

# Förbättrat underliggande resultat på en osäker marknad

*"Catella levererar ett stabilt första kvartal, med ett underliggande resultat som förbättrats jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts trots en ökad osäkerhet i omvärlden. Mot denna bakgrund fortsätter vi att stärka koncernen genom ökat fokus och högre effektivitet, med stöd av redan genomförda organisatoriska initiativ. På en osäker marknad kommer disciplinerat genomförande, flexibilitet och snabbhet att vara avgörande faktorer för långsiktig framgång."*

Rikke Lykke, VD och koncernchef

## Utveckling under kvartalet

### Finansiellt resultat

- Nettoomsättningen i kvartalet uppgick till 296 mkr (325 mkr)
- Rörelseresultatet uppgick till -45 mkr (-43 mkr)
- Rörelseresultatet, rensat för jämförelsestörande poster, ökade med 26 mkr jämfört med föregående år.
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -45 mkr (-44 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -50 mkr (-182 mkr)
- Resultat per aktie före och efter utspädning -0,57 kr (-2,06 kr)

### Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 160 mdkr vilket är ökning med 4 mdkr jämfört med fjärde kvartalet 2025. Ökningen drivs huvudsakligen av en förändring i redovisningen som infördes 2026, enligt vilken tillgångar under utveckling inkluderas i förvalt kapital (AUM). Intäkter hänförliga till dessa tillgångar återspeglades redan i jämförelseperioden, medan förvalt kapital inte inkluderades.

Totala intäkter

**2 034**

**mkr**

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

**276**

**mkr**

Senaste 12 månaderna

Förvalt kapital

**160**

**mdkr**

Slutet av perioden

Investerat kapital

**877**

**mkr**

Slutet av perioden

# VD-KOMMENTAR

Det första kvartalet 2026 präglades av förnyad makroekonomisk och geopolitisk osäkerhet i en redan komplex omvärld. Eskalerande spänningar i Mellanöstern och fortsatt volatilitet på energimarknaderna påverkade investerarsentimentet negativt på nytt. Detta bidrog till uppskjutna beslut och dämpad aktivitet i såväl den globala ekonomin som på marknaden för fastighetstransaktioner. Även om vi i vårt huvudscenario inte räknar med en utdragen nedgång har utvecklingen förstärkt en avvaktande hållning och bidragit till en långsammare återhämtning i marknadsaktiviteten.

Samtidigt förbättras de underliggande marknadsförutsättningarna gradvis. Prisjusteringarna på den europeiska fastighetsmarknaden är till stor del bakom oss, med tidiga tecken på stabilisering, svagt stigande värderingar, förbättrade finansieringsförutsättningar och successivt ökande transaktionsaktivitet. Likviditeten är dock fortsatt selektiv och ojämnt fördelad, med fokus på tillgångar av hög kvalitet och intäktsinriktade strategier.

Mot denna bakgrund är jag nöjd med att det underliggande resultatet förbättrades under kvartalet, justerat för föregående års positiva engångseffekter, inklusive återföring av avsättningar och hyresintäkter från Kaktus Towers, som avyttrades i maj 2025. Utvecklingen speglar styrkan i vår kärnverksamhet och fortsatt god utveckling i linje med vår strategi.

Blickar vi framåt ser vi tydliga möjligheter på marknaden, trots fortsatt osäkerhet i omvärlden.

Vi ser särskilt möjligheter inom prisvärda hyresbostäder och boendeformer med verksamhetsinriktning, som studentbostäder, seniorbostäder, co-living och servicelägenheter, med fokus på storstadsområden i Norden, Spanien och Tyskland. Bostadsmarknaderna gynnas fortsatt av strukturell bostadsbrist, låg vakansgrad och befolkningstillväxt i storstadsområden. Dessa boendeformer erbjuder fördelar genom kortare kontraktstider, flexibel prissättning och specialiserad förvaltning.

Under kvartalet har vi tagit viktiga strategiska steg för att ytterligare stärka koncernen. En ny organisationsstruktur har implementerats och vi bedriver nu verksamheten inom två affärsområden: Investment Management och Corporate Finance. Förändringen syftar till att stärka transparens, ansvarstagande och operativ effektivitet. Även om investeringar i egen balansräkning ur ett operativt perspektiv inte längre utgör ett separat affärsområde, kommer dessa tillgångar fortsatt att särskiljas i vår uppföljning och rapportering.

En del av vår fortsatta strategi är att identifiera lönsamma och mindre kapitalintensiva saminvesteringar med externa parter för att öka förvaltad kapital inom affärsområdet

Investment Management. Under det första kvartalet genomförde vi en investering i linje med våra nya investeringskriterier genom etableringen av ett joint venture med Pictet Alternative Advisors för utveckling av 205 lägenheter i Köpenhamnsregionen. Strukturen, som kombinerar ett begränsat eget kapitalåtagande med ett långsiktigt utvecklingsmandat, förväntas generera både fasta och rörliga avgiftsbaserade intäkter samtidigt som effektivt kapitalutnyttjande och skalbarhet bibehålls.

Parallellt fortsatte vi att anpassa centrala funktioner till organisationsstrukturen, vilket möjliggör en mer effektiv resursfördelning till investeringar med högre avkastning. Arbetet är pågående och syftar till att stärka samarbetet inom vår paneuropeiska verksamhet. Med närvaro i tolv länder möjliggör ökad samordning och flexibilitet en mer effektiv verksamhet, snabbare anpassning till förändringar i marknaden och ett mer globalt arbetssätt med fortsatt stark lokal förankring.

I början av april återköptes egna obligationer om 140 miljoner kronor, vilket kommer att minska skuldsättningen och sänka räntekostnaderna. Åtgärden är i sig enkel, men utgör ett viktigt steg i att stärka koncernens finansiella ställning och handlingsfrihet. Förutsatt att årsstämman den 12 maj 2026 bemyndigar styrelsen att besluta om återköp av bolagets egna aktier, har styrelsen uttryckt en avsikt att initiera ett återköpsprogram av B aktier uppgående till cirka 100 Mkr efter årsstämman 2026 för att ytterligare optimera vår kapitalstruktur.

Under det första kvartalet uppgick rörelseresultatet till -45 miljoner kronor (-43) och de totala intäkterna till 303 miljoner kronor (341), varav återkommande intäkter utgjorde 67 procent. Justerat för föregående års jämförelsestörande poster, främst hyresintäkter från Kaktus Towers, uppgick justerade totala intäkter för det första kvartalet 2025 till 314 miljoner kronor. Justerat rörelseresultat för 2026 var 26 miljoner kronor högre än föregående år.

## Ökning av förvaltad kapital

Totalt förvaltad kapital ökade från 155 miljarder kronor vid utgången av 2025 till 160 miljarder kronor per den 31 mars 2026. Ökningen drivs av en förändring i rapporteringen som infördes 2026, enligt vilken tillgångar under utveckling inkluderas i AUM. Exklusive denna effekt minskade AUM med 3 miljarder kronor under kvartalet, vilket speglar lägre värderingar, avslutade mandat inom Asset Management i Finland samt nettoutflöden. Intäkter hänförliga till dessa tillgångar återspeglades redan i jämförelseperioden, medan motsvarande förvaltad kapital inte tidigare rapporterades.

I takt med att underliggande marknadsförutsättningar på de europeiska fastighetsmarknaderna fortsätter att förbättras

föväntar vi oss att det förvaltade kapitalet ökar, med ytterligare resultatförbättringar inom affärsområdet Investment Management.

### Transaktionsmarknaden tar gradvis fart

Transaktionsmarknaden fortsatte att förbättras under kvartalet, även om osäkerhet bidrog till att vissa transaktioner senarelags. Aktiviteten ökade och vi genomförde ett antal attraktiva mandat, särskilt i Norden och Spanien. Samtidigt såg vi en ökad aktivitet i Frankrike, särskilt på de regionala marknaderna.

Affärsområdet Corporate Finance redovisade totala intäkter om 73 miljoner kronor, i nivå med föregående år (73), samt ett rörelseresultat för första kvartalet 2026 om -29 miljoner kronor jämfört med -33 miljoner kronor 2025.

Ett större uppdrag under kvartalet var det mandat som genomfördes av Corporate Finance Danmark, som finansiell rådgivare till en av Europas största kapitalförvaltare, DWS, vid refinansiering av ett större bostadsutvecklingsprojekt i Herlev, Danmark. Refinansieringen, om 1 miljard danska kronor, genomfördes efter projektets färdigställande och uthyrning. Uppdraget understryker styrkan i vår rådgivningsverksamhet, även i en avvaktande marknad.

### Framtidsutsikter

Framöver bedömer jag att marknaden fortsätter att förbättras gradvis, även om utvecklingen inte kommer att vara linjär och osäkerheten består. Jämfört med för ett år sedan står vi starkare och är väl positionerade att agera. Våra prioriteringar är tydliga: resilienta och högkvalitativa intäkter över tid, operationell excellens och ett fokus på selektivt utvalda investeringar.

disciplinerad kapitalallokering, tydligt fokus på intäkter samt förmågan att agera beslutsamt när rätt möjligheter uppstår.

I linje med vår marknadssyn bedömer vi att de mest attraktiva möjligheterna fortsatt finns inom segment med strukturell efterfrågan, såsom prisvärda bostäder. Samtidigt ser vi att möjligheter uppstår på en bredare front. I takt med att prisbilden anpassas blir detaljhandelsfastigheter, särskilt inom dagligvaruhandeln samt utvalda logistikinvesteringar allt mer attraktiva. Inom kontor fortsätter flykten mot

kvalitet, vilket understryker betydelsen av läge och hållbarhet.

Sammanfattningsvis gjorde vi fortsatta framsteg under kvartalet. Med en tydligare struktur, en mer fokuserad organisation och en stärkt balansräkning är jag övertygad om vår förmåga att fortsätta skapa långsiktigt värde.

Jag vill tacka Michel Fischier, som efter fem år har lämnat sin roll som Catellas CFO, och välkomna hans efterträdare Gustav Jansson, som kommer att spela en viktig roll i vår fortsatta utveckling.

Jag vill också hälsa alla våra aktieägare varmt välkomna till årsstämman, som äger rum tisdagen den 12 maj klockan 10.00 på GT30, Grev Turegatan 30 i Stockholm.

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

För att delta i konferensen, vänligen se:  
<https://financialhearings.com/event/54586>

*Rikke Lykke, VD och koncernchef*  
Stockholm, 8 maj 2026



# Våra affärsområden

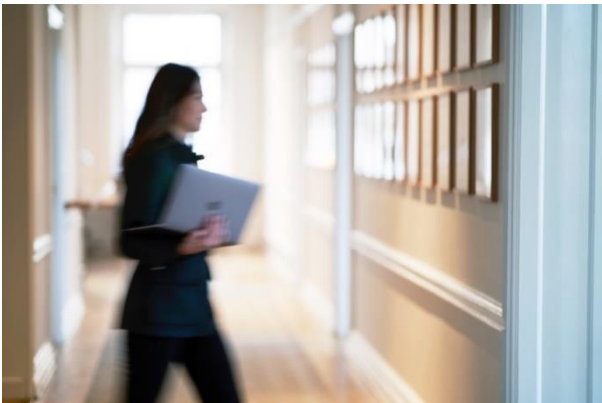
Catella består av affärsområdena Investment Management och Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. Catella redovisar även Balance Sheet Investments separat.



## Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 16 geografiska marknader i Europa, och närvaro i 12. 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 6-7.*



## 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 8.*

## 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 9-10.*

# Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 5-11 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot koncernens formella resultaträkning är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En fullständig avstämmning finns i not 1.

Catella investerar i huvudsak genom saminvesteringar med partners för att öka förvaltad 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).

Mkr	Investment Management		Corporate Finance		Balance Sheet Investments		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Nettoomsättning	221	230	72	73	4	28	-1	-5	296	325
Övriga rörelseintäkter	2	15	0	1	4	0	1	-0	7	16
Totala intäkter	223	245	73	73	8	28	-0	-6	303	341
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-36	-35	-20	-14	-1	-10	0	4	-56	-54
Bruttoresultat	188	210	53	60	7	18	0	-1	248	287
Övriga externa kostnader	-51	-57	-24	-23	-0	-5	-0	6	-75	-80
Personalkostnader	-109	-123	-54	-64	0	-0	-20	-19	-183	-206
Avskrivningar	-10	-15	-4	-5	0	0	-4	-2	-17	-22
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	-0	-1	-17	-19	1	3	-18	-19
Resultatandel från intresseföretag	3	-0	0	0	-3	-3	0	0	-0	-3
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0	-2	0	0	0	1	0	0	-0	-1
Rörelseresultat	19	12	-29	-33	-13	-9	-23	-14	-45	-44
Ränteintäkter									11	8
Räntekostnader									-23	-37
Övriga finansiella poster									11	-114
Finansiella poster - netto									-2	-143
Resultat före skatt									-47	-187
Skatt									-3	5
Periodens resultat *									-50	-182

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

## Koncernens omsättning och resultat Första kvartalet 2026

Koncernens nettoomsättningen uppgick till 296 mkr (325), en minskning med 29 mkr i jämförelse med föregående år. Större delen av förändringen är hänförlig till hyresintäkter från Kaktus, som avyttrades i maj 2025, samt i viss mån till valutakurseffekter till följd av en svagare euro i förhållande till svenska kronan under det första kvartalet 2026. Under innevarande period såldes eller vinstavräknades inga projekt. Övriga rörelseintäkter under 2025 inkluderade en engångsintäkt om 8 mkr hänförlig till omvärdering av en finansiell skuld kopplad till förvärvet av aktier i Catella Aquila.

Koncernens rörelsekostnader var lägre än föregående år, där lönekostnaderna för perioden minskade med 23 mkr till 183 mkr (206), främst till följd av lägre rörliga ersättningar. Kostnaderna för externa konsulter minskade också. Vidare uppgick periodens värdeförändringar i fondbesittning till -16 mkr

(-24), varav merparten är hänförlig till Pamic.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -45 mkr (-44), vilket var i nivå med föregående år.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sidan 6-9. Koncernens finansnetto förbättrades väsentligt jämfört med föregående år och uppgick till -2 mkr (-143), varav valutakursdifferenser uppgick till 12 mkr (-104). Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Utestående lånefordringar i utländsk valuta medför valutakursrisk, vars effekter redovisas i koncernens resultaträkning. Den lägre valutapåverkan under perioden beror på lägre utlåning till dotterbolag, främst till följd av avyttringen av Kaktus, men även på en mer stabil kronkurs i förhållande till EUR, DKK och GBP. Räntekostnaderna för perioden minskade med 14 mkr till 23 mkr (37), där förbättringen främst är hänförlig till avyttringen av Kaktus, men även till lägre räntekostnader för Catella ABs obligationslån.

Periodens resultat uppgick till -50 mkr (-182) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,57 kr (-2,06) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

## Viktiga händelser under kvartalet

Catella Group har utsett Gustav Jansson till ny Chief Financial Officer med tillträde den 1 maj 2026. Gustav Jansson efterträder Michel Fischier.

Catellas valberedning föreslår omval av Tobias Alsborger, Pernilla Claesson, Erik Eikeland, Samir Kamal, Erik Ranje och Erik Rune som styrelseledamöter vid årsstämman 2026. Erik Rune föreslås bli omvald till styrelsens ordförande. Sofia Watt har avböjt omval.

## Viktiga händelser efter kvartalets utgång

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

# Investment Management

## Omsättning och resultat

### Första kvartalet 2026

Nettoomsättningen uppgick till 221 mkr (230), och bruttoresultat uppgick till 188 mkr (210).

Nettoomsättningen i affärsområdet minskade med 9 mkr, främst till följd av lägre fasta förvaltningsarvoden, negativt påverkade av valutaeffekter för SEK/EUR.

Totala intäkter minskade med 22 mkr, främst till följd av lägre fasta intäkter samt att en engångsintäkt som redovisades föregående år, hänförlig till en finansiell skuld avseende tilläggsköpeskilling vid förvärvet av aktier i det franska kapitalförvaltningsbolaget Aquila och redovisad under övriga intäkter, inte återkom under perioden.

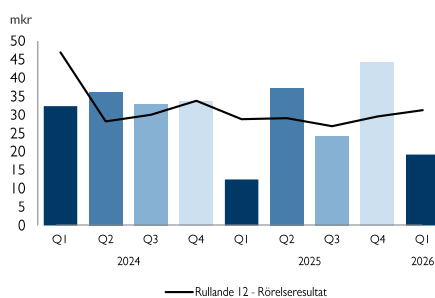
Rörelsekostnaderna i segmentet minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre kostnader för IT, externa tjänster och personal.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 19 mkr, vilket till större del genererades av våra enheter inom Property Funds.

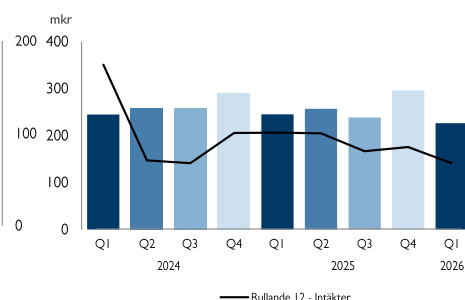
Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	3 mån		12 mån	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Förvaltningsintäkter	196	207	802	813
Utvecklingsintäkter	8	9	28	29
Rörliga intäkter	17	12	157	153
Prestationsbaserade intäkter	0	0	11	11
Övrig nettoomsättning	0	1	0	1
Nettoomsättning	221	230	998	1 007
Övriga intäkter	2	15	10	24
Totala intäkter	223	245	1 009	1 031
Uppdragskostnader och provisioner	-36	-35	-139	-139
Bruttoresultat	188	210	870	892
Rörelsekostnader	-171	-196	-753	-777
Resultatandel från intressebolag	3	0	9	6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-2	-1	-3
Rörelseresultat	19	12	125	118
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	9	5	12	11
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	159,8	148,1	-	155,3
varav Property Funds	109,2	109,0	-	107,8
varav Asset Management	42,6	39,1	-	47,4
varav Development	8,0	0,0	-	0,0
Antal anställda, vid periodens slut	305	315	-	306

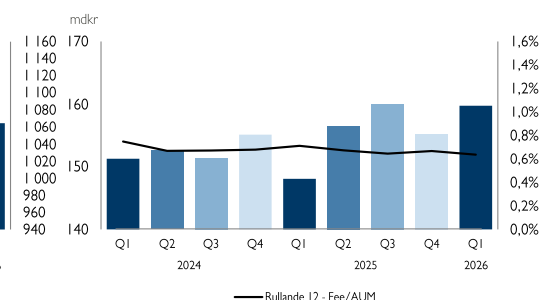
RÖRELSERESULTAT



TOTALA INTÄKTER



FÖRVALTAT KAPITAL





# Investment Management

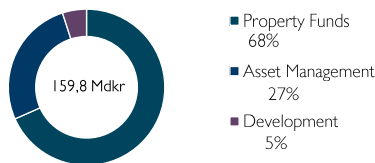
## Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till

160 mdkr varav 109 mdkr inom Property Funds, 42 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 av förvalt kapital

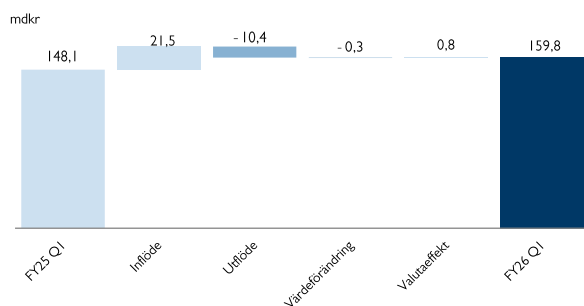
Förvalt kapital (AUM) ökade från 148,1 mdkr till 159,8 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är en nettoförändring med 11,7 mdkr. Förändringen drevs främst av högre nettoinflöden samt en ny justering i rapporteringen som infördes 2026, enligt vilken tillgångar under utveckling inkluderas i AUM. Positiva valutakurseffekter till följd av förändringar i EUR/SEK bidrog också till ökningen av förvalt kapital, delvis motverkat av en mindre negativ omvärdering. Inflödet om 21,5 mdkr drevs främst av nya mandat inom kapitalförvaltning, särskilt i Danmark, tillsammans med inflöden i tillgångar under utveckling, huvudsakligen från den tyska verksamheten Catella Project Manage-

ment. Detta stöddes även av mindre bidrag från Property Funds, genom inflöden till fastighetsfonderna. Utflödet om 10,4 mdkr var främst hänförligt till Asset Management, drivet av att två större mandat avslutades i Finland, samt till Property Funds, med utflöden från fastighetsfonderna.

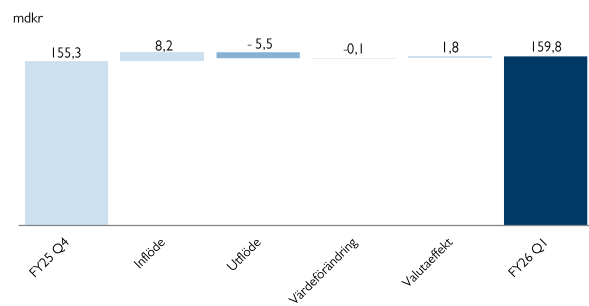
Förvalt kapital ökade med 4,5 mdkr under det första kvartalet jämfört med det fjärde kvartalet föregående år, från 155,3 mdkr. Inflöden om 8,2 mdkr under kvartalet drevs främst av nytilkomna tillgångar under utveckling som från och med 2026 inkluderas i rapporteringen, huvudsakligen från Catella Project Management. Samtidigt noterades ett utflöde om 5,5 mdkr, som i stor utsträckning drevs av Asset Management Finland, där två större mandat avslu-

tades under perioden. Valutakursrörelser, främst i EUR/SEK, ökade det förvalta kapitalet med 1,8 mdkr under kvartalet. Inom Property Funds ökade förvalt kapital med 1,4 mdkr jämfört med föregående kvartal och med 0,3 mdkr jämfört med första kvartalet föregående år. Inom Asset Management minskade förvalt kapital med 4,9 mdkr jämfört med föregående kvartal och ökade med 3,5 mdkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Inom Development ökade det förvalta kapitalet med 8,0 mdkr jämfört med såväl föregående kvartal som motsvarande period föregående år, vilket förklaras av att detta är det första kvartalet där tillgångar under utveckling inkluderas i rapporteringen.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



# Corporate Finance

## Omsättning och resultat

### Första kvartalet 2026

Transaktionsmarknaden i Europa visade under det fjärde kvartalet en något högre transaktionsvolym jämfört med motsvarande period föregående år, men en minskning jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till

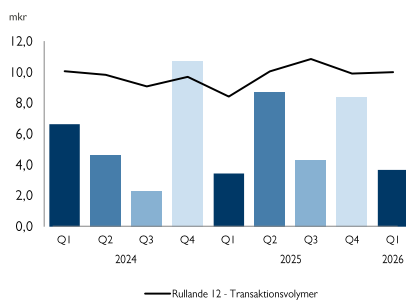
3,7 mdkr (3,4). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Danmark för 1,4 mdkr (1,0), Frankrike 1,0 mdkr (0,8), Sverige 0,9 mdkr (1,7), Finland 0,2 mdkr (0,0) och Spanien 0,1 mdkr (0,0). Corporate Finances nettoomsättning uppgick till 72 mkr (73) och intäkter exklusive uppdragskostnader till 53 mkr (60), en minskning med 7 mkr, främst till följd av lägre intäkter i Danmark, Sverige och Frankrike.

Periodens rörelsekostnader minskade jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen var främst hänförlig till lägre personalkostnader och kostnader för externa konsulter. Nedgången i nettoomsättningen motverkades av lägre rörelsekostnader, vilket resulterade i ett rörelseresultat om –29 mkr för perioden (–33).

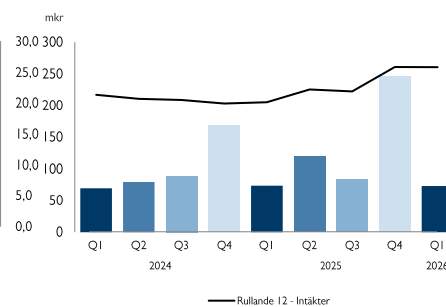
Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	3 mån		12 mån	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
Nettoomsättning	72	73	466	466
Övriga intäkter	0	1	55	56
Totala intäkter	73	73	521	522
Uppdragskostnader och provisioner	-20	-14	-98	-92
Bruttoresultat	53	60	423	429
Rörelsekostnader	-82	-93	-371	-382
Resultatandel från intressebolag	0	0	0	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	-29	-33	51	47
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	-40	-45	10	9
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	3,7	3,4	25,0	24,8
varav Norden	2,5	2,7	18,3	18,5
varav Kontinentaleuropa	1,1	0,8	6,6	6,3
Antal anställda, vid periodens slut	144	145	-	141

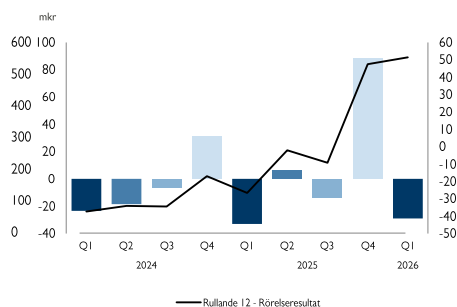
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Balance Sheet Investments

## Omsättning och resultat

### Första kvartalet 2026

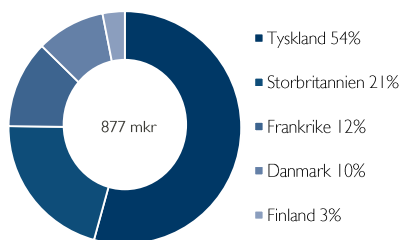
Intäkterna uppgick till 8 mkr (28), en minskning med 20 mkr. Minskningen är främst hänförlig till försäljningen av Kaktusprojektet under föregående år, vilket bidrog med hyresintäkter till affärsområdet i

jämförelseperioden. Rörelseresultatet uppgick till -13 mkr (-9), främst till följd av värdeförändringar i fondinnehav om -16 mkr (-23), där Pamica utgjorde den största enskilda posten. Affärsområdet erhöll även utdelning om 1 mkr (2), huvudsakligen från Upeka.

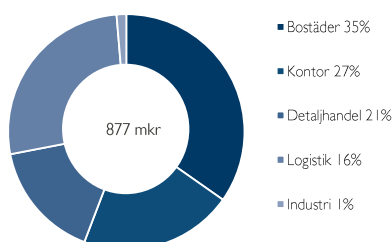
Catella hade per 31 mars investerat totalt 877 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa, samt 288 mkr i fondinvesteringar. Se sida 10 för mer information.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån	2025 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Hyresintäkter	4	28	27	51
Realisationsresultat	0	0	401	401
Nettoomsättning	4	28	428	452
Verkligt värdeförändringar	2	0	66	64
Utdelning och övriga intäkter	1	0	9	8
Totala intäkter	8	28	503	524
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-1	-10	-163	-172
Bruttoresultat	7	18	341	352
Övriga rörelsekostnader	1	-3	-30	-34
Verkligt värdeförändringar	-18	-22	-9	-13
Resultatandel från intressebolag	-3	-3	-134	-134
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-11	-11
Rörelseresultat	-13	-9	157	160
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	-169	-34	31	31
Catellas investerat kapital	877	1 522	-	835

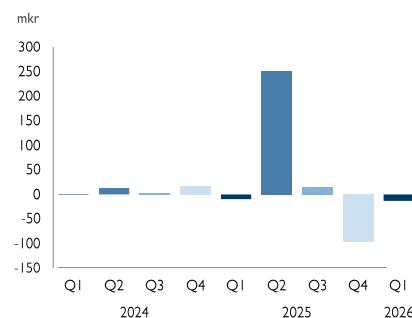
INVESTERAT KAPITAL PER LAND \*



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG \*



RÖRELSERESULTAT



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

# Balance Sheet Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 31 mars 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 ökade med 41 mkr under första kvartalet och uppgick till 877 mkr vid periodens slut. Ytterligare investeringar gjordes i Vega och Metz-Eurolog. Därutöver allokerades kapital till det färdigställda Südviertel inom Seestadt-projektet för delvis återbetalning av bankfinansiering.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
<b>PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**</b>							
Maltings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2027	88	237	86
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	97	97
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2028	100	15	15
Summa Direct Investments						348	198
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2027	100	103	98
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				8	8
Summa Catella Logistic Europe						111	106
<b>Delsumma Dotterföretag</b>						<b>458</b>	<b>303</b>
<b>PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***</b>							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	880	161
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	321	66
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2028	23	1 194	233
Summa Catella Project Capital						2 394	460
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	20	265	61
<b>Delsumma Intresseföretag</b>						<b>2 659</b>	<b>521</b>
<b>PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>							
Summa Co-Investments							52
<b>Summa</b>						<b>3 117</b>	<b>877</b>

\* 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 första kvartalet uppgick värdeförändringar till totalt -16 mkr varav -17 mkr avsåg Pamica. Inga nya transaktioner gjordes i innehaven under perioden. Se vidare not 4 och 5.

Mkr	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31-dec
Pamica	137	110	154
Catella Fastighetsfond Systematisk C	19	21	21
Catella APAM Strategic Equities Fund I	26	26	24
UPEKA	106	104	104
Summa fondinnehav	288	260	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

### Första kvartalet 2026

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 181 mkr under första kvartalet och uppgick till 3 963 mkr per 31 mars 2026, där de största förändringarna avsåg rörelsekapital samt 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 6,2 procent (6,8) under första kvartalet 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 kvartalet som per 31 mars 2026. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

I september 2025 återköpte Catella AB obligationer om 100 mkr, varefter det nominella utestående obligationsbeloppet uppgick till 1 200 mkr. I april 2026 återköpte Catella AB ytterligare 140 mkr.

Därutöver har helägda dotterbolaget Catella Holding AB en kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken fungerar som bolagets likviditetsreserv. Kreditfaciliteten var helt outnyttjad både under kvartalet och per den 31 mars 2026.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 mars 2026 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 130 mkr.

## Koncernens kassaflöde

### Första kvartalet 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -80 mkr (-69), till följd av periodens rörelseförlust samt förändringar i rörelsefordringar och rörelseskulder. Under perioden gjordes ytterligare investeringar i projekten Vega och Metz-Eurolog samt en ny saminvestering i det danska bostadsprojektet Gloss om totalt 21 mkr. Innessebolaget Catella Project Capital återbetalade lån om 22 mkr till Catella.

Periodens kassaflöde uppgick till -128 mkr (88) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 488 mkr (782), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 959 mkr (220).

## Koncernens anställda

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 471 personer (483).

## Moderbolaget

### Första kvartalet 2026

Catella AB:s rörelseresultat uppgick till -20,0 mkr (-11,5), där förändringen jämfört med föregående år främst beror på högre fasta lönekostnader, ökade kostnader för IT-drift och PR-aktiviteter samt högre avskrivningar av gemensamma IT-plattformar och applikationer.

Finansnettot för perioden förbättrades med 3,6 mkr till -19,3 mkr (-22,8), främst till följd av lägre räntekostnader på obligationslån, drivet av lägre marknadsräntor då lånen löper med rörlig ränta. De lägre räntekostnaderna beror även på en lägre lånevolym till följd av återköp av obligationer med ett nominellt belopp om 100 mkr i september 2025.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 18 (19).

## Återköp av egna aktier

Förutsatt att årsstämman den 12 maj 2026 bemyndigar styrelsen att besluta om återköp av bolagets egna aktier, avser styrelsen att efter årsstämman 2026 inleda ett återköpsprogram av egna B-aktier om upp till cirka 100 mkr.

## 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 spänningar i Mellanöstern. Dessa osäkerhetsfaktorer kan påverka framtida avkastning. Dessa osäkerhetsfaktorer kan komma att påverka framtida avkastning.

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

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

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

Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år och finns beskrivna i Catellas årsredovisning för 2025. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

## Transaktioner med närstående

Inga nya transaktioner med närstående har förekommit under kvartalet. För mer information se not 20 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 8 maj 2026 kl. 07.00 CEST. Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm, 8 maj 2026

Catella AB (publ)

Rikke Lykke  
VD och koncernchef

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning		296	325	1 890
Övriga rörelseintäkter		7	16	181
Totala intäkter		303	341	2 071
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-56	-54	-378
Övriga externa kostnader		-75	-80	-329
Personalkostnader		-183	-206	-834
Avskrivningar		-17	-22	-89
Övriga rörelsekostnader		-18	-19	-23
Resultatandel från intresseföretag		-0	-3	-128
Rörelseresultat		-45	-43	291
Ränteintäkter		11	8	40
Räntekostnader		-23	-37	-120
Övriga finansiella poster		11	-114	-118
Finansiella poster - netto		-2	-143	-198
Resultat före skatt		-47	-186	92
Skatt		-3	5	-30
Periodens resultat		-50	-181	62
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-50	-182	48
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1	14
		-50	-181	62
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr				
- före utspädning		-0,57	-2,06	0,54
- efter utspädning		-0,57	-2,06	0,54
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 348 572	88 348 572

Information avseende resultaträkning per affärsområde återfinns i not 1.

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Periodens resultat	-50	-181	62
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:			
Verkligt värdeförändringar i Visa preferensaktier	-2	3	7
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Omräkningsdifferenser	13	-57	-80
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	11	-55	-72
Summa totalresultat för perioden	-39	-235	-10
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-37	-234	-19
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	8
	-39	-235	-10

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		548	558	541
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		119	162	121
Materiella anläggningstillgångar		27	30	27
Innehav i intresseföretag		73	103	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		218	251	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	3, 4, 5	491	460	510
Uppskjutna skattefordringar		53	70	47
Övriga långfristiga fordringar		56	47	54
		1 584	1 681	1 588
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		343	2 084	333
Fordringar hos intresseföretag		102	83	110
Kundfordringar och övriga fordringar		368	413	426
Låneportföljer	3, 4, 5	77	74	75
Likvida medel *		1 488	782	1 611
		2 378	3 436	2 556
Summa tillgångar		3 963	5 118	4 144
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		297	295	297
Reserver		45	69	32
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 307	1 220	1 386
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 825	1 761	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande		26	42	36
Summa eget kapital		1 851	1 803	1 927
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		0	1 141	1
Obligationslån		1 192	1 288	1 191
Leasingskulder		80	116	83
Övriga långfristiga skulder		133	139	139
Uppskjutna skatteskulder		15	18	15
		1 421	2 701	1 429
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		132	52	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		17	0	16
Leasingskulder		52	54	51
Leverantörsskulder och övriga skulder		477	487	574
Skatteskulder		14	20	14
		691	614	787
Summa skulder		2 112	3 315	2 217
Summa eget kapital och skulder		3 962	5 118	4 144
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		90	95	90

Information avseende finansiell ställning per affärsområde återfinns i not 2.

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-47	-186	92
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga finansiella poster	-11	114	114
Avskrivningar	17	22	89
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-2	-5	1
Redovisade ränteutgifter från låneportföljer	-4	-4	-15
Resultat från andelar i intresseföretag	0	3	128
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-5	2	24
Verkligt värdeförändringar och andra ej kassaflödespåverkande poster	15	15	-61
Övriga omklassificeringar	-	-	-297
Betalda skatter	-12	-6	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-50	-45	35
Investeringar i fastighetsprojekt	-21	-60	-284
Försäljningar av fastighetsprojekt	22	32	1 184
Kassaflöde från fastighetsprojekt	1	-28	900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	65	109	70
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-97	-105	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80	-69	1 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8	-7	-23
Förvärv och avyttringar av verksamheter och dotterföretag	-30	-	49
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-	-	7
Nettoinvesteringar i finansiella tillgångar	11	11	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27	4	76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvid för teckningsoptioner	-0	-	1
Amortering av lån	-2	-6	-161
Amortering av leasingskuld	-14	-15	-59
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-80
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-5	-2	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21	-22	-340
Periodens kassaflöde	-128	-88	746
Likvida medel vid periodens början	1 611	901	901
Valutakursdifferens i likvida medel	5	-31	-36
Likvida medel vid periodens slut	1 488	782	1 611

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	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 - mars 2026:								
Periodens resultat					-50	-50	0	-50
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-2	14	0	13	-2	11
Periodens totalresultat			-2	14	-50	-37	-2	-39
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-1	-1
Värdet förändring optionsskuld**					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-28	-28	-7	-34
Utgående balans per 31 mars 2026	177	297	-36	81	1 307	1 825	26	1 851

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

\*\*Avser värdet förändring av sälloptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS.

Under det första kvartalet 2026 återköptes 15 000 teckningsoptioner från en tidigare anställd till en total köpeskilling om 41 600 kronor. Per den 31 mars 2026 uppgick det totala antalet utestående teckningsoptioner till 1 154 083, fördelade på fyra olika serier, vilka ger rätt att teckna motsvarande antal B-aktier under september 2027, 2028 och 2029. Lösenpris uppgår till 36,30 kr respektive 35,90 kr / aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	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 - mars 2025:								
Periodens resultat					-182	-182	1	-181
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			3	-55		-52	-3	-55
Periodens totalresultat			3	-55	-182	-234	-1	-235
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-1	-1
Värdet förändring optionsskuld**					-2	-2		-2
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	2	2
Utgående balans per 31 mars 2025	177	295	-17	86	1 220	1 761	42	1 803

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

\*\*Avser värdet förändring av sälloptioner utställda till minoritetsägare i Catella Aquila Investment Management France SAS.

Per den 31 mars 2025 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av det äldre programmet 2020/2025:B, vilka förföll utan utnyttjande i juni 2025. Vidare, fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av programmet som lanserades under 2024, och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028. Lösenpris uppgår till 36,30 / aktie.



## Not 2. Finansiell ställning per affärsområde

Mkr	Investment Management			Corporate Finance			Balance Sheet Investments			Övrigt			Koncernen		
	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	402	427	399	64	64	64	0	0	-0	82	67	78	548	558	541
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	45	62	49	33	50	29	0	0	0	41	50	43	119	162	121
Materiella anläggningstillgångar	21	25	21	4	3	3	0	-0	-0	3	2	3	27	30	27
Innehav i intresseföretag	34	27	31	0	0	0	39	72	38	0	3	0	73	103	69
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	0	0	218	251	219	0	0	0	218	251	219
Skuldinstrument, fond- och aktieinnehav	30	30	30	0	0	0	450	401	469	10	29	11	491	460	510
Uppskjutna skattefordringar	28	30	25	23	28	20	1	12	1	1	0	1	53	70	47
Övriga långfristiga fordringar	1	19	1	7	5	5	49	29	37	-1	-6	11	56	47	54
	560	620	555	131	151	121	757	765	764	136	146	148	1 584	1 681	1 588
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	369	2 199	359	-26	-114	-26	343	2 084	333
Fordringar hos intresseföretag	3	0	3	0	0	0	102	87	111	-3	-4	-4	102	83	110
Kundfordringar och övriga fordringar	272	400	274	142	157	210	22	87	135	-68	-232	-193	368	413	426
Låneportföljer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	74	75	77	74	75
Likvida medel	405	450	433	52	51	98	41	56	69	990	225	1 011	1 488	782	1 611
	681	850	710	193	208	308	535	2 429	675	969	-50	863	2 378	3 436	2 556
Summa tillgångar	1 241	1 470	1 265	324	359	429	1 292	3 193	1 439	1 105	95	1 011	3 962	5 118	4 144
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	139	324	131	51	-23	106	-105	231	276	1 740	1 229	1 378	1 825	1 761	1 892
Innehav utan bestämmande inflytande	30	44	33	1	11	8	-5	-2	-5	0	-11	-0	26	42	36
Summa eget kapital	169	367	164	52	-12	115	-111	230	271	1 740	1 217	1 378	1 851	1 803	1 927
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	1	1	0	2	0	0	1 137	0	0	0	0	0	1 141	1
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 192	1 288	1 191	1 192	1 288	1 191
Leasingskulder	28	41	31	18	34	16	0	0	0	34	41	36	80	116	83
Övriga långfristiga skulder	753	738	745	0	0	0	0	130	-0	-620	-729	-606	133	139	139
Uppskjutna skatteskulder	4	8	5	0	0	0	0	0	0	10	10	10	15	18	15
	786	788	782	18	36	16	0	1 267	-0	616	610	631	1 421	2 701	1 429
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	0	0	0	2	9	3	130	42	128	0	0	0	132	52	132
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0	0	0	17	0	16	0	0	0	17	0	16
Leasingskulder	22	25	23	19	18	18	0	0	0	11	11	11	52	54	51
Leverantörsskulder och övriga skulder	254	271	288	230	305	272	1 256	1 654	1 023	-1 263	-1 743	-1 009	477	487	574
Skatteskulder	11	18	8	2	3	6	0	0	0	0	0	0	14	20	14
	287	315	319	254	335	299	1 403	1 697	1 168	-1 252	-1 733	-998	691	614	787
Summa skulder	1 073	1 102	1 101	272	371	315	1 403	2 963	1 168	-636	-1 122	-367	2 112	3 315	2 216
Summa eget kapital och skulder	1 241	1 470	1 265	324	359	429	1 292	3 193	1 439	1 105	95	1 011	3 962	5 118	4 144

## Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig ex-

ponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärde-

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas under kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	55,0	71,5%	55,0	71,5%	0,0%	0,25
Lusitano 5	Portugal	21,9	28,5%	21,9	28,5%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		76,9	100,0%	76,9	100,0%	0,0%	0,3
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				76,9			

\* 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. Ca-

tella har gjort antagandet att emittenten kommer att nyttja sin option till återköp under andra kvartalet 2026. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, totalt 5,03 miljoner euro.

### Lucitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella bedömer att

emittenten kommer att nyttja sin time call i andra 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 2,0 miljoner euro.

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

### Utfall av kassaflöden för låneportfölj

Mkr	Låneportfölj	Spanien		Portugal	Övriga	Totalt
		Pastor 2	Lusitano 5			
Utfall						
Helår	2009-2024	31,1	73,3		267,0	352,2
Helår	2025	1,6	13,4		0,0	19,2
Q1	2026	0,3	3,8		0,0	4,1
Summa		33,1	90,5		267,0	375,5

## Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2026	2025	2025
	31-mar	31-mar	31-dec
Visa preferensaktier serie C	10	29	11
Låneportföljer	77	74	75
Verksamhetsrelaterade investeringar **	481	432	499
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	568	535	586

\* varav kortfristiga placeringar om 77 mkr och långfristiga placeringar om 491 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 31 mars 2026, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Visa preferensaktier		10		10
Låneportföljer			77	77
Övriga skuldinstrument			150	150
Fondplaceringar	53	2	106	160
Onoterade aktier			170	170
Summa tillgångar	53	12	503	568
<b>SKULDER</b>				
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 kvartalet 2026

Per 1 januari	520
Anskaffningar	3
Avyttringar	-8
Omvärdering via resultaträkningen	-14
Omräkningsdifferenser	2
Per 31 mars	503

## Not 6. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

### Ställda säkerheter

Mkr	2026	2025	2025
	31-mar	31-mar	31 dec
Fastighetspant	0	1 008	-
Likvida medel	90	95	90
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	90	1 103	90

I samband med försäljningen av Kaktus Towers under andra kvartalet 2025 upphörde den tidigare redovisade

fastighetspanten. I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas till

gängliga av regulatoriska skäl liksom spärade medel för andra ändamål.

### Eventalförpliktelser

Mkr	2026	2025	2025
	31-mar	31-mar	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	167	260	165
	167	260	165

Övriga eventalförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för lånefaciliteter, dels som säkerhet

för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även garantiförpliktelser som lämnat för

hyreskontrakt med hyresvärdar. Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 166 mkr Balance Sheet Investments.

### Åtaganden

Mkr	2026	2025	2025
	31-mar	31-mar	31 dec
Investeringsåtaganden	123	0	122
Övriga åtaganden	0	0	0
	123	0	122

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

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning	14,3	15,7	50,5
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,8	2,7
Totala intäkter	14,9	16,5	53,2
Övriga externa kostnader	-15,7	-12,3	-55,9
Personalkostnader	-17,7	-15,6	-56,8
Avskrivningar	-1,3	-0,1	-2,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,0	-0,4
Rörelseresultat	-20,0	-11,5	-62,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	754,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,4	0,1	0,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19,7	-22,9	-92,1
Finansiella poster	-19,3	-22,8	662,3
Resultat före skatt	-39,2	-34,3	599,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat	-39,2	-34,3	599,6

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2026 31-mar	2025 31-mar	2025 31 dec
Immateriella tillgångar	31,8	17,2	28,2
Materiella anläggningstillgångar	2,7	1,7	2,8
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	697,8	306,9	737,1
Övriga kortfristiga fordringar	12,7	12,7	12,1
Likvida medel	0,6	0,1	0,1
Summa tillgångar	2 103,8	1 696,9	2 138,4
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	700,2	185,0	739,4
Långfristiga obligationslån	1 192,3	1 287,9	1 191,5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3,0	14,4	1,1
Övriga kortfristiga skulder	31,6	32,9	29,7
Summa eget kapital och skulder	2 103,8	1 696,9	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 till 151 mkr per 31 mars 2026. Per den 31 december 2025 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 149 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

Årsstämma  
 Delårsrapport apr-jun 2026  
 Delårsrapport jul-sep 2026  
 Bokslutskommuniké okt-dec 2026

12 maj 2026  
 20 augusti 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](https://catella.com).