

Stärkt position i en stabiliserad marknad

När jag summerar 2024 kan jag konstatera att Catella, trots ytterligare ett år med svag fastighetsmarknad, stärkt sin position som ett pan-europeiskt fastighetsinvesteringsbolag med tre tydliga affärsområden. Gruppens totala intäktsströmmar har givetvis påverkats av rådande marknadssituation men vi har skickligt manövrerat en utmanande marknad och under året ökat förvaltad kapital, säkerställt likviditet samt bibehållit ett starkt rörelseresultat med hänsyn tagen till en betydande minskning av rörliga intäkter. Vidare har vi säkerställt en stark balansräkning för att kunna tillvarata de möjligheter som bedöms uppstå framgent i en transaktionsmarknad med lägre osäkerhet. Vi avslutade året med ett starkt sista kvartal drivet av en marknad i återhämtning samt flera effektivitetsförbättringar, vilket ger mig förhoppningar om 2025.

Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 1 045 mkr (540 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 63 mkr (8 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 69 mkr (10 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 13 mkr (4 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 59 mkr (-75 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning 0,67 kr (-0,85 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning 0,67 kr (-0,85 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 155 mdkr vilket är en ökning med 4 mdkr jämfört med tredje kvartalet 2024

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 285 mkr till 1 566 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Totala intäkter uppgick till 2 307 mkr (2 339 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 122 mkr (145 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 128 mkr (133 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 28 mkr (12 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 30 mkr (-21 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning 0,34 kr (-0,24 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning 0,34 kr (-0,24 kr)
- Föreslagen utdelning per aktie för räkenskapsåret 0,90 kr (0,90 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 155 mdkr vilket är en ökning med 3 mdkr sedan årsskiftet

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 129 mkr till 1 566 mkr från slutet av föregående år

Totala intäkter

2 307 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

122 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

155 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 566 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Stärkt position i en stabiliserad marknad

I vd-ordet för det tredje kvartalet skrev jag att den europeiska fastighetsmarknaden visade försiktiga tecken på återhämtning och ökad transaktionsaktivitet. Detta till följd av bättre kreditvillkor samt lägre räntor. Denna utveckling fortsatte i rätt riktning under det fjärde kvartalet och sammantaget ökade transaktionsvolymerna på den europeiska marknaden med 22 procent under kvartalet jämfört med samma period förra året.

Även om osäkerhet fortsatt är dominerande, minskar nu gapet mellan köpare och säljare och intresset att förvärva fastigheter som tillgångsallokering ökar. Marknaden börjar sakta men säkert prisa in lägre kapitalkostnader och totalbilden för fastighetsmarknaden i Europa är positiv med yields som i vissa segment har planat ut eller till och med börjat sjunka. Vi har därmed en förhoppning om att den negativa trenden vi sett under de senaste två åren med sjunkande fastighetsvärden bottnat ur. Catellas samtliga affärsområden gynnas av en aktiv transaktionsmarknad och det positiva marknadsentimentet indikerar därmed en positiv utveckling för vår verksamhet under kommande tid.

Det fjärde kvartalets rörelseresultat uppgick till 69 mkr (10), där skillnaden förklaras av ökade eller oförändrade intäkter inom samtliga affärsområden. Utfallet underbygger även resultaten av våra initiativ för att kontinuerligt öka effektiviteten och anpassa kostnaderna.

För helåret slutade rörelseresultatet på 128 mkr (133 mkr). Det är visserligen en minskning med 5 mkr jämfört med föregående år, men när man beaktar en kraftig minskning av rörliga avgifter (-68 mkr), visar den underliggande affären ett förbättrat resultat och positiv marginalutveckling.

Balanserat kapitalflöde

Inom affärsområdet Investment Management är vi stolta över att fortsatt kunnat balansera in- och utflöden i vår kärnaffär. I en utmanande marknad är det imponerande att förvaltad kapital vid utgången av 2024 ökade något jämfört med 2023.

Tillväxten har främst skett inom fonder inriktade på bostadsfastigheter och det är även detta segment som har ökat mest sett till transaktionsvolymerna. Extra uppmuntrande är att vår artikel 9-fond, Catella European Residential III Fund, genomförde sitt första förvärv i Spanien. Genom förvärvet av en nyutvecklad fastighet med 235 bostäder i Madrid, har närmare 700 mkr adderats till fondens förvaltade kapital om 9 mdkr.

Efter periodens utgång slutfördes sammanslagningen av våra två fondbolag – Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG) – för att skapa Catella Investment Management GmbH (CIM). Syftet är att effektivisera verksamheten och öka kapaciteten inom fondförvaltning. Genom sammanslagningen erhåller våra kunder tillgång till en starkare och

mer effektiv försäljningsorganisation som förvaltar tillgångar värda 115 mdkr, fördelade på 25 fonder med 420 fastigheter i 15 europeiska länder. Med en samlad organisation under ett varumärke uppnås förbättrade möjligheter att dela resurser och utveckla nya produkter.

Under kvartalet nåddes även flera milstolpar, bland annat genom kapitalåtaganden om knappt 6 mdkr i Catella Logistic Deutschland Plus. I Storbritannien lanserade vi Catella APAM Strategic Equities med stöd från en större institutionell investerare med kapitalåtaganden om 1,4 mdkr, tillsammans med vår såddinvestering om 25 mkr. Ytterligare en milstolpe var att Catella Aquila (som vi förvärvade majoriteten av under 2023) tog över förvaltningen av våra franska fondtillgångar, som tidigare förvaltats av extern part.

Förvaltad kapital inom Investment Management uppgick till 155 mdkr vid utgången av året, vilket är en ökning med 4 mdkr jämfört med utgången av det tredje kvartalet.

Fortsatt fokus på värdeskapande

Inom affärsområdet Principal Investments är det fortsatt fokus på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning. Under det fjärde kvartalet avyttrades det franska utvecklingsprojektet Polaxis. Försäljningen frigör kapital som ytterligare stärker vår likviditet och öppnar för nya investeringar som uppfyller våra avkastningskrav.

Vad gäller prestigeprojektet Kaktus Towers är vi i aktiva dialoger inför försäljningen av detta landmärke i centrala Köpenhamn. Vi har ingen brådska och det är viktigt att uppnå en attraktiv prisnivå då det handlar om ett stort kapitaltillskott och med tanke på vad jag skriver tidigare i detta vd-ord, talar tiden för att vi ska gå i land med en affär med nöjda parter.

Framåt tittar vi även på nya potentiella investeringar, men med en tydligare inriktning som jag beskriver nedan när jag skriver om 2025 och framåt.

Ljusning på transaktionsmarknaden

Som tidigare nämnts ser vi inom Corporate Finance en ljusning på transaktionsmarknaden, men i olika utsträckning på olika marknader. Vi har under det fjärde kvartalet agerat rådgivare i ett ökat antal transaktioner och noterar allmänt högre aktivitet på marknaden. Vi har under perioden av lägre aktivitet visat på vår styrka och uthållighet och passat på att såväl stärka organisationen samt anpassat verksamheten. Vi är nu redo för en transaktionsmarknad med högre aktivitet och mindre osäkerhet.

Framåtblick

För 2025 och framåt har vi renodlat samt förtydligat vår strategi som framgent bygger på tre strategiska fokusområden:

Öka diversifieringen och tydliggöra investeringsinriktningen för *Principal Investments*. Vår finansiella position har möjliggjort fortsatta investeringar i befintliga utvecklingsprojekt under den svagaste transaktionsmarknaden sedan den globala finanskrisen. Genom detta har vi bevarat värden i en avvaktande fastighetsmarknad och framåt är vårt tydliga fokus att minska koncentrationen i investeringsportföljen. I takt med att avyttringar sker är kriteriet för nya investeringar att nyttja eget kapital med syftet att växa förvaltad kapital inom *Investment Management* för att skapa en stark bas av återkommande intäkter. Detta genom såddinvesteringar för etablering av nya fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapitalpartners. Genom att nyttja vår balansräkning som stöd för tillväxt av förvaltad kapital och återkommande intäkter, skapar vi över tid en ökad stabilitet och ökat aktieägarvärde.

Förbättrad lönsamhet samt harmoniserat erbjudande inom *Corporate Finance*. Affärsområdet *Corporate Finance* har stärkts upp under de senaste årens svagare marknad, samtidigt som vi också genomfört kostnadsbesparingar. Framåt är vi väl positionerade för tillväxt i takt med att marknaden vänder samt genom att på ett ännu bättre sätt utnyttja våra plattformars styrkor för att skapa värde för våra kunder.

Fokus på att växa förvaltad kapital inom *Investment Management*. Tack vare förtroendet från våra investerare har vi under 10 års tid byggt en verksamhet som förvaltar 155 miljarder kronor. Under de senaste två årens avvaktande marknad uppvisar vår affärsmodell fortsatt tillväxt, baserad på balansen mellan fondinvesteringar och kompetensen att förvalta och utveckla fastigheter genom mandat. Genom att fortsätta växa i befintliga fonder samt lansera nya strategier bygger vi växande, stabila och värdeskapande kassaflöden.

Tydliggörandet av vår strategi linjerar väl med vårt fokus på fastigheter och symboliserar även vår ambition att gräva där vi står och på ett ännu bättre sätt dra nytta av våra byggstenar – kapital och kompetens, för att skapa en hållbar och lönsam tillväxt. Genom att kontinuerligt utvärdera intressanta investeringsmöjligheter samt löpande se över vår kapitalstruktur, är ambitionen att öka aktieägarvärdet.



Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef
Stockholm, 2025-02-12

Våra affärsområden

Catella består av affärsområdena Investment Management, Principal Investments samt Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. I kategorin Övrigt ingår moderbolaget och andra holdingbolag.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.

Investment Management

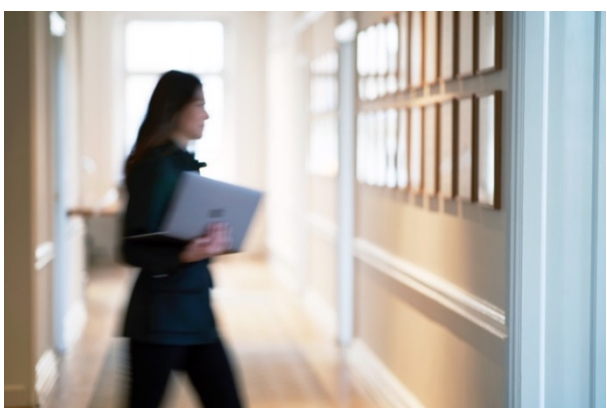
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 10 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.

Principal Investments

Catella gör egna hållbarhetsfokuserade fastighetsinvesteringar genom Principal Investments 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 fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapital-partners. Utöver att växa förvaltad kapital och fasta avgifter är avkastningskraven 15-20% IRR på egna investeringar.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.

Corporate Finance

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

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 full avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Nettoomsättning	284	250	530	27	167	178	-1	-1	979	454
Övriga rörelseintäkter	4	6	61	79	2	1	-1	-0	66	85
Totala intäkter	288	255	591	106	169	180	-2	-1	1 045	539
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-36	-43	-503	-98	-36	-44	24	1	-550	-183
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	252	212	88	8	133	136	22	0	495	356
Övriga externa kostnader	-67	-68	-18	2	-27	-24	-10	-5	-123	-95
Personalkostnader	-134	-109	-9	-12	-68	-92	-15	-19	-226	-232
Avskrivningar	-14	-14	-0	-0	-5	-5	-5	-3	-24	-21
Övriga rörelsekostnader	-6	-1	-17	-1	-1	-2	-5	4	-29	-0
Resultatandel från intresseföretag	3	0	-34	-1	0	0	1	1	-30	1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-1	7	4	0	0	0	0	6	2
Rörelseresultat	34	19	17	-0	31	14	-12	-22	69	10
Ränteintäkter									12	15
Räntekostnader									-49	-42
Övriga finansiella poster									31	-50
Finansiella poster - netto									-6	-77
Resultat före skatt									63	-67
Skatt									-4	-9
Periodens resultat *									59	-75

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

Koncernens omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2024

Koncernens totala intäkter ökade med 506 mkr och uppgick till 1 045 mkr (539). Merparten av denna förändring, 457 mkr, avser Principal Investments försäljning av logistikprojektet Polaxis i november. Investment Management ökade sina intäkter med 33 mkr till 288 mkr. Det var främst transaktionsbaserade intäkter som ökade men även fasta förvaltningsarvoden ökade under perioden. Corporate Finance intäkter minskade med 11 mkr till 169 mkr. Den spanska verksamheten och Catella Residential Partners i Frankrike redovisade starka resultat för perioden medan övriga enheter uppvisade lägre eller oförändrade intäkter.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 69 mkr (10) och inkluderar utdelningar och verkligt värdejusteringar på fondinne-

hav och skuldinstrument om totalt 74 mkr (-6). Vidare gjordes nedskrivning av detaljhandelsfastigheten Maltings med 35 mkr och resultat från andelar i intresseföretag belastade periodens resultat med -30 mkr (1) varav merparten är hänförligt till tyska fastighetsutvecklingsprojektet KöTower.

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

Koncernens finansnetto uppgick till -6 mkr (-77) och inkluderar valutakursdifferenser om 31 mkr (-49), en avvikelse om 80 mkr i jämförelse med föregående år.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 63 mkr (-67) och periodens resultat uppgick till 59 mkr (-75) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,67 kr (-0,85) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

I december emitterade Catella AB nya se-

niora icke säkerställda obligationer med ett belopp om 700 mkr med en löptid om 4,25 år och med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 punkter. I samband med det återköpte respektive förtidsinlöste Catella AB utestående belopp om 942,5 mkr av den äldre obligationen, för ett pris motsvarande 100 procent av det nominella beloppet. Transaktionen resulterade i ett utflöde av likvida medel om 246,6 mkr efter transaktionskostnader.

I november såldes det franska fastighetsutvecklingsprojektet Polaxis för en köpeskilling om 457 mkr och med ett resultat nära break-even.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	1 031	1 111	781	149	401	441	-7	-4	2 206	1 697
Övriga rörelseintäkter	18	25	64	607	5	5	15	5	102	642
Totala intäkter	1 048	1 136	845	756	406	445	8	1	2 307	2 339
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-158	-171	-648	-606	-69	-101	32	4	-844	-874
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	890	966	197	150	337	344	40	4	1 464	1 464
Övriga externa kostnader	-219	-250	-37	-29	-99	-105	-4	-1	-358	-385
Personalkostnader	-471	-477	-33	-47	-233	-250	-64	-63	-801	-838
Avskrivningar	-55	-43	-1	-4	-19	-19	-9	-6	-84	-72
Övriga rörelsekostnader	-13	-5	-55	-11	-3	-2	11	1	-61	-18
Resultatandel från intresseföretag	5	2	-44	-12	0	0	2	4	-37	-6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-7	8	-5	0	0	0	-1	5	-13
Rörelseresultat	135	186	34	42	-17	-33	-25	-62	128	133
Ränteintäkter									64	57
Räntekostnader									-210	-156
Övriga finansiella poster									52	-4
Finansiella poster - netto									-94	-103
Resultat före skatt									33	29
Skatt									-3	-51
Periodens resultat *									30	-21

Koncernens omsättning och resultat Helår 2024

Koncernens totala intäkter var 31 mkr lägre än föregående år och uppgick till 2 307 mkr (2 339). Investment Managements intäkter minskade främst på grund av uteblivna prestationsbaserade avgifter och lägre förvaltningsarvoden till följd av lägre NAV i förvaltade fonder. Corporate Finance intäkter påverkades av väsentligen lägre transaktionsvolym på den franska marknaden vilket delvis kompensades av högre intäkter inom de spanska, danska och svenska verksamheterna. Principal Investments färdigställde och levererade logistikprojekten Barcelona och Polaxis till kund och Metz-Eurolog genererade intäkter för uppnådda kontraktsmässiga milstolpar under året.

Koncernens intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader var i linje med föregående år och

uppgick till 1 464 mkr.

Den avvaktande marknaden och därmed lägre intäkter för koncernen, har föranlett större fokus på koncernens kostnader. Årets rörelsekostnader rensat för nedskrivning av detaljhandelsfastigheten Maltings om 35 mkr och kostnader för avgångsvederlag om 28 mkr (12) uppgick till 1 242 mkr (1 301) vilket är en minskning om 60 mkr i jämförelse med föregående år.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 127 mkr (133) och inkluderar resultatandel från intresseföretag om -37 mkr (-6).

Koncernens finansnetto uppgick till -94 mkr (-103) och inkluderar räntekostnader om 210 mkr (156) och positiva valutakursdifferenser om 53 mkr (-25). Ökade räntekostnader beror främst på att räntekostnader hänförliga till projekten Kaktus och Salisbury redovisades i resultaträkningen 2024 till skillnad mot 2023 då

räntekostnader för pågående projektutveckling i större utsträckning kapitaliserades i bolagens balansräkningar. Ökade räntekostnader beror även på att Catella AB hade en högre genomsnittlig upplåningsvolym på obligationsmarknaden under 2024 och på högre genomsnittlig ränta vilken uppgick till 8,9 procent (8,5) inklusive låneuppläggningskostnader. Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från avyttring av dotterbolag om 37 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 33 mkr (29) och årets skattekostnad uppgick till 3 mkr (51) vilket motsvarar en effektiv skatt om 12 procent. Den lägre skatten beror bland annat på nyttjande av tidigare ej redovisade underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till 30 mkr (-21) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,34 kr (-0,24) hänförligt till moderföretagets aktieägare

Investment Management

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 288 mkr (255) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 252 mkr (212).

Property Funds intäkter ökade med 46 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta nettointäkter ökade med 15 mkr drivet av en högre nivå av totalt förvaltad kapital (AUM).

Rörliga nettointäkter inom Property Funds ökade med 26 mkr, drivet av ökade transaktionsbaserade avgifter i ett kvartal där transaktionsvolymen i Europa har ökat. Inom Asset Management ligger intäkterna i linje med jämförelseperioden föregående år.

Rörelsekostnader för segmentet ökade med 20 mkr främst drivet av ökade rörliga personalkostnader samt kostnader hänfö-

ligt till omstrukturering. Rörelseresultatet uppgick under kvartalet till 34 mkr och utgörs till större del av Property Funds.

Helår 2024

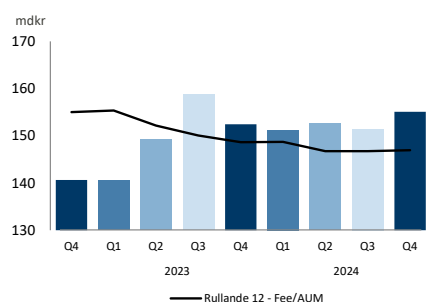
Totala intäkter uppgick till 1 048 mkr (1 136) och rörelseresultatet uppgick till 135 mkr (186). Det försämrade resultatet är i huvudsak drivet av lägre prestationsbaserade avgifter i Property Funds.

Mkr

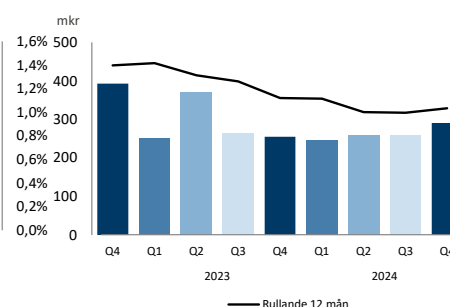
	3 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Property Funds *	241	195	862	945
Asset Management *	81	83	290	280
Övriga rörelseintäkter *	5	8	22	27
Elimineringar *	-39	-31	-126	-115
Totala intäkter	288	255	1 048	1 136
Uppdragskostnader och provisioner	-36	-43	-158	-171
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	252	212	890	966
Rörelsekostnader	-221	-193	-758	-775
Resultatandel från intressebolag	3	0	5	2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-2	-7
Rörelseresultat	34	19	135	186
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	12	7	13	16
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	155,1	152,4	155,1	152,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,1	-0,2	1,7	15,6
varav Property Funds	114,7	107,4	114,7	107,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,5	0,4	6,5	5,3
varav Property Asset Management	40,4	45,0	40,4	45,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-0,4	-0,6	-4,7	10,3
Antal anställda, vid periodens slut	290	309	290	309

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. I Totala intäkter har interna intäkter eliminerats för nuvarande och motsvarande period 2023

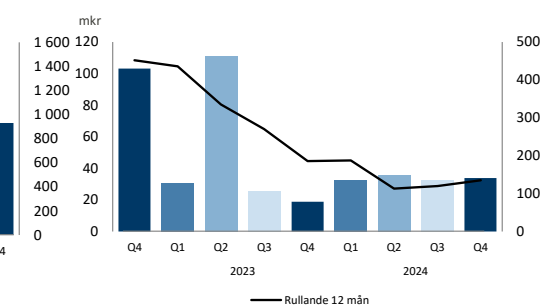
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT





Investment Management

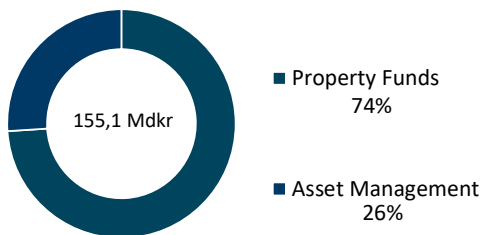
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 155 mdkr varav 115 mdkr inom Pro-

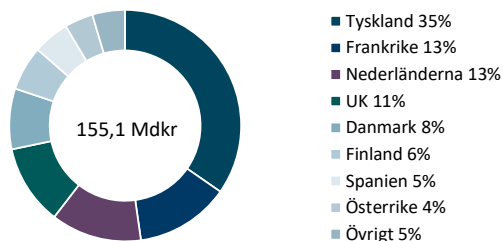
erty Funds och 40 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential

Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



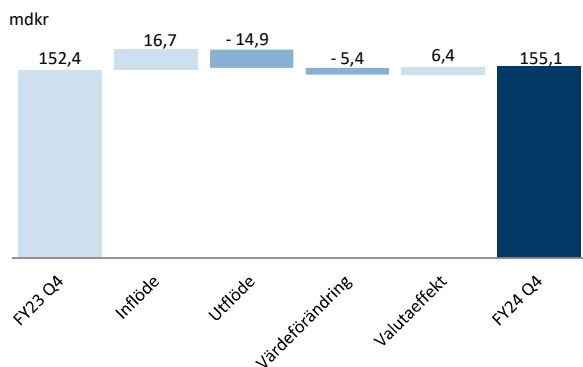
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 152,4 mdkr till 155,1 mdkr vilket är en ökning med 2,7 mdkr, påverkat av både negativa värdeförändringar och positiva valutaeffekter, främst förändringar i EUR/SEK. Inflödet om 16,7 mdkr utgörs till större del av inflöden till Property Funds och dess fastighetsfonder, samt till Asset Management-verksamheten i Finland som vunnit nya mandat. Utflödet om 14,9 mdkr beror till

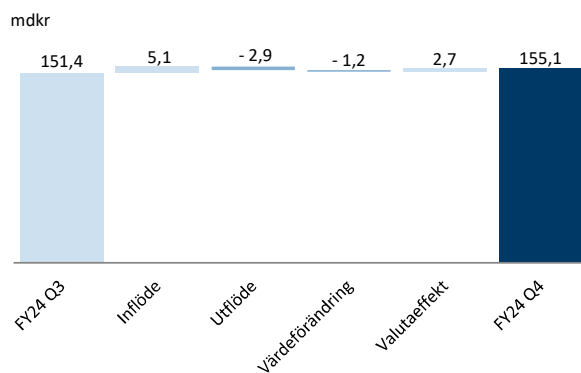
stor del på utflöden från Catella UK kopplat till avslutandet av Hollborn Island-mandatet samt försäljning av tillgångar inom diverse portföljer. Förvalt kapital ökade med 3,7 mdkr under det fjärde kvartalet jämfört med tredje kvartalet i år från 151,4 mdkr. Kvartalets inflöde om 5,1 mdkr drevs av primärt av Property Funds. Utflödet om 2,9 mdkr drevs primärt av Asset Management relaterat till ett avslutat mandat i Catella Finland, samt utflöden från fastighetsfonder inom Property Funds.

Valutakursförändringar främst i EUR/SEK ökade AUM med 2,7 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds ökade förvalt kapital med 3,4 mdkr jämfört med tredje kvartalet och ökade med 7,3 mdkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Inom Asset Management ökade förvalt kapital med 0,3 mdkr jämfört med tredje kvartalet och minskade med 4,6 mdkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 591 mkr (106), vilket främst drivs av försäljningen av logistikprojektet Polaxis, men även hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus och Maltings, samt positiva verkligt värdejusteringar på fondinnehav.

Rörelseresultatet för segmentet uppgick till

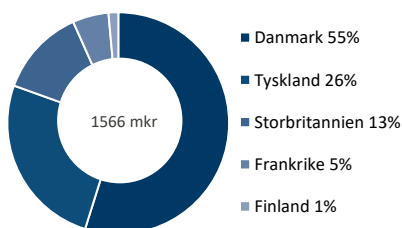
17 mkr (0), påverkat av en nedskrivning av detaljhandelsfastigheten Maltings och negativ belastning från andelar i intresseföretag primärt hänförligt till tyska fastighetsutvecklingsprojektet KöTower. Principal Investments har per sista december investerat totalt 1 566 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa.

Helår 2024

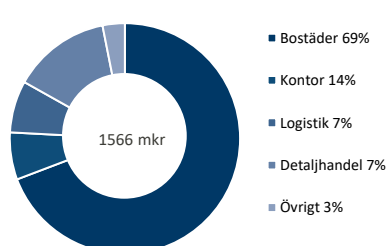
Intäkterna uppgick till 845 mkr (756) och rörelseresultatet uppgick till 34 mkr (42). Rörelseresultatet är i huvudsak drivet av bostadsprojektet Kaktus och verkligt värdejusteringar på fondinnehav.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Totala intäkter	591	106	845	756
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-503	-98	-648	-606
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	88	8	197	150
Rörelsekostnader	-44	-11	-126	-91
Resultatandel från intressebolag	-34	-1	-44	-12
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	7	4	8	-5
Rörelseresultat	17	0	34	42
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	3	0	4	6
Catellas investerat kapital	1566	1695	1566	1695
Antal anställda, vid periodens slut	22	34	22	34

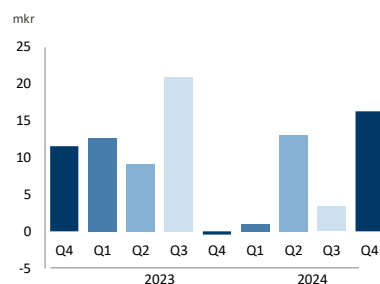
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



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

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 31 december 2024. 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.

Under fjärde kvartalet 2024 minskade Catellas totala investeringsvolym med 286 mkr till 1 566 mkr. Periodens förändringar avsåg främst försäljning av Polaxis, ytterligare vinstavräkning av Metz-Eurolog samt ny investering i danska bostadsprojektet Vega.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Kaktus	Danmark	Bostäder	Q2 2017	2025*****	93	1 772	768
Vega	Danmark	Bostäder	Q4 2024	2028	90	124	71
Maltings	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	260	95
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	106	106
Silbersteinstrasse	Tyskland	Bostäder	Q1 2026	2027	100	7	7
Summa Direct Investments						2 269	1 046
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2025	100	68	68
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				12	12
Summa Catella Logistic Europe						81	81
Delsumma Dotterföretag						2 350	1 127
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	914	154
Düssel-Terrassen	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	331	49
KöTower	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2027	23	1 070	193
Summa Catella Project Capital						2 315	395
Delsumma Intresseföretag						2 315	395
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							44
Summa						4 665	1 566

* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

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

*** Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

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

***** Bostadsdelen är klar och boende flyttade in i september 2022. Den kommersiella delen är utyrd och under byggnation där den sista delen beräknas stå klar under 2025

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under fjärde kvartalet såldes merparten av investeringen i UK REIT Fund samtidigt som ett belopp motsvarande försäljningslikviden investerades i nystartade fonden Catella APAM Strategic Equities Fund I. Se vidare not 4.

Mkr	2024 31-dec	2023 31-dec
Pamica	124	99
Catella Fastighetsfond Systematisk C	23	22
Catella APAM Strategic Equities Fund I	21	-
UK REIT Fund	4	26
UPEKA	110	111
Summa fondinnehav	281	258

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet 2024

Transaktionsmarknaden i Europa visade under det fjärde kvartalet en ökad transaktionsvolym, vilket primärt reflekterades i vår spanska verksamhet.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 10,7 mdkr (9,2). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 4,8 mdkr (4,7), Danmark för 3,5

mdkr (2,2), Sverige för 1,0 mdkr (1,3), Spanien för 1,0 mdkr (0,5) och Finland 0,3 (0,4).

Corporate Finance intäkter uppgick till 169 mkr (180) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 133 mkr (136) vilket är en minskning med 3 mkr.

Med minskade rörelsekostnader, bland annat i form av lägre personalkostnader, uppgår rörelseresultatet i kvartalet till 31 mkr (14).

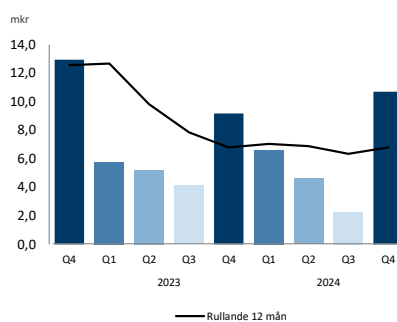
Helår 2024

Totala intäkter uppgick till 406 mkr (445) och rörelseresultatet uppgick till -17 mkr (-33). Transaktionsmarknaden i Europa har haft en nedåtgående trend sedan 2022 och det råder fortsatt osäkerhet som påverkar alla våra verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance med dämpade intäkter och därmed resultat, trots att vi nu noterar en långsam vändning uppåt i transaktionsmarknaden.

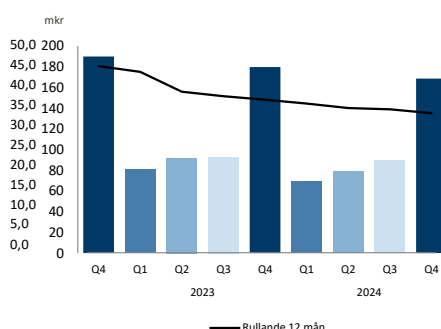
Mkr

	3 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Norden *	23	42	111	99
Kontinentaleuropa *	146	138	295	346
Totala intäkter	169	180	406	445
Uppdragskostnader och provisioner	-36	-44	-69	-101
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	133	136	337	344
Rörelsekostnader	-102	-122	-354	-377
Resultatandel från intressebolag	0	0	0	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	31	14	-17	-33
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	18	8	-4	-8
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	10,7	9,2	24,2	24,3
varav Norden	4,9	3,9	14,7	9,3
varav Kontinentaleuropa	5,8	5,3	9,5	15,0
Antal anställda, vid periodens slut	141	147	141	147

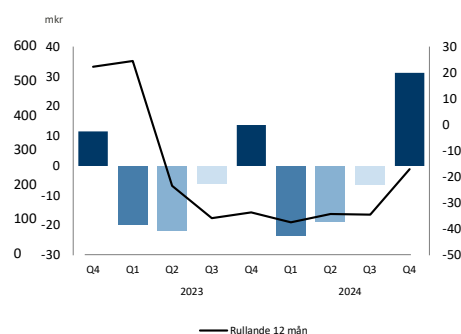
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Fjärde kvartalet 2024

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade med 195 mkr under fjärde kvartalet och uppgick till 5 526 mkr per 31 december 2024. Exploaterings- och projektfastigheter minskade med 386 mkr som en följd av försäljningen av Polaxis och ytterligare vinstavräkning/delåterbetalning från investerare i Metz-Eurolog. Vidare minskade obligationslån och upplåning från kreditinstitut med 245 mkr respektive 69 mkr till följd av refinansiering av koncernens upplåning och återbetalning av projektfinansiering för Polaxis.

Koncernens eget kapital ökade med 72 mkr till 2 039 mkr per 31 december 2024. Förutom periodens resultat om 53 mkr påverkades eget kapital främst av positiva omräkningsdifferenser om 17 mkr och positivt verkligt värdeförändring på innehavet av Visa aktier om 5 mkr. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 37 procent (34 procent per 30 september 2024).

Koncernens finansiering

Under perioden september – december 2024 emitterade Catella AB nya 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. Transaktionskostnader för de nya obligationen uppgick till 13 mkr och redovisas initialt som en minskning av låneskulden i koncernens finansiella ställning och därefter som en finansiell kostnad i koncernresultaträkningen under lånets löptid. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Finansieringen är villkorad av att koncernens eget kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

I samband med emission av nya obligationer har Catella AB återköpt respektive förtidsinlöst den äldre obligationen med ett utestående nominellt belopp om 1 250 mkr med förfall i mars 2025. Den äldre obligationen löpte med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 december 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 244 mkr (1 310 mkr per 30 september 2024). Merparten av dessa avser finansiering av Kaktus vars lån löper med rörlig ränta uppgående till i genomsnitt 5,2 procent (4,9) för helåret 2024.

Koncernens kassaflöde

Fjärde kvartalet 2024

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 374 mkr (-86) där försäljningen av projekt Polaxis genererade likvida inflöden om 457 mkr och därutöver investerades 124 mkr i nya danska bostadsprojektet Vega.

Kassaflöde från investeringsverksamheten var break-even under perioden (-127). Under föregående år gjordes en investering om 113 mkr i fonden Ūpeka som förvaltas av dotterbolaget Axitip.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -353 mkr (39) och inkluderar flera större transaktioner under perioden. I december emitterade Catella AB nya obligationer med ett belopp om 700 mkr samtidigt som utestående belopp av den äldre obligationen, 942,5 mkr, återköptes respektive förtidsinlöstes. Transaktionen resulterade i ett utflöde av likvida medel om 246,6 mkr efter transaktionskostnader. Vidare återbetalade Polaxis lån från kreditinstitut med ett belopp om 135 mkr och extern finansiering upptogs till projekt Vega med ett belopp om 44 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 21 mkr (-175) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 901 mkr (796), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 318 mkr (96).

Helår 2024

Koncernens kassaflöde under helåret uppgick till 80 mkr jämfört med -998 mkr föregående år, en förändring om 1 078 mkr. Kassaflöde från fastighetsprojekt var positivt under året främst på grund av försäljningen av Polaxis och minskade investeringar i Kaktus. Även kassaflöde från investeringsverksamheten var positivt till följd av försäljning av Visa aktier. Föregående år gjordes flera större investeringar.

Bland annat förvärvades aktiemajoriteten i Aquila Group och därutöver förvärvades andelar från innehav utan bestämmande inflytande i ett flertal dotterföretag liksom förvärv av verksamhetsrelaterade fondandelar. Årets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -64 mkr (-554) varav finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt uppgick till 56 mkr (-321) och ökad obligationsupplåning uppgick till 37 mkr (-). Föregående år minskade koncernens upplåning föranlett av Kaktus återbetalning av lån från kreditinstitut om 364 mkr.

Moderbolaget

Fjärde kvartalet 2024

Moderbolagets intäkter uppgick till 14,4 mkr (11,9) och rörelseresultat uppgick till -17,0 mkr (-15,8). Periodens resultat belastades med kostnader för avslutat AI projekt och avslutad anställning av CAIO om totalt 5,7 mkr. Kostnader för legal rådgivning var 4,1 mkr lägre i jämförelse med föregående år.

Periodens finansnetto uppgick till 218,6 mkr (221,3) och inkluderar anticiperad utdelning från dotterföretaget Catella Holding om 250 mkr (250). Försämringen av finansnettot beror bland annat på resultatförda upplåningskostnader för den äldre obligationen som delvis återköptes, delvis förtidsinlöstes under perioden.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 18 (23).

Helår 2024

Moderbolagets rörelseresultat försämrades med 3,4 mkr och uppgick till -55,8 mkr (-52,4) för helåret 2024. Ökade kostnader för avslutade anställningar av bolagets tidigare vd och ytterligare en ledande befattningshavare kompenenserades till viss del av lägre fasta personalkostnader.

Årets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 120,3 mkr (107,1). Ökningen i jämförelse med föregående år beror på kostnader för återköp av äldre obligation, högre genomsnittlig upplåningsvolym, 1 341 mkr jämfört med 1 250 mkr föregående år, och högre genomsnittlig ränta som uppgick till 8,6 procent (8,3) exklusive låneuppläggningskostnader.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 473 personer (512).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

För ytterligare information, se avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer i Förvaltningsberättelse i Årsredovisningen för 2023.

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 rappor-

ter är upprättade i enlighet med IFRS Accounting Standards 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.

Från 2024 görs bedömningen att intäkter från avyttrade och vinstavräknade fastighetsprojekt inom Principal Investments utgör en del av Catellas kärnverksamhet givet verksamhetsområdets utveckling varmed dessa intäkter redovisas som Nettoomsättning. Tidigare redovisades dessa som Övriga rörelseintäkter. Tidigare perioders jämförelsesiffror har inte ändrats på motsvarande sätt.

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

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2023. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

I enlighet med beslut vid extra bolagsstämma den 20 mars 2024 återköptes i april 2 450 000 teckningsoptioner av serie

2020/2024:A och 2020/2025:B från Catellas koncernledning för ett marknadsmässigt vederlag om 2 445 100 kronor. Vidare överläts 1 096 000 nyemitterade teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen för en total köpeskilling om 3 561 810 kronor. I september 2024 återköptes 800 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 från Catellas tidigare vd och koncernchef för ett marknadsmässigt vederlag om 2 711 000 kronor med anledning av att hans anställning hos Catella upphörde. Teckningsoptionerna är överlätna respektive återköpta på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. För mer information se not 20 och 38 i Årsredovisning 2023.

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 12 februari 2025 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Stockholm den 12 februari 2025
Catella AB (publ)

Daniel Gorosch
tf vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning		979	454	2 206	1 697
Övriga rörelseintäkter		66	85	102	642
Totala intäkter		1 045	539	2 307	2 339
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-550	-183	-844	-874
Övriga externa kostnader		-123	-95	-358	-385
Personekostnader		-226	-232	-801	-838
Avskrivningar		-24	-21	-84	-72
Övriga rörelsekostnader		-29	-0	-61	-18
Resultatandel från intressföretag		-30	1	-37	-6
Rörelseresultat		63	8	122	145
Ränteintäkter		12	15	64	57
Räntekostnader		-49	-42	-210	-156
Övriga finansiella poster		31	-50	52	-4
Finansiella poster - netto		-6	-77	-94	-103
Resultat före skatt		57	-69	28	42
Skatt		-4	-9	-3	-51
Periodens resultat		53	-78	24	-9
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		59	-75	30	-21
Innehav utan bestämmande inflytande		-6	-3	-5	12
		53	-78	24	-9
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
- före utspädning		0,67	-0,85	0,33	-0,24
- efter utspädning		0,67	-0,85	0,33	-0,24
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 348 572	88 348 572	90 562 208

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Periodens resultat	53	-78	24	-9
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	5	4	16	8
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Omräkningsdifferenser	16	-41	54	7
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	22	-37	70	15
Summa totalresultat för perioden	75	-115	94	7
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	79	-110	97	-6
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	-5	-2	13
	75	-115	94	7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024 31-dec	2023 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	587	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		177	115
Materiella anläggningstillgångar		32	33
Innehav i intresseföretag		105	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		256	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	494	487
Uppskjutna skattefordringar		48	15
Övriga långfristiga fordringar		57	58
		1 759	1 573
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		2 196	2 143
Kontraktstillgångar		0	34
Fordringar hos intresseföretag		89	334
Kundfordringar och övriga fordringar		526	541
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	80	22
Likvida medel *		901	796
		3 791	3 871
Summa tillgångar		5 549	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	296
Reserver		121	86
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 404	1 429
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 997	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande		42	50
Summa eget kapital		2 039	2 038
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		1 209	1 171
Obligationslån		1 288	1 247
Leasingskulder långfristiga		134	79
Övriga långfristiga skulder		156	148
Uppskjutna skatteskulder		20	24
Övriga avsättningar		0	0
		2 807	2 669
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		52	3
Obligationslån		0	0
Leasingskulder kortfristiga		52	42
Kontraktsskulder		0	14
Leverantörsskulder och övriga skulder		589	657
Skatteskulder		11	21
		704	737
Summa skulder		3 510	3 406
Summa eget kapital och skulder		5 549	5 444
		105	100

* varav pantsatta och spärrade likvida medel

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	57	-69	28	42
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avvecklingskostnader	-0	-1	-1	-5
Övriga finansiella poster	-28	50	-49	41
Avskrivningar	25	21	84	72
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	44	-0	43	7
Förändringar avsättningar	0	-12	0	-0
Redovisade räntetäckter från låneportföljer	-5	-4	-19	-25
Förvärvskostnader	0	0	-	6
Resultat från andelar i intresseföretag	30	-1	37	6
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	3	19	4	6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-68	6	-59	-11
Övriga omklassificeringar	0	13	-	-51
Betalda skatter	-2	-25	-62	-89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	55	-4	6	-1
Investeringar i fastighetsprojekt	-275	-323	-900	-803
Försäljningar av fastighetsprojekt	569	180	992	778
Kassaflöde från fastighetsprojekt	294	-143	92	-25
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	52	16	116	14
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-28	44	-98	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	-86	116	-130
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-5	-9	-17
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-12	-0	-17	-9
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	0	-1	-	-159
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	-0	-	2
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-0	-0	6	2
Förvärv av finansiella tillgångar	-17	-126	-30	-160
Försäljning av finansiella tillgångar	26	0	56	-
Kassaflöden från låneportföljer	5	4	19	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-127	27	-315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-5	-0
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	5	-
Upptagna lån	745	45	1 753	45
Amortering av lån	-1 083	6	-1 671	-376
Amortering av leasingskulder	-13	-10	-52	-43
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-80	-106
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-13	-74
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353	39	-64	-554
Periodens kassaflöde	21	-175	80	-998
Likvida medel vid periodens början	869	1 001	796	1 794
Valutakursdifferens i likvida medel	11	-31	25	0
Likvida medel vid periodens slut	901	796	901	796

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038
Periodens totalresultat för januari - december 2024:								
Periodens resultat					30	30	-5	24
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-17	51	33	67	3	70
Periodens totalresultat			-17	51	63	97	-3	95
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-9	-9
Värdet förändring optionsskuld **					-7	-7		-7
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	4	2
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		-5				-5		-5
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2024	177	295	-20	141	1 404	1 997	42	2 039

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

** Avser värdet förändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i Aquila Asset Management SAS.

I april 2024 återköptes 2 450 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020 från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmissigt vederlag om totalt 2 445 100 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Vidare under juni förföll 175 000 teckningsoptioner av samma program. Per den 31 december 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av program LTI 2020 och vilka kan nyttjas för teckning av lika många nya aktier av serie B i Catella AB under juni 2025

Vidare under andra kvartalet 2024 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram där 4 700 000 teckningsoptioner emitterades fördelat på fem olika serier. Av dessa överläts 1 526 670 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Under tredje kvartalet 2024 återköptes 814 920 teckningsoptioner från bolagets tidigare vd och ytterligare en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 31 december 2024 fanns 3 988 250 teckningsoptioner av det nya incitamentsprogrammet i eget förvar.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	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 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - december 2023:								
Periodens resultat					-21	-21	12	-9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			8	7	0	15	1	15
Periodens totalresultat			8	7	-21	-6	13	7
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-227	-227
Optionsskuld, förvärv **					-49	-49		-49
Värdet förändring optionsskuld ***					-6	-6		-6
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-12	-12	2	-10
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-106	-106		-106
Utgående balans per 31 december 2023	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038

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

** Avser värdet av säljoptioner som minoritetsägare i det förvärvade dotterföretaget Aquila Asset Management SAS innehar och vilket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028. Priset på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

*** Avser värdet förändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i APAM Ltd.

Under första kvartalet 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Beloppet uppgick till 0,4 mkr och inkluderas på rad Återköp av utställda teckningsoptioner i kolumn Övrigt tillskjutet kapital. Moderbolaget hade per 31 december 2023 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgick till 35,20 kr/aktie.

Not I. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
		okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning		284	250	530	27	167	178	12	11	-13	-12	979	454
Övriga rörelseintäkter		4	6	61	79	2	1	0	3	-1	-3	66	85
Totala intäkter		288	255	591	106	169	180	12	14	-14	-15	1 045	539
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-36	-43	-503	-98	-36	-44	-0	-0	24	2	-550	-183
Övriga externa kostnader		-67	-68	-18	2	-27	-24	-11	-14	1	9	-123	-95
Personalkostnader		-134	-109	-9	-12	-68	-92	-16	-21	1	2	-226	-232
Avskrivningar		-14	-14	-0	-0	-5	-5	-5	-3	0	0	-24	-21
Övriga rörelsekostnader		-6	-1	-17	-1	-1	-2	-6	1	1	3	-29	-0
Resultatandel från intresseföretag		3	0	-34	-1	0	0	1	1	0	0	-30	1
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-0	-1	6	4	0	-0	0	0	-6	-3	0	0
Rörelseresultat		34	19	16	0	31	14	-25	-22	7	-3	64	8
Ränteintäkter												12	15
Räntekostnader												-49	-42
Övriga finansiella poster												31	-50
Finansiella poster - netto												-6	-77
Resultat före skatt												57	-69
Skatt												-4	-9
Periodens resultat												53	-78
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												59	-75

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
		jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning		1 031	1 111	781	149	401	441	47	42	-54	-46	2 206	1 697
Övriga rörelseintäkter		18	25	64	607	5	5	30	7	-15	-2	102	642
Totala intäkter		1 048	1 136	845	756	406	445	77	49	-69	-49	2 307	2 339
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-158	-171	-648	-606	-69	-101	-0	-0	32	4	-844	-874
Övriga externa kostnader		-219	-250	-37	-29	-99	-105	-39	-38	35	37	-358	-385
Personalkostnader		-471	-477	-33	-47	-233	-250	-70	-68	6	5	-801	-838
Avskrivningar		-55	-43	-1	-4	-19	-19	-9	-6	0	0	-84	-72
Övriga rörelsekostnader		-13	-5	-55	-11	-3	-2	-4	-7	15	7	-61	-18
Resultatandel från intresseföretag		5	2	-44	-12	0	0	2	4	0	0	-37	-6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-2	-6	7	-5	0	-0	0	-1	-5	12	0	0
Rörelseresultat		135	186	34	43	-17	-33	-43	-67	14	17	122	145
Ränteintäkter												64	57
Räntekostnader												-210	-156
Övriga finansiella poster												52	-4
Finansiella poster - netto												-94	-103
Resultat före skatt												28	42
Skatt												-3	-51
Periodens resultat												25	-9
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												30	-21

* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive affärsområde avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare för respektive affärsområde och vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Denna justering återläggs dock i kolumnen Koncerneliminering för att koncernens rörelseresultat ska motsvara formell resultaträkning, upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.

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

Not 2. Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar										
Immateriella tillgångar	459	457	0	0	66	65	63	50	587	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	70	71	2	2	57	39	49	2	177	115
Materiella anläggningstillgångar	27	28	1	1	4	4	2	1	32	33
Innehav i koncernföretag	0	-6	-0	-5	-0	-1	-0	12	-0	-0
Innehav i intresseföretag	29	25	73	106	0	0	3	5	105	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	256	0	0	0	0	158	256	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34	31	432	359	0	0	29	96	494	487
Uppskjutna skattefordringar	8	1	17	4	24	9	0	0	48	15
Övriga långfristiga fordringar	27	28	30	28	10	10	-10	-9	57	58
	652	636	811	496	160	127	136	314	1 758	1 573
Omsättningstillgångar										
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	2 311	2 269	0	0	-115	-126	2 196	2 143
Kontraktstillgångar	0	0	0	34	0	0	0	0	0	34
Fordringar hos intresseföretag	0	0	92	1	0	0	-4	333	89	334
Kundfordringar och övriga fordringar	435	476	121	124	230	211	-261	-270	526	541
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	80	22	80	22
Likvida medel	437	485	77	125	60	75	327	112	901	796
	872	960	2 601	2 553	290	286	27	71	3 791	3 871
Summa tillgångar	1 524	1 597	3 412	3 049	450	413	163	385	5 549	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital										
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	302	389	312	341	-96	17	1 479	1 240	1 997	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande	42	33	0	9	10	8	-10	-0	42	50
Summa eget kapital	344	422	312	350	-86	25	1 469	1 240	2 039	2 038
Skulder										
Långfristiga skulder										
Upplåning från kreditinstitut	1	2	1 194	1 145	14	23	0	0	1 209	1 171
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	1 288	1 247	1 288	1 247
Leasingskulder långfristiga	48	53	1	1	40	23	46	2	134	79
Övriga långfristiga skulder	787	761	136	119	0	0	-767	-731	156	148
Uppskjutna skatteskulder	9	14	0	0	0	0	10	10	20	24
	846	829	1 330	1 265	54	47	577	528	2 807	2 669
Kortfristiga skulder										
Upplåning från kreditinstitut	1	1	51	0	1	2	0	0	52	3
Leasingskulder kortfristiga	26	23	1	1	20	17	5	1	52	42
Kontraktsskulder	0	0	0	14	0	0	0	0	0	14
Leverantörsskulder och övriga skulder	300	302	1 718	1 418	459	321	-1 888	-1 384	589	657
Skatteskulder	7	21	0	0	3	0	0	0	11	21
Summa skulder	1 180	1 175	3 100	2 698	536	388	-1 306	-855	3 510	3 406
Summa eget kapital och skulder	1 524	1 597	3 412	3 049	450	413	163	385	5 549	5 444

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

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

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	57,4	70,8%	55,9	70,2%	2,8%	1,00
Lusitano 5	Portugal	23,7	29,2%	23,7	29,8%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		81,1	100,0%	79,6	100,0%	2,0%	0,8
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				79,6			

* 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 återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,9 miljoner euro.

Lusitano 5

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

emittenten kommer att nyttja sin time call under första kvartalet 2025. 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.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2023.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr	Låneportfölj	Spanien		Portugal	Övriga	Totalt
		Pastor 2	Lusitano 5			
	Utfall					
	Helår 2009-2022	27,2	32,7		267,0	327,0
	Helår 2023	1,6	23,6		0,0	25,2
	Q1 2024	0,5	4,5		0,0	4,9
	Q2 2024	0,7	3,6		0,0	4,3
	Q3 2024	0,6	4,2		0,0	4,8
	Q4 2024	0,4	4,7		0,0	5,2
	Summa	31,1	73,3		267,0	371,4

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2024 31-dec	2023 31-dec
Visa preferensaktier serie C	29	44
Låneportföljer	80	74
Verksamhetsrelaterade investeringar**	466	391
Andra värdepapper	0	0
Summa *	574	509

* varav kortfristiga placeringar om 80 mkr och långfristiga placeringar om 494 mkr.

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

Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. Finansiella tillgångar i nivå 3 avser bland annat låneportföljer, lånefordran och onoterade

aktie- och fonddnehav. Finansiella skulder i nivå 3 avser villkorad köpeskilling för aktier i dotterföretaget Aquila. För ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2023.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		29		29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	58	2	486	545
Summa tillgångar	58	30	486	574
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			9	9
Summa skulder	0	0	9	9

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under helåret 2024

Per 1 januari	409
Anskaffningar	6
Avyttringar	-2
Omvärdering via resultaträkningen	62
Omräkningsdifferenser	11
Per 31 december	486

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under helåret 2024

Per 1 januari	8
Tillkommande poster	0
Avgående poster	0
Omvärdering via resultaträkningen	1
Omräkningsdifferenser	0
Per 31 december	9

Not 6. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2024	2023
	31-dec	31-dec
Fastighetspant	1 067	971
Likvida medel	105	100
Övriga ställda säkerheter	0	0
	1 172	1 071

Fastighetspant avser Kaktus. I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållnings-

krav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom

spärrade medel för andra ändamål.

Eventalförpliktelser

Mkr	2024	2023
	31-dec	31-dec
Övriga eventalförpliktelser	274	445
	274	445

Övriga eventalförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgö-

randen enligt utvecklingsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 273 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2024	2023
	31-dec	31-dec
Investeringsåtaganden	0	6
Övriga åtaganden	0	0
	0	6

Not 7. Immateriella anläggningstillgångar

Räkenskapsåret 2023	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Programvarulicenser och IT-system	Summa
Ingående balans	347	50	37	18	452
Inköp					0
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	98		37	9	144
Avyttringar och utrangeringar	-0		-0	-0	-0
Avskrivningar			-15	-6	-21
Valutakursdifferenser	-1		-2	-0	-3
Utgående balans	444	50	58	21	573
Per 31 december 2023					
Anskaffningsvärde	514	50	167	140	871
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-70	0	-108	-119	-298
Bokfört värde	444	50	58	21	573
Räkenskapsåret 2024					
Ingående balans	444	50	58	21	573
Inköp				17	17
Avyttringar och utrangeringar	0		-0	0	0
Avskrivningar	0		-20	-7	-27
Nedskrivning				-4	-4
Valutakursdifferenser	24		3	1	27
Utgående balans	468	50	41	28	587
Per 31 december 2024					
Anskaffningsvärde	470	50	174	85	779
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-2		-134	-57	-192
Bokfört värde	468	50	41	28	587

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	11,9	10,7	46,5	41,8
Övriga rörelseintäkter	2,5	0,2	4,0	4,2
Totala intäkter	14,4	10,9	50,5	46,0
Övriga externa kostnader	-12,0	-13,3	-40,5	-40,2
Personalkostnader	-15,4	-13,1	-60,7	-56,8
Avskrivningar	-3,7	-0,1	-4,0	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,1	-1,1	-1,2
Rörelseresultat	-17,0	-15,8	-55,8	-52,4
Resultat från andelar i koncernföretag	250,0	250,0	256,1	260,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,2	0,2	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31,5	-28,9	-120,3	-107,1
Finansiella poster	218,6	221,3	136,0	154,2
Resultat före skatt	201,6	205,5	80,2	101,8
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	201,6	205,5	80,2	101,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2024	2023
	31-dec	31-dec
Immateriella tillgångar	12,5	0,1
Materiella anläggningstillgångar	1,8	0,5
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	346,6	297,5
Övriga kortfristiga fordringar	13,1	12,0
Likvida medel	0,2	0,2
Summa tillgångar	1 732,4	1 668,5
Bundet eget kapital	176,7	176,7
Fritt eget kapital	219,3	218,6
Långfristiga obligationslån	1 288,3	1 246,5
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,2	1,5
Övriga kortfristiga skulder	47,9	25,2
Summa eget kapital och skulder	1 732,4	1 668,5

Catella AB har ingått borgensåtaganden gentemot investerare i flera projektbolag om totalt 243 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 31 december 2023 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 1 228 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-

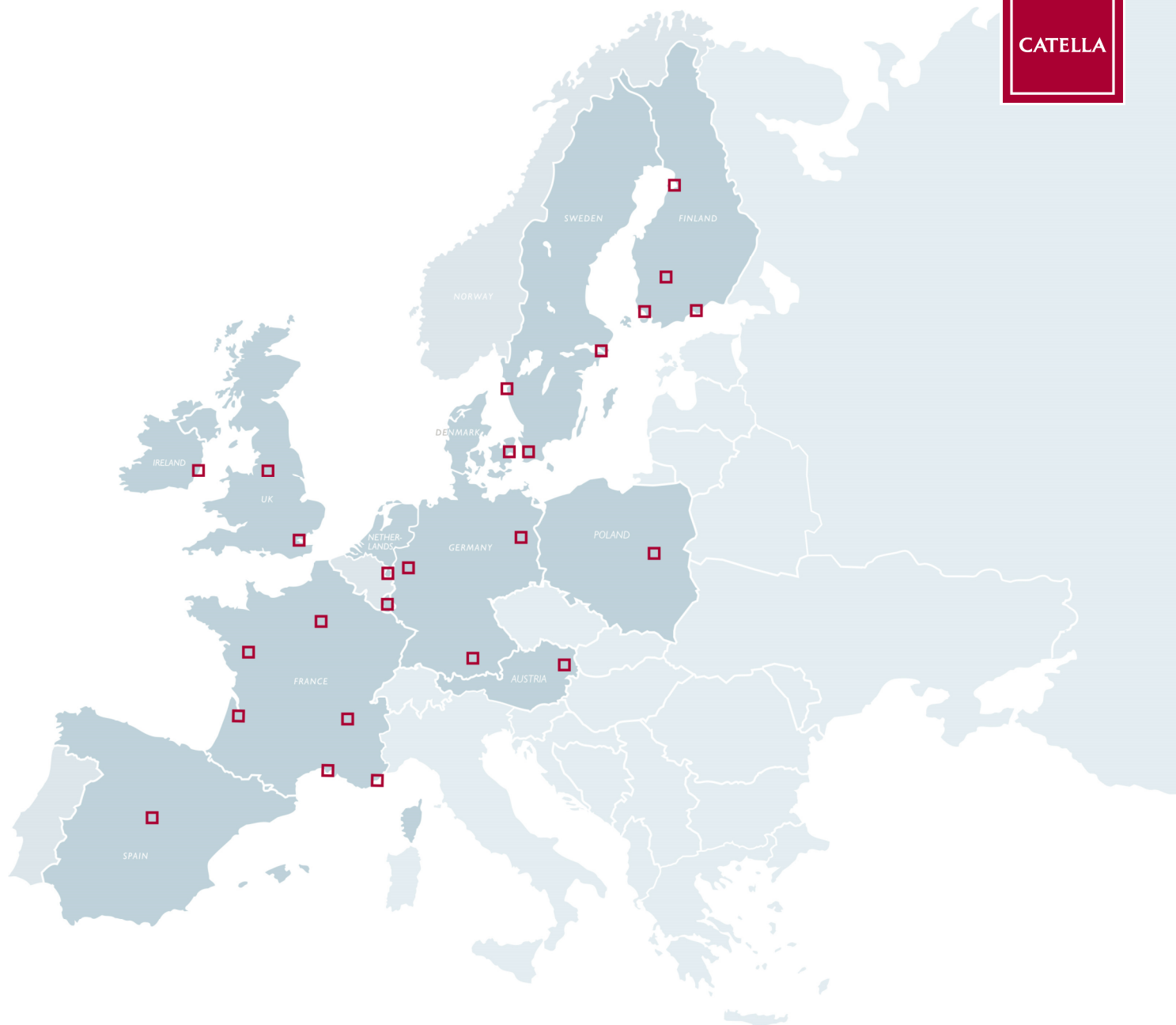
veckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är komplementär information till IFRS och ersätter ej

nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar. För ytterligare information, se not 39 i Årsredovisning 2023.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

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 hänförligt 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 20 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.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.



Finansiell kalender

Årsstämma 2025
Delårsrapport januari-mars 2025
Delårsrapport april-juni 2025
Delårsrapport juli-september 2025
Bokslutskommuniké okt-dec 2025

20 maj 2025
9 maj 2025
21 augusti 2025
7 november 2025
13 februari 2026

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
Tel. 08-463 33 10

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