

Levererar i linje med strategiska prioriteringar på en oförutsägbär marknad

”Catella redovisar en förbättrad underliggande intäktsutveckling under det andra kvartalet. Drivet av en successivt mer aktiv transaktionsmarknad ökade intäkterna inom Corporate Finance med 38 procent jämfört med föregående år, vilket kompenserade för lägre intäkter inom Investment Management. Vi fortsätter att göra framsteg inom koncernens strategiska prioriteringar, där fokus på högre resultatkvalitet, operativ effektivitet och investeringar i nyckelkompetenser stärker vår position för långsiktig framgång även i en marknad som fortsatt präglas av osäkerhet.”

Rikke Lykke, VD och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i kvartalet uppgick till 400 mkr (722)
- Bruttovinsten uppgick till 310 mkr jämfört med ett justerat bruttoresultat om 294 mkr motsvarande kvartal föregående år där justeringarna är hänförliga till avyttringarna i Kaktus, CatWave och Catella Valuation.
- Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (315)
- Rörelseresultatet, rensat för jämförelsestörande poster, ökade med 43 mkr jämfört med föregående år.
- Resultat per aktie före och efter utspädning -0,14 kr (3,62 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 161 mdkr vilket är ökning med 1 mdkr jämfört med första kvartalet 2026.

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i första halvåret uppgick till 696 mkr (1 047)
- Bruttovinsten på underliggande basis uppgick till 551 mkr jämfört med 575 mkr föregående år.
- Periodens rörelseresultat uppgick till -37 mkr (272)
- Rörelseresultatet, rensat för jämförelsestörande poster, ökade med 70 mkr jämfört med föregående år.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,70 kr (1,55 kr)

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) uppgick till 161 mdkr vid periodens slut, en ökning med 4 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år.
- Ökningen förklaras av en förändrad rapporteringsprincip som infördes under 2026, enligt vilken tillgångar under utveckling om cirka 5 mdkr inkluderas i förvaltat kapital (AUM).

Totala intäkter

1 684 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

-19 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltat kapital

161 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

861 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Under det andra kvartalet präglades marknaderna fortsatt av globala konflikter och en förhöjd osäkerhet. Samtidigt kunde vi se positiva tecken i form av ökad aktivitet på fastighetsmarknaden. Mot denna bakgrund fortsatte vi att utveckla verksamheten och genomföra koncernens strategi.

I maj beskrev jag våra prioriteringar framåt: att över tid stärka stabiliteten och kvaliteten i resultatet, driva operativ effektivitet samt göra riktade investeringar i nyckelkompetenser som stärker vår långsiktiga utveckling och effektivitet. Under kvartalet stod dessa prioriteringar fortsatt i fokus i hela koncernen och bidrog till att ytterligare stärka förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande.

Inom samtliga tre prioriteringar fortsatte vi också att utveckla Catella till en mer integrerad europeisk plattform, där vi mer effektivt tar tillvara lokal expertis, kundrelationer och investeringskompetens på olika marknader.

Stärkt resultat kvalitet

En viktig prioritering är att öka andelen återkommande och förutsägbara intäkter. På marknader som fortsatt präglas av selektivitet ger en större andel fasta arvodesintäkter ökad motståndskraft samtidigt som det skapar förutsättningar för lönsam och långsiktig tillväxt. Under kvartalet utgjorde fasta arvoden 61 procent av de totala intäkterna, en nivå som var fortsatt stabil och speglar en balanserad och uthållig intäktsprofil.

Inom Investment Management fortsatte vi att utveckla och harmonisera vår europeiska plattform. Namnbytet av vår franska investment management-verksamhet bidrar till ett mer enhetligt kunderbjudande i Europa samtidigt som det stärker vår marknadsposition. Sammantaget bidrar dessa initiativ över tid till en starkare och mer skalbar intäktsbas.

Ökad operativ effektivitet

Vi tar tydliga steg för att öka effektiviteten och förenkla koncernen. Ledningsgruppen speglar nu tydligare vår europeiska närvaro, vilket stärker vår förmåga att agera som en integrerad plattform och dra nytta av kompetens och erfarenheter över marknaderna. Som ett led i detta välkomnade vi Nils Sommerfeldt som Chief

Digital Officer, vilket stärker vår digitala förmåga och stödjer fortsatt utveckling av verksamheten.

Vi fortsätter att se över och effektivisera vår organisation för att öka effektiviteten, tydliggöra ansvar och stärka genomförandekraften i verksamheten. På så sätt omsätter vi våra strategiska prioriteringar i konkreta operativa förbättringar.

Inom Corporate Finance har vi effektiviserat den franska verksamheten, bland annat genom flytten till ett nytt kontor och en mer integrerad organisationsstruktur. Tillsammans med andra initiativ förväntas åtgärderna ge årliga besparingar om cirka 6 mkr och samtidigt bidra till en mer fokuserad och effektiv organisation.

Vi avvecklade Catella Property Investment Management i Sverige och återlämnade bolagets tillstånd som AIF-förvaltare.

Detta minskar den organisatoriska komplexiteten, bidrar till ytterligare kostnadseffektiviseringar och skapar möjlighet att frigöra cirka 20 mkr i likvida medel.

Riktade investeringar i strategiska förmågor för ökad effektivitet och stärkt leveransförmåga

Parallellt med arbetet att vidareutveckla vår verksamhetsmodell fortsätter vi att göra selektiva investeringar i förmågor som stärker vår konkurrenskraft och positionerar Catella för långsiktig tillväxt.

Inom Corporate Finance har vi fortsatt att investera i våra medarbetare trots en svag marknadscykel, vilket ger oss en stark position när aktiviteten nu successivt ökar. Kundaktiviteten och inflödet av mandat utvecklas positivt i takt med att tydligheten kring prissättning och tillgångarnas marknadsposition förbättras. Aktiviteten stärktes under kvartalet, särskilt i Sverige, Danmark och Spanien. I Sverige var vi rådgivare i en större transaktion inom kontorssegmentet, vilket stärker vår position inom komplexa uppdrag och på marknader som genomgår strukturella förändringar. I Spanien var Catella exklusiv rådgivare i en av årets största marktransaktioner för bostadsutveckling. Inom Investment Management stärkte vi vår kompetens inom kapitalanskaffning genom att tillsätta en Director of Group Capital Raising Strategy and Partnerships. Därmed stärker vi ytterligare vår förmåga att förmedla attraktiva investeringsmöjligheter till investerare på våra europeiska marknader.

Inom båda affärsområdena fortsätter ett närmare samarbete mellan marknaderna att stärka vårt kunderbjudande och vår förmåga att ta tillvara affärsmöjligheter genom en integrerad europeisk plattform.

Finansiell utveckling under kvartalet

Mot denna bakgrund speglar den finansiella utvecklingen en ökad andel stabila intäkter och förbättrad underliggande resultat kvalitet, med stöd av god kostnadskontroll och stabila fasta arvoden.

Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (303). Justerat för jämförelsestörande poster innebär detta en förbättring med 43 mkr jämfört med föregående år. Resultatet speglar den sammanlagda effekten av portföljombvärderingar och löpande värdeskapande, liksom vårt fortsatta arbete med att stärka resultatkvaliteten, öka effektiviteten och fokus på värdeskapande.

Corporate Finance redovisade ett bruttorisultat om 102 mkr (101) och ett rörelseresultat om 6 mkr (6).

Investment Management redovisade ett bruttorisultat om 204 mkr (225) och ett rörelseresultat om 35 mkr (37). Nedgången förklaras huvudsakligen av lägre prestationsbaserade arvoden jämfört med föregående år.

Förvalt kapital uppgick till 161 mdkr per den 30 juni 2026, jämfört med 160 mdkr vid utgången av första kvartalet. Nettoutflöden kompensades av positiva valutaeffekter.

Fokus ligger fortsatt på disciplinerad kapitalallokering, att driva befintliga projekt framåt och realisera värden i äldre investeringar, samtidigt som vi selektivt investerar kapital där vi ser

attraktiva långsiktiga möjligheter. Under kvartalet inledde vi även ett återköpsprogram av egna aktier om 100 mkr, vilket speglar en disciplinerad kapitalallokering och ett fortsatt fokus på aktieägarvärde. Vid utgången av juni hade totalt 2,5 miljoner egna aktier återköpts, motsvarande 2,95 procent av totalt antal utestående aktier.

Även om marknadsläget fortsatt är blandat stärker de åtgärder vi vidtar i dag Catella inför kommande marknadscyklar. Genom att prioritera återkommande intäkter, förenkla organisationen, stärka vår integrerade europeiska plattform, allokera kapital med disciplin och investera i kompetenser bygger vi en mer motståndskraftig verksamhet med bättre förutsättningar för hållbart långsiktigt värdeskapande.

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor, idag klockan 10.00. För att delta i konferensen, vänligen se: <https://financialhearings.com/event/51908>

*Rikke Lykke, VD och koncernchef
Stockholm, 20 augusti 2026*



Våra affärsområden

Catella består av affärsområdena Investment Management och Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. Catella redovisar även Balance Sheet Investments separat.

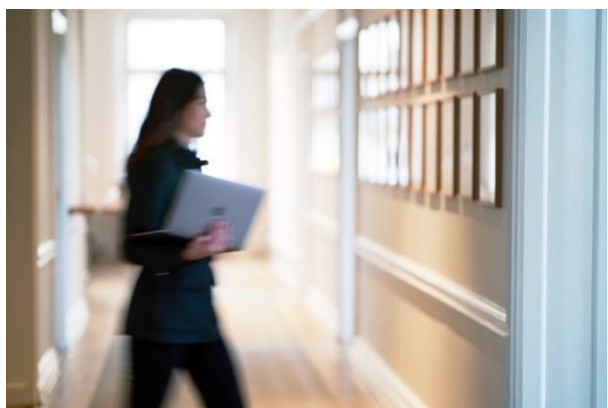


family offices.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.

Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar med investeringar på 16 geografiska marknader i Europa och närvaro på 12 av dessa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom affärsområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och



Corporate Finance

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9.

Balance Sheet Investments

Catella gör 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.

För mer information om Balance Sheet Investments, se sidorna 10–11.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 5-11 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare. Skillnaden mot koncernens formella

resultaträkning är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En fullständig avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun
Nettoomsättning	229	253	115	118	59	370	-4	-20	400	722
Övriga rörelseintäkter	2	3	1	1	2	0	1	30	6	34
Totala intäkter	231	256	116	120	62	370	-3	10	406	755
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-28	-31	-14	-19	-55	-101	1	20	-96	-131
Bruttoresultat	204	225	102	101	7	269	-2	30	310	625
Övriga externa kostnader	-52	-49	-24	-24	-1	-0	-8	-7	-85	-80
Personalkostnader	-105	-124	-66	-66	0	-8	-16	-16	-187	-214
Avskrivningar	-10	-13	-5	-5	0	-0	-4	-2	-19	-20
Övriga rörelsekostnader	-2	-2	-1	-0	-1	5	-0	3	-5	6
Resultatandel från intresseföretag	0	1	0	0	-6	-2	-0	-0	-6	-1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-0	0	0	0	-11	0	-0	-0	-12
Rörelseresultat	35	37	6	6	-1	252	-31	8	8	303
Ränteintäkter									4	12
Räntekostnader									-22	-30
Övriga finansiella poster									6	39
Finansiella poster - netto									-11	21
Resultat före skatt									-3	324
Skatt									-9	-5
Periodens resultat *									-12	319

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

Koncernens omsättning och resultat

Andra kvartalet 2026

Koncernens nettoomsättning uppgick till 400 mkr (722), en minskning med 322 mkr i jämförelse med föregående år. Av förändringen är 302 mkr hänförligt till hyresintäkter och försäljningsintäkter från avyttringen av Kaktus Towers i maj 2025. Under den aktuella perioden redovisade Metz-Eurolog intäkter om 55 mkr (63) hänförliga till uppnådda milstolpar.

Investment Managements nettoomsättning minskade med 24 mkr till 229 mkr (253), främst till följd av lägre transaktionsbaserade arvoden jämfört med föregående år.

Corporate Finances nettoomsättning uppgick till 115 mkr (118). Jämförelseperioden inkluderar nettoomsättning från Catella Valuation Advisors, som avyttrades i november 2025, samt försäljningsprovision från Kaktus om totalt 27 mkr. Justerat för dessa jämförelsestörande poster ökade Corporate Finances nettoomsättning med 24 mkr, främst drivet av verksamheterna i Sverige och Spanien.

Övriga rörelseintäkter under 2025 inkluderade en engångsintäkt om 30 mkr hänförlig till avyttring av det kvarvarande innehavet av aktier i intressebolaget CatWave AB.

Kostnaderna för det andra kvartalet, exklusive negativa verkligt värdejusteringar av fondinnehav som redovisas under Övriga rörelsekostnader, var 18 mkr lägre 2026 jämfört med föregående år. Detta förklaras till stor del av att personalkostnaderna under perioden var 28 mkr lägre än föregående år och

uppgick till 187 mkr (214), främst till följd av lägre rörlig ersättning. Resultatandel från intresseföretag uppgick till -6 mkr (-1), främst hänförligt till räntekostnader och övriga projektutvecklingskostnader för bland annat KōTower och Vega.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 8 mkr (303). Avvikelsen jämfört med föregående år förklaras främst av avyttringarna av Kaktus och CatWave, som genererade rörelseresultat hänförliga till moderbolagets aktieägare om 252 mkr respektive 30 mkr.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 7-10.

Koncernens finansnetto uppgick till -11 mkr (21) varav positiva valutakurseffekter utgjorde 15 mkr (40). Räntekostnaderna för perioden minskade med 9 mkr till 22 mkr (30), till följd av Catella AB:s återköp av obligationer och därmed en lägre upplåningsvolym, men även till följd av försäljningen av Kaktus, som minskade koncernens externa upplåning. Den premie om 5 mkr som betalades i samband med återköpet av obligationer i april kostnadsfördes under perioden.

Periodens resultat uppgick till -12 mkr (319) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,14 kr (3,62) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

I april återköpte Catella AB ytterligare obligationer med slutligt

förfall i mars 2029, med ett totalt nominellt belopp om 140 mkr och till en kurs motsvarande 103,75 procent av nominellt belopp.

Årsstämman i Catella AB hölls den 12 maj och beslutade i enlighet med samtliga förslag som lagts fram av styrelsen och valberedningen. Årsstämman beslutade att omvälja

styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Erik Eikeland, Samir Kamal, Erik Ranje och Erik Rune. Erik Rune omvaldes till styrelseordförande.

Under perioden maj–juni återköpte Catella AB 2 528 431 egna B-aktier till ett belopp om knappt 52 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Nettoomsättning	450	483	187	191	63	398	-4	-25	696	1 047
Övriga rörelseintäkter	5	18	1	2	6	0	1	29	13	50
Totala intäkter	455	501	189	193	69	398	-3	4	709	1 096
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-63	-66	-34	-32	-55	-111	1	25	-152	-185
Bruttoresultat	391	435	155	161	14	287	-2	29	557	911
Övriga externa kostnader	-103	-106	-48	-47	-1	-6	-8	-1	-160	-160
Personalkostnader	-214	-247	-119	-130	0	-8	-36	-35	-369	-420
Avskrivningar	-19	-28	-10	-10	0	0	-7	-5	-36	-42
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-1	-1	-18	-15	0	6	-22	-13
Resultatandel från intresseföretag	3	1	0	0	-9	-6	0	0	-6	-5
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2	0	0	0	-11	0	0	-0	-13
Rörelseresultat	54	50	-23	-27	-14	242	-53	-6	-37	259
Ränteintäkter									14	20
Räntekostnader									-45	-67
Övriga finansiella poster									17	-75
Finansiella poster - netto									-13	-122
Resultat före skatt									-50	137
Skatt									-12	0
Periodens resultat *									-62	137

Koncernens omsättning och resultat Första halvåret 2026

Koncernens totala intäkter uppgick till 709 mkr (1 096). Merparten av förändringen jämfört med föregående år förklaras av försäljningen av Kaktus och innehavet i CatWave under 2025, samt av ytterligare en jämförelsestörande post om 8 mkr hänförlig till omvärderingen av en finansiell skuld kopplad till förvärvet av aktier i Catella Aquila. Koncernens totala intäkter och bruttoresultat för första halvåret 2025. Justerat för dessa jämförelsestörande poster uppgick koncernens totala intäkter för första halvåret 2025 till 719 mkr.

Periodens personalkostnader minskade med 51 mkr till 369 mkr (420), hänförligt till lägre rörliga ersättningar i samtliga affärsområden. I rörelseresultatet ingick även verkligt värde justeringar på fondinnehav på -17 mkr (-17).

Koncernens finansnetto förbättrades väsentligt under första halvåret 2026, främst till följd av positiva valutakursförändringar om cirka 27 mkr (-64). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Utestående lånefordringar i utländsk valuta samt de svenska holdingbolagens likvida medel i utländsk valuta medför valutakursrisk, vars effekter redovisas i koncernens resultaträkning. De positiva valutakursdifferenserna under perioden förklaras dels av att EUR, DKK och GBP stärktes i förhållande till koncernens rapporteringsvaluta SEK, dels av att valutaexponeringen har minskat genom försäljningen av Kaktus, de successiva avyttringarna av Metz-Eurolog samt minskade innehav av likvida medel i andra valutor än SEK. Det förbättrade finansnettot förklaras även av lägre räntekostnader till följd av försäljningen av Kaktus samt Catella AB:s lägre upplåningsvolym på obligationsmarknaden.

Investment Management

Omsättning och resultat

Andra kvartalet 2026

Nettoomsättningen uppgick till 229 mkr (253), och bruttoresultatet uppgick till 204 mkr (225).

Affärsområdets nettoomsättning minskade med 24 mkr, främst till följd av lägre rörliga arvoden, vilket speglar en lägre transaktionsaktivitet och färre genomförda förvärv och avyttringar på flera marknader. De totala intäkterna minskade med 25 mkr, främst till följd av lägre rörliga arvoden och lägre förvaltningsarvoden i delar av verksamheten, vilket delvis motverkades av högre utvecklings- och prestationsbaserade arvoden.

Segmentets rörelsekostnader minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av fortsatta kostnadskontrollåtgärder samt lägre personalkostnader och kostnader för externa tjänster inom flera verksamhetsenheter.

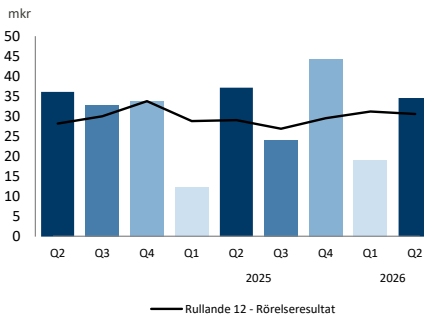
Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 35 mkr, med stöd av stabila återkommande förvaltningsarvoden och positiva resultatbidrag från flera verksamheter inom Investment Management.

Första halvåret 2026

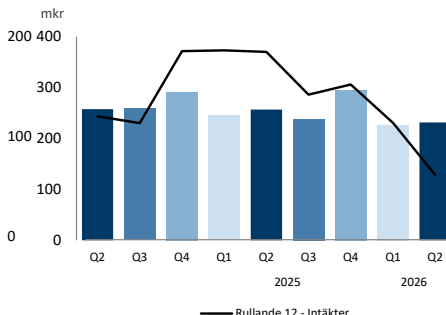
Nettointäkterna minskade jämfört med motsvarande period 2025, främst till följd av lägre rörliga arvoden. Detta motverkades delvis av lägre rörelsekostnader, till följd av att verksamheten anpassade kostnadsnivån till en period med lägre aktivitet i fonderna.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Förvaltningsintäkter	199	207	395	414	794	813
Utvecklingsintäkter	9	7	17	16	30	29
Rörliga intäkter	17	38	34	51	136	153
Prestationsbaserade intäkter	4	0	4	0	15	11
Övrig nettoomsättning	0	1	0	2	-1	1
Nettoomsättning	229	253	450	483	974	1 007
Övriga intäkter	2	3	5	18	10	24
Totala intäkter	231	256	455	501	984	1 031
Uppdragskostnader och provisioner	-28	-31	-63	-66	-136	-139
Bruttoresultat	204	225	391	435	848	892
Rörelsekostnader	-169	-188	-340	-384	-733	-777
Resultatandel från intressebolag	0	1	3	1	8	6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-1	-2	-1	-3
Rörelseresultat	35	37	54	50	122	118
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	15	15	12	10	12	11
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	160,8	156,5	160,8	156,5	-	155,3
varav Property Funds	109,7	110,0	109,7	110,0	-	107,8
varav Asset Management	43,1	46,5	43,1	46,5	-	47,4
varav Development	8,1	0,0	8,1	0,0	-	0,0
Antal anställda, vid periodens slut	313	307	313	307	-	306

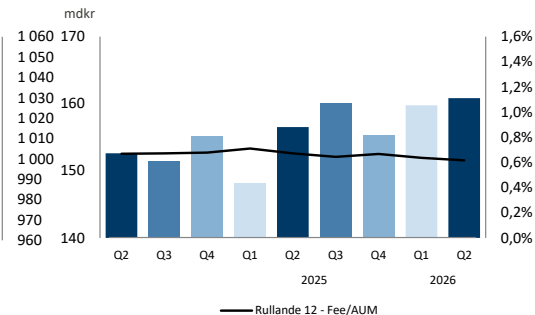
RÖRELSERESULTAT



TOTALA INTÄKTER



FÖRVALTAT KAPITAL



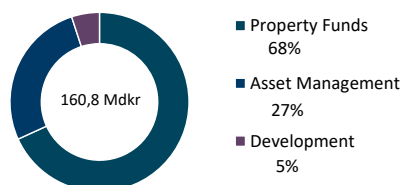
Investment Management

Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 161 mdkr varav 110 mdkr inom Property Funds, 43 mdkr inom Asset Management

och 8 mdkr till Development. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



Förändring i förvalt kapital

Förvalt kapital ökade från 156,5 mdkr till 160,8 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen drevs främst av en förändring i rapporteringen som infördes 2026, enligt vilken tillgångar under utveckling inkluderas i AUM (+8,1 mdkr), samt av nettoinflöden från utvalda mandat och portföljtillskott inom Asset Management. Detta motverkades delvis av negativa valutaeffekter till följd av förändringar i EUR/SEK-kursen samt negativa marknadsomvärderingar.

Utfloendet var främst hänförligt till avslutade mandat, avyttringar och inlösen inom delar av Asset Management och Property Funds.

Förvalt kapital ökade från 159,8 mdkr under det första kvartalet till 160,8 mdkr under det andra kvartalet, motsvarande en nettoökning om 1,0 mdkr under kvartalet. Ökningen drevs av positiva valutaeffekter om 2,3 mdkr och nettoinflöden om 0,4 mdkr, inklusive tillägg hänförliga till utvecklingsprojekt i Spanien. Detta motverkades delvis av utfloenden om 1,0 mdkr,

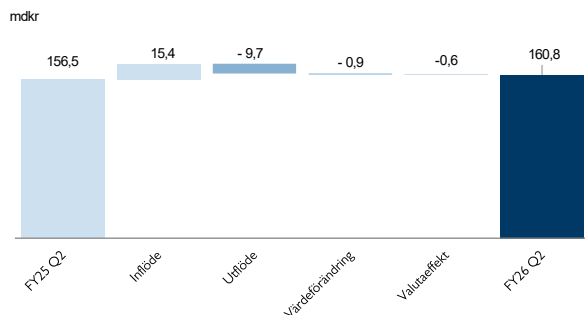
främst hänförliga till avyttringar och inlösen i Tyskland, samt negativa marknadsomvärderingar om 0,6 mdkr, huvudsakligen till följd av värdepappersminskningar i utvalda kommersiella fastighets- och kontorsexponeringar i Tyskland och Spanien.

Inom Property Funds ökade förvalt kapital med 0,5 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 0,4 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år.

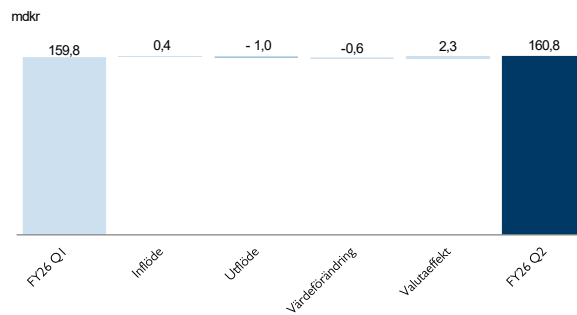
Inom Asset Management ökade förvalt kapital med 0,5 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 0,7 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Inom Development ökade förvalt kapital med 5 mdkr jämfört med såväl föregående kvartal som motsvarande period föregående år, eftersom 2026 är det första året då tillgångar under utveckling inkluderas i rapporteringen av AUM.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Corporate Finance

Omsättning och resultat

Andra kvartalet 2026

Den europeiska transaktionsmarknaden uppvisade ökade transaktionsvolymen under det andra kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år, och även en ökning jämfört med det första kvartalet.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 11,4 mdkr (8,7). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet svarade Sverige för 8,2 mdkr (3,7), Spanien 1,8 mdkr (0,5), Frankrike 0,8 mdkr (0,7) Danmark 0,6 mdkr (2,9) och Finland för 0,0 mdkr (0,9). Corporate Finance nettoomsättning uppgick till 115 mkr (118) och intäkter justerat för uppdragskostnader uppgick till 102 mkr (101), en ökning med 1 mkr.

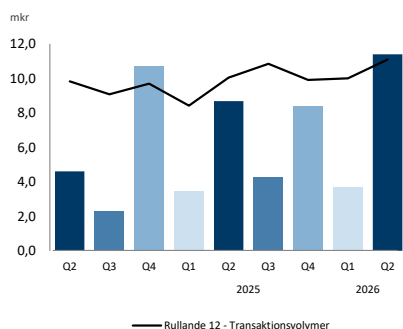
Minskningen av nettoomsättningen var främst hänförlig till Norden och motverkades delvis av utvecklingen i Kontinentaleuropa. De totala intäkterna för perioden minskade något jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre nettoomsättning. Rörelsekostnaderna var något högre, medan bruttoreultatet förbättrades marginellt. Rörelseresultatet uppgick till 6 mkr i perioden (6), vilket motsvarar en oförändrad rörelsemarginal på 5 %.

Första halvåret 2026

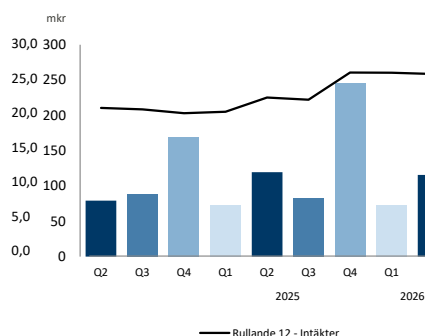
Justerat för engångseffekterna 2025 hänförliga till avyttringarna av Kaktus och Catella Valuations ökade Corporate Finances underliggande nettointäkter med 28 mkr.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Nettoomsättning	115	118	187	191	462	466
Övriga intäkter	1	1	1	2	55	56
Totala intäkter	116	120	189	193	517	522
Uppdragskostnader och provisioner	-14	-19	-34	-32	-94	-92
Bruttoreultat	102	101	155	161	423	429
Rörelsekostnader	-96	-95	-178	-188	-372	-382
Resultatandel från intressebolag	0	0	0	0	0	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	6	6	-23	-27	51	47
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	5	5	-12	-14	10	9
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	11,4	8,7	15,1	12,1	27,7	24,8
varav Norden	8,8	7,5	11,3	10,2	19,7	18,5
varav Kontinentaleuropa	2,6	1,2	3,7	2,0	8,1	6,3
Antal anställda, vid periodens slut	143	143	143	143	-	141

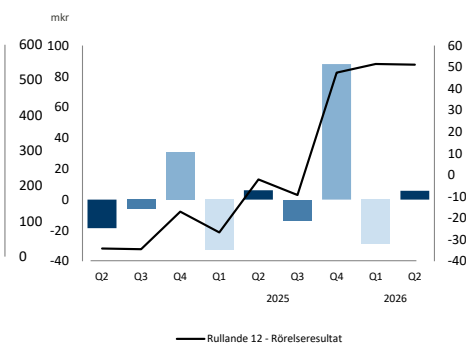
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Balance Sheet Investments

Omsättning och resultat

Andra kvartalet 2026

Intäkterna uppgick till 62 mkr (370), en minskning med 308 mkr, varav 302 mkr är hänförligt till hyresintäkter och försäljningsintäkter från avyttringen av Kaktus föregående år.

Rörelseresultatet för affärsområdet uppgick till -1 mkr (252 mkr). Minskningen jämfört med föregående år förklarades främst av avyttringen av Kaktus under andra kvartalet 2025.

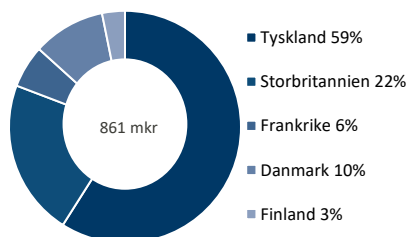
Under det aktuella kvartalet uppgick förändringar i verkligt

värde på fondinvesteringar till -1 mkr, vilket motverkades av erhållna utdelningar om motsvarande belopp.

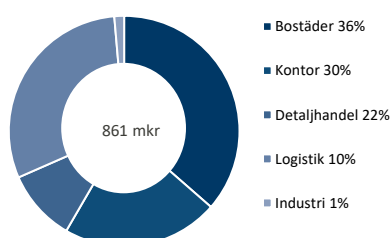
Catella hade per 30 juni totalt 861 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa, samt 237 mkr i fondinvesteringar. Se sida 11 för mer information. Första halvåret 2026 ökade Catellas totala investeringsvolym med 25 mkr och uppgick till 861 mkr vid periodens slut. Ytterligare investeringar gjordes i Vega, Metz-Eurolog, KöTower och Gloss, samtidigt som färdigställda etapper av Metz-Eurolog avyttrades under perioden.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Hyresintäkter	4	13	8	41	18	51
Realisationsresultat	55	357	55	357	100	401
Nettoomsättning	59	370	63	398	118	452
Verkligt värdeförändringar	0	0	3	0	67	64
Utdelning och övriga intäkter	2	0	3	0	11	8
Totala intäkter	62	370	69	398	195	524
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-55	-101	-55	-111	-116	-172
Bruttoresultat	7	269	14	287	79	352
Övriga rörelsekostnader	-1	-12	0	-15	-19	-34
Verkligt värdeförändringar	-1	8	-19	-13	-19	-13
Resultatandel från intressebolag	-6	-2	-9	-6	-138	-134
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-11	0	-11	0	-11
Rörelseresultat	-1	252	-14	242	-96	160
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-2	68	-21	61	-49	31
Catellas investerat kapital	861	828	861	828	-	835

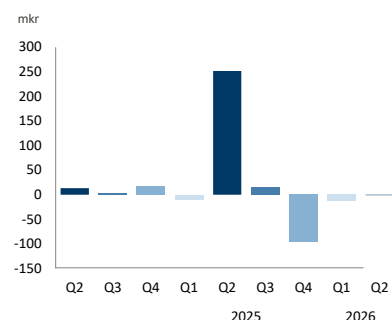
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



* Siffrorna anger andelen av Balance Sheet Investments totala investering samt hur stor andel som utgörs av kapitaltillskott respektive utlåning.

Balance Sheet Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 30 juni 2026. Projektbolagets totala investering inkluderar investerat kapital från Catella, partners samt extern finansiering. Catellas totala investering avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån. Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer att slutföras vid olika tidpunkter.

Catellas totala investeringsvolym minskade med 16 mkr under andra kvartalet och uppgick till 861 mkr vid periodens slut. Ytterligare färdigställda etapper av Metz-Eurolog-projektet avyttrades samtidigt som ytterligare investeringar gjordes i KöTower och det danska bostadsprojektet Gloss.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Maltings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2027	88	242	88
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	99	99
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2028	100	15	15
Summa Direct Investments						355	202
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2027	100	46	46
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				5	5
Summa Catella Logistic Europe						50	50
Delsumma Dotterföretag						405	252
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	894	164
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	328	70
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 242	257
Summa Catella Project Capital						2 464	492
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	20	297	62
Delsumma Intresseföretag						2 760	553
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							55
Summa						3 165	861

* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

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

*** Projektet redovisas som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

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

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Catella även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under andra kvartalet uppgick förändringar

i verkligt värde till -1 mkr, vilket motverkades av erhållna utdelningar på fondinnehav om motsvarande belopp. Inga nya transaktioner gjordes i innehaven under perioden. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31-dec
Pamica	137	111	154
Catella Fastighetsfond Systematisk C	19	23	21
Catella APAM Strategic Equities Fund I	24	28	24
UPEKA	107	105	104
Summa fondinnehav	287	267	303

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

Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Andra kvartalet 2026

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 315 mkr under andra kvartalet och uppgick till 3 647 mkr per 30 juni 2026, där de största förändringarna avsåg likvida medel.

Koncernens finansiering

Catella AB har emitterat seniora icke säkerställda obligationer med ett totalt belopp om 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Den effektiva räntan, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick till 6,3 procent (6,7) under sexmånadersperioden 2026. 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 sexmånadersperioden som per 30 juni 2026. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

I september 2025 och april 2026 återköpte Catella AB obligationer till ett nominellt belopp om 100 mkr respektive 140 mkr, varefter det nominella beloppet för utestående obligationer uppgick till 1 060 mkr.

Därutöver har helägda dotterbolaget Catella Holding AB en kreditfacilitet om 200 mkr vilken fungerar som bolagets likviditetsreserv. Kreditfaciliteten var helt outnyttjad både under sexmånadersperioden och per den 30 juni 2026.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30 juni 2026 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 133 mkr.

Koncernens kassaflöde

Andra kvartalet 2026

Koncernens kassaflöde under andra kvartalet uppgick till -323 mkr (885). Större utbetalningar avsåg Catella AB:s återköp av utestående obligationer och egna aktier om 145 mkr respektive 52 mkr. Därutöver lämnades utdelningar till moderbolagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande om totalt 86 mkr. Kassaflödet från fastighetsprojekt uppgick till 28 mkr (926) till följd av ytterligare delavyttringar av Metz-Eurolog-projektet, samtidigt som ytterligare investeringar främst gjordes i KöTower. Föregående år avyttrades Kaktus Towers, vilket tillförde koncernen 952 mkr i likvida medel.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 174 mkr (1 680), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 674 mkr (1 183).

Första halvåret 2026

Kassaflödet för första halvåret uppgick till -451 mkr (797) och påverkades, utöver återköp av obligationer och egna aktier samt utdelningar till aktieägarna, även av periodens rörelseförlust och förändringar i rörelsefordringar och rörelseskulder.

Koncernens anställda

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 475 personer (474).

Moderbolaget

Andra kvartalet 2026

Catella AB:s rörelseresultat uppgick till -24,5 mkr (-21,2), där förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till ökade juridiska kostnader, externa konsultkostnader och IT.

Räntekostnaderna minskade med 4,9 mkr till 16,6 mkr (21,5), till följd av återköp av obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 240 mkr i september 2025 och april 2026. Den premie om 5,2 mkr som betalades i samband med återköpet av obligationer i april kostnadsfördes under perioden.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 15 (20).

Första halvåret 2026

Moderbolagets rörelseresultat för första halvåret 2026 uppgick till -44,4 mkr (-32,7), drivet av vissa jämförelsestörande kostnader hänförliga till översynen av koncernens verksamhet och avtal samt ökade kostnader för en gemensam IT-plattform och applikationer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltad kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymerna kan vidare påverka Balance Sheet Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Våra utvecklingsprojekt har en indirekt exponering mot omvärldsrisker, såsom det pågående kriget i Ukraina och spänningarna i Mellanöstern. Dessa osäkerhetsfaktorer kan komma att påverka framtida avkastning.

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

För ytterligare information, se avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer i Förvaltningsberättelse i Årsredovisningen för 2025.

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

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

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

Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år och framgår av Catellas årsredovisning för 2025. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktioner med närstående



Under andra kvartalet 2026 överläts även 525,000 teckningsoptioner till medlemmar av koncernledningen under LTIP 2024 (serie 2026/2030) som antogs vid extra bolagsstämma i Catella AB under 2024, för en total köpeskilling om 897 750 kronor.

Teckningsoptionerna är överlåtna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. För mer information se not 12 och 38 i Årsredovisning 2025.

**Prognos**

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 augusti 2026 kl. 07.00.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

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

Stockholm den 20 augusti 2026
Catella AB (publ)

Erik Rune
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Pernilla Claesson
Styrelseledamot

Erik Eikeland
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Erik Ranje
Styrelseledamot

Rikke Lykke
vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning		400	722	696	1 047	1 890
Övriga rörelseintäkter		6	34	13	50	181
Totala intäkter		406	755	709	1 096	2 071
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-96	-131	-152	-185	-378
Övriga externa kostnader		-85	-80	-160	-160	-329
Personalkostnader		-187	-214	-369	-420	-834
Avskrivningar		-19	-20	-36	-42	-89
Övriga rörelsekostnader		-5	6	-22	-13	-23
Resultatandel från intresseföretag		-6	-1	-6	-5	-128
Rörelseresultat		8	315	-37	272	291
Ränteintäkter		4	12	14	20	40
Räntekostnader		-22	-30	-45	-67	-120
Övriga finansiella poster		6	39	17	-75	-118
Finansiella poster - netto		-11	21	-13	-122	-198
Resultat före skatt		-3	336	-50	150	92
Skatt		-9	-5	-12	0	-30
Periodens resultat		-12	331	-62	150	62
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-12	320	-62	137	48
Innehav utan bestämmande inflytande		0	12	0	13	14
		-12	331	-62	150	62
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,14	3,62	-0,70	1,55	0,54
- efter utspädning		-0,14	3,62	-0,70	1,55	0,54
Antal utestående aktier vid periodens slut						
		85 820 141	88 348 572	85 820 141	88 348 572	88 348 572
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning		87 908 215	88 348 572	88 127 177	88 348 572	88 348 572
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning		87 908 215	88 348 572	88 127 177	88 348 572	88 348 572

Information avseende resultaträkning per affärsområde återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	-12	331	-62	150	62
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	1	-2	-1	0	7
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	18	18	31	-39	-80
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	19	16	30	-39	-72
Summa totalresultat för perioden	7	347	-32	112	-10
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	7	334	-31	100	-19
Innehav utan bestämmande inflytande	0	13	-1	11	8
	7	347	-32	112	-10

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		553	564	541
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		110	154	121
Materiella anläggningstillgångar		26	29	27
Innehav i intresseföretag		73	137	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		219	268	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	3, 4, 5	496	468	510
Uppskjutna skattefordringar		52	61	47
Övriga långfristiga fordringar		59	54	54
		1 588	1 735	1 588
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		291	372	333
Fordringar hos intresseföretag		117	87	110
Kundfordringar och övriga fordringar		401	404	426
Låneportföljer	3, 4, 5	77	77	75
Likvida medel *		1 174	1 680	1 611
		2 060	2 620	2 556
Summa tillgångar		3 647	4 355	4 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		298	297	297
Reserver		63	84	32
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 159	1 460	1 386
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 697	2 017	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande		25	35	36
Summa eget kapital		1 721	2 052	1 927
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		0	135	1
Obligationslån		1 054	1 289	1 191
Leasingskulder		71	109	83
Övriga långfristiga skulder		136	146	139
Uppskjutna skatteskulder		14	17	15
		1 276	1 697	1 429
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		133	9	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		18	0	16
Leasingskulder		49	54	51
Leverantörsskulder och övriga skulder		437	523	574
Skatteskulder		13	19	14
		650	605	787
Summa skulder		1 926	2 302	2 217
Summa eget kapital och skulder		3 647	4 355	4 144
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		64	97	90

Information avseende finansiell ställning per affärsområde återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-3	336	-50	150	92
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Övriga finansiella poster	-7	-39	-18	75	114
Avskrivningar	19	20	36	42	89
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	1	0	-1	-5	1
Redovisade räntetäkter från låneportföljer	-3	-4	-7	-8	-15
Resultat från andelar i intresseföretag	6	1	6	5	128
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	4	16	-1	18	24
Verkligt värdeförändringar och andra ej kassaflödespåverkande poster	1	-7	16	8	-61
Övriga omklassificeringar	0	-265	-	-265	-297
Betalda skatter	-25	-20	-37	-26	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-8	37	-57	-8	35
Investeringar i fastighetsprojekt	-36	-146	-56	-206	-284
Försäljningar av fastighetsprojekt	64	1 072	86	1 104	1 184
Kassaflöde från fastighetsprojekt	28	926	29	898	900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-7	5	59	114	70
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-39	91	-135	-15	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25	1 059	-105	990	1 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3	-6	-11	-13	-23
Förvärv och avyttringar av verksamheter och dotterföretag	0	0	-30	-	49
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	1	4	1	4	7
Nettoinvesteringar i finansiella tillgångar	3	4	14	15	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	2	-26	6	76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Likvid för teckningsoptioner	1	1	1	1	1
Återköp av egna aktier	-52	0	-52	-	-
Amortering av lån	-147	-49	-149	-55	-161
Amortering av leasingskuld	-15	-14	-29	-29	-59
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-80	-80	-80	-80	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-6	-34	-11	-36	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299	-176	-320	-198	-340
Periodens kassaflöde	-323	885	-451	797	746
Likvida medel vid periodens början	1 488	782	1 611	901	901
Valutakursdifferens i likvida medel	9	13	14	-18	-36
Likvida medel vid periodens slut	1 174	1 680	1 174	1 680	1 611

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare								
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande * inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2026	177	297	-35	67	1 386	1 892	36	1 927
Periodens totalresultat för januari - juni 2026:								
Periodens resultat					-62	-62	0	-62
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-1	32	0	31	-1	30
Periodens totalresultat			-1	32	-62	-31	-1	-32
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-8	-8
Värdeförändring optionsskuld **					-4	-4		-4
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-30	-30	-2	-32
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Återköp av egna aktier					-52	-52		-52
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2026	177	298	-35	99	1 159	1 697	25	1 721

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens affärsområden.

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

Under det andra kvartalet 2026 återköpte Catella AB 2 528 431 egna aktier till en total köpeskilling om 51 874 572 kronor inklusive courtage. Per den 30 juni 2026 uppgick det totala antalet utestående aktier i bolaget till 85 820 141.

Vidare överläts under det andra kvartalet totalt 570 500 teckningsoptioner till deltagare inom LTIP 2024 (serie 2026/2030) som antogs vid en extra bolagsstämma i Catella AB 2024 för en total köpeskilling om 975 555 kronor. Därutöver återköptes 86 250 teckningsoptioner från tidigare anställda för en total köpeskilling om 16 207 kronor. Samtliga transaktioner har genomförts på marknadsmässiga villkor. Per den 30 juni 2026 fanns totalt 1 638 333 utestående teckningsoptioner fördelade på fem olika serier, vilka berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier under september 2027, 2028, 2029 och 2030. Lösenpriset för de olika serierna varierar och uppgår till 36,30 kronor, 35,90 kronor respektive 24,80 kronor per aktie.

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare								
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande * inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	177	295	-20	141	1 404	1 997	42	2 039
Periodens totalresultat för januari - juni 2025:								
Periodens resultat					137	137	13	150
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			0	-37		-37	-2	-39
Periodens totalresultat			0	-37	137	100	11	112
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-35	-35
Värdeförändring optionsskuld **					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	17	17
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2025	177	297	-20	103	1 460	2 017	35	2 052

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens affärsområden.

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

Under andra kvartalet 2025 antog årsstämman i Catella AB ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om maximalt 400 000 teckningsoptioner riktat till styrelsemedlemmarna 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 kr. Under andra kvartalet överläts även totalt 179 833 teckningsoptioner till deltagare under LTIP 2024 (serie 2025/2029) som antogs vid extra bolagsstämma i Catella AB under 2024, för en total köpeskilling om 541 297 kr. Därutöver förföll 175 000 teckningsoptioner av serie 2020/2025:B utan att utnyttjas för teckning av aktier. Per den 30 juni 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun
Nettoomsättning	229	253	115	118	59	370	11	7	-15	-28	400	722
Övriga rörelseintäkter	2	3	1	1	2	0	1	30	-0	-0	6	34
Totala intäkter	231	256	116	120	62	370	12	38	-15	-28	406	755
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-28	-31	-14	-19	-55	-101	-0	-0	1	20	-96	-131
Övriga externa kostnader	-52	-49	-24	-24	-1	-0	-19	-14	11	7	-85	-80
Personalkostnader	-105	-124	-66	-66	0	-8	-16	-16	0	0	-187	-214
Avskrivningar	-10	-13	-5	-5	0	-0	-4	-2	0	0	-19	-20
Övriga rörelsekostnader	-2	-2	-1	-0	-1	5	-0	-0	0	4	-5	6
Resultatandel från intresseföretag	0	1	0	0	-6	-2	0	-0	0	0	-6	-1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-0	-0	0	-0	0	-11	0	0	0	12	0	0
Rörelseresultat	35	37	6	6	-1	252	-28	5	-3	15	8	315
Ränteintäkter											4	12
Räntekostnader											-22	-30
Övriga finansiella poster											6	39
Finansiella poster - netto											-11	21
Resultat före skatt											-3	336
Skatt											-9	-5
Periodens resultat											-12	331
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											-12	320

Mkr	Investment Management			Corporate Finance			Balance Sheet Investments			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	450	483	1 007	187	191	466	63	398	452	25	23	51	-29	-49	-87	696	1 047	1 890
Övriga rörelseintäkter	5	18	24	1	2	56	6	0	72	1	31	32	-0	-2	-2	13	50	181
Totala intäkter	455	501	1 031	189	193	522	69	398	524	26	54	83	-29	-50	-88	709	1 096	2 071
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-63	-66	-139	-34	-32	-92	-55	-111	-172	-1	-0	-1	2	25	25	-152	-185	-378
Övriga externa kostnader	-103	-106	-220	-48	-47	-94	-1	-6	-18	-33	-24	-49	24	24	52	-160	-160	-329
Personalkostnader	-214	-247	-493	-119	-130	-266	0	-8	-9	-36	-35	-67	0	1	1	-369	-420	-834
Avskrivningar	-19	-28	-57	-10	-10	-20	0	0	-0	-7	-5	-12	0	0	0	-36	-42	-89
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-7	-1	-1	-2	-18	-15	-20	0	5	5	0	0	1	-22	-13	-23
Resultatandel från intresseföretag	3	1	6	0	0	0	-9	-6	-134	0	0	0	0	0	0	-6	-5	-128
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-1	-2	-3	0	0	0	0	-11	-11	0	0	0	0	13	14	0	0	0
Rörelseresultat	54	50	118	-23	-27	47	-14	242	160	-50	-5	-40	-3	12	5	-37	272	291
Ränteintäkter																14	20	40
Räntekostnader																-45	-67	-120
Övriga finansiella poster																17	-75	-118
Finansiella poster - netto																-13	-122	-198
Resultat före skatt																-50	150	92
Skatt																-12	0	-30
Periodens resultat																-62	150	62
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																-62	137	48

* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive affärsområde avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare för respektive affärsområde. Detta överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Denna justering återläggs dock i kolumnen Koncerneliminering så att koncernens rörelseresultat överensstämmer med koncernens formella resultaträkning upprättad i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

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

Not 2. Finansiell ställning per affärsområde

Mkr	Investment Management			Corporate Finance			Balance Sheet Investments			Övrigt			Koncernen		
	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	406	427	399	64	65	64	0	-0	-0	83	72	78	553	564	541
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	42	58	49	29	48	29	0	0	0	39	48	43	110	154	121
Materiella anläggningstillgångar	20	24	21	4	3	3	0	-0	-0	3	2	3	26	29	27
Innehav i intresseföretag	34	30	31	0	0	0	39	107	38	0	0	0	73	137	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	0	0	219	268	219	0	0	0	219	268	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	29	31	30	0	0	0	455	409	469	12	28	11	496	468	510
Uppskjutna skattefordringar	27	32	25	23	28	20	1	1	1	1	0	1	52	61	47
Övriga långfristiga fordringar	2	19	1	8	6	5	50	35	37	-1	-6	11	59	54	54
	560	619	555	128	150	121	764	821	764	136	144	148	1 588	1 735	1 588
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	320	391	359	-30	-19	-26	291	372	333
Fordringar hos intresseföretag	0	2	3	0	0	0	121	89	111	-4	-4	-4	117	87	110
Kundfordringar och övriga fordringar	301	274	274	138	185	210	19	232	135	-57	-287	-193	401	404	426
Låneportföljer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	77	75	77	77	75
Likvida medel	407	371	433	35	65	98	41	53	69	692	1 190	1 011	1 174	1 680	1 611
	708	647	710	173	250	308	501	766	675	678	957	863	2 060	2 620	2 556
Summa tillgångar	1 268	1 266	1 265	300	400	429	1 266	1 587	1 439	814	1 101	1 011	3 647	4 355	4 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	156	160	131	52	-12	106	-109	377	276	1 598	1 492	1 378	1 697	2 017	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande	28	41	33	3	9	8	-5	-4	-5	0	-11	-0	25	35	36
Summa eget kapital	183	200	164	55	-3	115	-115	373	271	1 598	1 482	1 378	1 721	2 052	1 927
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	1	0	0	0	0	134	0	0	0	0	0	135	1
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 054	1 289	1 191	1 054	1 289	1 191
Leasingskulder	26	38	31	13	32	16	0	0	0	32	39	36	71	109	83
Övriga långfristiga skulder	773	769	745	0	0	0	0	132	-0	-637	-756	-606	136	146	139
Uppskjutna skatteskulder	4	7	5	0	0	0	0	0	0	10	10	10	14	17	15
	803	815	782	13	33	16	0	267	-0	460	583	631	1 276	1 697	1 429
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	0	0	0	9	3	133	0	128	0	0	0	133	9	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0	0	0	18	0	16	0	0	0	18	0	16
Leasingskulder	22	25	23	17	19	18	0	0	0	11	11	11	49	54	51
Leverantörsskulder och övriga skulder	251	213	288	211	336	272	1 230	948	1 023	-1 254	-974	-1 009	437	523	574
Skatteskulder	8	12	8	4	7	6	0	0	0	0	0	0	13	19	14
	281	250	319	232	371	299	1 380	948	1 168	-1 243	-963	-998	650	605	787
Summa skulder	1 085	1 066	1 101	245	403	315	1 380	1 214	1 168	-784	-381	-367	1 926	2 302	2 216
Summa eget kapital och skulder	1 268	1 266	1 265	300	400	429	1 266	1 587	1 439	814	1 101	1 011	3 647	4 355	4 144

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärde-

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	55,8	72,8%	55,8	72,8%	0,0%	0,25
Lusitano 5	Portugal	20,8	27,2%	20,8	27,2%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		76,7	100,0%	76,7	100,0%	0,0%	0,3
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				76,7			

* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

** I Catellas låneportfölj ingår även portföljerna Pastor 3, 4 och 5 samt Lusitano 4 vars bokförda värden har tillskrivits ett värde om 0 kr.

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att emittenten kommer att nyttja sin option till återköp under tredje kvartalet 2026. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, totalt 5,03 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under tredje kvartalet 2026. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 1,9 miljoner euro.

För mer information se not 3 och 22 i Årsredovisning 2025.

Utfall av kassaflöden för låneportfölj

Mkr		Spanien	Portugal	Övriga	
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5		Totalt
Utfall					
Helår 2009-2024		31,1	73,3	267,0	371,4
Helår 2025		1,6	13,4	0,0	15,0
Q1 2026		0,3	3,8	0,0	4,1
Q2 2026		0,3	2,5	0,0	2,8
Summa		33,4	93,0	267,0	393,4

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31-dec
Visa preferensaktier serie C	12	28	11
Låneportföljer	77	77	75
Verksamhetsrelaterade investeringar **	484	440	499
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	573	545	586

* varav kortfristiga placeringar om 77 mkr och långfristiga placeringar om 496 mkr.

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

Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras i någon av tre nivåer. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika

värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. För ytterligare information, se not 22 i Årsredovisning 2025.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 2026, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Visa preferensaktier		12		12
Låneportföljer			77	77
Övriga skuldinstrument			154	154
Fondplaceringar	51	2	107	159
Onoterade aktier			171	171
Summa tillgångar	51	13	509	573
SKULDER				
Villkorad köpeskilling			0	0
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första halvåret 2026

Per 1 januari	520
Anskaffningar	5
Avyttringar	-8
Omvärdering via resultaträkningen	-15
Omräkningsdifferenser	6
Per 30 juni	509

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
Likvida medel	64	97	90
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	64	98	90

I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga

av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Eventualförpliktelser

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
Övriga eventualförpliktelser	179	101	165
	179	101	165

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingått dels som säkerhet för lånefaciliteter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventualförpliktelser avser även garantiförpliktelser som lämnat för hyreskontrakt

med hyresvärdar. Av koncernens totala eventualförpliktelser avser 178 mkr Balance Sheet Investments.

Åtaganden

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
Investeringsåtaganden	121	150	122
Övriga åtaganden	0	0	0
	121	150	122

Investeringsåtaganden avser fem pågående projekt eller innehav inom Balance Sheet Investments.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	11,5	7,2	25,7	22,9	50,5
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,7	1,3	1,4	2,7
Totala intäkter	12,2	7,9	27,0	24,4	53,2
Övriga externa kostnader	-22,3	-15,4	-38,1	-27,6	-55,9
Personalkostnader	-12,7	-13,4	-30,3	-29,0	-56,8
Avskrivningar	-1,4	-0,2	-2,8	-0,3	-2,8
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2	-0,4
Rörelseresultat	-24,5	-21,2	-44,4	-32,7	-62,6
Resultat från andelar i koncernföretag	5,3	4,0	5,3	4,0	754,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	-0,0	1,1	0,1	0,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24,2	-22,4	-43,9	-45,3	-92,1
Finansiella poster	-18,3	-18,5	-37,5	-41,3	662,3
Resultat före skatt	-42,8	-39,7	-82,0	-74,0	599,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat	-42,8	-39,7	-82,0	-74,0	599,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2026 30-jun	2025 30-jun	2025 31 dec
Immateriella tillgångar	33,2	22,4	28,2
Materiella anläggningstillgångar	2,6	1,6	2,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	376,3	165,1	737,1
Övriga kortfristiga fordringar	12,4	16,7	12,1
Likvida medel	8,4	0,1	0,1
Summa tillgångar	1 791,0	1 564,1	2 138,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	526,0	65,8	739,4
Långfristiga obligationslån	1 054,1	1 288,8	1 191,5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3,3	3,7	1,1
Övriga kortfristiga skulder	30,9	29,1	29,7
Summa eget kapital och skulder	1 791,0	1 564,1	2 138,4

Catella AB har ingått borgensåtaganden som säkerhet för fullgörande enligt utvecklingsavtal samt för en lånefacilitet. Alla åtaganden avser de tyska projektbolagen KöTower, Seestadt

och Düssel-Terrassen och uppgår totalt till 153 mkr per den 30 juni 2026. För jämförelseperioden 30 juni 2025 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 100 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS redovisningsstandarder

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS redovisningsstandarder som endast definierar ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMA:s (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatut-

veckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är kompletterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar. För ytterligare information, se not 39 i Årsredovisning 2025.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är

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



Finansiell kalender

Delårsrapport jul-sep 2026

Bokslutskommuniké okt-dec 2026

5 november 2026

11 februari 2027

För ytterligare information

Gustav Jansson, CFO

Tel. 08-463 33 10

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