker

Nedanstående tabell redovisar den geografiska koncentrationen av kreditrisker.

Geografisk koncentration av kreditrisker i finansiella tillgångar

Mkr	Finansiella tillgångar		Ställda säkerheter, eventuellförpliktelser och åtaganden	
	2025	2024	2025	2024
Sverige	1 223	979	126	324
Luxemburg	19	8	-	-
Tyskland	733	453	233	88
Frankrike	302	170	2	10
UK	108	87	-	-
Portugal	21	21	-	-
Spanien	108	107	-	6
Danmark	38	29	14	-
Finland	59	37	1	1
Nederländerna	17	29	0	0
Övriga länder	167	185	0	0
Totalt	2 794	2 105	377	430

Kapitalrisk och kapitalhantering samt relaterade risker

Målet med koncernens kapitalstruktur är att visa god avkastning till aktieägarna genom att upprätthålla en optimal kapitalstruktur syftande till att göra kostnaderna för kapital så låga som möjligt samt i de dotterbolag det är relevant, uppnå de krav på finansiell stabilitet som ställs på dotterbolagen. Koncernens kapitalisering ska vara riskbaserad och utgå från en bedömning av den samlade risknivån i verksamheten. Den ska också vara framåtblickande, i överensstämmelse med lång- och kortsiktiga affärsplaner och med den förväntade makroekonomiska utvecklingen.

Bedömning av kapitalet görs med relevanta nyckeltal såsom förhållandet mellan nettoskulden och det egna kapitalet. Per den 31 december 2025 hade koncernen en nettokassa om 690 mkr (2024-12-31 nettoskuld om 1 263 mkr) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,36 (0,62).

Tre bolag inom koncernen, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investment AB och Axiipit Real Estate Partners SAS, bedriver tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk och kommande regelförändringar. Utifall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som regelverk ställer kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och värdet på koncernens tillgångar.

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisnings-

ändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Storbritannien. Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav. Catella gör löpande bedömningar av värdet på respektive projekt, för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger redovisat värde. Per balansdagen hade Catella investerat totalt 835 mkr (1 566) i fastighetsutvecklingsprojekt, se vidare not 5 Information per segment. Av dessa investerade medel är en betydande andel hänförliga till projekt med ett beräknat slutförande om tre år eller längre framåt i tiden. Att bedöma nettoförsäljningsvärde för dessa är förenat med betydande svårigheter varför ett större mått av osäkerhet föreligger i dessa bedömningar. En förändring i gjorda antaganden kan leda till nedskrivningsbehov. Se vidare not 20 under rubriken Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden.

NOT 5 INFORMATION PER SEGMENT

Upplysningar per verksamhetsgren

Catella bedriver verksamhet i ett antal länder där lokala chefer är ansvariga för respektive lokal verksamhet. Verksamheten är indelad i tre affärsområden eller verksamhetsgrenar; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Verksamhetsgrenarna övervakas och stöts av affärsområdeschefer vilka rapporterar till koncernchefen.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med Catellas interna rapportering som lämnas till koncernchefen som är den högste verkställande beslutsfattaren inom Catella. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån dessa rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Catellas högste verkställande beslutsfattare använder främst information om segmentets intäkter, kostnader och rörelseresultat för bedömningen av rörelsesegmentens utveckling men erhåller även månadsvis information om förvaltrade volymer och transaktionsvolymer.

Moderbolaget och andra holdingbolag redovisas i kategorin ”Övrigt”. I denna kategori redovisas vidare förvärvs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke.

Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturerings av kostnader. Begränsade transaktioner för leverans av tjänst till extern kund förekommer. Transaktionerna sker i enlighet med marknadsmässiga villkor.

Verksamheten i koncernens rapporterbara segment är som följer:

Investment Management

Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen; *Asset Management* erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

Principal Investments

Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att växa förvaltat kapital inom Investment Management för att skapa en stark bas av återkommande intäkter och att investeringarna ska generera en genomsnittlig avkastning om lägst 15 procent på investerat kapital.

Corporate Finance

Corporate Finance 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. Information om segmentens intäkter, kostnader, tillgångar, skulder samt kassaflöden återfinns nedan.

Resultaträkning per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
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
	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	-37	-94	-99	-49	-39	49	35	-329	-358
Personalkostnader	-467	-471	-35	-33	-266	-233	-67	-70	1	6	-834	-801
Avskrivningar	-55	-55	-1	-1	-20	-19	-12	-9	0	0	-89	-84
Övriga rörelsekostnader	-6	-13	-24	-55	-2	-3	5	-4	3	15	-23	-61
Resultatandel från intresseföretag	6	5	-134	-44	0	0	0	2	0	0	-128	-37
Rörelseresultat	141	137	151	26	47	-17	-40	-43	-9	18	291	122
Ränteutgifter	8	13	6	20	1	1	86	190	-59	-160	40	64
Räntekostnader	-36	-44	-42	-182	-12	-8	-88	-118	59	143	-120	-210
Övriga finansiella poster	0	7	-12	1	-2	-2	-23	45	-80	0	-118	52
Finansiella poster - netto	-29	-24	-49	-161	-14	-9	-26	117	-80	-17	-198	-94
Resultat före skatt	112	113	97	-135	33	-26	-61	73	-89	2	92	28
Skatt	-35	-26	8	11	-4	11	0	0	0	0	-30	-3
Årets resultat	77	87	105	-123	29	-15	-61	73	-89	2	62	24
Varav resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	74	85	94	-116	29	-15	-61	73	-89	2	48	30

Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tillgångar												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	399	459	0	0	64	66	78	63			541	587
Materiella anläggningstillgångar	21	27	0	1	3	4	3	2			27	32
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	47	70	2	2	29	57	43	49			121	177
Innehav i intresseföretag	31	29	38	73				3			69	105
Långfristiga fordringar hos intresseföretag			219	256							219	256
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat							11	29			11	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	29	34	470	432	0	0	0	0			499	466
Uppskjutna skattefordringar	13	8	12	17	20	24	1	0			47	48
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	17	0	0	1	5	606	745	-606	-767	0	0
Övriga långfristiga fordringar	1	10	37	30	5	5	12	12			54	57
	541	652	778	811	121	160	754	903	-606	-767	1 588	1 759
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter			359	2 311					-26	-115	333	2 196
Kundfordringar	132	147	18	20	117	120	0	-2			268	285
Fordringar hos koncernföretag	44	190	113	11	50	72	411	1 375	-618	-1 646	0	0
Fordringar hos intresseföretag	3	0	111	92			-4	-4			110	89
Skattefordringar	1	9	0	3	1	3					2	14
Övriga fordringar	58	49	9	77	19	24	83	4	-80		89	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	42	2	11	22	11	10	9			67	73
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen							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	1 587	1 788	-724	-1 761	2 556	3 791
Summa tillgångar	1 243	1 524	1 461	3 412	429	450	2 340	2 691	-1 330	-2 528	4 144	5 549

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	114	302	293	312	106	-96	1 484	1 593	-106	-114	1 892	1 997
Innehav utan bestämmande inflytande	33	42	-5	0	8	10	0	-10	0	0	36	42
Summa eget kapital	147	344	288	312	115	-86	1 484	1 583	-106	-115	1 927	2 039
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	1	1		1 194		14					1	1 209
Obligationslån							1 191	1 288			1 191	1 288
Leasingskulder	31	48	1	1	16	40	36	46			83	134
Långfristiga skulder till koncernföretag	606	648		119					-606	-767	0	0
Övriga långfristiga skulder	139	139		17	0	0					139	156
Uppskjutna skatteskulder	5	9					10	10			15	20
	781	846	1	1 330	16	54	1 238	1 344	-606	-767	1 429	2 807
Kortfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	0	1	128	51	3	1					132	52
Övriga kortfristiga räntebärande skulder			16								16	0
Leasingskulder	22	26	1	1	18	20	11	5			51	52
Leverantörsskulder	19	23	4	8	24	31	7	20			54	83
Skulder till koncernföretag	3	9	955	1 667	104	286	-445	-315	-617	-1 646	0	0
Skulder till intresseföretag			0	1							0	1
Aktuella skatteskulder	8	7	0		6	3	0				14	11
Övriga skulder	67	52	13	22	34	39	16	17	0	0	129	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196	216	55	20	110	103	29	36			390	375
	314	334	1 173	1 770	299	482	-381	-237	-618	-1 646	787	704
Summa skulder	1 096	1 180	1 174	3 100	315	536	856	1 107	-1 224	-2 413	2 216	3 511
Summa eget kapital och skulder	1 243	1 524	1 461	3 412	429	450	2 340	2 690	-1 330	-2 528	4 144	5 549

Kassaflöde per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	112	111	97	-131	33	-26	-150	73	92	28
Avvecklingskostnader							0	-1	0	-1
Övriga finansiella poster	0	-7	12	-2	2	2	100	-42	114	-49
Avskrivningar	55	55	1	1	20	19	12	9	89	84
Resultat från andelar i intresseföretag	-6	-5	134	44			0	-2	128	37
Betalda inkomstskatter	-37	-54	1	-3	-3	-4	-2	-1	-40	-62
Investeringar i fastighetsprojekt			-284	-900					-284	-900
Försäljningar av fastighetsprojekt			1 184	992					1 184	992
Förändring av operativt sysselsatt kapital	-54	87	-1 015	-401	-191	-22	987	323	-273	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71	187	130	-399	-137	-31	946	358	1 010	116
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3	-6	0	0	-1	-1	-19	-18	-23	-25
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel	-1		0		0				-2	0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel					50				50	0
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	4	2					3	4	7	6
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar	9	0			0	0	35	46	44	46
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9	-4	0	0	49	-1	18	32	76	27
Likvid från utställda teckningsoptioner							1	5	1	5
Återköp av teckningsoptioner				-3			0	-3	0	-5
Netto upptagna lån, amortering av lån	-1	-1	-49	56	-9	-11	-103	37	-161	82
Amortering av leasingskuld	-26	-26	-1	-1	-20	-19	-11	-6	-59	-52
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-4	-8	-15		-23	-5	-80	-80	-121	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31	-35	-65	53	-52	-35	-192	-46	-340	-64
Årets kassaflöde	48	148	65	-347	-140	-68	772	344	746	80

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och Co-investments 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.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investerings- typ	Projekt- start	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbo- lagets 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

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investerings- typ	Projekt- start	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbo- lagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	868	150
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	314	65
KoTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 152	230
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 VÅRDEPAPPERSINNEHAV							
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

Upplysningar per geografisk marknad

Mkr	Total försäljning till externa kunder *		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar **	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Sverige	331	51	1 428	1 173	173	268
Tyskland	717	794	930	633	96	92
Frankrike	434	883	591	658	140	180
Storbritannien	98	102	689	736	199	236
Spanien	72	121	127	137	16	20
Danmark	93	124	138	1 984	65	29
Finland	75	59	99	63	16	23
Övriga länder	70	72	143	166	52	55
Summa	1 890	2 206	4 144	5 549	758	902

* Baserat på lokaliseringen av försäljningsställena och motsvarar i allt väsentligt kundernas geografiska lokalisering.
** Immateriella anläggningstillgångar, nyttjanderättstillgångar (leasingavtal) och innehav i intresseföretag.

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING

Mkr	2025	2024
Investment Management	981	1 031
Property Funds	775	849
Asset Management	299	280
Elimineringar inom affärsområdet	-94	-98
Principal Investments	472	781
Corporate Finance	466	401
Övrig nettoomsättning och elimineringar	-30	-7
	1 890	2 206

Investment Management har intäktsströmmar som redovisas såväl över tid som vid en viss tidpunkt. Management fees, motsvarande en fast avtalad pro-centsats baserad på storleken på de underliggande tillgångarna under förvaltning, redovisas i takt med

intjäningen över tid. Därutöver erhålls olika presta-tionsbaserade intäkter såsom disposal fees, acquisition fees och performance fees vilka redovisas när samtliga kriterier är uppfyllda vid en viss tidpunkt.
Merparten av Corporate Finance verksamhetens intäkter redovisas vid en viss tidpunkt då prestations-skyldigheten enligt avtalet är uppfyllt och vilket van-ligtvis är vid genomförandet av en transaktion.
Principal Investments redovisar intäkter från avyttrade fastighetsprojekt när försäljningsavtal har tecknats med en extern part och samtliga kriterier är uppfyllda vid en viss tidpunkt. Successiv vinstavräk-ning tillämpas för fastighetsutvecklingsprojekt som är sålda genom forward-funding överenskommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras över tid i takt med projektets färdig-ställande. Intäkter redovisas vid uppnådda kontrakts-mässiga milstolpar efter godkännande av investeraren.

Principal Investments nettoomsättning inkluderar vidare projektutvecklingsbolagens arvoden och hyre-sintäkter från hyresgäster i fastighetsutvecklingspro-jekten, båda redovisas löpande över tid.

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

Mkr	2025	2024
Hyresintäkter	2	2
Verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	64	61
Vidarefakturerade kostnader	5	8
Omvärdering villkorad köpeskilling	8	-
Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag	51	-
Realisationsresultat vid avyttring av intresse-företag	30	18
Utdelning från verksamhetsrelaterade innehav	8	-
Övriga rörelseintäkter	14	13
	181	102

Verkligt värde vinster på finansiella tillgångar vär-derade till verkligt värde via resultaträkningen avser främst skuldinstrument med säkerhet i detaljhandels-fastigheten Mander Centre och det onoterade aktie-innehavet i Pamica, se vidare not 22.
Övriga rörelseintäkter inkluderar vidare en intäkt om 8 mkr hänförlig till omvärdering av en finansiell skuld avseende villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila Investment Management France SAS.

Realisationsresultat vid avyttring av dotterföretag avser försäljning av Catella Valuation Advisors SAS, se vidare not 36. Realisationsresultat vid avyttring av intresseföretag avser andra och sista delförsäljningen av innehavet i CatWave AB.

Övriga rörelsekostnader

Mkr	2025	2024
Nedskrivning/återföring nedskrivning av exploaterings- och projektfastigheter	22	-36
Nedskrivning av kundfordringar	0	-6
Nedskrivning av lånefordringar i intresseföretag	-26	0
Nedskrivning av övriga fordringar	-2	-6
Återvunna kundförluster	0	0
Återföring av nedskrivning	5	0
Verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-13	-2
Övriga rörelsekostnader	-8	-11
	-23	-61

Övriga rörelsekostnader inkluderar nedskrivning av lånefordringar på intresseföretag om 26 mkr hänför-liga till markinvesteringen i tyska fastighetsutveck-lingsprojektet KöTower. I Övriga rörelsekostnader ingår även en positiv resultateffekt om 22 mkr avse-ende återföring av en tidigare gjord nedskrivning om 35 mkr avseende brittiska detaljhandelsfastigheten The Maltings.

NOT 8 REVISIONSARVODE

Mkr	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdraget *	8	7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	1	0
	9	7
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsuppdraget	3	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	1	1
Övriga tjänster	1	1
	5	6
Summa ersättning till revisorer	14	13

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2025	2024
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	9	10
Avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	8	10
Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	20	20
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar, not 18	53	43
	89	84

Årets avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är främst hänförliga till IT-system för tjänsteområdet Property Funds och till koncerne-mensam IT plattform och IT verktyg.

Årets avskrivningar på förvärvsrelaterade immate-riella tillgångar är hänförliga till kundkontrakt vilka

identifierades i samband med förvärven av Catella APAM, Catella Poland och Catella Aquila.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar enligt nedanstående:

- installationer på annans fastighet
20 procent per år eller över hyresavtalets löptid
- datorer och kringutrustning
25–33 procent per år
- övriga kontorsmaskiner och kontorsinventarier
20 procent per år
- kontraktsporföljer
14–25 procent per år
- programvarulicenser
25–33 procent per år
- övriga immateriella tillgångar
14–25 procent per år

NOT 10 PERSONAL

Ersättningar till anställda

Mkr	2025	2024
Löner och andra ersättningar	631	644
Sociala avgifter	92	101
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	57	44
	780	789

Löner och andra ersättningar

Mkr	2025	2024
Styrelser och verkställande direktörer *	174	182
Övriga anställda	457	462
	631	644

* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare 64 60

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda enligt vilka koncernen på obligatorisk, avtalsenlig eller fri-villig basis, betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga ytterligare betalningsför-pliktelser när avgifterna väl är betalda.

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2025, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma i, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 24 mkr (4).

Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

Medelantal	2025		2024	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Sverige – moderbolag	19	11	20	10
Sverige – dotterbolag	32	10	30	9
Tyskland	168	78	168	71
Frankrike	86	36	89	38
Storbritannien	51	29	58	30
Finland	36	11	37	11
Spanien	34	9	31	10
Danmark	17	5	16	5
Nederländerna	18	3	20	4
Polen	21	11	22	10
Irland	2	-	3	-
Summa	484	203	495	199

Per 31 december 2025 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 175 (183), varav 50 (42) kvinnor. Dessa utgörs i ett flertal fall av en och samma person, då denna kan sitta i flera styrelser.

NOT 11 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår sty-relsearvode enligt årsstämans beslut. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställs åtminstone vart fjärde år och följande fastställdes av årsstämman 2025:

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen från tid till annan samt till styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättningar utöver vad som beslutas av stämman. För närvarande består koncernledningen, utöver den verkställande direktören, av finanschefen och chefsjuristen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersätt-ningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte ersätt-ningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets verksamhet är beroende av att kvalificerade medarbetare kan rekryteras och behållas. Den sam-manlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, vilket är en förutsättning för en framgångsrik implementering av Bolagets affärs-strategi samt tillvaratagande av långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter.

Formerna av ersättning

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen kan utgöras av grundlön, kortfristig respektive långfristig rörlig ersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Grundlön

Grundlön fastställs av styrelsen och ska vara marknadsmässig utifrån varje positions betydelse för Bolaget som helhet. Grundlönen ska spegla befattningshavarens ansvarsområde, kompetens och erfarenhet och förutsätter en engagerad arbetsinsats på en hög professionell nivå.

Kortfristig rörlig ersättning

Kortfristig rörlig ersättning beslutas av styrelsen och ska baseras på förutbestämda finansiella och icke-finansiella mål. Mål för kortfristig rörlig ersättning, som exempelvis kan vara koncerngemensamma finansiella mål relaterade till exempelvis EBIT och/eller förvaltat kapital (AUM), hållbarhetsmål och/eller individuella mål inom respektive befattningshavarens ansvarsområde, ska vara utformade för att främja Catella-koncernens strategi och långsiktiga värdeskapande samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Styrelsen kan även besluta om diskretionära mål relaterade till befattningshavarens övergripande prestation under mätperioden. Sådana diskretionära mål ska högst utgöra 50 procent av total målbaserad kortfristig rörlig ersättning. Bedömningen av i vilken utsträckning målen är uppnådda ska mätas över en period om ett år.

Den kortfristiga rörliga ersättningen kan högst uppgå till 100 procent av den fasta årliga grundlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådant extraordinär ersättning som utgår i tillägg till kortfristig rörlig ersättning enligt ovan får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga grundlönen och får inte

utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska beslutas av styrelsen efter beredning i ersättningsutskottet.

Långfristig rörlig ersättning

Långfristig rörlig ersättning i form av långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram beslutas av bolagsstämman och omfattas således inte av dessa riktlinjer.

Pensionsförmåner och andra förmåner

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga förmåner

Övriga förmåner får innefatta livförsäkring, sjukvårdsförsäkring, friskvård och lunch. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga grundlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning av anställningsavtal från Bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och från den anställdes sida högst sex månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga 100 procent av den fasta årliga grundlönen.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta grundlönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om

konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst nio månader efter anställningens upphörande.

Bolaget har inte rätt enligt avtal att återkräva rörlig ersättning. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Processen för att bereda, se över och genomföra ersättningsriktlinjerna hanteras i ett separat ersättningsutskottet. Styrelsen ska, efter beredning av ersättningsutskottet, upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid bolagsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet har dels en rådgivande (uppföljning och utvärdering), dels en beredande funktion för beslutsärenden innan behandling och beslut sker i bolagets styrelse. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i ersättningsutskottet. Övriga ledamöter i ersättningsutskottet ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet håller minst två ordinarie sammanträden årligen, i god tid före ordinarie styrelsesammanträden som behandlar ersättningsfrågor. Samtliga medlemmar av ersättningsutskottet, verkställande direktören och personalchefen ska om möjligt delta vid ersättningsutskottets sammanträden (dock med beaktande av aktiebolagslagens jävsbestämmelser). Annan person som förordnas att föredra ärende för ersättningsutskottet ska delta vid ersättningsutskottets sammanträden ifråga i den utsträckning ersättningsutskottet finner det lämpligt. De som berörs av besluten närvarar dock inte på möten i ersättningsutskottet eller styrelsen vid tidpunkt för beredande och beslutande av dennes ärende.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Ersättningsutskottet genomför varje år en analys för att se hur den totala lönestrukturen och anställningsvillkoren för bolagets anställda står sig jämfört med ersättningen till verkställande direktören och ledande befattningshavare. Detta utgör beslutsunderlag vid bedömningen av dessa riktlinjers skälighet.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får frågå dessa riktlinjer, helt eller delvis, endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Beskrivning av betydande förändringar och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

I förhållande till de riktlinjer för ersättning som antogs av årsstämman 2022 har, utöver redaktionella och andra ändringar som inte bedöms vara betydande, riktlinjerna kompletterats med kriterier som ska tillämpas för fastställande av grundlön samt en beskrivning av de mål som ska tillämpas för kortfristig rörlig ersättning. Vidare har det införts en möjlighet för styrelsen att besluta om diskretionära mål för kortfristig rörlig ersättning relaterade till befattningshavarens övergripande prestation.

Styrelse och ledande befattningshavare

För presentation av styrelse och koncernledningen hänvisas till avsnitten Styrelsen och revisorer samt Koncernledning.

På årsstämman i maj 2025 omvaldes styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Samir Kamal och Sofia Watt. Erik Eikeland, Erik Ranje och Erik Rune valdes till nya styrelseledamöter. Erik Rune valdes till ny styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning 2025 utgjordes av Daniel Gorosch, tillförordnad Vd och koncernchef fram till 15 augusti då Rikke Lykke utsågs till Vd och koncernchef, Michel Fischier, CFO och Head of Investor Relations, Johanna Bjärnemyr, CLO samt Mathias de Maré, CHRO, fram till 21 november då denne frånträdde tjänsten.

Styrelsearvoden, vilka fastställts av årsstämman 20 maj 2025, uppgår till 695 tkr (635) för styrelsens ordförande och 430 tkr (390) vardera för övriga

styrelseledamöter. Därutöver uppgår arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 155 tkr (145) och till övriga två ledamöter 120 tkr (112) vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 60 tkr (55) och till ledamoten 45 tkr (40).

Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2025

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har möjlighet att erhålla en bonus.

Möjlighet till bonus och beräkningsgrunder för bonus fastställs och omprövas årligen av styrelsen. Bonus kan högst uppgå till 100 procent av den fasta årliga grundlönen. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2025 uppgår till 6,5 mkr (6,1) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 12,4 mkr (9,5) inklusive sociala kostnader.

Utöver pensions- och försäkringsförmåner enligt lag ska bolaget årligen avsätta belopp som motsvarar

upp till 30 procent av ledande befattningshavares fasta lön till den tjänstepensionslösning som den anställda anvisar. Ledande befattningshavare har rätt till 30 semesterdagar per år.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Se not 12 Aktierelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under 2025

Tkr	Grundlön / styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Erik Rune	440					440
Sofia Watt	334					334
Övriga styrelseledamöter						
Tobias Alsborger	564					564
Pernilla Claesson	413					413
Samir Kamal	456					456
Sofia Watt	321					321
Erik Eikeland	321					321
Erik Ranje	251					251
Johan Damne	209					209
Anneli Jansson	163					163
Styrelsens sammanlagda arvode	3 473	-	-	-	-	3 473
Verkställande direktören						
Rikke Lykke*	2 586	2 250	1	947		5 784
Daniel Gorosch**	2 887	1 469	6	1 217		5 579
Övriga ledande befattningshavare***	5 517	1 226	57	1 704		8 504
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	10 990	4 945	64	3 868	-	19 867

* Avser perioden 15 augusti – 31 december 2025

** Avser perioden 1 januari – 15 augusti 2025

*** Övriga ledande befattningshavare avser Michel Fischier (CFO), Johanna Bjärnemyr (CLO) och Mathias de Maré (CHRO), den senare avser perioden 1 januari – 21 november 2025

Ersättningar och övriga förmåner under 2024

Tkr	Grundlön / styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Sofia Watt	468					468
Johan Claesson	274					274
Övriga styrelseledamöter						
Johan Damne	496					496
Tobias Alsborger	529					529
Anneli Jansson	386					386
Samir Kamal	423					423
Sofia Watt	203					203
Pernilla Claesson	228					228
Styrelsens sammanlagda arvode	3 007	-	-	-	-	3 007
Verkställande direktören						
Daniel Gorosch*	1 481	980	3	533		2 997
Christoffer Abramson**	3 186	1 809	16	1 148		6 159
Övriga ledande befattningshavare***	5 461	1 822	61	1 991		9 335
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	10 128	4 611	80	3 672	-	18 491

* Avser perioden 10 september – 31 december 2024

** Avser perioden 1 januari – 10 september 2024

*** Övriga ledande befattningshavare avser Michel Fischier (CFO), Johanna Bjärnemyr (CLO) och Mathias de Maré (CHRO)

Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2025 respektive 2024 som följer:

Antal / Kr	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelse								
Erik Rune, styrelseordförande	-	-	-	-	-	-	-	-
Sofia Watt, styrelseledamot	-	-	10 000	10 000	50 000	-	-	-
Erik Eikeland, styrelseledamot	-	-	507 045	-	50 000	-	-	-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	-	-	60 000	60 000	50 000	-	-	-
Erik Ranje, styrelseledamot	-	-	-	-	50 000	-	-	-
Samir Kamal, styrelseledamot	-	-	20 000	20 000	50 000	-	-	-
Pernilla Claesson, styrelseledamot	102 415	102 415	540 299	540 299	50 000	-	-	-
Anneli Jansson, styrelseledamot **	-	-	-	10 000	-	-	-	-
Johan Damne, styrelseledamot **	-	-	-	150 000	-	-	-	-
Ledning								
Rikke Lykke, Vd och koncernchef	-	-	6 350	-	-	-	-	-
Daniel Gorosch, tf Vd och koncernchef *	-	-	-	-	-	22 500	-	-
Johanna Bjärnemyr, CLO	-	-	2 800	2 500	100 000	100 000	-	-
Michel Fischier, CFO	-	-	50 000	40 000	150 000	150 000	-	-
Mathias de Maré, CHRO ***	-	-	-	5 000	-	46 000	-	-
Summa innehav	102 415	102 415	1 196 194	837 799	550 000	318 500	0	0

* Vederbörande var inte längre tf Vd och koncernchef vid utgången 2025
** Vederbörande var inte längre styrelseledamot vid utgången 2025
*** Vederbörande var inte längre del av koncernledningen vid utgången 2025

NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

Vid årsstämman 2025 antogs ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt 400 000 teckningsoptioner varav 100 000 riktat till styrelseordföranden och 50 000 vardera för övriga styrelseledamöter i Catella AB (LTIP 2025/2028). I juni överläts totalt 300 000 teckningsoptioner till deltagare under programmet för en total köpeskilling om 777 000 kronor.

Därutöver finns ett långsiktigt incitamentsprogram om totalt 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem serier och vilket beslutades om vid en extra bolagsstämma 2024. Serierna 2024/2027 och 2024/2028 lanserades under 2024. Serie 2025/2029 lanserades under 2025 då 179 833 teckningsoptioner överläts till en medlem av koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 541 297 kronor. Övriga serier kommer att lanseras under de kommande två åren.

Samtliga teckningsoptioner är överlätna till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts av en extern värderingsperson med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell.

Vidare under året förföll 150 0000 utestående teckningsoptioner från ett äldre program utan utnyttjande för teckning av aktier.

Per den 31 december 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027, 2028 och 2029. Lösenpris uppgår till 36,30 respektive 35,90 kr/aktie.

Förändringar i antalet utestående teckningsoptioner:

Antal	2025	2024
Ingående balans per 1 januari	861 750	2 800 000
Utställda	479 833	1 526 670
Återköp	-22 500	-3 289 920
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-	-
Förfallande av optioner utan utnyttjande	-150 000	-175 000
Per 31 december	1 169 083	861 750

Utgivna teckningsoptioner per balansdagen:

Serie	Lösenpris/aktie kr	Andel av totalt antal utgivna teckningsoptioner, %	Totalt antal utgivna teckningsoptioner	varav i eget förvar
2024/2027	36.30	21,9%	712 500	469 250
2024/2028	36.30	37,3%	1 212 500	766 500
2025/2028	35.90	12,3%	400 000	100 000
2025/2029	35.90	28,5%	925 000	745 167
Totalt		100%	3 250 000	2 080 917

Vid full teckning och utnyttjande av samtliga 3 250 000 utgivna teckningsoptioner kan Bolagets aktiekapital ökas med högst 6 500 000 kronor, förutsatt att någon omräkning inte sker i enlighet med de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna. Detta motsvarar en utspädning om cirka 3,7 procent av det befintliga aktiekapitalet.

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2025	2024
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	18	23
Ränteintäkter på lånefordringar	4	19
Övriga ränteintäkter	3	3
	25	44
Ränteintäkter övriga		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	15	19
	15	19
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-12	-69
Räntekostnader på obligationslån	-84	-113
Räntekostnader på leasingsskulder	-14	-11
Övriga räntekostnader	-11	-14
	-120	-207
Övriga finansiella intäkter		
Utdelningsintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1	1
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	5
Valutakursvinster	125	261
	125	267
Övriga finansiella kostnader		
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1	0
Emissions- och låneuppläggningskostnader samt kostnader vid återköp av obligationer	-18	-10
Valutakursförluster	-226	-208
	-244	-218

NOT 14 SKATTER

Mkr	2025	2024
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-49	-41
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	-49	-41
Uppskjuten skatt:		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	19	38
Summa uppskjuten skatt	19	38
Inkomstskatt	-30	-3

Inkomstskatten på koncernens resultat skiljer sig från de teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade företagen enligt följande;

Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	92	28
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-12	-6
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisats	11	83
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-71	-46
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	2	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	1	-20
Ej skattepliktiga realisationsvinster	117	1
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-37	-1
Förmögenhetsskatt	-	0
Resultatandel från intressebolag	-41	-14
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Skattekostnad	-30	-3

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2025	2024
Uppskjutna skattefordringar		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	47	48
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	0	0
	47	48
Uppskjutna skatteskulder		
som ska betalas efter mer än 12 månader	11	15
som ska betalas inom 12 månader	5	4
	15	20
Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)	32	29

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Framtida avdragsgilla kostnader	0	0
Skattemässiga underskott	47	48
Summa	47	48
Uppskjutna skatteskulder		
Verkligt värde vinster	0	0
Immateriella tillgångar	15	19
Summa	15	20

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	48	15
Förändring temporära skillnader	-2	-1
Aktivering nya underskottsavdrag	0	34
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	0	0
Valutakursdifferenser	0	1
Utgående balans	47	48

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	20	24
Förändring temporära skillnader	0	0
Förändring genom rörelseförvärv	0	-1
Avskrivning förvärvsvärden	-4	-4
Valutakursdifferenser	0	1
Utgående balans	15	20

Enligt redovisningsstandarden IAS 12 Inkomstskatter ska en uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I enlighet med denna standard redovisar Catella en uppskjuten skattefordran om 47 mkr (48) hänförlig till skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens framtida nyttjande av skattemässiga underskottsavdrag i de juridiska personer som innehar underskottsavdragen. Skatteintäkten som uppkommer då nya eller redan befintliga sparade underskott redovisas som uppskjuten skattefordran för första gången har ingen påverkan på koncernens likviditet. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 051 mkr (1 261). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 995 mkr (1 107).

De underskottsavdrag som redovisas i koncernens balansräkning beaktar en prognosperiod om fem år. Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgår för räkenskapsåret 2025 till 0 mkr (0). Ackumulerad skatteeffekt i övrigt totalresultat uppgår vid utgången av året till 0 mkr (0).

NOT 15 RESULTAT PER AKTIE

(a) Före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att det resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

	2025	2024
Årets resultat, mkr	62	24
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas, mkr	48	30
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr	0,54	0,34

(b) Efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Moderbolaget har ställt ut teckningsoptioner som kan leda till potentiella stamaktier. För teckningsoptioner görs en beräkning av det antal aktier som kunde ha köpts till verkligt värde (beräknat som årets genomsnittliga marknadspris för moderbolagets aktier), för ett belopp motsvarande lösenpriset av de teckningsrätter som är knutna till utestående aktieoptioner. Det antal aktier som beräknas enligt nedan jämförs med det antal aktier som skulle ha utfärdats under antagande att teckningsoptionerna utnyttjas.

Då lösenpris för utestående teckningsoptioner var högre än B-aktiens verkliga värde under 2025 var följaktligen utspädningseffekten noll procent.

	2025	2024
Årets resultat, mkr	62	24
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas, mkr	48	30
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	0	0
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr	0,54	0,34

NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2025. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 20 maj 2026.

För räkenskapsåret 2024 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund-relationer	Program-varulicenser och IT-system	Summa
Per 1 januari 2024					
Redovisat värde	444	50	58	21	573
Räkenskapsåret 2024					
Inköp				17	17
Avyttringar och utrangeringar	0		0	0	0
Avskrivningar			-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
Akkumulerade avskrivningar			-134	-53	-187
Akkumulerade nedskrivningar	-2	0		-4	-5
Redovisat värde	468	50	41	28	587
Räkenskapsåret 2025					
Inköp				18	18
Avyttringar och utrangeringar				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
Akkumulerade avskrivningar			-131	-54	-184
Akkumulerade nedskrivningar	-2	0		-4	-5
Redovisat värde	434	50	19	37	541

Redovisat goodwill vid utgången av 2025 är hänförlig till förvärven av Catella-koncernen år 2010 (116 mkr), Catella APAM år 2018 (189 mkr), Catella Poland år 2022 (40 mkr) och till förvärvet av Catella Aquila (89 mkr) år

2023. Vid förvärvet av Catella koncernen värderades varumärket Catella till 50 mkr. Redovisat värde på avtalsenliga kundrelationer vid utgången av 2025 är hänförligt till Catella Aquila (19 mkr). Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 37 mkr utgör ingen del förvärvsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.

Nedskrivningsprövning av goodwill och övriga tillgångar med obestämbar livslängd

I samband med förvärv av verksamheter allokeras goodwill och övriga övervärden till de kassagenererande enheter som förväntas erhålla framtida ekonomiska fördelar i form av exempelvis synergier som ett resultat av den förvärvade verksamheten. I de fall separata kassagenererande enheter inte kan identifieras allokeras goodwill och övriga övervärden till den lägsta nivå på vilken verksamheten styrs och övervakas internt.

Tillgångar med obestämbar livslängd prövas årligen för eventuellt nedskrivningsbehov. Catellas princip är att under fjärde kvartalet varje år pröva tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Nedskrivningsbedömningen av dessa tillgångar har utförts per verksamhetsgren; Investment Management och Corporate Finance vilket överensstämmer med den nivå för vilken goodwill och andra förvärvsrelaterade immateriella tillgångar följs upp internt samt i rapportering till ledning och styrelse. För verksamhetsområdet Principal Investments har ingen nedskrivningsprövning gjorts under 2025 då verksamhetsområdet saknar tillgångar med obestämbar livslängd. För detta verksamhetsområde görs löpande

bedömningar av värdet på respektive projekt för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger bokfört värde.

Centrala lednings- och aktieägarrelaterade kostnader har allokerats till respektive verksamhetsgren baserat på dess andel av bedömda ianspråktaga resurser. För tillgångar som värderas till verkligt värde görs ingen nedskrivningsbedömning då dessa i varje bokslut värderas separat till marknadsvärde enligt fastlagda principer. Catellas varumärke redovisas i kategorin Övrigt eftersom det utgör en gemensam tillgång för koncernen. Nedskrivningsbedömning av Catellas varumärke baseras på en etablerad metod för varumärkesvärdering ”Relief-from-Royalty” och vilken har verifierats av en extern värderare. Värderingen utvisar att nyttjandevärdet för varumärket väl överstiger bokfört värde.

För de fall genomförd nedskrivningsprövning visar att bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning med det belopp som motsvarar skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Kassaflödena har beräknats utifrån finansiella planer som utarbetats för varje verksamhetsgren och bygger på den affärsplan för det kommande verksamhetsåret som beslutats av koncernledningen och som godkänts av styrelsen. Dessa finansiella planer täcker en prognosperiod om tre år och innefattar den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling samt förändringen av operativt sysselsatt kapital. Kassaflöden bortom den nämnda prognosperioden har extrapolerats med hjälp av en bedömd tillväxttakt som uppgår till 2 procent för samtliga verksamhetsområden, vilket motsvarar

ECB’s långsiktiga inflationsmål inom euro-området och Riksbankens långsiktiga mål för inflationen i Sverige.

Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på flera antaganden och bedömningar utöver tillväxttakten bortom prognosperioden. De mest väsentliga av dessa avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, förändringen av operativt sysselsatt kapital, samt den relevanta diskonteringsräntan (WACC, Weighted Average Cost of Capital) vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena.

Prövningen påvisade att inget nedskrivningsbehov föreligger. Inga rimligt möjliga förändringar av väsentliga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov.

Nedan redovisas använda diskonteringsräntor (WACC) före skatt per affärsområde:

	WACC, %	
	2025	2024
Investment Management	8,2	11,5
Principal Investments	-	-
Corporate Finance	8,2	11,5
Övrigt	8,2	11,5

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För 2025 har en Beta-faktor på 1,28 använts (1,29). Den framräknade WACC’en för 2025 uppgick till 8,2 procent. Catella har valt att tillämpa samma WACC för alla kassagenererande enheter då det bedömts ge en skälig bild av risken i de olika kassagenererande enheterna.

En sammanfattning av fördelningen av goodwill och varumärke per affärsområde återfinns nedan:

Mkr	2025		2024	
	Goodwill	Varumärke*	Goodwill	Varumärke*
Investment Management	371	-	404	-
Principal Investments	-	-	-	-
Corporate Finance	63	-	65	-
Övrigt	-	50	-	50
	434	50	468	50

* Avser varumärket Catella

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR (LEASINGAVTAL) OCH LEASINGSKULDER

Den här noten ger information om de leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasing-avtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 10 år och de flesta leasingavtal kan vid leasingperiodens slut förlängas till marknadsmässiga villkor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter.

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över leasingperioden.

Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde är avtal understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT-och kontorsutrustning.

Under året har nya leasingavtal om 5,7 mkr (61,9) tillkommit varav 0 mkr (54,0) avser nya hyreskon-trakt, 5,4 mkr (7,5) avser bilar och 0,3 mkr (0,4) avser annan utrustning.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2025	2024
<i>Nyttjanderättstillgångar</i>		
Kontorsfastigheter	111	166
Bilar	9	10
Övrig utrustning	1	1
	121	177
<i>Leasingskulder</i>		
Långfristiga skulder	83	134
Kortfristiga skulder	51	52
	134	186

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2025	2024
<i>Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar</i>		
Kontorsfastigheter	48	38
Bilar	4	4
Övrig utrustning	1	1
	53	43
Räntekostnader	14	11

Det totala kassautflödet gällande leasingavtal under 2025 uppgick till 59 mkr (52).

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
<i>Per 1 januari 2024</i>	
Redovisat värde	33
<i>Räkenskapsåret 2024</i>	
Inköp	9
Avyttringar och utrangeringar	0
Av- och nedskrivningar	-10
Valutakursdifferenser	1
Utgående balans	32
<i>Per 31 december 2024</i>	
Anskaffningsvärde	151
Akkumulerade avskrivningar	-118
Redovisat värde	32
<i>Räkenskapsåret 2025</i>	
Inköp	6
Avyttringar och utrangeringar	0
Av- och nedskrivningar	-9
Valutakursdifferenser	-2
Utgående balans	27
<i>Per 31 december 2025</i>	
Anskaffningsvärde	154
Akkumulerade avskrivningar	-127
Redovisat värde	27

NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller

inte baseras på bedömningar av huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS redovisningsstandarder, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesteringarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Förteckning över koncernens dotterföretag återfinns nedan. Angiven ägarandel motsvarar såväl kapitalandel som rösträttsandel. Ägarandel utöver den andel som motsvarar koncernens innehav, tillhör innehavare utan bestämmande inflytande. Innehaven avser stamaktier. Ingen av koncernens dotterföretag, förutom ett projektbolag, har emitterat preferensaktier.

Bolag	Org.nr.	Stad	31 dec 2025		31 dec 2024	
			Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Capital AB	556886-9019	Stockholm	100	13 000	100	13 000
Catella Fastighetsanalys AB	559371-5395	Stockholm	65	25 000	65	25 000
Catella Property Fund Investment AB	559367-6595	Stockholm	91	1 000	91	1 000
Catella Property Fund Management AB	556660-8369	Stockholm	100	10 000	100	10 000
Catella Property Asset Management AB	559104-6551	Stockholm	100	1 666 667	100	1 666 667
Catella Corporate Finance AB	556724-4917	Stockholm	100	1 000	100	1 000
CCF Holding AB	559078-3238	Stockholm	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Stockholm AB	559054-4234	Stockholm	60	10 000	60	10 000
CCF BJ Partners AB	559078-3220	Stockholm	55	4 450	-	-
Aveca AB	556646-6313	Stockholm	100	5 000	100	5 000
CCF Holding Gbg AB	559089-0710	Göteborg	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Göteborg AB	559084-9104	Göteborg	60	10 000	60	10 000
CCF Malmö Intressenter AB	556740-5963	Malmö	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Malmö AB	556740-5666	Malmö	60	1 000	60	1 000
Catella Logistics Sweden AB	559322-6631	Kalmar	50	500	50	500
Catella Luxembourg Sarl	B 29962	Luxemburg	100	8 780 000	100	8 780 000
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094	Luxemburg	100	13 000	100	13 000
Catella Residential 02 GP Sarl	B257400	Luxemburg	100	12 000	100	12 000
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München	95	2 500	95	2 500
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791	Pöcking	100	25 000	100	25 000
Catella Investment Management GmbH	HRB 188654	Berlin	100	25 000	100	25 000
Catella Investment Management Holding GmbH	HRB 142101	Berlin	100	25 000	100	25 000

Bolag	Org.nr.	Stad	31 dec 2025		31 dec 2024	
			Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier
Catella APAM Ltd	7671308	London	88	11 000	88	11 000
APAM UK Property Services Ltd	13705179	London	88	1	88	1
Catella APAM Capital Partners Ltd	14836661	London	88	1	88	1
Salisbury Asset Co Limited	13712761	London	86	1 000	86	1 000
Salisbury Asset Propco Limited	13736095	London	86	1	86	1
Mander Lender Co Limited	140668	Saint Helier	99	8 277 217	99	8 127 217
Catella Capital Limited	14753542	London	100	6	100	4
Catella APAM Ireland Limited	712464	Dublin	50	1 000	50	1 000
Catella Property Oy	2214835-6	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Catella Asset Management Oy	2214836-4	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773	Maastricht	100	10 000	100	10 000
Kaktus 1 TopCo Aps*	39195208	Köpenhamn	-	-	93	80 855 100
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	54	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	54	500	54	500
VA7 Holding Aps	45059987	Köpenhamn	100	43 100	85	40 000
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
CPC NP2 GmbH	HRB 74006	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Aquila Investment Management France SAS	528441652	Paris	60	3 442	60	3 442
Axipit Real Estate Partners SAS	894233444	Paris	60	250 000	60	250 000
Cholet Logistique SAS	842672610	Paris	100	10 000	100	10 000
Moussey Logistique SAS	842683153	Paris	100	10 000	100	10 000
Moussey Logistique II SAS	852416049	Paris	65	10 000	65	10 000

Bolag	Org.nr.	Stad	31 dec 2025		31 dec 2024	
			Kapital-/röst-rätsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rätsandel, %	Totalt antal aktier
Roye Logistique SAS	852201599	Paris	100	10 000	100	10 000
MER Logistique SAS	853867844	Paris	100	10 000	100	10 000
Metz Eurolog SAS	901000760	Paris	100	10 000	100	10 000
Tours Polaxis SAS	920142122	Paris	100	10 000	100	10 000
Catella France SAS	B 412670374	Paris	100	3 515	100	2 500
Catella Valuation Advisors SAS*	B 435339098	Paris	-	-	66	4 127
Catella Property Consultants SAS	B 435339114	Paris	100	12 151	100	4 000
Catella Residential Partners SAS	B 442133922	Paris	100	4 000	100	4 000
Catella Property Spain S.A.	A 85333342	Madrid	90	60 102	90	60 102
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	90	3 000	90	3 000
Catella Poland sp. z.o.o	5260209308	Warszawa	80	5 173	65	5 173
Calambria sp. z.o.o	971075	Warszawa	80	100	65	100
SFB Parque Logistico	B67820290	Barcelona	100	10 000	100	10 000

* Koncernföretag som avyttrades under 2025.

Finansiell information i sammandrag avseende dotterföretag med väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Det totala ägandet för innehav utan bestämmande inflytande uppgick per 31 december 2025 till 36 mkr (42), varav 33 mkr avser dotterbolagen Catella Real Estate AG, Catella Aquila Investment Management SAS och Catella Property Denmark A/S.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick för verksamhetsåret 2025 till 33 mkr (–2). Av detta belopp redovisas 14 mkr (–5) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 19 mkr (3) redovisas som personalkostnad och skatt i resultaträkningen.

Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verk-samma i dotterbolag som personalkostnad i koncer-nens resultaträkning.

Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden

Catella har genom intresseföretag investeringar i fast-ighetsutvecklingsprojekt i Tyskland och Danmark. Investeringar görs dels i form av kapitaltillskott, dels som aktieägarlån till intresseföretag. Projekten drivs av Catellas lokala dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste

välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projek-ten och därmed förlora det investerade kapitalet. Koncernens redovisade värde på andelar i intressefö-retag uppgick per balansdagen till 69 mkr (105) varav 61 mkr (97) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt. Under 2025 gjordes en nedskrivning av markinvesteringen i tyska fastighets-utvecklingsprojektet 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.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid använts som utgångspunkt för fordringar. Till detta tillämpar koncernen en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av för-väntade kreditförluster. Initialt bedöms kreditrisken per motpart. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Justering har gjorts för att ta hänsyn till nuvarande och framtida makroekonomiska fak-torer som kan påverka betalningsförmågan hos intresseföretagen.

Catella har lämnat lån till intresseföretag för finan-siering av fastighetsutvecklingsprojekt om totalt 372 mkr (314). Lånens bokförda värde, inklusive upplupen ränta och bedömt nedskrivningsbehov, uppgick per balansdagen till 329 mkr (345). Merparten av dessa lån avser Catella Project Capital GmbH och KöTower 106 CPC Beteiligungs GmbH.

Mkr	2025	2024
Per 1 januari	105	136
Anskaffningar	57	8
Försäljningar	0	0
Resultatandel från intresseföretag	–128	–37
Lämnade utdelningar	–7	–6
Omklassificering till andelar i dotterföretag	0	2
Omklassificering till långfristiga fordringar hos intresseföretag	45	-
Övriga förändringar	3	3
Valutakursdifferenser	–6	1
Utgående bokfört värde	69	105

Under 2025 har utdelning om 7 mkr (6) erhållits från intresseföretag.

Nedan redovisas intresseföretagens, vilka alla är onoterade, tillgångar, skulder, intäkter och resultat, samt koncernens ägarandel av intresseföretagens egna kapital inklusive goodwill.

	Registreringsland	Intresseföretag				Koncernen		
		Tillgångar mkr	Skulder mkr	Intäkter mkr	Resultat mkr	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Ägarandel mkr
Catella Project Capital GmbH	Tyskland	629	270	1	0	45	45	0
CatWave AB*	Sverige	0	0	19	4	-	-	-
Bankfoot APAM Ltd	UK	9	4	21	8	50	38	7
Vantage Zero Ltd	UK	25	21	65	4	50	50	1
CaNk ApS	Danmark	99	13	0	-2	50	50	23
VA7 JVCo ApS	Danmark	288	94	0	0	20	20	38
Infrahubs Hold-co 5 AB*	Sverige	0	0	0	0	-	-	-
								69

* Intresseföretag som avyttrades under 2025

NOT 21 FINANSIELLA TILLGÅNGAR
VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2025	2024
Visa preferensaktier serie C	11	29
	11	29
Mkr	2025	2024
Per 1 januari	29	44
Förvärv	-	-
Avyttringar	-22	-33
Verkligt värdeförändringar	6	16
Omräkningsdifferenser	-1	1
Per 31 december	11	29

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat är hänförliga till Catella Luxembourgs innehav av Visa Inc. preferensaktier serie C vilka erhöles i samband med Visa Inc’s förvärv av Visa Europe i juni 2016. Konvertering av preferensaktier till aktier av serie A sker i den takt som de rättstvister som pågår gentemot Visa Europe löses. Konverteringskursen är beroende av utfallet av rättstvisterna. Värderingen av preferensaktierna beaktar dessa rättstvister.

Under 2025 avyttrades aktier av serie A för en köpeskilling om 22 mkr (33).

Se vidare not 22 under rubriken Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder.

NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

I finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ingår följande:

Mkr	2025	2024
Låneportföljer	75	80
Övriga skuldinstrument	148	147
Fondplaceringar	159	169
Onoterade aktier	192	150
Övrigt	0	0
	574	545

Mkr	2025	2024
Per 1 januari	545	466
Förvärv *	6	29
Ökning genom rörelseförvärv	-	0
Avyttringar	-5	-23
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	51	62
Valutakursdifferenser	-23	11
Per 31 december	574	545
Avgår: långfristig del	-499	-466
Kortfristig del	75	80

* Avser främst förvärv av andelar i den egenförvaldade fonden Catella APAM Strategic Equities Fund I och andelar i det noterade bolaget EPISO 6 Blizzard Holding Sarl.

** För verksamhetsrelaterade innehav redovisas förändringar i verkligt värde i Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen (not 7). Förändringar i verkligt värde på låneportföljer redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen (not 13).

Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperiserade euro-peiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och

omvärderingar görs kontinuerligt. Portföljen värderas till verkligt värde.

Låneportföljernas förväntade kassaflöden, vilka består av såväl räntebetalningar som amorteringar, uppgår till 75 mkr (81) vilka är diskonterade och bokförda till 75 mkr (80).

Inga låneportföljer avyttrades under 2025. Under tidigare år har Catella avyttrat fem låneportföljer vilka har återbetalat Catellas ursprungliga investering med god marginal.

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 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. Det motsvarar ett värde om 5,03 miljoner euro.

Lucitano 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.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2025

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonterings- ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	54,4	72,0%	54,4	72,1%	0,0%	0,3
Lusitano 5	Portugal	21,0	28,0%	21,0	27,9%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		75,5	100,0%	75,5	100,0%	0,0%	0,3
Redovisat värde i koncernens balansräkning		75,5					

* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2024

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonterings- ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	57,4	70,8%	55,9	70,2%	2,8%	1,0
Lusitano 5	Portugal	23,7	29,2%	23,7	29,8%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		81,1	100,0%	79,6	100,0%	2,0%	0,8
Redovisat värde i koncernens balansräkning		79,6					

* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

Kassaflöde

Kassainflöde för respektive låneportfölj redovisas i tabellen nedan.

Mkr Låneportfölj Utfall	Spanien Pastor 2	Portugal Lusitano 5	Övriga	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	386,4

Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av skuldinstrument med säkerhet i detaljhandelsfastigheten Mander Centre, Catella APAMs saminvesteringar med kunder, onoterade aktieinnehav i private equity-bolaget Pamica och andelar i egen förvaltade fonder såsom Üpeka, Catella Fastighetsfond Systematisk C, Catella APAM Strategic Equities Fund I, Catella Wohnen Europa och Catella Modernes Wohnen med flera. Innehavens redovisade värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2025 till 499 mkr (466).

Andra värdepapper

Per den 31 december 2025 fanns inga andra värdepapper.

Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Noterade (icke justerade) marknadspriser

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. I denna kategori ingår noterade fondinnehav.

Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (till exempel OTC-derivat eller vissa fonder) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i kolumnen Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata i tabellen nedan. De investeringar som ingår i denna kategori är främst Visa preferensaktier serie C, se vidare not 21.

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i denna kategori. Specifika

värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument är bland annat beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde för resterande finansiella instrument. De finansiella instrument som återfinns i denna kategori är bland

annat värdet på Catellas investeringar i värdepapperiserade låneportföljer, andra skuldinstrument samt onoterade aktie- och fondinnehav. Inga finansiella skulder fanns i denna kategori vid balansdagens utgång.

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2025

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Innehav i 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
Summa skulder	0	0	0	0

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Innehav i preferensaktier		29		29
Låneportföljer			80	80
Övriga skuldinstrument			147	147
Fondplaceringar	58	2	110	169
Onoterade aktier			150	150
Summa tillgångar	58	30	486	574
Skulder				
Villkorad köpeskilling			9	9
Summa skulder	0	0	9	9

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2025 och 2024:

Mkr			Mkr		
Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	2025	2024	Skulder värderade till verkligt värde via RR	2025	2024
Per 1 januari	486	409	Per 1 januari	9	8
Anskaffningar	1	6	Tillkommande poster	-	-
Avyttringar	-	-2	Avgående poster	-	-
Omvärdering via resultaträkningen	51	62	Omvärdering via resultaträkningen	-9	1
Omräkningsdifferenser	-18	11	Omräkningsdifferenser	-	-
Per 31 december	520	486	Per 31 december	0	9

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata per instrument under 2025

Mkr	2025	Värderingstekniker
Tillgångar		
Låneportföljer	75	Se vidare under rubriken Låneportföljer ovan
Övriga skuldinstrument	148	Avkastningsvärdering
Fondplaceringar	104	Verkligt värde baserat på fondens substansvärde
Onoterade aktier - Pamica	154	Transaktioner mellan oberoende parter, DCF och Peer group värdering
Onoterade aktier - övriga bolag	38	Kassaflödesvärdering
	520	

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

I tabellen nedan framgår vilka finansiella instrument koncernen har och hur dessa är redovisade och värderade.

Mkr	2025	2024
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	268	285
Fordringar hos intresseföretag	329	345
Likvida medel	1 611	901
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		
Innehav i preferensaktier	11	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Låneportföljer	75	80
Övriga skuldinstrument	148	147
Fondplaceringar	159	169
Onoterade aktier	192	150
	2 794	2 105
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	173	204
Upplåning och låneskulder	1 340	2 549
Optionsskulder	87	86
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Villkorad köpeskilling	-	9
	1 600	2 849

NOT 23 EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Catella har genom dotterföretag och intresseföretag investeringar i olika fastighetsutvecklingsprojekt. Nedan redovisas de projekt som ägs genom dotterbolag och vilka konsolideras fullt ut i koncernen. Projektet, som innehåller i förädling med avsikt att avyttras så snart det är kommersiellt fördelaktigt, värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Mkr	2025	2024
Kaktus	-	1 772
Vega	-	124
Metz	96	68
Maltings	222	224
Silbersteinstrasse	15	7
	333	2 196

Mkr	2025	2024
Per 1 januari	2 196	2 143
Anskaffningar	177	609
Försäljningar	0	-457
Avyttring dotterbolag	-1 719	-25
Intäkter från avtal med kund	-120	-123
Nedskrivning / återföring av nedskrivning	22	-35
Omklassificering till innehav i intresseföretag	-124	0
Valutakursdifferenser	-99	84
Per 31 december	333	2 196

Projektet Kaktus såldes under räkenskapsåret, se även not 36 Avyttring av verksamheter, och projekt Vega omklassificerades till Innehav i intresseföretag. Nedan

följer en kortfattad beskrivning av de projekt som fanns vid utgången av 2025.

Metz

Catella uppför en logistikanläggning i Metz i Frankrike. Projektet är sålt genom forward-funding överenskommelse med investerare, Catellas investering återbetalas och vinst realiseras i takt med projektets färdigställande. Beräknat slutförande är under 2026.

Maltings

Detaljhandelsfastigheten “The Maltings” i Storbritanien förvärvades i november 2021. Fastigheten inkluderar ett flertal mindre butiker och en Sainsburys. Fastigheten förvaltas av dotterföretaget Catella APAM. Under 2025 gjordes återföring med ett belopp om 22 mkr av en tidigare gjord nedskrivning om 35 mkr. Se även not 29 Upplåning och låneskulder.

Silbersteinstrasse

Bostadsprojekt i Berlin, Tyskland. Projektet initieras 2024 och drivs av dotterföretaget Catella Project Management GmbH. Beräknat slutförande är under 2027.

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Mkr	2025	2024
Kundfordringar	271	303
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	-3	-17
	268	285

Åldersanalys av kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2025	2024
Ej förfallet	91	164
Förfallet 0-30 dagar	128	103
Förfallet 31-60 dagar	21	2
Förfallet 61-90 dagar	5	2
Förfallet 91-179 dagar	8	5
Förfallet mer än 180 dagar	15	10
	268	285

Verkligt värde på kundfordringar bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid använts som utgångspunkt för kundfordringar. Till detta tillämpar koncernen en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Initialt bedöms kreditrisken per motpart. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Justering har gjorts för att ta hänsyn till

nuvarande och framtida makroekonomiska faktorer som kan påverka betalningsförmågan hos kund.

Utifrån detta baseras reserven för osäkra kundfordringar enligt följande:

Mkr	2025	2024
Per 1 januari	-17	-11
Reservering för osäkra fordringar	0	-6
Återvunna kundförluster	0	0
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	7	0
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	6	0
Övrigt	1	-1
Valutakursdifferenser	0	0
Per 31 december	-3	-17

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan.

För information om kreditkvaliteten på kundfordringar, se Finansiella tillgångars kreditvärdighet i not 3.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2025	2024
Per 1 januari	57	58
Tillkommande fordringar	10	5
Återbetalda fordringar	-9	-5
Nedskrivning av fordringar	-1	0
Omräkningsdifferenser	-3	0
Per 31 december	54	57

Mkr	2025	2024
Hyresgarantier	5	6
Medinvesteringar	49	43
Övrigt	1	9
	54	57

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2025	2024
Övriga upplupna intäkter	33	26
Förutbetalda hyreskostnader	8	5
Övriga förutbetalda kostnader	26	43
	67	73

NOT 27 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 90 mkr (105). Se vidare not 32.

NOT 28 EGET KAPITAL

Catella AB har i koncernredovisningen valt att specificera eget kapital i enlighet med nedanstående komponenter:

- Aktiekapital
- Övrigt tillskjutet kapital
- Reserver
- Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Catella AB har haft med aktieägar-kretsen. De transaktioner som har förekommit med aktieägarkretsen är främst emissioner till överkurs vilket motsvarar erhållet kapital (reducerat med transaktionskostnader) utöver nominellt belopp av emissionen. I övrigt tillskjutet kapital ingår även inbetalda premier för utställda optioner. Återköp av tidigare överlättna teckningsoptioner redovisas som en minskning av övrigt tillskjutet kapital.

Reserver består av de intäkter och kostnader som enligt vissa standarder ska redovisas i övrigt totalresultat. I Catellas fall består reserver av omräknings-differenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag i enlighet med IAS 21 samt av verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Posten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen. Balanse-rade vinstmedel kan vidare påverkas av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande. Därutöver reduceras balanserad vinst med lämnad utdelning till aktieägare i moderbolaget. För räkenskapsåret 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 kr per

aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. För räkenskapsåret 2024 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Se även not 49 Eget kapital i moderbolaget.

NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2025	2024
Inlåning från kreditinsitut för den operativa verksamheten	132	1 261
Obligationslån	1 191	1 288
	1 324	2 549
Avgår: långfristig del	-1 192	-2 497
Kortfristig del	132	52

Inlåning från kreditinstitut avser huvudsakligen finansiering av detaljhandelsfastigheten The Maltings. Försäljningen av dotterföretaget Kaktus 1 TopCo ApS under 2025 har väsentligen minskat balansposten i jämförelse med föregående år. Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag lån från kreditinsti-tut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2025 uppgick dessa lån till ett sam-manlagt belopp om 4 mkr (17).

Obligationslån är hänförligt till Catella AB som har emitterat seniora icke säkerställda obligationer om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. I augusti 2025 återköptes en volym om 100 mkr till eget förvar vartefter utestående obligationers nominella belopp uppgår till 1 200 mkr.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har upp-nåtts såväl under året som per 31 december 2025.

Förfallotidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande;

Mkr	2025	2024
Mindre än 3 månader	2	1
Mellan 3 - 12 månader	130	51
Mellan 1 - 3 år	522	1 159
Mellan 3 - 5 år	670	1 338
Mer än 5 år	-	-
Utan förfallotidpunkt	-	-
	1 324	2 549

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2025	2024
Inlåning från kreditinstitut	132	1 261
Obligationslån	1 191	1 288
	1 324	2 549

Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer. Handeln i obligationen är begränsad. Med anledning härav bedömer Catella att verkligt värde på obligationen motsvarar bokfört värde.

För information om genomsnittlig låneränta, se tabell Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta under rubriken Ränterisk i not 3.

NOT 30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mkr	2025	2024
Säljoptioner	87	86
Långsiktiga incitamentsplaner	47	40
Villkorad köpeskilling	0	9
Övriga långfristiga skulder	5	21
	139	156

Säljoptioner är hänförliga till dotterföretagen Catella APAM Ltd och Catella Aquila Investment Manage-ment France SAS och vilka ger dess minoritetsaktieä-gare en rättighet att sälja sina aktier i bolagen, och en skyldighet för Catella att förvärva dessa aktier, efter utgången av räkenskapsåret 2028. Värdet på optio-nerna är beroende av den framtida resultatutveck-lingen i bolaget.

Långsiktiga incitamentsplaner är riktade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Investment Management.

Finansiell skuld avseende villkorad köpeskilling för förvärvade aktier i Catella Aquila omvärderades via resultaträkningen under 2025.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2025	2024
Semesterlöneskuld	25	27
Upplupna personalomkostnader	23	27
Upplupna revisionskostnader	6	6
Upplupna försäkringskostnader	1	1
Upplupna juridiska kostnader	3	2
Upplupen bonus	131	130
Upplupna räntekostnader	5	8
Upplupna hyreskostnader	0	2
Upplupna provisionskostnader	94	91
Övriga upplupna kostnader	102	79
	390	375

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2025	2024
Fastighetspant	-	1 067
Likvida medel	90	105
Övriga ställda säkerheter	0	0
	90	1 172

I samband med försäljningen av Kaktus Towers under 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 spärade medel för andra ändamål.

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2025	2024
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 är 164 mkr (273) hänförliga till verksamhetsområdet Principal Investments.

Övriga rättsliga förfaranden

Bolag inom koncernen är inblandade i ett fåtal tvister eller rättsliga förfaranden samt skatteärenden som uppkommit i den löpande verksamheten. Risker förenade med sådana händelser täcks delvis av kontraktsenliga garantiförpliktelser, försäkring eller erforderliga reserver. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka koncernens affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 34 ÅTAGANDEN

Mkr	2025	2024
Investeringsåtaganden	122	0
	122	0

Investeringsåtaganden avser fyra pågående projekt eller innehav inom verksamhetsområdet Principal Investments.

NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella-koncernen till följande belopp:

Mkr	2025	2024
Erhållna räntor	40	52
Betalda räntor	-102	-190
Varav hänförliga till leasingsskulder	-14	-11
Netto betalda räntor	-62	-138

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet: 2025:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-uppläggnings-kostnader	Kostnad återköpt obligation	Lån i förvärvat / sålt dotterbolag	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2024	1 288	-104	5	3			1 191
Fastighetsprojekt-finansiering	1 244	-1 061				-55	128
Övrig upplåning	17	-8			-3	-1	4
Summa	2 549	-1 174	5	3	-3	-56	1 324

2024:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-uppläggnings-kostnader	förvärvat /sält dotterbolag	Lån i	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2021	1 247	-1 250	3				0
Obligationslån 2024	-	1 287	1				1 288
Fastighetsprojekt-finansiering	1 145	55	-3			46	1 244
Övrig upplåning	28	-12				1	17
Summa	2 420	81	2	0		47	2 549

NOT 36 FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV VERKSAMHETER

Förvärv och avyttringar under 2025

En viktig milstolpe under året var avyttringen av projektet Kaktus Towers i Köpenhamn vilken genererade en realisationsvinst om 256 mkr efter transaktionskostnader och frigjorde 939 mkr i likviditet.

Mkr	2025
Köpeskilling	263
Transaktionskostnader	-25
Köpeskilling efter transaktionskostnader	238
Avytttrade nettotillgångar;	
Anläggningstillgångar	12
Exploaterings- och projektfastigheter	1 704
Likvida medel	4
Övriga omsättningstillgångar	7
Långfristiga skulder	-1 012
Kortfristiga skulder	-736
Nettotillgångar	-21
Innehav utan bestämmande inflytande	2
Goodwill	-
Avytttrade nettotillgångar	-18
Realisationsresultat	256
Kassaflöde;	
Kontant reglerad köpeskilling	263
Transaktionskostnader	-25
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-4
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	234

Vidare, som ett led i att renodla tjänsteutbudet inom rådgivningsverksamheten, avyttrades Catella Valuation Advisors SAS vilket bidrog med 52 mkr till Catellas rörelseresultat.

	2025
Köpeskilling	53
Transaktionskostnader	-2
Köpeskilling efter transaktionskostnader	51
Avytttrade nettotillgångar;	
Anläggningstillgångar	2
Likvida medel	1
Övriga omsättningstillgångar	16
Långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	-19
Nettotillgångar	0
Innehav utan bestämmande inflytande	0
Goodwill	-
Avytttrade nettotillgångar	0
Realisationsresultat	52
Kassaflöde;	
Kontant reglerad köpeskilling	53
Transaktionskostnader	-2
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-1
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	50

Under 2025 förvärvades ytterligare 15 procent av andelarna i Catella Poland från innehav utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om 1,4 mkr. Inga förvärv av nya verksamheter gjordes under året.

Förvärv och avyttringar under 2024

Under 2024 förvärvades ytterligare fem procent av andelarna i Catella Residential Partners SAS från innehav utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om 1€. Catella Residential Partners SAS utgör därefter ett helägt dotterföretag till Catella. Inga förvärv av nya verksamheter gjordes under året.

Vidare under 2024 avyttrades aktierna i det franska projektbolaget Tours Isoparc SAS för en köpeskilling motsvarande bokfört värde.

**NOT 37 HÄNDELSE EFTER
BALANSDAGEN**

Catella Group har utsett Gustav Jansson till ny Chief Financial Officer med tillträde i 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.

**NOT 38 TRANSAKTIONER MED
NÄRSTÅENDE****Närståenderrelationer**

Närståenderrelationer med betydande inflytande innefattar Catellas styrelseledamöter och koncernledning, inklusive familjemedlemmar, samt företag där dessa personer har styrelseuppdrag eller positioner som ledande befattningshavare och/eller har betydande aktieinnehav. För ledande befattningshavares deläggande i Catella samt i dotterbolag, se not 11.

Vidare finns nyckelpersoner i dotterbolag inom Corporate Finance och Investment Management-verksamheterna vilka i vissa fall är delägare i de dotterbolag de arbetar i. Det finns särskilda förutsättningar hänförligt till dessa delägarskap. I enlighet med koncerns redovisningsprinciper redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till dessa ägarandelar som en personalkostnad. För räkenskapsåret 2025 uppgick dessa kostnader till 24,0 mkr (4,5).

Transaktioner med närstående**2025**

Vid årsstämman 2025 antogs ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt 400 000 teckningsoptioner varav 100 000 riktat till styrelseordföranden och 50 000 vardera för övriga styrelseledamöter i Catella AB (LTIP 2025/2028). I juni överläts totalt 300 000

teckningsoptioner till styrelseledamöter för en total köpeskilling om 777 000 kronor.

Vidare under 2025 överläts 50 000 teckningsoptioner av serie 2025/2029 till en medlem av koncernledningen för en köpeskilling om 150 500 kronor.

2024

I enlighet med beslut vid extra bolagsstämma den 20 mars 2024 återköptes i april 2 450 000 teckningsoptioner av serie 2020/2024:A och 2020/2025:B från Catellas koncernledning för ett marknadsmässigt vederlag om 2 445 100 kronor. Vidare överläts 1 096 000 nyemitterade teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen för en total köpeskilling om 3 561 810 kronor.

I september 2024 återköptes 800 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 från Catellas tidigare vd och koncernchef för ett marknadsmässigt vederlag om 2 711 000 kronor med anledning av att hans anställning hos Catella upphörde. Teckningsoptionerna är överlätna respektive återköpta på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Se även not 12 Aktierelaterade incitament.

**NOT 39 ANVÄNDANDE AV NYCKELTAL EJ
DEFINIERADE I IFRS SAMT BEGREPP OCH
VALUTAKURSER**

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se not 2 för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast ett fåtal nyckeltal. Från och med andra kvartalet 2016 tillämpar Catella ESMA:s (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya 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 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 balansräkning.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning representerat av en aktie.
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier med hänsyn taget till effekt av utestående teckningsoptioner (exklusive teckningsoptioner i eget förvar) och eventuella nyemitterade aktier under året.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för avkastningen på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat exkluderat avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar dividerat med totala intäkter för perioden.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av lönsamheten i Bolaget.
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.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och justering för förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar, dividerat med räntekostnader.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets förmåga att täcka räntekostnader.
Sysselsatt kapital	Icke räntebärande anläggningstillgångar och omsättningstillgångar med avdrag för icke räntebärande lång- och kortfristiga skulder.	Måttet åskådliggör Bolagets sysselsatta kapital.
Nettoskuld/Nettokassa	Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minskat med räntebärande finansiella tillgångar inklusive likvida medel och investeringar i låneportföljer. År detta belopp negativt benämns det nettokassa.	Måttet åskådliggör Bolagets förmåga att betala tillbaka räntebärande skulder med räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.
Antal anställda vid periodens slut	Antal anställda vid periodens utgång omräknade till heltidstjänster.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av antalet anställda i Bolaget över tid.
Medeltal anställda	Genomsnittet av antal anställda vid utgången av räkenskapsårets fyra kvartal.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av genomsnittet av antal anställda i Bolaget under perioden.
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden	Fastighetstransaktionsvolymen 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.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Asset Management and Banking 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.

* Se nedan för beräkningsunderlag

Beräkning av räntabilitet på eget kapital per segment. Koncernen innehåller samtliga verksamheter

KONCERNEN	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Periodens resultat, mkr *	-61	-28	319	-182	59	-23	-33	26
Eget kapital, mkr *	1 892	1 976	2 017	1 761	1 997	1 920	1 939	2 064
Räntabilitet på eget kapital, %	2	9	9	-9	2	-5	-5	1

INVESTMENT MANAGEMENT	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Periodens resultat, mkr *	22	17	28	6	26	17	19	23
Eget kapital, mkr *	114	96	136	298	302	274	251	237
Räntabilitet på eget kapital, %	39	35	31	25	29	21	16	29

PRINCIPAL INVESTMENTS	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Periodens resultat, mkr *	-106	3	241	-43	-21	-34	-29	-33
Eget kapital, mkr *	293	402	401	257	312	254	286	320
Räntabilitet på eget kapital, %	28	55	47	-44	-38	-35	-14	-4

CORPORATE FINANCE	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Periodens resultat, mkr *	74	-14	2	-33	24	-1	-16	-23
Eget kapital, mkr *	106	34	-12	-23	-96	-27	-22	-6
Räntabilitet på eget kapital, %	1556	83	20	71	55	525	-2340	-414

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Begrepp

Upplåning

Lån från kreditinstitut.

Låneskulder

Lån från icke kreditinstitut.

WACC

Weighed Average Cost of Capital (Vägd genomsnittlig kapitalkostnad).

EV

Enterprise Value (bolagsvärde)

Valutakurser

Kurserna på de i koncernen ingående valutorna var i förhållande till SEK i genomsnitt respektive per balansdagen följande:

Valutakurser 2025

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
DKK	1,483	1,448
EUR	11,068	10,818
GBP	12,922	12,417
PLN	2,611	2,560

Valutakurser 2024

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
DKK	1,533	1,540
EUR	11,432	11,487
GBP	13,505	13,848
NOK	0,983	0,970
PLN	2,655	2,693

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning		50,5	46,5
Övriga rörelseintäkter		2,7	4,0
Totala intäkter		53,2	50,5
Övriga externa kostnader	41	–55,9	–40,5
Personalkostnader	42	–56,8	–60,7
Avskrivningar		–2,8	–4,0
Övriga rörelsekostnader		–0,4	–1,1
Rörelseresultat		–62,6	–55,8
Resultat från andelar i koncernföretag	43	754,0	256,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	0,4	0,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	45	–92,1	–120,3
Finansiella poster		662,3	136,0
Resultat före skatt		599,6	80,2
Skatt på årets resultat	46	–0,1	-
Årets resultat		599,6	80,2

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Årets resultat		599,6	80,2
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		599,6	80,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	47	28,2	12,5
Materiella anläggningstillgångar		2,8	1,8
Andelar i koncernföretag	48	1 358,2	1 358,2
		1 389,2	1 372,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,2	0,6
Fordringar hos koncernföretag		737,1	346,6
Skattefordringar		0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		1,9	3,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10,0	9,3
Likvida medel		0,1	0,2
		749,2	359,9
Summa tillgångar		2 138,4	1 732,4

	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	49		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	176,7
		176,7	176,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond		70,0	70,0
Balanserad vinst		69,8	69,2
Årets resultat		599,6	80,2
		739,4	219,3
Summa eget kapital		916,1	396,0
Skulder			
Långfristiga låneskulder	50	1 191,5	1 288,3
		1 191,5	1 288,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6,7	18,7
Skulder till koncernföretag		1,1	0,2
Övriga kortfristiga skulder		1,0	0,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	21,9	28,3
		30,8	48,1
Summa skulder		1 222,3	1 336,4
Summa eget kapital och skulder		2 138,4	1 732,4

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		599,6	80,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		2,8	4,0
Finansiella poster		–746,9	–244,1
Övriga omklassificeringar		–4,0	–6,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–148,4	–166,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		110,8	–5,0
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		–16,2	19,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–53,8	–151,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–1,3	–1,6
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–18,1	–16,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–19,4	–17,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	50	-	1 300,0
Låneuppläggningskostnader		–1,4	–12,6
Amortering av lån	50	–100,0	–1 250,0
Utdelning från dotterföretag		254,0	210,9
Lämnade utdelningar		–79,5	–79,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		73,1	168,8
Årets kassaflöde		–0,2	0,0
Likvida medel vid årets början		0,2	0,2
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,1	0,2

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital	
	Not 49	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst		
Eget kapital 1 januari 2024		176,7	70,0	46,9	101,8	395,3
Vinstdisposition				101,8	−101,8	0,0
Utdelning				−79,5		−79,5
Årets totalresultat för januari–december 2024;						
Årets resultat					80,2	80,2
Övrigt totalresultat, netto efter skatt					0,0	0,0
Årets totalresultat					80,2	80,2
Eget kapital 31 december 2024		176,7	70,0	69,2	80,2	396,0
Vinstdisposition				80,2	−80,2	0,0
Utdelning				−79,5		−79,5
Årets totalresultat för januari–december 2025;						
Årets resultat					599,6	599,6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt					0,0	0,0
Årets totalresultat					599,6	599,6
Eget kapital 31 december 2025		176,7	70,0	69,8	599,6	916,1

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 40 REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar genom detta samma redovisningsprinciper som koncernen där så är tillämpligt utom i de fall som anges nedan.

Moderbolaget använder benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget redovisar samtliga innehav i koncernföretag till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell ackumulerad nedskrivning.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av posten andelar i koncernföretag i balansräkningen. En bedömning görs därefter huruvida det föreligger något behov av nedskrivning av dessa andelar.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i koncernföretag respektive fordran på koncernföretag i balansräkningen i de fall bolaget fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek samt har rätt till att ensamt besluta om utdelningens storlek.

Leasingavtal

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas inte finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Moderbolaget tillämpar vidare undantagsregeln i RFR 2 för att inte tillämpa reglerna i IFRS 9 för finansiella garantier avseende garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag. I dessa fall tillämpas reglerna i IAS 37 som medför att finansiella garantiavtal ska redovisas som en avsättning i balansräkningen när Catella har ett rättsligt eller informellt åtagande till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Dessutom måste det vara möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning av åtagandets värde.

NOT 41 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdraget *	1,3	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	1,6	1,3

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2025	2024
Årets kostnad för leasingavtal inkl hyra uppgår till	6,1	5,5
Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	5,0	5,5
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	20,7	29,7
Förfaller till betalning senare än fem år	0,4	0,5
Summa	26,1	35,7

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

NOT 42 PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	3,5	1,1	3,0	0,9
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verkställande direktör	9,2	5,0	12,3	6,4
	(3,7)	(2,2)	(2,8)	(3,4)
Övriga anställda, Sverige	21,7	12,0	20,3	13,6
	(3,5)	(5,0)	(0,5)	(5,6)
Summa	34,4	18,1	35,6	20,9
	(7,2)	(7,2)	(3,3)	(9,0)

Inga pensionsförpliktelser till verkställande direktör eller ledande befattningsbehavare finns. För ytterligare information om ersättningar till styrelse och verkställande direktör hänvisas till not 11.

Medelantal årsanställda

Mkr	2025		2024	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
VD och ledande befattningshavare	4	2	4	1
Övriga anställda	16	9	16	9
Summa	20	11	20	10

NOT 43 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2025	2024
Utdelning	4,0	6,1
Anteciperad utdelning	750,0	250,0
Summa	754,0	256,1

NOT 44 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2025	2024
Räntor	0,2	0,2
Valutakursvinster	0,2	0,0
Summa	0,4	0,2

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 45 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2025	2024
Räntor	-83,6	-113,0
Låneuppläggningskostnader	-4,5	-4,3
Kostnader för återköp av obligationer	-3,5	-2,9
Valutakursförluster	-0,5	0,0
Summa	-92,1	-120,3

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 46 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	599,6	80,2
Inkomstskatt beräknad enligt nationell skattesats	-123,5	-16,5
Skatteeffekter av:		
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-12,5	-10,7
Ej avdragsgilla räntekostnader	-18,8	-24,7
Ej skattepliktiga utdelningar	155,3	52,8
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-0,4	-0,8
Skattekostnad	0,0	0,0

Årets skattemässiga underskott uppgår till 60,8 mkr (52,0). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2025 till 249,4 mkr (188,6). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

NOT 47 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2025	2024
Ingående bokfört värde	12,5	0,1
Inköp	18,1	16,1
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-2,4	-0,1
Nedskrivningar	-	-3,6
Utgående bokfört värde	28,2	12,5

Årets inköp avser främst investeringar i olika koncerngemensamma affärssystem och gemensam infrastruktur. Avskrivningar har gjorts av immateriella tillgångar som har driftsatts och tagits i bruk under året. Den bedömda nyttjandeperioden varierar mellan 4 och 7 år.

NOT 48 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag	Kapitalandel, %	Rösträtsandel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	
				2025	2024
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 352,6	1 352,6
Catella Real Estate AG	10%	10%	252 500	5,6	5,6
Summa				1 358,2	1 358,2

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

Bolag	Org.nr.	Stad
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München

Andelar i koncernföretag	2025	2024
Ingående bokfört värde	1 358,2	1 358,2
Förvärv	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Utgående bokfört värde	1 358,2	1 358,2

NOT 49 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2025 till 176,7 mkr (176,7) fördelat på 88 348 572 aktier (88 348 572). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde; 2 339 442 A aktier, med fem röster per aktie, och 86 009 130 B aktier med en röst per aktie. Några andra skillnader mellan aktieslagen finns inte.

Bolagsordningen innehåller en rättighet för innehavare av aktier av serie A att omvandla dessa till lika antal aktier av serie B. Under 2025 konverterades 1 212 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Några utestående konvertibla skuldebrev som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per 31 december 2025.

Under 2025 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om 400 000 teckningsoptioner riktat till styrelsen i Catella AB. Därutöver finns sedan tidigare ett långsiktigt incitamentsprogram om 4 700 000 teckningsoptioner riktat till ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner inom Catella. Per den 31 december 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027, 2028 och 2029 , se vidare not 12.

På årsstämman i maj 2025 bemyndigandes styrelsen att besluta om återköp eller överlåtelse av bolagets egna aktier samt att besluta om emission av nya aktier. Inga aktier innehas av bolaget självt eller av dess dotterbolag.

Aktieägare med mer än 10 procent av rösterna

Huvudaktieägare per den 31 december 2025 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapitalet och 49,2 procent (49,2) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster vid utgången av 2025.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. För räkenskapsåret 2024 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Fritt eget kapital

Överkursfond tillsammans med balanserade vinstmedel och årets resultat, utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 50 LÅNESKULDER

Mkr	2025	2024
Obligationslån	1 191,5	1 288,3
	1 191,5	1 288,3
Avgår: långfristig del	-1 191,5	-1 288,3
Kortfristig del	0,0	0,0

Catella AB har emitterat seniora icke säkerställda obligationer om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. I augusti 2025 återköptes en volym om 100 mkr till eget förvar vartefter utestående obligationers nominella belopp uppgår till 1 200 mkr. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2025.

NOT 51 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2025	2024
Semesterlöneskuld	2,5	3,1
Upplupna löner	6,6	9,0
Sociala avgifter	3,6	4,9
Upplupna räntekostnader	4,7	5,8
Upplupna revisionsarvoden	0,9	0,6
Upplupna styrelsearvoden	1,2	1,0
Upplupna advokatkostnader	0,2	0,1
Övriga poster	2,2	3,8
Summa	21,9	28,3

NOT 52 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 (243).

Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2025.

NOT 53 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Prissättning vid transaktioner mellan moderföretag och dotterbolag sker med beaktande av affärsmässiga principer. Under 2025 har Catella AB tillhandahållit ett antal koncerninterna tjänster till flertalet dotterbolag för vilka marknadsmässigt pris har erlagts. Därutöver har utdelningar från dotterbolag erhållits med ett belopp om 254,0 mkr.

För ledande befattningshavares förmåner hänvisas till koncernens uppgifter under not 11 till koncernredovisningen samt till not 43.

För ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för dotterbolag hänvisas till not 52.

NOT 54 FINANSIELL RISKHANTERING

Catella AB (publ) är ett holdingbolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier i dotterbolag och fordringar på dotterbolag. Ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar sker för närvarande. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Moderbolaget har vidare upptagit långfristig lånefinansiering i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Därmed har den juridiska personen Catella AB (publ) exponering mot ränterisk och likviditetsrisk. Exponering mot andra finansiella risker såsom marknadsrisk, kreditrisk och valutarisk etc. är begränsad. Catella AB är indirekt utsatt för samma risker som koncernen genom sitt innehav av andelar i dotterbolag och intressebolag.

Ränterisk

Ränterisk är risken att bolagets nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Catella AB (publ), inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att moderbolaget tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för likviditetsrisk. Vid behov kan moderbolaget bruka dotterbolags överskottslikviditet via interna lån.

Marknadsrisk

Marknadsrisk inkluderar risken för förlust till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Valutarisk

Inga fordringar eller skulder i utländsk valuta, förutom vissa koncernmellanhavanden, fanns per 31 december 2025.

För ytterligare information om finansiella risker för koncernen, vilka är indirekt tillämpliga även för moderbolaget, hänvisas till not 3.

Kreditrisk

Kreditrisken avseende fordringar på dotterbolag har beaktats och bedöms ej vara väsentlig. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för dessa.

NOT 55 HÄNDELSE EFTER
BALANSDAGEN

Catella Group har utsett Gustav Jansson till ny Chief Financial Officer med tillträde i 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	69 834 965
Årets resultat	599 558 479
739 360 397	

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715*
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	659 846 682
739 360 397	

* Baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2025.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2025.

För räkenskapsåret 2024 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens

ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Moderbolagets och koncernens resultaträkningar och balansräkningar är föremål för fastställande på årsstämman den 12 maj 2026.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 26 mars 2026.

Erik Rune
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Erik Ranje
Styrelseledamot

Sofia Watt
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Pernilla Claesson
Styrelseledamot

Erik Eikeland
Styrelseledamot

Rikke Lykke
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Catella AB,
org nr 556079 1419

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29-39 och hållbarhetsrapporten på sidorna 46-96. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-147 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29-39 och hållbarhetsrapporten på sidorna 46-96. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har

överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning och värdering av fastighetsprojekt

Se not 23 och redovisningsprinciper på sidan 104 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Fastighetsprojekten bedrivs i separata juridiska enheter. Beroende på ägande och kontroll redovisas fastighetsprojekten som antingen dotterbolag alternativt intressebolag. Det redovisade värdet på fastighetsprojekt som ägs genom dotterbolag uppgår till 333 mkr och redovisas på balansraden exploaterings- och projektfastigheter, fastighetsprojekten motsvarar 8 % av koncernen totala tillgångar.

Fastighetsprojekten värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Potentiellt nedskrivningsbehov i utvecklingsprojekt under uppförande och färdigställda projekt kan ha en väsentlig påverkan på bolagets resultat. Förändring i efterfrågan kan väsentligt påverka såväl bedömda marknadsvärden som redovisade värden för respektive projekt.

Under 2025 har intäkterna från Catellas exploaterings- och projektfastigheter uppgått till 545 mkr vilket utgör 26 % av koncernens totala intäkter. Genom väsentligen i projekttransaktionerna och väsentligheten i projektfastigheterna av tillgångsmassan har redovisning och värderingen av fastighetsprojekten varit ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2025.

Hur området har beaktats i revisionen

Vår revision har omfattat bland annat granskning av koncernens redovisningsprinciper av fastighetsprojekt för att verifiera efterlevnad av IFRS.

Som stöd för värderingen har vi granskat interna eller externa värderingar, eller indikativa bud när så finns tillgängligt. Vi har även utvärderat ledningens bedömningar genom att följa upp projekten samt beaktat allmänna marknadsförhållanden för fastigheter på respektive marknad. Vi har också hållit diskussioner med bolagets ledning avseende värderingarna av fastighetsprojekten.

Vi har stickprovsvis utvärdet och testat genomförda transaktioner samt intäktsredovisning hänförligt till fastighetsprojekten. Vi har även genomfört stickprovsvis granskning av aktiveringar av kostnader hänförliga till fastighetsprojekten för att säkerställa korrekt allokering och att posterna är balansgilla.

Vidare har vi bedömt innehållet i de upplysningar som lämnas i årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 och 46–96. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att

det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende

oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god

revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konso-lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktie-bolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för

detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catella AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten

utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för

kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att

Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra

stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Catella AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 20 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den 27 mars 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



CATELLA AB (PUBL)
BOX 5894, 102 40 STOCKHOLM
BESÖKSADRESS: BIRGER JÄRLSGATAN 6
ORGANISATIONSNUMMER: 556079-1419
HUVUDKONTOR: STOCKHOLM, SVERIGE
+46 (0) 8-463 33 10 | INFO@CATELLA.SE

[CATELLA.COM](https://catella.com)