Vi vässar Catella för långsiktigt värdeskapande

”Trots ett fortsatt varierande marknadsläge under kvartalet minskade Catellas totala intäkter med 34 Mkr, medan det rapporterade bruttoresultatet ökade med 4 %. Justerat för avyttringar och värdeförändringar uppgick den underliggande tillväxten under tredje kvartalet till 13 %. Lönsamheten är ännu inte på den nivå vi eftersträvar och vi har därför vidtagit konkreta åtgärder för att minska vår fasta kostnadsbas och effektivisera verksamheten i koncernen. Dessa åtgärder är ett viktigt steg mot att stärka intjäningen och bygga ett mer fokuserat och skalbart Catella. Fokus ligger nu på ett disciplinerat genomförande och på att realisera effekterna av såväl pågående som framtida åtgärder. "

Rikke Lykke, VD och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i kvartalet uppgick till 351 mkr (378).
- Bruttovinsten uppgick till 296 mkr (285). Ökningen jämfört med föregående år drevs främst av ett högre bruttoresultat inom Corporate Finance, vilket delvis motverkades av lägre bruttoresultat inom Investment Management och Balance Sheet Investments.
- Det rapporterade rörelseresultatet uppgick till -16 mkr (7)
- Rörelseresultatet, rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 15 Mkr under tredje kvartalet 2026, en förbättring med 20 Mkr jämfört med det justerade resultatet för tredje kvartalet 2025. Justeringarna avser 8 Mkr i verkligt värdeförändringar, 11 Mkr i engångsposter avseende rörelsekostnader samt 1 Mkr relaterat till avyttringen av Catella Valuation.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,23 kr (-0,32).

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 162 mdkr vilket är ökning med 1 mdkr jämfört med andra kvartalet 2026.

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen med under första nio månaderna uppgick till 1 047 mkr (1 425 mkr).
- Bruttovinsten uppgick till 854 mkr (1 197).
- Rörelseresultatet uppgick till -53 mkr (279).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,94 SEK (1,23).

Förvaltat kapital

- Förvaltat kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 162 mdkr vilket är ökning med 2 mdkr jämfört motsvarande period föregående år.
- Ökningen jämfört med föregående år återspeglar även en förändring i rapporteringen som infördes 2026, där tillgångar under utveckling till ett värde av cirka 5 mdkr numera ingår i förvaltat kapital (AUM).

Totala intäkter	Rörelseresultat	Förvaltat kapital
SEK 1 651 m	SEK -42 m	SEK 162 md
Senaste 12 månaderna	Senaste 12 månaderna	Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Tydliga åtgärder för att stärka resultatkvaliteten, öka effektiviteten och lönsamheten och skapa en mer skalbar Catellakoncern.

Vi verkar på en utmanande marknad. Även om tidpunkten för en återhämtning fortfarande är osäker är vi övertygade om att marknadsförutsättningarna kommer att förbättras. Vi kommer dock inte att förlita oss på en återhämtning på marknaden för att stärka lönsamheten. Vår prioritet är att göra Catella mer lönsamt även i en svag marknad, och vi vidtar därför kraftfulla åtgärder i hela koncernen för att öka effektiviteten och förbättra lönsamheten även under svagare marknadscykler.

Under mitt första år som vd har jag fått bekräftat att Catella har gedigen kompetens, starka marknadspositioner och skickliga medarbetare. Året har också gett mig möjlighet att föra en nära dialog med våra verksamheter och utvärdera de marknader vi verkar på och vår verksamhetsmodell. Våra prioriteringar är tydliga: förbättra resultatet, förenkla organisationen och skapa långsiktigt värde för aktieägarna.

Vi har identifierat och prioriterat åtgärder utifrån deras förväntade effekt och den tid som krävs för att genomföra dem.

De tre prioriteringar som presenterades vid årsstämman är fortsatt vägledande för vårt arbete under 2026: ökad motståndskraft och stärkt resultatkvalitet, hög operativ effektivitet i verksamheten samt riktade investeringar i kompetens, dokumenterad resultatförmåga och operativ effektivitet.

Stärkt resultatkvalitet

Under året har vi genomfört en grundlig översyn av våra verksamheter, vår resursfördelning och våra strategiska prioriteringar. Översynen har redan lett till ett antal tydliga åtgärder, däribland omstruktureringen av vår kapitalanskaffningsverksamhet i Storbritannien och av vårt team för fastighetsutveckling i Tyskland under kvartalet.

Åtgärderna förenklar koncernens struktur och bidrar till att stärka resultatkvaliteten framöver. De åtgärder som hittills har vidtagits under 2026 medför engångskostnader om 30 Mkr under året, men förväntas från och med 2027 ge årliga effektiviseringsvinster om 40 Mkr på helårsbasis.

Åtgärderna utgör bara det första steget i vårt arbete med att stärka resultatkvaliteten. Vi ser ytterligare möjligheter att effektivisera verksamheten och förbättra lönsamheten och återkommer med mer information i takt med att arbetet fortskrider.

Under tredje kvartalet ingick vi avtal om att avyttra ett färdigställt bostadsutvecklingsprojekt i Danmark och tillsammans med en internationell investerare återinvestera i ett nytt bostadsutvecklingsprojekt genom ett nybildat joint venture. Avyttringen väntas ge en positiv resultateffekt när transaktionen slutförs i början av första kvartalet 2027, samtidigt som vårt joint venture förväntas generera framtida förvaltningsarvoden.

Ökad operativ effektivitet

En viktig slutsats från mitt första år som vd är att Catella kan effektivisera verksamheten genom att bättre utnyttja koncernens samlade resurser och kompetens.

Från och med den 1 januari 2027 inför vi en decentraliserad verksamhetsmodell som kombinerar lokalt entreprenörskap och marknadsexpertis med tydligare stöd och styrning på koncernnivå. På sikt kommer detta att minska dubbelarbete, förbättra samordningen och skapa en mer skalbar verksamhet. Därmed kan våra kundnära team ägna mer tid åt kundrelationer, investeringsförvaltning och att skapa nya affärer.

Riktade investeringar i kompetens och kapacitet för fortsatt utveckling och ökad effektivitet

Parallellt med våra effektiviseringsåtgärder fortsätter vi att göra riktade investeringar i teknik, datahantering, cybersäkerhet och AI för att stärka Catellas långsiktiga konkurrenskraft och operationella effektivitet. Det handlar inte enbart om att sänka kostnaderna, utan om att skapa en plattform som ökar produktiviteten, främjar tillväxt och levererar bättre resultat för våra kunder.

Vår nuvarande IT-miljö är inte utformad för att stödja koncernen som en sammanhållen organisation, vilket har lett till splittrade processer och begränsad standardisering. I takt med att vi utvecklar våra koncerngemensamma funktioner kan därför vissa nyligen införda system bli överflödiga.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och spelar en avgörande roll för Catellas fortsatta utveckling. Jag vill därför också välkomna Lee Baz-Sanchez, vår nya Chief People Officer, som är den senaste i raden av rekryteringar till ledande befattningar för att bidra till Catellas omställningsarbete.

Kvartalets finansiella utveckling

Effekterna av 2026 års omstruktureringsåtgärder börjar nu bli märkbara, och större effekter förväntas från och med 2027.

Marknadsläget var fortsatt blandat under kvartalet. Kundaktiviteten inom Corporate Finance fortsatte att öka trots förnyad osäkerhet kring ränteutvecklingen, samtidigt som flera nya större uppdrag skapar förutsättningar för framtida intäkter. Nettoomsättningen inom Corporate Finance ökade med 31 mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kapitalanskaffningen inom Investment Management var fortsatt utmanande. Det fortsatt höga ränteläget och den attraktiva avkastningen på räntebärande placeringar fortsatte att påverka investerarnas placeringsbeslut och dämpade efterfrågan på fonder med underliggande tillgångar som ger lägre avkastning. För tredje kvartalet i rad översteg utflödena inflödena. Nettoutflödet ökade till cirka 3 % av det förvaltade kapitalet (AUM), justerat för valutaeffekter.

Bruttoresultatet inom Balance Sheet Investments minskade med 14 mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av en investering från tidigare år. Utvecklingen återspeglar vårt strategiska beslut att minska exponeringen av vår balansräkning, begränsa risken och selektivt allokera kapital till initiala investeringar där vi ser attraktiva långsiktiga möjligheter.

Under kvartalet löste vi in egna obligationer till ett värde av 532 mkr, vilket minskar de årliga upplåningskostnaderna med över 30 mkr och bidrar till en effektivare kapitalanvändning.

Rörelsekostnaderna påverkades av en negativ värdejustering av finansiella tillgångar på 21 mkr samt transformationskostnader av engångskaraktär om 11 Mkr.

Levererar i linje med våra prioriteringar

Det gångna året har handlat om att genomlysa verksamheten, ifrågasatt tidigare antaganden, fastställt tydliga prioriteringar och inlett förändringsarbetet. Under 2027 ligger fokus på att genomföra åtgärderna på ett strukturerat och målmedvetet sätt och säkerställa att de ger avsedd effekt.

Vi vidtar kraftfulla åtgärder för att stärka resultatkvaliteten, effektivisera verksamheten och koncentrera resurserna till de områden där Catella har störst potential att skapa värde. Trots fortsatt varierande marknadsförutsättningar bidrar åtgärderna under 2026 till ett mer fokuserat och skalbart Catella, med förutsättningar att uppnå hållbar lönsamhet och skapa långsiktigt värde för aktieägarna.

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor, i dag klockan 10.00. För att delta i konferensen, vänligen se:
https://catella.events.inderes.com/q3-report-2026

Rikke Lykke, VD och koncernchef
Stockholm, 5 november 2026



Våra affärsområden

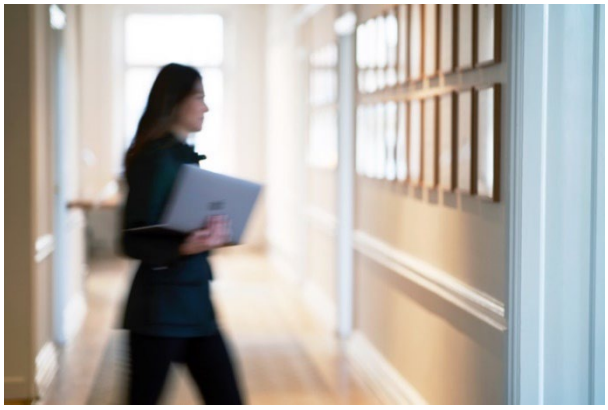
Catella består av affärsområdena Investment Management och Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. Catella redovisar även Balance Sheet Investments separat.



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 family offices.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.



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 förvaltat kapital inom Investment Management och skapa en stark bas av återkommande intäkter. Detta görs som såddinvesteringar i nya egna fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapitalpartners. Utöver att växa förvaltat kapital och fasta avgifter är avkastningskraven 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.

	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep
Nettoomsättning	229	235	119	81	5	62	-2	-0	351	378
Övriga rörelseintäkter	2	2	6	1	-1	11	1	1	8	15
Totala intäkter	231	237	125	83	3	73	-1	0	359	393
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-33	-32	-29	-18	-1	-57	0	-0	-63	-107
Bruttoresultat	199	204	96	65	2	16	-1	-0	296	285
Övriga externa kostnader	-50	-47	-25	-19	-1	-7	-6	-1	-81	-73
Personalkostnader	-116	-121	-65	-55	0	-1	-17	-13	-197	-190
Avskrivningar	-10	-13	-4	-5	0	-0	-4	-3	-18	-21
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-0	0	-14	6	3	-0	-12	5
Resultatandel från intresseföretag	2	2	0	0	-6	-0	0	0	-4	1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	23	24	3	-14	-19	14	-24	-18	-16	7
Ränteintäkter									10	10
Räntekostnader									-21	-27
Övriga finansiella poster									12	-16
Finansiella poster - netto									1	-33
Resultat före skatt									-15	-26
Skatt									-5	-3
Periodens resultat *									-20	-28

* Periodens resultat är avstämningsbart mot Not 1. Resultaträkning per affärsområde - Resultat hänförligt till moderbolagets Catella AB:s aktieägare

Koncernens omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2026

Koncernens nettoomsättninguppgick till 351mkr (378), en förändring jämfört med föregående år primärt hänförligt till Balance Sheet Investments, där inga avyttringar genomfördes under perioden. Under föregående år intäktsförde Metz-Eurolog 57 mkr för uppnådda projektmilstolpar, med ett bruttoresultat på noll.

Nettoomsättningen inom Investment Management var något lägre till följd av minskade transaktionsbaserade arvoden jämfört med föregående år. De fasta förvaltningsarvodena var i nivå med föregående år.

Corporate Finance rapporterade ett starkt kvartal och nettoomsättningen ökade med 37 mkr till 119 mkr (81). Exklusive Catella Valuation Advisors, som avyttrades i november 2025, ökade nettoomsättningen under perioden med 47 mkr. Verksamheterna i Spanien och Frankrike stod för de största ökningarna av såväl nettoomsättning som bruttoresultat.

Rörelsekostnaderna ökade främst till följd av konsultkostnader för den pågående översynen av koncernens verksamhet och struktur, avgångsvederlag samt högre prestationsbaserade ersättningar inom Corporate Finance. Periodens resultat påverkades även av negativa förändringar i verkligt värde på –17 mkr (16) hänförliga till innehavet i Pamica.

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

Koncernens finansnetto uppgick till till 1 mkr (-33) varav positiva valutakurseffekter utgjorde 20 mkr (-11). Räntekostnaderna för perioden minskade med 6 mkr till 21 mkr (27), till följd av Catella AB:s återköp och inlösen av obligationer under den senaste 13-månadersperioden och därmed lägre upplåningsvolym. Under perioden kostnadsfördes en premie på 6 mkr i samband med inlösen av obligationer i september 2026 samt tidigare aktiverade kostnader för låneuppläggning på 4 mkr hänförliga till den inlösta obligationsvolymen.

Periodens resultat uppgick till -20 mkr (-28) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,23 kr (-0,32) hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Väsentliga händelser under kvartalet

Under augusti–september återköpte Catella AB ytterligare 1 392 066 egna aktier av serie B för sammanlagt 25,5 mkr.

Den 16 september löste Catella AB in hela sitt utestående obligationslån med ett nominellt belopp på 600 mkr, varav obligationer till ett nominellt värde av 73,75 mkr tidigare hade återköpts av bolaget. Inlösen skedde till en kurs motsvarande 101,17 procent av det nominella beloppet och medförde ett kassautflöde på 532 mkr.

Catella utsåg Lee Baz-Sanchez till ny Chief People Officer med tillträde den 2 november och placering i London. Lee kommer att ingå i koncernledningen.

Under september omvandlades 634 aktier av serie A till motsvarande antal aktier av serie B, vilket minskade det totala antalet röster med 2 536 till 97 703 804.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Den 13 oktober meddelades att den tyska fastighetsfonden Catella MAX, som är en öppen fond, ska avvecklas och likvideras under ordnade former.

	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Nettoomsättning	679	718	306	273	68	460	-6	-26	1 047	1 425
Övriga rörelseintäkter	7	20	8	3	4	11	2	30	21	64
Totala intäkter	686	738	314	276	73	471	-4	4	1 068	1 489
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-96	-99	-63	-50	-57	-168	1	24	-214	-292
Bruttoresultat	590	639	251	226	16	303	-3	29	854	1 197
Övriga externa kostnader	-153	-153	-73	-67	-2	-12	-14	-1	-242	-233
Personalkostnader	-330	-368	-184	-184	0	-9	-52	-48	-566	-610
Avskrivningar	-30	-41	-13	-14	0	0	-11	-8	-54	-63
Övriga rörelsekostnader	-5	-4	-1	-1	-32	-9	4	6	-35	-8
Resultatandel från intresseföretag	5	2	0	0	-15	-6	0	0	-10	-4
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-3	0	0	1	-11	0	0	-0	-13
Rörelseresultat	77	74	-20	-41	-33	256	-77	-24	-53	266
Ränteintäkter									24	30
Räntekostnader									-66	-94
Övriga finansiella poster									29	-91
Finansiella poster - netto									-12	-155
Resultat före skatt									-65	111
Skatt									-17	-2
Periodens resultat *									-82	109

Koncernens omsättning och resultat

Niomånadsperioden 2026

Jämförelsen av koncernens totala intäkter och bruttoresultat för niomånadersperioden 2026 med motsvarande period föregående år påverkas av ett antal jämförelsestörande poster under 2025, däribland försäljningen av Kaktus Towers och innehavet i CatWave, avyttringen av dotterbolaget Catella Valuation Advisors samt en intäkt i samband med förvärvet av aktier i Catella Aquila. Koncernens Intäkter och bruttoresutat för niomånadsperioden 2025, justerat för dessa jämförelsestörande poster, uppgick till 1 102 mkr respektive 826 mkr.

Personalkostnaderna för perioden var 43 mkr lägre än föregående år. Justerat för jämförelsestörande poster hänförliga till avyttrade verksamheter minskade personalkostnaderna dock med 8 mkr, främst till följd av lägre rörliga ersättningar. De fasta lönekostnaderna var däremot högre än föregående år.

Periodens rörelseresultat påverkades även av negativa förändringar i verkligt värde på –33 mkr (–1) hänförliga till innehavet i Pamica.

Koncernens finansnetto förbättrades väsentligt under niomånadersperiod 2026, främst till följd av positiva valutakursförändringar om cirka 122 mkr (31). 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 beror på att valutorna EUR, DKK och GBP stärktes gentemot koncernens rapporteringsvaluta SEK. Det förbättrade finansnettot förklaras även av lägre räntekostnader till följd av försäljningen av Kaktus i maj 2025 och Catella ABs lägre upplåningsvolym på obligationsmarknaden under 2026.

Den höga skattekostnaden i förhållande till koncernens resultat före skatt berodde främst på begränsade möjligheter till skattemässig kvittning mellan olika verksamheter och jurisdiktioner inom koncernen.

Investment Management

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2026

Nettoomsättningen uppgick till 229 mkr (235), och bruttoresultatet uppgick till 199 mkr (204). Affärsområdets nettoomsättning minskade med 5 mkr, medan återkommande förvaltningsarvoden bidrog till en stabil intäktsbas. De transaktionsrelaterade intäkterna påverkades av tidpunkten för förvärv och avyttringar under kvartalet.

De totala intäkterna minskade med 5 mkr jämfört med motsvarande period föregående år, till följd av lägre transaktionsrelaterade intäkter.

Rörelsekostnaderna minskade jämfört med föregående år, främst till följd av lägre personalkostnader, vilket delvis motverkades av högre övriga externa kostnader, främst hänförliga till kontorshyror, koncernledningskostnader, leasingrelaterade kostnader och IT-kostnader.

Flera verksamheter fortsatte att anpassa sina kostnader till den rådande aktivitetsnivån.

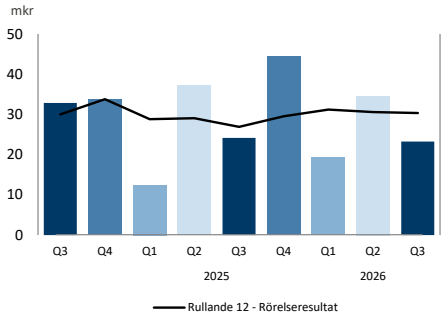
Rörelseresultatet uppgick till 23 mkr (24). Återkommande förvaltningsarvoden samt intäkter från transaktions-, uthyrnings- och prestationsbaserade arvoden bidrog positivt till resultatet under kvartalet.

Niomånadsperioden 2026

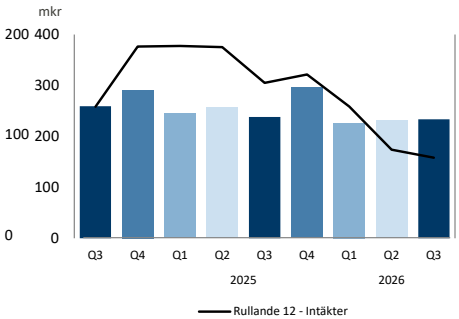
Nettointäkterna minskade jämfört med motsvarande period 2025 och reflekterade huvudsakligen lägre rörliga Intäkter. Lägre rörelsekostnader motverkade delvis nedgången, tack vare fortsatt god kostnadskontroll och anpassningar till den rådande aktivitetsnivån i verksamheten.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Förvaltningsintäkter	201	200	595	614	794	813
Utvecklingsintäkter	9	5	25	21	34	29
Rörliga intäkter	19	31	53	82	124	153
Prestationsbaserade intäkter	1	0	5	0	16	11
Övrig nettoomsättning	0	-1	0	1	0	1
Nettoomsättning	229	235	679	718	969	1 007
Övriga intäkter	2	2	7	20	10	24
Totala intäkter	231	237	686	738	979	1 031
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-32	-96	-99	-136	-139
Bruttoresultat	199	204	590	639	843	892
Rörelsekostnader	-178	-182	-518	-565	-729	-777
Resultatandel från intressebolag	2	2	5	2	9	6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-1	-3	-1	-3
Rörelseresultat	23	24	77	74	121	118
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	10	10	11	10	12	11
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	162,2	160,0	162,2	160,0	-	155,3
varav Property Funds	*111,4*	*111,0*	*111,4*	*111,0*	-	*107,8*
varav Asset Management	*42,5*	*49,0*	*42,5*	*49,0*	-	*47,4*
varav Development	*8,3*	*0,0*	*8,3*	*0,0*	-	*0,0*
Antal anställda, vid periodens slut	305	310	305	310	-	306

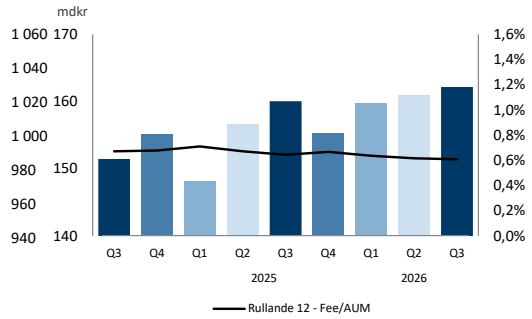
RÖRELSERESULTAT



TOTALA INTÄKTER



FÖRVALTAT KAPITAL

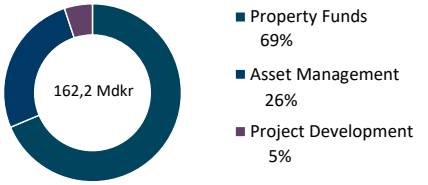


Investment Management

Förvaltat kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvaltat kapital (AUM) uppgick till 162 mdkr varav 111 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



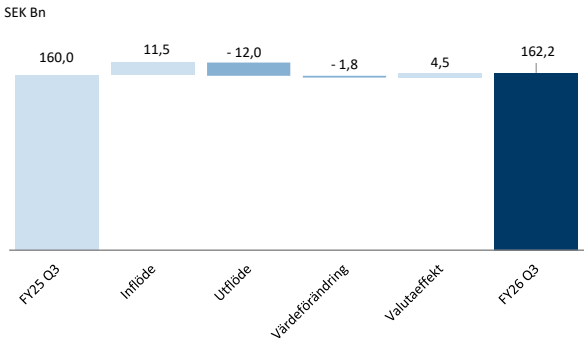
Förändring i förvaltat kapital

Förvaltat kapital ökade från 160,0 mdkr till 162,2 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år, en nettoökning om 2,1 mdkr. Ökningen drevs främst av att tillgångar under utveckling numera ingår i rapporteringen, vilket bidrog med 8,3 mdkr, samt av ett ökat förvaltat kapital (AUM) inom Property Funds. Detta motverkades delvis av ett minskat förvaltat kapital inom Asset Management, främst till följd av avslutade förvaltningsuppdrag, avyttringar och inlösen av fondandelar.

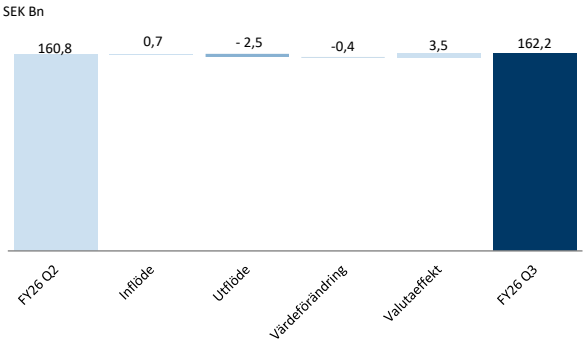
Det förvaltade kapitalet ökade från 160,8 mdkr under andra kvartalet till 162,2 mdkr under tredje kvartalet, vilket motsvarar en nettoökning med 1,3 mdkr under kvartalet. Ökningen drevs av positiva valutaeffekter på 3,5 mdkr och inflöden på 0,7 mdkr. Detta motverkades delvis av utflöden på 2,5 mdkr och negativa marknadsvärdeförändringar på 0,4 mdkr.

Det förvaltade kapitalet inom Property Funds ökade med 1,7 mdkr jämfört med föregående kvartal och med 0,3 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år. Inom Asset Management minskade förvaltat kapital med 0,5 mdkr jämfört med föregående kvartal och minskade med 6,5 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år. Det förvaltade kapitalet inom Development ökade med 0,2 mdkr jämfört med föregående kvartal och med 8,3 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år, till följd av att tillgångar under utveckling numera ingår i rapporteringen.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Corporate Finance

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2026

Den europeiska transaktionsmarknaden uppvisade ökade transaktionsvolymer under det tredje kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år, och även en ökning jämfört med det andra kvartalet 2026.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 5,4 mdkr (4,3). Av denna volym var 1,9 mdkr (3,0) hänförliga till Norden och 3,5 mdkr (1,3) till Kontinentaleuropa. Sverige svarade för 1,7 mdkr, Spanien 1,3 mdkr, Frankrike 0,9 mdkr, Danmark 0,8 mdkr och Finland för 0,4 mdkr. Nettoomsättningen inom Corporate Finance ökade till 119 mkr (81), främst drivet av Kontinentaleuropa där nettoomsättningen steg till 98 mkr (56), medan nettoomsättningen i Norden minskade till 21 mkr (25). Bruttovinsten uppgick till 96 mkr (65).

Den starkare utvecklingen var främst hänförlig till ökad transaktionsaktivitet i Spanien och Frankrike. I Spanien slutfördes flera större transaktioner under kvartalet, medan verksamheten i Frankrike uppvisade särskilt hög aktivitet inom kapitalmarknaden för bostadsfastigheter samt inom vissa segment av marknaden för kommersiella fastigheter.

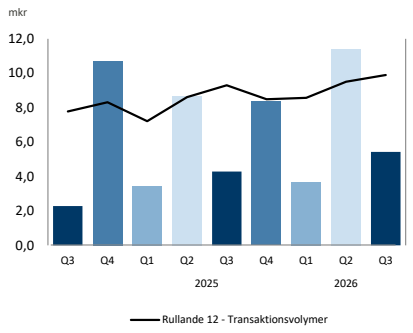
Rörelsekostnaderna ökade till 94 mkr (79), delvis till följd av högre rörliga personalkostnader och övriga rörelsekostnader. Rörelseresultatet uppgick därmed till 3 mkr (–14), motsvarande en rörelsemarginal på 2 % (–16 %).

Niomånadsperioden 2026

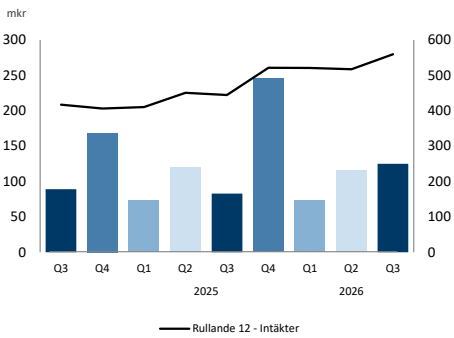
Justerat för provisionsintäkter hänförliga till avyttringarna av Kaktus och Catella Valuations Advicors under 2025 ökade Corporate Finances underliggande nettointäkter med 38 mkr.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Nettoomsättning Norden	21	25	92	107	143	158
Nettoomsättning Kontinentaleuropa	98	56	214	165	356	308
Nettoomsättning	119	81	306	273	500	466
Övriga intäkter	6	1	8	3	60	56
Totala intäkter	125	83	314	276	560	522
Uppdragskostnader och provisioner	-29	-18	-63	-50	-105	-92
Bruttoresultat	96	65	251	226	455	429
Rörelsekostnader	-94	-79	-271	-266	-387	-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	3	-14	-20	-41	68	47
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	2	-16	-6	-15	12	9
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden, mdkr	5,4	4,3	20,5	16,4	28,9	24,8
varav Norden	*1,9*	*3,0*	*13,2*	*13,1*	*18,6*	*18,5*
varav Kontinentaleuropa	*3,5*	*1,3*	*7,3*	*3,3*	*10,3*	*6,3*
Antal anställda, vid periodens slut	146	150	146	150	-	141

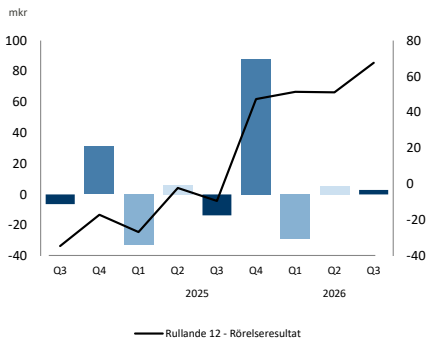
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Balance Sheet Investments

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2026

Intäkterna uppgick till 3 mkr (73), en minskning med 69 mkr, främst hänförligt till att inget projekt avyttrades i perioden. Under föregående år intäktsförde Metz-Eurolog 57 mkr för uppnådda projektmilstolpar, med ett bruttoresultat på noll.

Affärsområdets rörelseresultat uppgick till –19 mkr (14), främst till följd av värdeförändringar på –17 mkr (16) och resultatandelar från intresseföretag på –6 mkr (0).

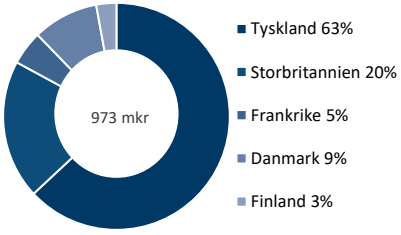
Per den 30 september hade Catella investerat 973 mkr i fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar runt om i Europa, en ökning med 113 mkr under kvartalet, främst hänförlig till KöTower-projektet. Se sida 11 för mer information.

Niomånadsperioden 2026

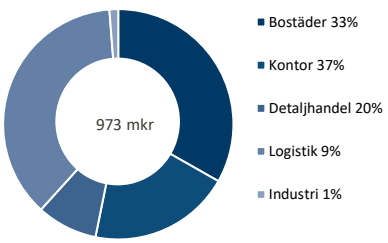
Minskningen av intäkterna och rörelseresultatet jämfört med motsvarande period föregående år var främst hänförlig till avyttringen av Kaktus under 2025 samt negativa värdeförändringar och förluster från intresseföretag under den aktuella perioden.

	3 mån		9 mån		12 mån	
Mkr	2026	2025	2026	2025	Rullande	2025
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Hyresintäkter	4	5	12	45	17	51
Realisationsresultat	1	57	56	414	43	401
Nettoomsättning	5	62	68	460	60	452
Verkligt värdeförändringar	-3	6	0	6	58	64
Utdelning och övriga intäkter	1	5	4	5	7	8
Totala intäkter	3	73	73	471	125	524
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-1	-57	-57	-168	-61	-172
Bruttoresultat	2	16	16	303	65	352
Övriga rörelsekostnader	-1	-14	-1	-29	-5	-34
Verkligt värdeförändringar	-14	13	-33	-1	-46	-13
Resultatandel från intressebolag	-6	0	-15	-6	-143	-134
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	1	-11	0	-11
Rörelseresultat	-19	14	-33	256	-129	160
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-552	20	-45	54	-103	31
Catellas investerat kapital	973	814	973	814	-	835

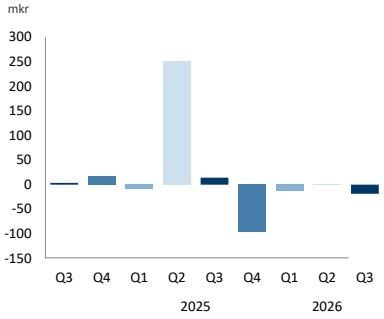
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



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 september 2026. Projektbolagets totala investering inkluderar investerat kapital från Catella, partners samt extern finansiering. Catellas totala investering omfattar både tillskjutet kapital och lämnade lån.

Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer att slutföras vid olika tidpunkter.
Catellas totala investeringsvolym ökade med 113 mkr under tredje kvartalet och uppgick till 973 mkr vid periodens slut. Ökningen är till största delen hänförlig till KöTower-projektet.

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	249	91
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	102	102
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2028	100	17	17
Summa Direct Investments						368	210
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2027	100	42	42
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				5	5
Summa Catella Logistic Europe						47	47
Delsumma Dotterföretag						**415**	**257**
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	915	167
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	337	70
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 365	357
Summa Catella Project Capital						2 616	594
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	20	395	66
Delsumma Intresseföretag						**3 012**	**660**
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Le Perouse	Frankrike	Hotell	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	0.4	-	-
Hotel Taylor	Frankrike	Hotell	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	-	-	-
Hotel Clichy	Frankrike	Hotell	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	13	-	1
Nice Hotelinvest	Frankrike	Hotell	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	5	-	-
Finnish Light Industrial	Finland	Industri	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	40	-	12
Hamlet	Danmark	Logistik	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	5	-	22
Blizzard	Finland	Logistik	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	5	-	16
Gloss	Danmark	Bostäder	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	5	-	5
Summa Co-Investments							56
Summa						**3 426**	**973**

* 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 tredje kvartalet uppgick värdeförändringarna till –17 mkr (16), främst hänförliga till innehavet i Pamica. Inga nya transaktioner gjordes i innehaven under perioden. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31-dec
Pamica	120	130	154
Catella Fastighetsfond Systematisk C	18	21	21
Catella APAM Strategic Equities Fund I	26	25	24
UPEKA	106	107	104
Summa fondinnehav	270	283	303

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

Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Tredje kvartalet 2026

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 517 mkr under tredje kvartalet och uppgick till 3 131 mkr per 30 september 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. 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 niomånadersperioden som per 30 september 2026.

I september 2026 löste Catella AB in hela obligationslånet på 600 mkr, varav obligationer till ett nominellt belopp om 73,75 mkr hade återköpts under 2025. Efter inlösen och tidigare återköp uppgick det nominella beloppet för de utestående obligationerna till knappt 534 mkr.

Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

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

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30 september 2026 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 137 mkr.

Koncernens kassaflöde

Tredje kvartalet 2026

Koncernens kassaflöde uppgick till -608 mkr (-84) under tredje kvartalet. Större utflöden avsåg Catella AB:s återköp av utestående obligationer och egna aktier om 532 mkr respektive 26 mkr. Samtidigt har ytterligare investeringar gjorts i KöTower uppgående till 91 mkr.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 574 mkr (1 590), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 89 mkr (1 119).

Niomånadsperioden 2026

Kassaflödet för niomånadsperioden uppgick till -1 058 mkr (713) mkr och påverkades, förutom inlösen och återköp av obligationer och egna aktier samt utdelningar till aktieägarna, även av periodens rörelseförlust och förändringar i rörelsefordringar och rörelseskulder. Kassaflödet från fastighetsprojekt uppgick till –60 mkr (973), främst hänförligt till ytterligare investeringar i projekten KöTower och Vega, medan det successiva färdigställandet av Metz-projektet genererade positiva kassaflöden. Under föregående år avyttrades projekt Kaktus, vilket genererade inbetalningar på sammanlagt 952 mkr.

Koncernens anställda

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 467 personer (486).

Moderbolaget

Tredje kvartalet 2026

Catella ABs rörelseresultat uppgick till -21,1 mkr (-15,4), där förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till ökade kostnander för externa konsulter, juridisk rådgivning och IT.

Räntekostnaderna minskade med 5,4 mkr till 15,5 mkr (20,9), till följd av återköp av obligationer i september 2025 och april 2026, samt inlösen av obligationer i september 2026. Under perioden kostnadsfördes en premie på 6,2 mkr i samband med inlösen av obligationer i september samt tidigare aktiverade kostnader för låneuppläggning på 3,5 mkr.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 14 (21).

Niomånadsperioden 2026

Moderbolagets rörelseresultat för niomånadersperioden 2026 uppgick till -65,6 mkr (-48,1), främst till följd 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 förvaltat kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymer 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.

Catella investerar i huvudsak genom saminvesteringar med partners för att öka förvaltat kapital inom affärsområdet Investment Management. Dotterbolag som bedriver projektutveckling ingår i Investment Management från och med 2026, och jämförelseperioder har justerats i enlighet med detta. Tidigare ingick dessa dotterbolag i affärsområdet Balance Sheet Investments (tidigare Principal Investments).

IFRS 18 är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ersätter IAS 1. Standarden träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare och förväntas få en väsentlig påverkan på presentationen av Catellas finansiella rapporter, främst resultaträkningen, där intäkter och kostnader kommer att klassificeras i kategorierna rörelse, investering och finansiering. Catella har inlett förberedelser för att anpassa den finansiella rapporteringen till den nya standarden.

Från och med den 1 januari 2027 kommer Catella även att rap-

portera två rapporterbara segment i stället för tre: Investment Management och Corporate Finance. Balance Sheet Investments kommer därmed inte längre att redovisas som ett separat rapporterbart segment.

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 5 november 2026 kl. 07.00. Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor

Stockholm den 5 november 2026
Catella AB (publ)

Rikke Lykke
VD och koncernchef

Granskningsrapport

Till styrelsen i Catella AB (Publ)

Org. nr 556079-1419

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catella AB (Publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 5 november 2026

KPMG AB

Johanna Hagström

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning		351	378	1 047	1 425	1 890
Övriga rörelseintäkter		8	15	21	64	181
Totala intäkter		359	393	1 068	1 489	2 071
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-63	-107	-214	-292	-378
Övriga externa kostnader		-81	-73	-242	-233	-329
Personalkostnader		-197	-190	-566	-610	-834
Avskrivningar		-18	-21	-54	-63	-89
Övriga rörelsekostnader		-12	5	-35	-8	-23
Resultatandel från intresseföretag		-4	1	-10	-4	-128
Rörelseresultat		-16	7	-53	279	291
Ränteintäkter		10	10	24	30	40
Räntekostnader		-21	-27	-66	-94	-120
Övriga finansiella poster		12	-16	29	-91	-118
Finansiella poster - netto		1	-33	-12	-155	-198
Resultat före skatt		-15	-26	-65	124	92
Skatt		-5	-3	-17	-2	-30
Periodens resultat		-20	-28	-82	122	62
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-20	-28	-82	109	48
Innehav utan bestämmande inflytande		-0	0	0	13	14
		-20	-28	-82	122	62
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,23	-0,32	-0,94	1,23	0,54
- efter utspädning		-0,23	-0,32	-0,94	1,23	0,54
Antal utestående aktier vid periodens slut		84 428 075	88 348 572	84 428 075	88 348 572	88 348 572
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning		85 552 461	88 348 572	87 259 507	88 348 572	88 348 572
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning		85 552 461	88 348 572	87 259 507	88 348 572	88 348 572

Information avseende resultaträkning per affärsområde återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	-20	-28	-82	122	62
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	-0	6	-1	6	7
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	24	-16	54	-55	-80
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	24	-10	54	-49	-72
Summa totaltresultat för perioden	4	-39	-29	73	-10
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	3	-36	-28	64	-19
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-2	-1	9	8
	4	-39	-29	73	-10

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		561	552	541
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		112	141	121
Materiella anläggningstillgångar		26	28	27
Innehav i intresseföretag		93	137	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		219	275	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	3, 4, 5	486	463	510
Uppskjutna skattefordringar		55	65	47
Övriga långfristiga fordringar		56	53	54
		1 606	1 715	1 588
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		296	312	333
Fordringar hos intresseföretag		221	96	110
Kundfordringar och övriga fordringar		351	402	426
Låneportföljer	3, 4, 5	81	77	75
Likvida medel *		574	1 590	1 611
		1 524	2 478	2 556
Summa tillgångar		3 131	4 192	4 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		298	297	297
Reserver		87	54	32
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 131	1 449	1 386
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 692	1 976	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande		19	32	36
Summa eget kapital		1 710	2 008	1 927
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		0	131	1
Obligationslån		532	1 191	1 191
Leasingskulder		71	99	83
Övriga långfristiga skulder		142	153	139
Uppskjutna skatteskulder		14	16	15
		759	1 590	1 429
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		137	8	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		18	0	16
Leasingskulder		52	52	51
Leverantörsskulder och övriga skulder		446	519	574
Skatteskulder		9	16	14
		661	594	787
Summa skulder		1 420	2 184	2 216
Summa eget kapital och skulder		3 131	4 192	4 144
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		65	92	90

Information avseende finansiell ställning per affärsområde återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-15	-26	-65	124	92
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Övriga finansiella poster	-12	12	-31	87	114
Avskrivningar	18	21	54	63	89
Nedskrivningar återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-4	0	-5	-5	1
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	-5	-4	-12	-12	-15
Resultat från andelar i intresseföretag	4	-1	10	4	128
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	4	-0	3	18	24
Verkligt värdeförändringar och andra ej kassaflödespåverkande poster	17	-16	33	-8	-61
Övriga omklassificeringar	0	3	-	-262	-297
Betalda skatter	11	-10	-26	-36	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	18	-18	-39	-26	35
Investeringar i fastighetsprojekt	-103	-16	-159	-223	-284
Försäljningar av fastighetsprojekt	13	92	99	1 196	1 184
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-90	76	-60	973	900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43	-12	101	102	70
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1	-28	-136	-42	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29	18	-134	1 007	1 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4	-5	-14	-18	-23
Förvärv och avyttringar av verksamheter och dotterföretag	0	-2	-30	-2	49
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	-0	1	4	7
Nettoinvesteringar i finansiella tillgångar	8	26	22	40	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5	19	-21	25	76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Likvid för teckningsoptioner	-0	0	1	1	1
Återköp av egna aktier	-26	-0	-77	-0	-
Amortering av lån	-533	-105	-682	-160	-161
Amortering av leasingskuld	-16	-15	-46	-44	-59
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-80	-80	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-8	-1	-19	-37	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-583	-121	-903	-319	-340
Periodens kassaflöde	-608	-84	-1 058	713	746
Likvida medel vid periodens början	1 174	1 680	1 611	901	901
Valutakursdifferens i likvida medel	8	-5	21	-23	-36
Likvida medel vid periodens slut	574	1 590	574	1 590	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 - september 2026:								
Periodens resultat					-82	-82	0	-82
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-1	56	0	55	-1	54
Periodens totalresultat			-1	56	-82	-28	-1	-29
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-13	-13
Värdeförändring optionsskuld **					-6	-6		-6
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-11	-11	-3	-14
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Återköp av egna aktier					-77	-77		-77
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 september 2026	177	298	-35	122	1 131	1 692	19	1 710

* 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 och tredje kvartalet 2026 återköpte Catella AB 3 920 497 egna aktier till en total köpeskilling om 77 390 470 kronor inklusive courtage. Per den 30 september 2026 uppgick det totala antalet utestående aktier i bolaget till 84 428 075.
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 187 250 teckningsoptioner från tidigare anställda till en total köpeskilling om 68 363 kronor. Samtliga transaktioner genomförs på marknadsmässiga villkor. Per den 30 september 2026 fanns totalt 1 552 333 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 - september 2025:								
Periodens resultat					109	109	13	122
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-16	-51	22	-45	-4	-49
Periodens totalresultat			-16	-51	131	64	9	73
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-36	-36
Värdeförändring optionsskuld **					-5	-5		-5
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-1	-1	17	16
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 september 2025	177	297	-36	89	1 449	1 976	32	2 008

* 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 september 2025 fanns totalt 1 169 083 utestående teckningsoptioner.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Investment Management 2026 jul-sep	Investment Management 2025 jul-sep	Corporate Finance 2026 jul-sep	Corporate Finance 2025 jul-sep	Balance Sheet Investments 2026 jul-sep	Balance Sheet Investments 2025 jul-sep	Övrigt 2026 jul-sep	Övrigt 2025 jul-sep	Koncerneliminering 2026 jul-sep	Koncerneliminering 2025 jul-sep	Koncernen 2026 jul-sep	Koncernen 2025 jul-sep
Nettoomsättning	229	235	119	81	5	62	13	9	-14	-9	351	378
Övriga rörelseintäkter	2	2	6	1	-1	11	1	1	-0	-0	8	15
Totala intäkter	231	237	125	83	3	73	14	10	-14	-9	359	393
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-33	-32	-29	-18	-1	-57	-1	-0	1	-0	-63	-107
Övriga externa kostnader	-50	-47	-25	-19	-1	-7	-17	-10	11	9	-81	-73
Personalkostnader	-116	-121	-65	-55	0	-1	-18	-13	1	0	-197	-190
Avskrivningar	-10	-13	-4	-5	0	-0	-4	-3	0	0	-18	-21
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-0	0	-14	6	3	-0	0	0	-12	5
Resultatandel från intresseföretag	2	2	0	0	-6	-0	0	0	0	0	-4	1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-0	-0	0	-0	0	0	0	0	-0	0	-0	-0
Rörelseresultat	23	24	3	-14	-18	14	-23	-18	-1	0	-16	7
Ränteintäkter											10	10
Räntekostnader											-21	-27
Övriga finansiella poster											12	-16
Finansiella poster - netto											1	-33
Resultat före skatt											-15	-26
Skatt											-5	-3
Periodens resultat											-20	-28
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											-20	-28

Mkr	Investment Management 2026 jan-sep	Investment Management 2025 jan-sep	Investment Management 2025 jan-dec	Corporate Finance 2026 jan-sep	Corporate Finance 2025 jan-sep	Corporate Finance 2025 jan-dec	Balance Sheet Investments 2026 jan-sep	Balance Sheet Investments 2025 jan-sep	Balance Sheet Investments 2025 jan-dec	Övrigt 2026 jan-sep	Övrigt 2025 jan-sep	Övrigt 2025 jan-dec	Koncerneliminering 2026 jan-sep	Koncerneliminering 2025 jan-sep	Koncerneliminering 2025 jan-dec	Koncernen 2026 jan-sep	Koncernen 2025 jan-sep	Koncernen 2025 jan-dec
Nettoomsättning	679	718	1 007	306	273	466	68	460	452	38	33	51	-44	-58	-87	1 047	1 425	1 890
Övriga rörelseintäkter	7	20	24	8	3	56	4	11	72	2	32	32	-0	-2	-2	21	64	181
Totala intäkter	686	738	1 031	314	276	522	73	471	524	40	64	83	-44	-60	-88	1 068	1 489	2 071
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-96	-99	-139	-63	-50	-92	-57	-168	-172	-1	-0	-1	2	25	25	-214	-292	-378
Övriga externa kostnader	-153	-153	-220	-73	-67	-94	-2	-12	-18	-50	-34	-49	36	33	52	-242	-233	-329
Personalkostnader	-330	-368	-493	-184	-184	-266	0	-9	-9	-54	-49	-67	2	1	1	-566	-610	-834
Avskrivningar	-30	-41	-57	-13	-14	-20	0	0	-0	-11	-8	-12	0	0	0	-54	-63	-89
Övriga rörelsekostnader	-5	-4	-7	-1	-1	-2	-32	-9	-20	3	5	5	0	1	1	-35	-8	-23
Resultatandel från intresseföretag	5	2	6	0	0	0	-15	-6	-134	0	0	0	0	0	0	-10	-4	-128
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-1	-3	-3	0	0	0	1	-11	-11	0	0	0	0	13	14	0	0	0
Rörelseresultat	77	74	118	-20	-41	47	-33	256	160	-73	-23	-40	-4	12	5	-53	279	291
Ränteintäkter																24	30	40
Räntekostnader																-66	-94	-120
Övriga finansiella poster																29	-91	-118
Finansiella poster - netto																-12	-155	-198
Resultat före skatt																-65	124	92
Skatt																-17	-2	-30
Periodens resultat																-82	122	62
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																-82	109	48

* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive affärsområde avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderbolagets 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 vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

Dotterbolag som bedriver projektutveckling ingår från och med 2026 i Investment Management och jämförelseperioderna har justerats i enlighet med detta. Tidigare ingick dessa dotterbolag i affärsområdet Balance Sheet Investments.

Not 2. Finansiell ställning per affärsområde

	Investment Management			Corporate Finance			Balance Sheet Investments			Övrigt			Koncernen		
Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	413	413	399	64	64	64	0	-0	-0	84	75	78	561	552	541
Nyttjanderätttstillgångar (leasingavtal)	49	52	49	26	43	29	0	-0	-0	37	46	43	112	141	121
Materiella anläggningstillgångar	19	23	21	4	3	3	0	0	-0	2	2	3	26	28	27
Innehav i intresseföretag	53	31	31	0	0	0	40	107	38	0	0	0	93	137	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	0	0	219	275	219	0	0	0	219	275	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	30	30	30	0	0	0	443	421	469	13	11	11	486	463	510
Uppskjutna skattefordringar	29	33	25	24	31	20	1	1	1	1	1	1	55	65	47
Övriga långfristiga fordringar	5	18	1	5	6	5	52	35	37	-6	-6	11	56	53	54
	592	600	555	123	148	121	760	838	764	131	129	148	1 606	1 715	1 588
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	328	331	359	-31	-19	-26	296	312	333
Fordringar hos intresseföretag	0	3	3	0	0	0	221	97	111	0	-4	-4	221	96	110
Kundfordringar och övriga fordringar	427	287	274	131	141	210	20	166	135	-227	-192	-193	351	402	426
Låneportföljer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	77	75	81	77	75
Likvida medel	306	395	433	69	40	98	52	74	69	148	1 082	1 011	574	1 590	1 611
	734	685	710	200	181	308	620	668	675	-29	944	863	1 524	2 478	2 556
Summa tillgångar	1 326	1 285	1 265	323	329	429	1 380	1 506	1 439	101	1 073	1 011	3 131	4 192	4 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	190	114	131	53	34	106	-128	383	276	1 577	1 446	1 378	1 692	1 976	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande	21	30	33	3	7	8	-6	-5	-5	0	0	-0	19	32	36
Summa eget kapital	211	144	164	56	41	115	-134	378	271	1 577	1 446	1 378	1 710	2 008	1 927
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	1	0	0	0	0	130	0	0	0	0	0	131	1
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	532	1 191	1 191	532	1 191	1 191
Leasingskulder	27	33	31	14	28	16	0	0	0	30	38	36	71	99	83
Övriga långfristiga skulder	800	778	745	0	0	0	5	131	-0	-663	-757	-606	142	153	139
Uppskjutna skatteskulder	4	6	5	0	0	0	0	0	0	10	10	10	14	16	15
	831	818	782	14	28	16	5	261	-0	-91	482	631	759	1 590	1 429
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	0	0	7	3	137	0	128	0	0	0	137	8	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0	0	0	18	0	16	0	0	0	18	0	16
Leasingskulder	27	23	23	13	18	18	0	0	0	11	11	11	52	52	51
Leverantörsskulder och övriga skulder	253	289	288	235	230	272	1 354	866	1 023	-1 396	-866	-1 009	446	519	574
Skatteskulder	3	11	8	5	5	6	1	0	0	0	0	0	9	16	14
	284	323	319	253	260	299	1 510	866	1 168	-1 385	-855	-998	661	594	787
Summa skulder	1 115	1 141	1 101	267	288	315	1 515	1 128	1 168	-1 476	-373	-367	1 420	2 184	2 216
Summa eget kapital och skulder	1 326	1 285	1 265	323	329	429	1 380	1 506	1 439	101	1 073	1 011	3 131	4 192	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 omvärderingar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i Kategorin Övrigt.

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings-ränta	Duration, år
Pastor 2	Spanien	57,1	70,6%	57,1	70,6%	0,0%	0,25
Lusitano 5	Portugal	23,8	29,4%	23,8	29,4%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		80,9	100,0%	80,9	100,0%	0,0%	0,3
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				80,9			

* 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 fjärde 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 fjärde 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 2,1 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
Q3	2026	0,4	4,9		0,0	5,3
Summa		33,8	97,9	#	267,0	398,7

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31-dec
Visa preferensaktier serie C	13	11	11
Låneportföljer	81	77	75
Verksamhetsrelaterade investeringar **	473	451	499
Summa *	566	539	586

* varav kortfristiga placeringar om 81 mkr och långfristiga placeringar om 486 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 olika värderingstekniker som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 inkluderar bland annat diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. Koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, vilket utgör en rimlig approximation av verkligt värde. För ytterligare information, se not 22 i Årsredovisning 2025.

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

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Visa preferensaktier		13		13
Låneportföljer			81	81
Övriga skuldinstrument			158	158
Fondplaceringar	52	2	106	159
Onoterade aktier			155	155
Summa tillgångar	52	14	500	566
SKULDER				
Villkorad köpeskilling			0	0
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under niomånadersperioden 2026	
Per 1 januari	520
Anskaffningar	5
Avyttringar	-8
Omvärdering via resultaträkningen	-28
Omräkningsdifferenser	11
Per 30 september	500

Not 6. Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
Likvida medel	65	92	90
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	65	92	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-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
Övriga eventualförpliktelser	264	94	165
	264	94	165

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts 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 263 mkr Balance Sheet Investments.

Åtaganden

Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
Investeringsåtaganden	116	140	122
Övriga åtaganden	0	0	0
	116	140	122

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	11,9	9,2	37,7	32,1	50,5
Övriga rörelseintäkter	1,1	0,6	2,4	2,0	2,7
Totala intäkter	13,1	9,7	40,1	34,1	53,2
Övriga externa kostnader	-19,8	-12,0	-57,8	-39,7	-55,9
Personalkostnader	-12,3	-11,8	-42,6	-40,8	-56,8
Avskrivningar	-1,9	-1,2	-4,7	-1,5	-2,8
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,0	-0,6	-0,2	-0,4
Rörelseresultat	-21,1	-15,4	-65,6	-48,1	-62,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	5,3	4,0	754,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,3	0,1	1,4	0,2	0,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,6	-26,3	-69,5	-71,7	-92,1
Finansiella poster	-25,3	-26,2	-62,8	-67,5	662,3
Resultat före skatt	-46,4	-41,6	-128,4	-115,6	599,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat	-46,4	-41,6	-128,4	-115,6	599,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31 dec
Immateriella tillgångar	34,1	25,0	28,2
Materiella anläggningstillgångar	2,4	1,6	2,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	20,2	66,8	737,1
Övriga kortfristiga fordringar	17,0	15,6	12,1
Likvida medel	3,3	0,1	0,1
Summa tillgångar	1 435,1	1 467,2	2 138,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	454,0	24,2	739,4
Långfristiga obligationslån	531,6	1 190,6	1 191,5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	246,7	50,0	1,1
Övriga kortfristiga skulder	26,0	25,7	29,7
Summa eget kapital och skulder	1 435,1	1 467,2	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 157 mkr per den 30 september 2026. För jämförelseperioden 30 september 2025 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser till 78 mkr.

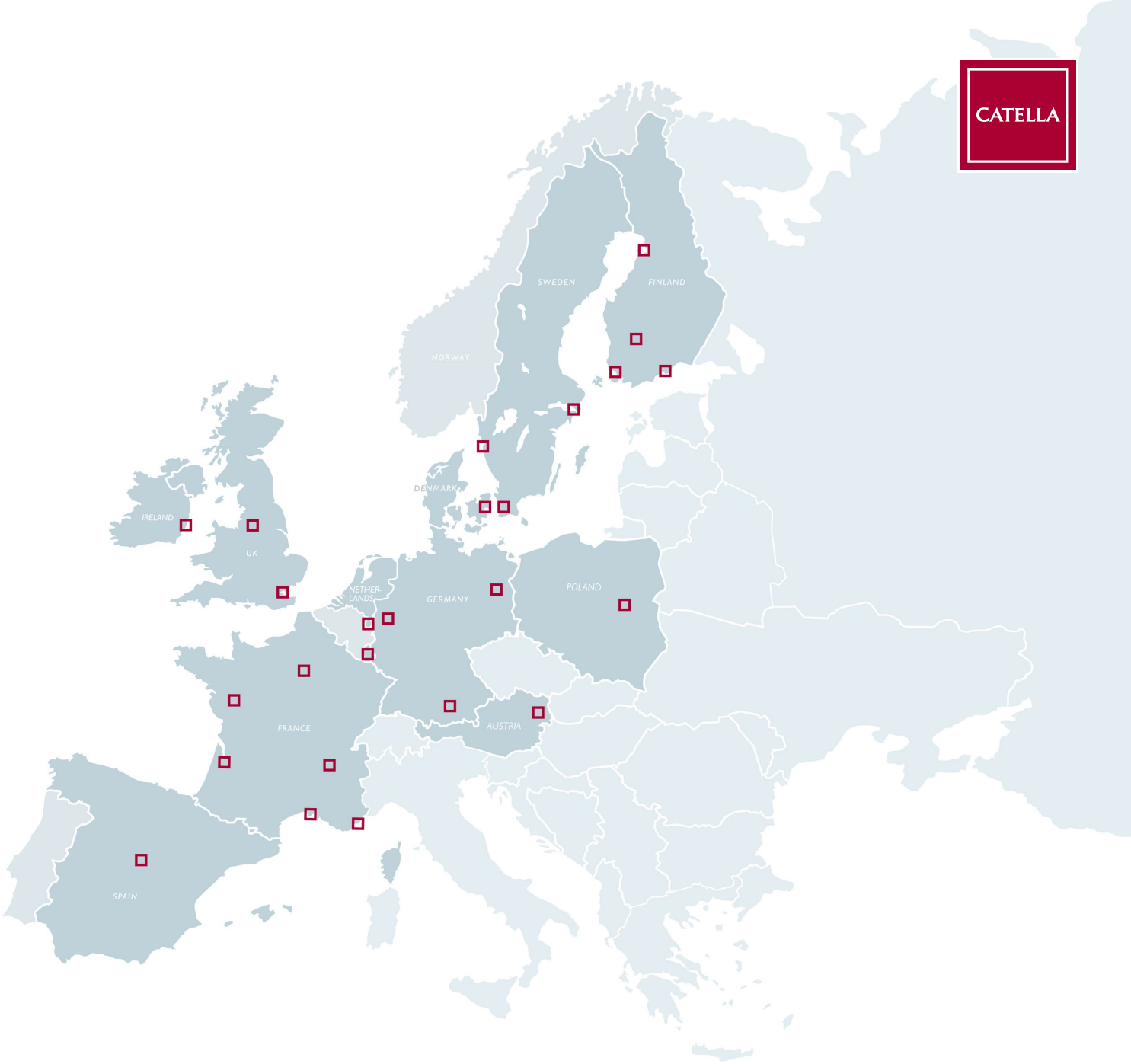
Tillämpning av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS redovisningsstandarder

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS redovisningsstandarder som endast definierar ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMAs (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS.

Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är kompletterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar. För ytterligare information, se not 39 i Årsredovisning 2025.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Rörelseresultat hänförligt till moderbolagets 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 moderbolagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Periodens rörelseresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförlig till moderbolagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 15 procent.
Förvaltat kapital vid årets slut	Förvaltat kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden	Fastighetstransaktionsvolymer för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Jämförelsestörande poster	Poster av sådan storlek eller karaktär, eller som förekommer på ett sådant sätt, att det är relevant att upplysa om dem för att förstå bolagets finansiella utveckling i jämförelse med jämförelseperioder.	Underlättar förståelsen av bolagets finansiella utveckling jämfört med tidigare perioder.
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

Bokslutskommuniké okt-dec 2026	11 februari 2027
Årsstämma	12 maj 2027
Delårsrapport jan-mar 2027	6 maj 2027
Delårsrapport apr-jun 2027	19 augusti 2027
Delårsrapport jul-sep 2027	29 oktober 2027
Bokslutskommuniké okt-dec 2027	10 februari 2028

För ytterligare information

Gustav Jansson, CFO
Tel. 08–463 33 10

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

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