

Fortsatt tillväxt och resultatutveckling i en osäker omvärld

I en turbulent omvärld fortsätter Catella att utvecklas positivt. Jämfört med tredje kvartalet föregående år ökade förvaltad kapital med 30 mdkr till 142 mdkr och rörelseresultatet förbättrades till 62 mkr, en ökning med över 30 procent. En stark finansiell position ger oss de rätta möjligheterna att fortsätta utveckla bolaget framåt.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 494 mkr (376 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 71 mkr (48 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 62 mkr vilket är en förbättring med 16 mkr jämfört med Q3'21
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 68 mkr (35 mkr)
- Resultat per aktie 0,77 kr (0,39 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital ökade med cirka 7 mdkr under kvartalet och drevs främst av tillväxt i Catellas fastighetsfonder samt Catella APAM UK

Egna investeringar

- Investeringsverksamheten har under kvartalet investerat 355 mkr i pågående projekt

Utveckling under 2022

Finansiellt resultat

- Totala intäkter under första nio månaderna uppgick till 1 936 mkr (1 173 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 672 mkr (-10 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 501 mkr vilket är en förbättring med 460 mkr jämfört med första nio månaderna '21
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 394 mkr (79 mkr)
- Resultat per aktie 4,46 kr (0,90 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital uppgick till 142 mdkr vilket är en ökning med 20 mdkr de senaste nio månaderna
- Ökningen drevs främst av inflöde i bostadsfonder samt bred tillväxt inom flertalet fastighetsfonder

Egna investeringar

- Totala investeringar uppgick vid periodens utgång till 1 289 mkr fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa
- Infrahubs har avyttrat 3 st logistikfastigheter för cirka 1,5 mdkr vilket realiserat en vinst om 201 mkr med en genomsnittlig IRR om 57 procent

Totala intäkter

2 569 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

813 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

142 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 289 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Fortsatt tillväxt och resultatutveckling i en osäker omvärld”

Det är glädjande att kunna presentera ett förbättrat resultat och fortsatt tillväxt av förvaltad kapital trots en omvärld med försämrat ekonomiskt klimat. Vi är dock inte opåverkade i en makromiljö där osäkerhet dämpar investeringsaktiviteter och försvarar finansieringsmöjligheter. Transaktionsmarknaden har avtagit kraftigt under senare delen på året vilket påverkar alla tre affärsområden. Vi tror att det kommer ta ytterligare tid innan säljares förväntningar dämpas tillräckligt och innan köpare känner att marknadsutsikterna stabiliserats, och att vi därefter går in i en starkare period på fastighetsmarknaden. Under en avvaktande period möjliggör vår starka finansiella position långsiktiga investeringar, inom exempelvis produktutveckling, M&A-möjligheter, opportunistiska direktinvesteringar och investeringar i digitalisering.

Över 140 mdkr i förvaltad kapital men lägre förväntningar på inflöde av kapital framåt

Under det tredje kvartalet ökade förvaltad kapital med 7 mdkr till 142 mdkr, och vi är mycket glada över att våra fonder och mandat fortsätter att leverera stark avkastning med högt hållbarhetsfokus. Ett troligt scenario framåt är att inflöden och tillväxt kommer att mattas av något, drivet av en dämpad transaktionsmarknad och en lägre investeringsvilja tills oron över makroekonomin lägger sig. I denna marknad fortsätter vi utveckla vårt fonderbjudande med hållbarhetsprofilerade produkter vilket varit en drivkraft bakom de senaste årens tillväxt. Vi utvecklar även nya produktstrategier med något högre avkastningskrav vilket efterfrågas främst av våra pan-europeiska kunder.

Under kvartalet ingicks ett avtal om att sälja 26 hyresfastigheter i Tyskland respektive åtta i Nederländerna med cirka 4 000 lägenheter till ZBI Group ur två av våra bostadsfonder. Bakgrunden till försäljningen är en ökad effektivisering av fastighetsbeståndet i fonderna för att möjliggöra nya investeringar med en bättre hållbarhetsprofil. Affären förväntas slutföras och resultatföras vid årsskiftet.

Jämfört med föregående år förbättrades Investment Managements rörelseresultat med drygt 60 %. Detta var till stor del drivet av fasta avgifter från vår fortsatta tillväxt i förvaltad kapital, men även tack vare resultatbaserade intäkter från specifika förvaltningsmandat.

Marknadsosäkerheten medför att avyttringar senareläggs

Inom Principal Investments fortsätter vi att utveckla våra projekt enligt plan. Tidpunkten för planerade försäljningar har dock skjutits framåt. Investerare är inte lika aktiva som tidigare, vilket är naturligt i en miljö där investeringskalkyler och parametrar är svårare att förutse. I en sådan miljö är det en fördel att vara välkapitaliserad och vänta ut den turbulens som nu råder, eftersom våra projekt

långsiktigt är attraktiva. Därutöver tittar vi även på ett antal opportunistiska möjligheter i olika europeiska segment och geografier.

Per den 30 september uppgick Principal Investments investeringar i 11 projekt i sex länder till ca 1,3 mdkr.

Svagare transaktionsmarknad

Innan köpare och säljares förväntningar möts kommer transaktionsmarknaden fortsatt vara avvaktande. Corporate Finance ser en fortsatt stabil pipeline av transaktioner under kommande kvartal men processerna går långsammare än tidigare. Däremot är värdeeringsverksamheten mycket stark i en marknad där stor förändring och osäkerhet råder.

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till 6 mdkr, en förbättring med 10 mdkr mot föregående år som är främst hänförlig till avveckling av förlustbringande verksamheter tidigare under året.

Framåtblick

Vi utgår ifrån och anpassar oss till en fortsatt osäker makroekonomisk och geopolitisk miljö med en dämpad transaktionsmarknad som påverkar alla våra affärsområden. Vi fortsätter att utveckla erbjudanden inom hållbara investeringar och mandat för energiomställning, ett område med fortsatt starkt investerarintresse. Vi jobbar även med våra investeringspartners för att ta fram nya produktstrategier med ökat fokus på långsiktig värdeutveckling och högre avkastning, inom områden där vi ser affärsmöjligheter. Tack vare vår starka finansiella position och attraktiva tillgångar kan vi avvakta med försäljningar av egna projekt tills dess att marknaden stabiliserats och istället intensivt utvärdera opportunistiska investeringar. Inom Corporate Finance fortsätter vi att hjälpa våra kunder i en trögare transaktionsmarknad med framför allt större portföljtransaktioner, inklusive finansieringsrådgivning.

På moderbolagsnivå är jag glad att välkomna Peter Umegård som Chief Digitalization Officer. Med Peters erfarenheter samt ytterligare rekrytering av spetskompetens inom data och digitalisering ska vi höja vår nivå inom data, analys, forskning, AI och nya produktstrategier. Som alltid är vårt mål att hjälpa våra investerare och kunder att skapa värde baserat på intelligensdrivna framtidsfokuserade strategier och investeringsmöjligheter.



Tack för ert fortsatta förtroende i oss som bolag.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2022-10-28

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 4-10 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot koncernens formella resultaträkningen är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En full avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment								Koncernen	
	Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		2022	2021
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	Jul-sep	
Nettoomsättning	274	256	26	0	104	105	0	-1	405	361
Övriga rörelseintäkter	38	3	48	8	1	2	1	2	89	15
Totala intäkter	313	260	74	8	105	107	1	1	494	376
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-47	-5	0	-15	-8	0	-0	-63	-56
Övriga externa kostnader	-47	-38	-69	-2	-29	-32	2	1	-143	-70
Personalkostnader	-121	-108	-10	0	-52	-63	-14	-12	-197	-183
Avskrivningar	-10	-9	-0	0	-5	-5	-2	-4	-17	-19
Övriga rörelsekostnader	-0	-1	-1	0	1	-2	-3	3	-4	-0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-8	0	0	0	0	-2	-9	-2
Rörelseresultat	90	56	-20	7	6	-3	-15	-13	62	46
Ränteintäkter									14	7
Räntekostnader									-20	-19
Övriga finansiella poster									33	13
Finansiella poster - netto									28	1
Resultat före skatt									90	47
Skatt									-22	-12
Periodens resultat *									68	35

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

Koncernens omsättning och resultat Tredje kvartalet 2022

Koncernens nettoomsättning uppgick till 405 mkr (361), varav 274 mkr (256) avser Investment Management, 26 mkr (0) Principal Investments och 104 mkr (105) Corporate Finance. Koncernens totala intäkter uppgick till 494 mkr (376) och inkluderar intäkter om 34 mkr avseende delayttring av danska bostadsutvecklingsprojektet Green Point till tyska DVWS samt 50 mkr i upparbetade intäkter från de franska logistikprojekten Roye, Mer och Metz Eurolog.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 62 mkr (46) där förbättringen främst är hänförligt till tjänsteområdet Asset Management som realiserade ett resultat om 34 mkr från projekt Green Point.

Principal Investments, som inte avyttrade några fastigheter under perioden, redovisade ett rörelseresultat om -20 mkr bestående av såväl löpande driftskostnader som förväntade förluster i två pågående franska logistikprojekt.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive verksamhetsgren finns på sida 6-10.

Koncernens finansnetto uppgick till 28 mkr (1) och inkluderar ränteintäkter om 14 mkr (7) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 21 mkr (19). Under perioden gjordes ytterligare nedskrivning om 2 mkr på fonddinnehav och en positiv värdejustering om 14 mkr gjordes avseende innehavet i Pamica. I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 22 mkr (10) till följd av omvärderingar

av fordringar och likvida medel i utländsk valuta.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 90 mkr (47) och periodens resultat uppgick till 68 mkr (35) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,77 kr (0,39) till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Under juli konverterades, på aktieägares begäran, 12 228 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	969	731	77	0	347	378	-14	21	1 379	1 131
Övriga rörelseintäkter	46	24	501	10	5	5	4	4	557	43
Totala intäkter	1 015	755	578	10	352	383	-9	25	1 936	1 173
Uppdragskostnader och provisioner	-115	-119	-38	0	-39	-35	13	7	-180	-147
Övriga externa kostnader	-138	-116	-150	-2	-92	-84	-3	-89	-383	-291
Personalkostnader	-379	-322	-32	0	-196	-228	-35	-113	-642	-663
Avskrivningar	-28	-26	-5	0	-15	-17	-6	-57	-54	-100
Övriga rörelsekostnader	-2	-4	-3	0	1	-6	-1	26	-6	17
Avgär resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-4	-3	-170	0	0	0	3	51	-171	49
Rörelseresultat	348	166	179	8	11	14	-38	-149	501	38
Ränteintäkter									32	13
Räntekostnader									-57	-52
Övriga finansiella poster									32	124
Finansiella poster - netto									7	86
Resultat före skatt									508	124
Skatt									-114	-45
Periodens resultat *									394	79

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

Niomånadsperioden 2022

Koncernens totala intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 936 mkr (1 173) och koncernens nettoomsättning uppgick till 1 379 mkr (1 131). Den kraftiga intäktsökningen kommer främst från Principal Investments som avyttrat tre fastigheter och påbörjat vinstavräkning av ytterligare tre fastigheter under perioden. Kraftig intäktsökning levereras även av Investment Management vars ökade volymer och prestationsbaserade intäkter från goda förvaltningsresultat driver intäkterna.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 501 mkr (38) varav 233 mkr (0) avser avyttrade projekt under perioden. I rörelseresultatet ingår en förlust om 11 mkr hänförligt till affärsområdet Corporate Finance verksamhet i Tyskland som är under avveckling.

Föregående års resultat belastades med avvecklingskostnader för dotterföretaget IPM om 109 mkr.

Ränteintäkter uppgick till 32 mkr (13) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 59 mkr (59). Ökade räntein-

täkter är ett resultat av utökad lånefinansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. I finansnettot ingår vidare verkligt värdejusteringar av låneportföljer med -20 mkr, fonddinnehav med -8 mkr och innehavet i Pamica med 14 mkr samt positiva valutakursdifferenser om 48 mkr (10).

Koncernens resultat före skatt uppgick till 508 mkr (124) och periodens resultat uppgick till 394 mkr (79) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 4,46 kr (0,90) till moderföretagets aktieägare.

Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på tio geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom över 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.

Tredje kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 313 mkr (260) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 270 mkr (213) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 20 mkr i jämförelse med föregående år. Ökade management fees har resulterat i 38 mkr ökade fasta intäkter (28 procent), drivet av tillväxt av förvaltad kapital (+17mdkr) under de senaste 12 månaderna.

En avvaktande transaktionsmarknad har resulterat i färre genomförda transaktioner vilket har haft en negativ inverkan

framförallt på rörliga intäkter. De rörliga intäkterna minskade med 28 mkr (-45 procent) främst drivet av av färre förvärv i fastighetsfonderna.

Inom Asset Management ökade intäkterna efter uppdragskostnader med 41 mkr i jämförelse med föregående år. Intäktsökningen förklaras främst av resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter inom Catella Asset Management Danmark, Catella Asset Management Finland och Catella Asset Management Benelux.

Rörelsekostnaderna ökade främst på grund av högre rörliga personalkostnader. Rörelseresultatet för Investment Manage-

ment uppgick till 90 mkr och resultatökningen är primärt drivet av intäktsökningen inom Asset Management.

Niomånadersperioden 2022

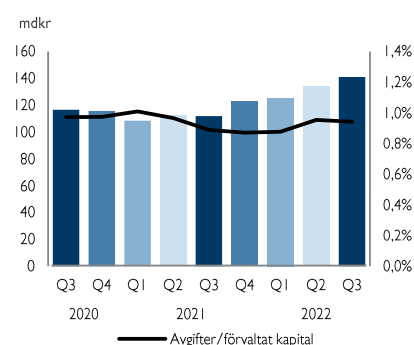
Totala intäkter uppgick till 1 015 mkr (755) och rörelseresultatet uppgick till 348 mkr (166) under årets första nio månader.

Det förbättrade rörelseresultatet är i huvudsak drivet av ökade resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter inom Property funds samt ökade management fees från tillväxt av förvaltad kapital.

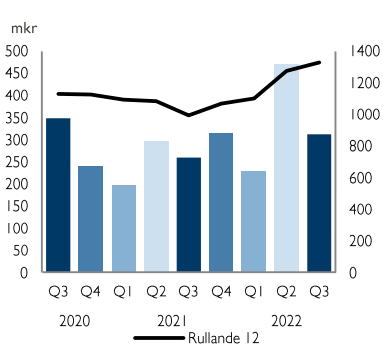
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	222	202	845	606	1 098	859
Asset Management *	123	82	260	204	348	292
Totala intäkter	313	260	1 015	755	1 329	1 069
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-47	-115	-119	-149	-153
Rörelsekostnader	-179	-156	-548	-467	-747	-667
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-4	-3	-5	-4
Rörelseresultat	90	56	348	166	428	245
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	29	22	34	22	32	23
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	142,4	111,9	-	122,7
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	3,6	-0,7	8,3	-6,7	17,1	2,1
varav Property Funds	-	-	107,6	81,6	-	90,4
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	3,5	3,9	6,6	9,3	14,1	16,8
varav Property Asset Management	-	-	34,8	30,3	-	32,3
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,5	4,6	1,7	-16,0	3,0	-14,8
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	273	270	-	279

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2021.

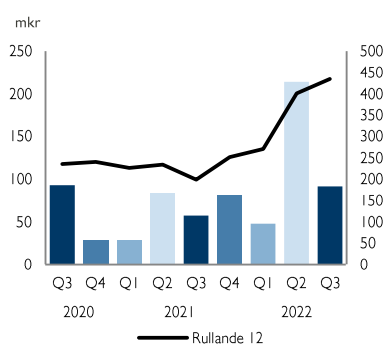
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

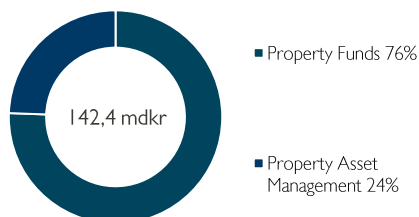
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital uppgick till 142 mdkr varav 108 mdkr inom Property

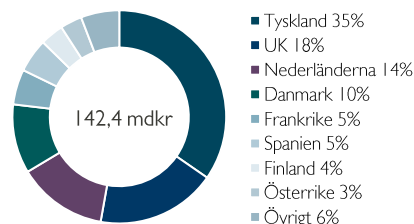
Funds och 35 mdkr inom Asset Management. Vid periodens slut var 76 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största mark-

nad 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 har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 111,9 mdkr till 142,4 mdkr. Ökningen om 30,5 mdkr drevs främst av ett brett inflöde i fastighetsfonderna. Bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella Modernes Wohnen, Catella European Residential III, KVBW Immobilienspezialfonds samt bred

tillväxt inom flertalet ytterligare fastighetsfonder.

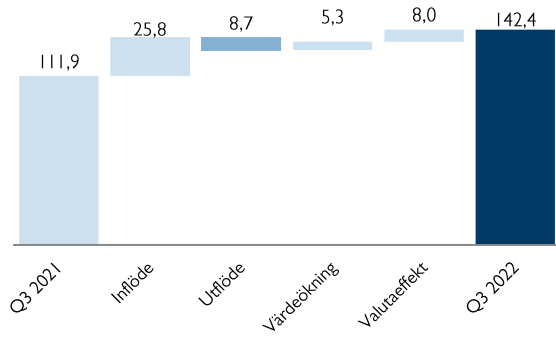
Förvalt kapital ökade under kvartalet från 135,2 mdkr till 142,4 mdkr. Tillväxt om 7 mdkr var främst drivet av förvärv i Catellas fastighetsfonder samt tillkomna mandat i Catella Asset Management APAM. Utflöde om 1,7 mdkr förklaras främst av avslutade mandat inom Catella

Asset Management Sverige och Catella Asset Management Norge.

Värdeökning om 1,2 mdkr under kvartalet relaterar främst till värdeökningar av fastigheter inom Catellas Fastighetsfonder. Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har lett till en 2,4 mdkr positiv inverkan på förvalt kapital.

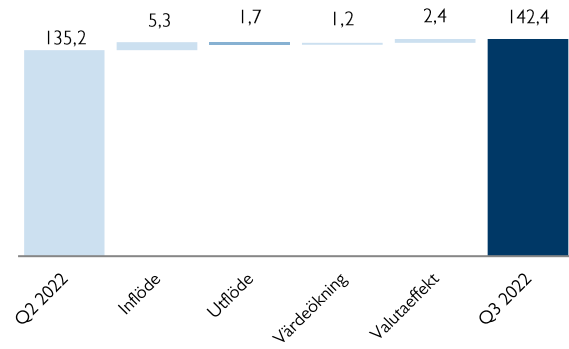
UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR

mdkr

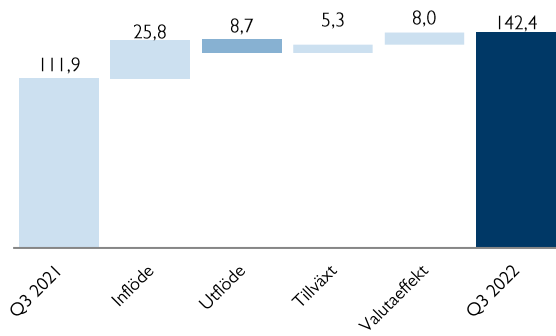


UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR

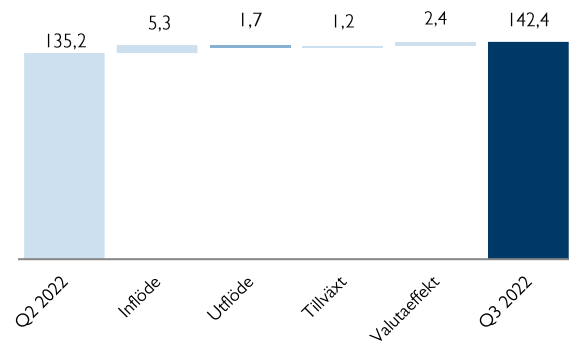
mdkr



mdkr



mdkr



Principal Investments

Catella gör egna fastighetsinvesteringar genom Principal Investments tillsammans med partners och externa investerare. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder och logistikfastigheter på sex geografiska marknader. Investeringar görs genom dotterbolag och intresseföretag med en målsättning att investeringarna skall generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

Tredje kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 74 mkr (8) under det tredje kvartalet och består främst av löpande vinstavräkning i Catella Logistics Europe samt förvaltningsavgifter i Catella Project Management.

Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till -20 mkr i ett kvartal där inga

fastigheter har avyttrats. Förlusten i kvartalet härstammar främst från Catella Logistic Europe där kostnader som ej kan kapitaliseras har tagits.

Principal Investments har per sista september investerat totalt 1 289 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

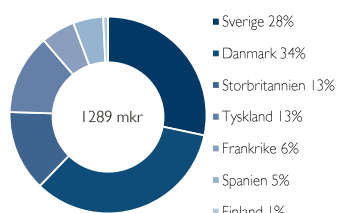
Niomånadersperioden 2022

De totala intäkterna uppgick till 578 mkr (10) och rörelseresultatet uppgick till 179 mkr (8) under första nio månaderna.

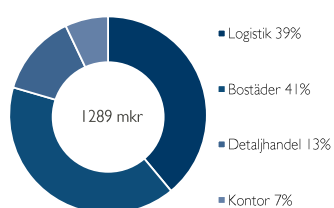
Det förbättrade rörelseresultatet under 2022 är i stort hänförligt till försäljning av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	74	8	578	10	586	18
Uppdragskostnader och provisioner	-5	0	-38	0	-41	-3
Rörelsekostnader	-81	-1	-190	-2	-199	-11
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-8	0	-170	0	-170	0
Rörelseresultat	-20	7	179	8	176	4
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-27	81	31	79	30	23
Catellas investerat kapital	-30	390	1289	688	1712	1112
Antal anställda, vid periodens slut	37	0	37	0	37	0

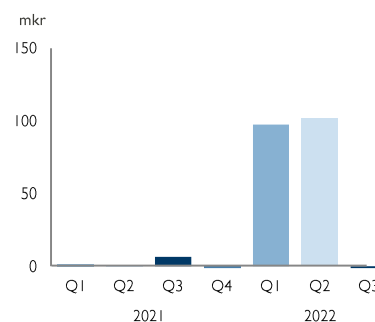
INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



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 pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 30 september 2022. Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser åtaganden i form av markreserveringar och liknande för att säkra uppstart av kommande projekt. Projektbolagets totala investering inkluderar investerat kapital från Catella, partners samt extern finansiering. Catellas totala investering innefattar totalt kapital investerat från Principal Investments. Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer slutföras vid olika tidpunkter. De första bostäderna i Seestadt utvecklingsprojekt beräknas att slutföras vid utgången av 2022.

Under tredje kvartalet 2022 minskade Catellas totala investeringsvolym med 131 mkr till 1 289 mkr till följd av avyttringar av Infrahubs Örebro och Ljungby. Merparten tillkommande investeringar under tredje kvartalet gjordes främst för att finansiera färdigställandet av Kaktus, fortsatt byggnationen av Infrahubs-projekt samt ny finansiering till danska bostadsprojektet Hamlet.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ****
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	704	52
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	155	28
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2026	23	886	90
Summa Catella Project Capital						1 745	170
Roye Logistique **	Frankrike	Logistik	Q2 2019	Completed	100	313	16
Mer Logistique **	Frankrike	Logistik	Q1 2020	Q4 2022	100	336	48
Metz-Eurolog **	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	4	4
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	2023	100	64	64
Summa Catella Logistic Europe**						717	132
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Completed	50	303	278
Jönköping*	Sverige	Logistik	Q2 2022	Q2 2023	40	155	36
Övriga *	Sverige	Logistik			40	87	50
Summa Infrahubs						545	365
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022	93	1 491	423
Salisbury**	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	Ej tillämpligt	88	220	73
Mander Centre**	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	100	98	98
Summa Direct Investments						1 809	594
Summa Co-Investments							28
Summa						4 816	1 289

* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

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

*** Projekt inom Catella Logistic Europe är sålda genom forward-funding överrensommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiserar i och med projektets färdigställande

**** Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

Catellas åtaganden inom Principal Investments och vilka ej redovisas i finansiell ställning framgår av Not 5. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

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.

Tredje kvartalet 2022

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 11 mdkr (7,0). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 7,2 mdkr (3,1) Frankrike för 2,7 mdkr (2,6), Danmark för 0,7 mdkr (0,1), Finland för 0,6 mdkr (0,8) och Spanien för 0,1 mdkr (0,4).

Corporate Finance totala intäkter uppgick till 105 mkr (107) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till

90 mkr (98) vilket är en minskning med 8 mkr under perioden.

Rörelsekostnaderna minskade med 18 mkr främst på grund av avvecklade verksamheter i Tyskland och Baltikum. Rörelseresultatet uppgick till 6 mkr (-3) vilket är en förbättring med 9 mkr.

Transaktionsmarknaden är under det tredje kvartalet fortsatt turbulent och avaktande med fördröjda transaktioner.

Niomånadersperioden 2022

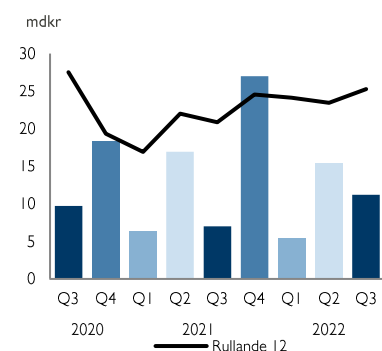
De totala intäkterna uppgick till 352 mkr (383) och rörelseresultatet uppgick till 11 mkr (14) under de första nio månaderna.

Efter en strategisk översyn av affärsområdet Corporate Finance beslutade Catella att avveckla sina verksamheter i Tyskland och Baltikum. Förväntade avvecklingskostnader för den tyska verksamheten uppgår till 17 mkr vilket belastade resultatet under första kvartalet.

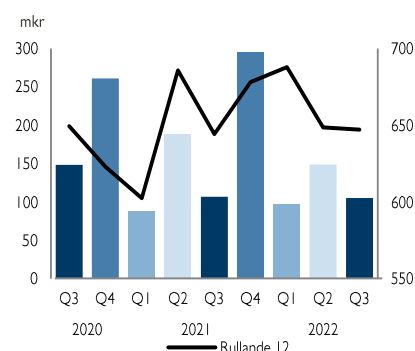
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	105	107	352	383	647	678
Uppdragskostnader och provisioner	-15	-8	-39	-35	-61	-57
Rörelsekostnader	-84	-102	-302	-334	-518	-551
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	6	-3	11	14	68	71
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	6	-3	3	4	10	10
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	11,2	7,0	31,9	30,3	58,9	57,3
varav Norden	8,5	4,0	20,7	20,7	35,2	35,1
varav Kontinentaleuropa	2,7	3,0	11,2	9,6	23,7	22,1
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	161	202	-	196

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2021.

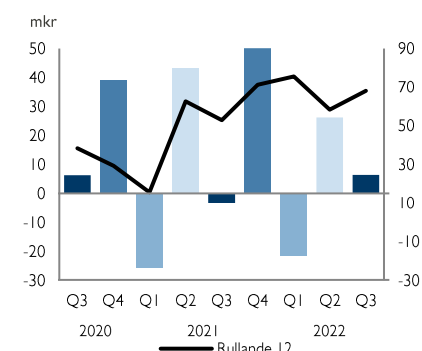
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens resultat och finansiella ställning tredje kvartalet 2022

Koncernens totala intäkter uppgick till 494 mkr (376 mkr) och kommenteras i avsnittet koncernens utveckling. Rörelseresultatet ökade till 71 mkr (48 mkr) där förbättringen främst är hänförlig till tjänstområdet Asset Management som realiserade ett resultat om 34 mkr avseende bostadsprojektet Green Point. Vidare belastades periodens resultat med förväntade förluster om 8 mkr i två pågående franska logistikprojekt. Periodens skattekostnad uppgick till 22 mkr (12), vilket motsvarar en effektiv skatt om 22 procent (25). Den något lägre effektiva skatten i jämförelse med föregående år beror främst på låg eller ingen skatt på resultat från avyttrat fastighetsprojekt.

Koncernens balansomslutning ökade under tredje kvartalet med 194 mkr och uppgick per 30 september 2022 till 5 813 mkr. Likvida medel, rensat för valutakursdifferenser, ökade med 191 mkr bland annat till följd av försäljningen av Infrahubs Örebro och Ljungby och avyttring av aktier i Visa Inc.

Koncernens egna kapital ökade under tredje kvartalet med 92 mkr och uppgick per 30 september 2022 till 2 274 mkr. Förutom periodens resultat om 76 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 10 mkr och realiserat resultat från försäljning av Visa aktier om 10 mkr vilka redovisas i Övrigt totalresultat. Vidare påverkades eget kapital av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om netto -5 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 30 september 2022 till 39 procent (33 procent per 31 december 2021).

I samband med slutavräkning som kommer färdigställas under fjärde kvartalet tillkommer det utvecklingskostnader för Principal Investments utvecklingsprojekt i Ljungby. Dessa kostnader kommer leda till en minskning av rörelseresultatet om cirka 9 mkr hänförligt till andra kvartalets resultat-avräknade projekt vilket kommer kostnadsföras i fjärde kvartalet.

Koncernens kassaflöde Tredje kvartalet 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelse-

kapital uppgick till 5 mkr (6). Betalda skatter uppgick till 37 mkr (27) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 18 mkr (79) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 13 mkr (73).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 179 mkr (-395) och inkluderar inbetalningar om 510 mkr hänförliga till försäljningen av Infrahubs Örebro och Ljungby. Därutöver erhöles 43 mkr i samband med försäljning av Visa aktier. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående fastighetsutvecklingsprojekt, via såväl dotterföretag som intresseföretag, om totalt 354 mkr varav 176 mkr avser Kaktus, 136 mkr avser Infrahubs logistikprojekt och 42 mkr avser övriga projekt.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -5 mkr (220) och inkluderar ytterligare finansiering till Kaktus och de franska logistikprojekten Roye och MER om totalt 20 mkr. Därutöver gjordes amorteringar av leasingskulder om 12 mkr och utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 12 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 191 mkr (-96) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 601 mkr (1 712), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 591 mkr (448).

Niomånadersperioden 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 12 mkr (-39) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -154 mkr (-35). Betalda skatter uppgick till 96 mkr (73).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -70 mkr (-864) och inkluderar inbetalningar från försäljningarna av Infrahubs Norrköping, Örebro och Ljungby om 1 001 mkr, återbetalning av lån från fastighetsutvecklingsprojektet Königsalle om 105 mkr, försäljning av resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB om 60 mkr samt försäljning av Visa aktier om 43 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående fastighetsutvecklingsprojekt om totalt 1 082 mkr och en investering om 102 mkr i brittiska Mander Centre i syfte att stödja APAM i ett

nytt investeringsmandat. Därutöver påverkades koncernens kassaflöde av förvärvet av WPP och tilläggsförvärv av andelar i dotterföretag om totalt -73 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 163 mkr (740) varav upptagna lån till projekt Kaktus och finansiering från köpare till de franska logistikprojekten Roye och MER uppgick till 135 mkr respektive 246 mkr. Utdelning till moderföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 88 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 105 mkr (-163).

Moderbolaget Tredje kvartalet 2022

Moderbolaget redovisade intäkter om 9,0 mkr (4,3) och rörelseresultatet uppgick till -11,1 mkr (-9,9). Det försämrade rörelseresultatet beror främst på ökade personalkostnader till följd av nyanställningar. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 21 (18).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -10,8 mkr (-15,3) och inkluderar utdelning om 7,4 mkr från dotterbolaget Catella Real Estate AG. I finansnettot ingår vidare ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån om 18,5 mkr (15,8).

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -21,8 mkr (-25,2).

Niomånadersperioden 2022

Totala intäkter uppgick till 29,0 mkr (10,4) och rörelseresultatet uppgick till -36,4 mkr (-38,6) under perioden.

Finansiella poster summerade till 10,6 mkr (-40,9) varav utdelning från dotterbolag uppgick till 57,4 mkr och ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 50,0 mkr (49,4). Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från derivat om 8,1 mkr.

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till -25,9 mkr (-29,5).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 493 personer (520).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsnivåer och därmed förvaltad kapital och resultat i Catella Investment Management och Catella Corporate Finance. Ledningen har även identifierat en ökad risk för stigande materialkostnader och utbudsbrist vilket skulle kunna påverka projekten inom Principal Investment.

För väsentliga uppskattningar och bedömningar i övrigt, se not 4 i Årsredovisningen för 2021.

Säsongsvariationer

Inom verksamhetsgrenen 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 upp-

rättade i enlighet med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2021. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH driver fastighetsutvecklingsprojekten inom Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas dot-

terföretag Infrahubs AB fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH och Infrahubs AB fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2021.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 oktober 2022 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Stockholm den 28 oktober 2022
Catella AB (publ)

Johan Claesson
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Jan Roxendal
Styrelseledamot

Johan Damne
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catella AB (org nr 556079-1419) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 28 oktober 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfsen
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning		405	361	1 379	1 131	1 734
Övriga rörelseintäkter		89	15	557	43	73
Totala intäkter		494	376	1 936	1 173	1 807
Uppdragskostnader och provisioner		-63	-56	-180	-147	-206
Övriga externa kostnader		-143	-70	-383	-291	-374
Personalkostnader		-197	-183	-642	-663	-994
Avskrivningar		-17	-19	-54	-100	-121
Övriga rörelsekostnader		-4	-0	-6	17	18
Rörelseresultat		71	48	672	-10	130
Ränteintäkter		14	7	32	13	19
Räntekostnader		-20	-19	-57	-52	-71
Övriga finansiella poster		33	13	32	124	132
Finansiella poster - netto		28	1	7	86	80
Resultat före skatt		98	49	679	76	210
Skatt		-22	-12	-114	-45	-81
Periodens resultat		76	37	565	31	128
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		68	35	394	79	174
Innehav utan bestämmande inflytande		9	2	171	-49	-46
		76	37	565	31	128
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		0,77	0,39	4,46	0,90	1,97
- efter utspädning		0,75	0,39	4,35	0,88	1,92
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		89 960 693	89 556 905	90 660 452	89 556 905	90 617 837

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Periodens resultat	76	37	565	31	128
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	0	0	1	1
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	10	-0	10	11	10
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Säkring av nettoinvestering	0	0	0	-2	-2
Omräkningsdifferenser	10	-2	71	8	17
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	21	-2	81	17	25
Summa totalresultat för perioden	97	35	646	48	153
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	84	32	465	96	198
Innehav utan bestämmande inflytande	13	3	181	-48	-45
	97	35	646	48	153

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022 30-sep	2021 30-sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		444	402	404
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		115	139	127
Materiella anläggningstillgångar		27	25	25
Innehav i intresseföretag		186	170	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		99	185	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	288	216	176
Uppskjutna skattefordringar		5	26	23
Övriga långfristiga fordringar		40	16	15
		1 204	1 179	1 158
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 088	1 510	2 105
Kontraktstillgångar		49	0	0
Fordringar hos intresseföretag		92	81	141
Kundfordringar och övriga fordringar		739	339	537
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	41	23	59
Likvida medel *		1 601	1 712	1 442
		4 609	3 664	4 283
Summa tillgångar		5 813	4 843	5 442
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	295	295
Reserver		39	4	12
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 526	1 110	1 205
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 038	1 586	1 688
Innehav utan bestämmande inflytande		236	103	132
Summa eget kapital		2 274	1 689	1 821
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 251	942	1 300
Obligationslån		1 243	1 240	1 241
Leasingskulder långfristiga		86	109	100
Övriga långfristiga skulder		42	71	103
Uppskjutna skatteskulder		18	19	19
Övriga avsättningar		84	69	75
		2 724	2 450	2 838
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1	0	2
Leasingskulder kortfristiga		37	35	34
Kontraktsskulder		5	0	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		719	629	705
Skatteskulder		54	40	42
		816	704	783
Summa skulder		3 539	3 154	3 621
Summa eget kapital och skulder		5 813	4 843	5 441
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		58	54	54

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	95	49	676	76	210
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-8	-17	-10	23	13
Övriga finansiella poster	-33	-13	-32	-121	-132
Avskrivningar	17	19	54	100	121
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	2	3	1	5	1
Förändringar avsättningar	3	-1	6	-4	-1
Bokförda ränteutgifter från låneportföljer	-6	-7	-13	-13	-17
Förvärvskostnader	0	0	2	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-34	-5	-80	-23	-42
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-7	6	-2	27	55
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	12	0	-341	-	-
Betalda skatter	-37	-27	-96	-73	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5	6	166	-4	98
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	18	76	-111	130	-51
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-5	-3	-43	-166	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18	79	12	-39	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-5	-8	-8	-10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-1	-8	-2	-4
Förvärv av dotterföretag efter avdrag för förvärvade likvida medel	-0	-0	-73	-54	-47
Försäljning av dotterföretag efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	-0	-	109	109
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-136	10	-299	-249	-310
Avyttring av intresseföretag	0	0	60	24	24
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	214	0	344	5	5
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-218	-405	-783	-862	-1 466
Avyttringar av exploaterings- och projektfastigheter	297	0	788	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-20	0	-146	-93	-104
Försäljning av finansiella tillgångar	43	0	43	254	269
Kassaflöden från låneportföljer	6	5	13	11	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	179	-395	-70	-864	-1 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	0	6	6
Upptagna lån	12	252	136	1 679	2 069
Forward funding från investerare av projekt inom Principal Investments	8	-	246	-	-
Amortering av lån	-3	-2	-10	-793	-798
Amortering av leasingskuld	-12	-13	-34	-48	-59
Utdelning	0	0	-88	-80	-80
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-12	-17	-88	-25	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5	220	163	740	1 113
Periodens kassaflöde	191	-96	105	-163	-436
Likvida medel vid periodens början	1 380	1 790	1 442	1 856	1 856
Valutakursdifferens i likvida medel	30	18	55	19	21
Likvida medel vid periodens slut	1 601	1 712	1 601	1 712	1 442

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	
Ingående balans per 1 januari 2022	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821
Periodens totalresultat för januari - september 2022:								
Periodens resultat					394	394	171	565
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-33	61	43	71	10	81
Periodens totalresultat			-33	61	437	465	181	646
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-28	-28	-78	-105
Utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utdelning					-88	-88		-88
Utgående balans per 30 september 2022	177	296	-15	54	1 526	2 038	236	2 274

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och och per den 1 juli 2022 överläts ytterligare 50 000 teckningsoptioner till en nyckelmedarbetare. Resterande 200 000 teckningsoptioner finns i eget förvar per den 30 september 2022. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	
Ingående balans per 1 januari 2021	177	289	95	-20	1 072	1 612	185	1 797
Periodens totalresultat för januari - september 2021:								
Periodens resultat					79	79	-49	31
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-76	5	87	17	0	17
Periodens totalresultat			-76	5	166	96	-48	48
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-34	-83
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 september 2021	177	295	19	-15	1 110	1 586	103	1 689

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretaget IPM samt flertalet dotterföretag inom Investment Management och Corporate Finance.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner finns per den 30 september 2021 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep
Nettoomsättning	274	256	26	0	104	105	9	3	-9	-4	405	361
Övriga rörelseintäkter	38	3	48	8	1	2	1	3	-0	-1	89	15
Totala intäkter	313	260	74	8	105	107	10	6	-9	-5	494	376
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-47	-5	0	-15	-8	-0	-0	0	-0	-63	-56
Övriga externa kostnader	-47	-38	-69	-2	-29	-32	-6	-2	8	3	-143	-70
Personalkostnader	-121	-108	-10	0	-52	-63	-15	-14	1	2	-197	-183
Avskrivningar	-10	-9	-0	0	-5	-5	-2	-4	0	0	-17	-19
Övriga rörelsekostnader	-0	-1	-1	0	1	-2	-3	2	0	1	-4	-0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-1	-1	-8	0	0	-0	0	-2	9	2	0	0
Rörelseresultat	90	56	-20	7	6	-3	-15	-13	9	2	71	48
Ränteintäkter											14	7
Räntekostnader											-20	-19
Övriga finansiella poster											33	13
Finansiella poster - netto											28	1
Resultat före skatt											98	49
Skatt											-22	-12
Periodens resultat											76	37
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											68	35

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	969	731	1 042	77	0	2	347	378	670	27	45	54	-41	-24	-35	1 379	1 131	1 734
Övriga rörelseintäkter	46	24	27	501	10	16	5	5	8	6	6	25	-1	-2	-3	557	43	73
Totala intäkter	1 015	755	1 069	578	10	18	352	383	678	33	51	79	-42	-26	-37	1 936	1 173	1 807
Uppdragskostnader och provisioner	-115	-119	-153	-38	0	-3	-39	-35	-57	-0	-2	-2	14	9	9	-180	-147	-206
Övriga externa kostnader	-138	-116	-174	-150	-2	-7	-92	-84	-114	-27	-98	-99	24	10	19	-383	-291	-374
Personalkostnader	-379	-322	-452	-32	0	-4	-196	-228	-405	-38	-118	-140	3	5	7	-642	-663	-994
Avskrivningar	-28	-26	-35	-5	0	-1	-15	-17	-23	-6	-57	-63	0	0	0	-54	-100	-121
Övriga rörelsekostnader	-2	-4	-6	-3	0	-0	1	-6	-9	-2	24	31	1	2	3	-6	17	18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-4	-3	-4	-170	0	0	0	-0	0	3	51	50	171	-49	-46	0	0	0
Rörelseresultat	348	166	245	179	8	4	11	14	71	-38	-149	-144	171	-49	-46	672	-10	130
Ränteintäkter																32	13	19
Räntekostnader																-57	-52	-71
Övriga finansiella poster																32	124	132
Finansiella poster - netto																7	86	80
Resultat före skatt																679	76	210
Skatt																-114	-45	-81
Periodens resultat																565	31	128
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																394	79	174

* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive verksamhetsgren avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare för respektive verksamhetsgren 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 verksamhetsgrenar 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 verksamhetsgrenar enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget, andra holdingbolag och verksamheter under avveckling redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvävs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke. Koncerneliminering avser eliminering av koncerninterna transaktioner mellan de olika verksamhetsgrenarna. Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmissiga villkor.

Not 2. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

ponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs noga, och omvär-

deringar görs kontinuerligt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	54,6	57,4%	45,9	53,1%	5,5%	3,25
Lusitano 5	Portugal	40,6	42,6%	40,6	46,9%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		95,2	100,0%	86,5	100,0%	2,9%	1,8
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				86,5			

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

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

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen vär-

deras 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 4,2 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under fjärde kvartalet 2022. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktu-

ella kapitalbelopp om 3,1 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 3,7 miljoner euro. Denna bedömning avviker från årsbokslutet 2021 då det antogs att emittenten inte skulle utnyttja sin time call utan att positionen skulle löpa fram till Clean-up call under 2027 och vilket föranledde en nedskrivning av portföljen med 17,3 mkr (1,6 miljoner euro) under första kvartalet 2022.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2021.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr	Låneportfölj	Spanien		Portugal	Övriga	Utfall
		Pastor 2	Lusitano 5			
	Utfall					
	Helår 2009-2020	27,2	0,8		267,0	295,1
	Helår 2021	0,0	15,0		0,0	15,0
	Q1 2022	0,0	2,7		0,0	2,7
	Q2 2022	0,0	3,7		0,0	3,7
	Q3 2022	0,0	6,1		0,0	6,1
	Summa	27,2	28,3		267,0	322,6

Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2022 30-sep	2021 30-sep	2021 31-dec
Visa preferensaktier serie C	32	63	61
Låneportföljer	86	100	100
Verksamhetsrelaterade investeringar	211	76	72
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	329	238	234

* varav kortfristiga placeringar om 41 mkr och långfristiga placeringar om 288 mkr.

Not 4. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

I enlighet med IFRS 7 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre olika nivåer. Klassificeringen sker baserat på de indata som används vid värderingen av instrumenten. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observer-

bara 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 3 i Årsredovisning 2021.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2022, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		32		32
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	19	1	276	297
Summa tillgångar	19	33	276	329
SKULDER				
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under tredje kvartalet 2022

	2022
Per 1 januari	171
Anskaffningar	105
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-6
Valutakursdifferenser	6
Per 30 september	276

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2022 30-sep	2021 30-sep	2021 31 dec
Likvida medel	58	54	54
Övriga ställda säkerheter	0	1	0
	58	55	54

I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given

tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra

ändamål.

Eventalförpliktelser

Mkr	2 022 30-sep	2 021 30-sep	2021 31 dec
Övriga eventalförpliktelser	1 109	785	881
	1 109	785	881

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har Catella Holding AB ingått borgensåta-

ganden som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter samt borgensåtaganden gentemot aktuell hyresgäst avseende projektbolagets fullgörande enligt relevant hyresavtal. Övriga eventalförpliktelser av-

ser även garantiförpliktelser som rörelse-drivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Åtaganden

Mkr	2 022 30-sep	2 021 30-sep	2021 31 dec
Investeringsåtaganden	3	9	9
Övriga åttaganden	0	0	0
	3	9	9

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	26,7	9,2	18,7
Övriga rörelseintäkter	2,4	1,2	2,0
Totala intäkter	29,0	10,4	20,7
Övriga externa kostnader	-29,0	-19,9	-24,7
Personalkostnader *	-37,0	-28,6	-43,5
Avskrivningar	-0,2	-0,7	-0,7
Övriga rörelsekostnader	0,8	0,1	-1,0
Rörelseresultat	-36,4	-38,6	-49,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,1	8,5	8,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50,0	-49,4	-65,0
Finansiella poster	10,6	-40,9	-56,4
Resultat före skatt	-25,9	-79,5	-105,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-25,9	-79,5	-105,6

* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Periodens resultat	-25,9	-79,5	-105,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-25,9	-79,5	-105,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022 30-sep	2021 30-sep	2021 31 dec
Immateriella tillgångar	0,5	1,7	0,7
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,0	0,1
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 058,2	1 058,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 12,4	545,2	531,5
Övriga kortfristiga fordringar	11,1	8,6	8,9
Likvida medel	0,1	0,3	0,1
Summa tillgångar	1 482,4	1 614,0	1 599,5
Eget kapital	220,8	361,1	335,0
Avsättningar	0,0	0,0	0,0
Obligationslån	1 243,1	1 240,3	1 241,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,5
Övriga kortfristiga skulder	18,5	12,6	23,0
Summa eget kapital och skulder	1 482,4	1 614,0	1 599,5

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 352 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. För jämförelseperioden 30 september 2021 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser till 784 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS 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

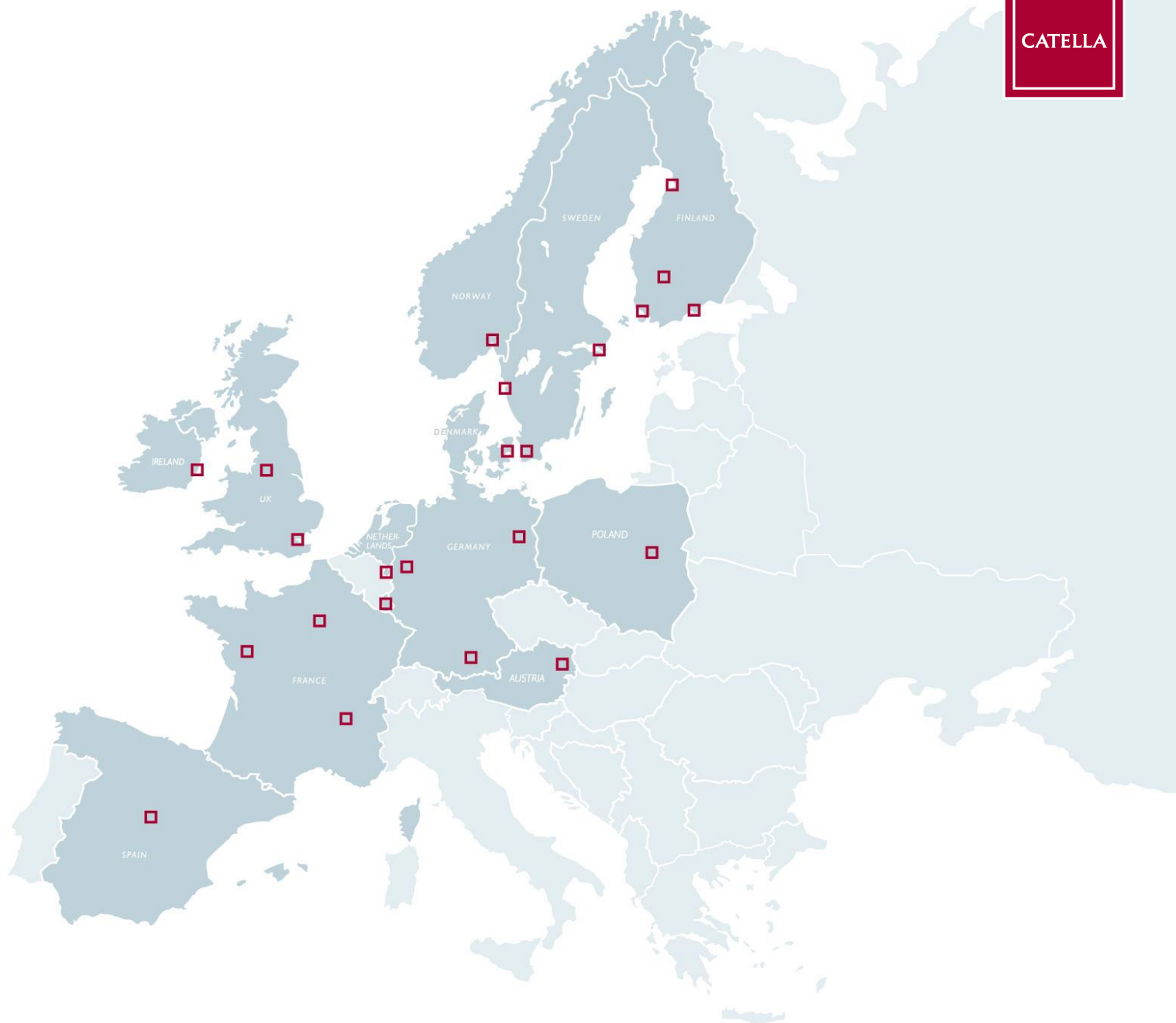
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

komplementär information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkningar.

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 hänförligt 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 avtalar 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 avtalar 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.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.
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

Bokslutskommuniké oktober-december 2022 10 februari 2023
 Bokslutskommuniké januari-mars 2023 5 maj 2023
 Årsstämma 2023 30 maj 2023

För ytterligare information

Mattias Brodin, CFO
 Tel. 08-463 33 10

Michel Fischier, Head of Investor Relations and Group
 Communications
 Tel. 08-463 33 10

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