

Fortsatt fokus på effektivisering och tillväxt

”I en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad arbetar vi konsekvent vidare med att effektivisera och digitalisera vår verksamhet för att vara väl positionerade när marknaden vänder. Både kapitalinflöden och -utflöden i vår kärnaffär inom fastighetsfonder är fortsatt begränsad, det senare ser vi som ett styrketecken i dagens utmanande marknad. Inom förvaltningsmandat (Asset Management) ser vi en tillväxt för att hantera och utveckla fastighetsportföljer och positionera dem rätt i dagens marknad och framåt. Ett bevis på att vår affärsmodell ger oss tillväxtpöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad, samtidigt som vi lanserar nya strategier för att möta morgondagens efterfrågan från investerare.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 447 mkr (792 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 34 mkr (94 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 35 mkr (88 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -33 mkr (84 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,37 kr (0,95 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,37 kr (0,95 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 153 mdkr vilket är en ökning med 1 mdkr jämfört med första kvartalet 2024

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade marginellt med 47 mkr till 1 484 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Totala intäkter uppgick till 871 mkr (1 259 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 40 mkr (104 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 39 mkr (90 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -7 mkr (76 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,08 kr (0,84 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,08 kr (0,84 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 153 mdkr vilket är en ökning med 0,2 mdkr sedan årsskiftet

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 211 mkr till 1 484 mkr från slutet av föregående år, primärt genom försäljningen av en logistikfastighet i Jönköping

Totala intäkter

1 944 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

81 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvalt kapital

153 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 484 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Fortsatt fokus på effektivisering och tillväxt”

Fastighetstransaktionsmarknaden fortsatte att vara avvaktande under det andra kvartalet. Även om inflationsförväntningarna fortsätter att minska är centralbankerna generellt fortsatt avvaktande med räntesänkningar. Därutöver har det genomförts val i två av Europas största ekonomier och de Olympiska Spelen hölls i Paris, vilket ytterligare dämpade aktiviteten på de största marknaderna. Tittar man på värdet av europeiska fastighetstillgångar har dessa kontinuerligt minskat under de senaste sju kvartalen. Dock så var minskningen under det senaste kvartalet den lägsta sedan priskorrigeringen inleddes under det tredje kvartalet 2022. Med en smula optimism kan det tolkas som att marknaden sakteligen börjar nå en nivå där säljare och köpare snart kan mötas.

För Catella noterar vi att både kapitalinflöden och -utflöden i vår kärnaffär inom fastighetsfonder är fortsatt begränsad. Det senare ser vi som ett styrketecken i dagens utmanande marknad. Inom förvaltningsmandat (Asset Management) ser vi en tillväxt av nya mandat för att hantera och utveckla fastighetsportföljer och positionera dem rätt i dagens marknad och framåt. Ett bevis på att vår affärsmodell ger oss tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad.

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 35 mkr, vilket är en minskning med 53 mkr, primärt drivet av väsentligt lägre variabla intäkter i Investment Management (-99 mkr) jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet avyttrades hälften av ägandet i CatWave, som är fokuserade på förmögenhetsförvaltning, till Söderberg och Partners, som sedan tidigare ägde 51%. Försäljningen hade en positiv resultat effekt om 18 mkr och under 2025 förväntas resterande del av innehavet att avyttras. På kostnadssidan fortsätter våra initiativ för att öka effektiviteten och digitalisera verksamheten att ge positiva effekter, jämfört med föregående år, minskade våra kostnader med 55 mkr.

Som en del av vårt hållbarhetsarbete publicerade vi för första gången vår Principal Adverse Impact (PAI) rapport under kvartalet. Vi anser det viktigt att upprätthålla en ansvarsfull och hållbar investeringsstrategi och vi följer EUs regelverk för hållbara finanser. Under kvartalet slutförde vi även, för andra året, United Nations Principles for Responsible Investment rapportering (UNPRI). Genom att vara en del av UNPRI demonstrerar vi vårt ansvarstagande och transparens gentemot investerare och andra intressenter. Som ett ytterligare steg på vår hållbarhetsresa, förbereder vi ett grönt ramverk för att göra det möjligt att emittera gröna obligationer framöver.

En större och mer effektiv fondplattform

För att ta ytterligare steg i att bygga en starkare, mer effektiv och större fondplattform inom Investment Management, kommunicerade vi under kvartalet en sammanslagning av våra två fondbolag –

Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG). CRIMs inriktning är ett fonderbjudande inriktat mot europeiska hyresbostäder och CREAGs inriktning är kommersiella fastigheter. Genom att sammanföra front office i det nya Catella Investment Management GmbH skapar vi bland annat en mer effektiv kapitalresningsfunktion, mer koordinerad investor relations, och en starkare förvaltnings- och analyskapacitet. Samtidigt kan CREAG renodlat fokusera på att kostnadseffektivt växa och leverera fondadministration till Catella och externa aktörer. Som vi tidigare nämnt har vi nu aktivt påbörjat arbetet med kapitalresning till vår nya produktstrategi "European Living Development". Strategin möter ett stort strukturellt underutbud av moderna, hållbara och prisvärda bostäder i olika segment. Supporterad av AI-verktyg som identifierar attraktiva områden för investeringsprojekt och en högre avkastningsprofil som möter morgondagens efterfrågan från investerare. Samtidigt som initial feedback från investerare har varit positiv, både för strategi och pipeline, så måste man vara ödmjuk inför att kapitalresning för nya strategier tar längre tid i dagens marknad.

Förvaltad kapital inom Investment Management uppgick till 1 53 mdkr under kvartalet vilket är en ökning med 1 mdkr från förra kvartalet. Som nämnt kommer tillväxten främst från Asset Management och primärt i Finland, där vi under kvartalet ingick flera större mandat.

Fortsatt fokus på färdigställande

Inom Principal Investments är det fortsatt fokus på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning. Vårt investeringsprojekt Kaktus har nu alla hyresavtal på plats och vi arbetar nu vidare på att hitta rätt köpare till detta landmärke i centrala Köpenhamn.

Framåt tittar vi på fler potentiella investeringar, både inom utvecklingsprojekt där priser på mark nått en nivå som stödjer våra avkastningskrav och fler europeiska aggregationsmandat med kapitalpartners. Med värderingar som nu verkar stabiliseras på en ny nivå ser vi bra ingångslägen för investeringar.

Svag transaktionsmarknad även under det andra kvartalet

Transaktionsvolymerna i Europa ökade visserligen något jämfört med föregående kvartal (+7 procent), men är fortsatt ned -59 procent jämfört med 2022 då nedgången startade. Vi noterar en viss ökning av Corporate Finance-aktivitet i norra Europa, där mycket av priskorrigeringar redan har materialiserats. I södra Europa och framförallt Frankrike var transaktionsvolymerna på extremt låga nivåer, drivet av långsammare omvärdering, politisk osäkerhet och en utmanad marknad för finansiering.

Under det andra halvåret finns en förväntan på fler avslut i vår väsentliga pipeline av affärer.

Framåtblick

Det är för tidigt att kalla det en botten, men baserat på dialoger vi har med investerare, börjar intresset för att investera i fastigheter som tillgångsslag successivt att öka igen.

Vi har genomfört och genomför nödvändiga initiativ för att effektivisera och digitalisera vår verksamhet. Några kommer att ha effekt redan i år och andra kommer bygga en starkare position för Catellas tillväxt och lönsamhet i en vändande marknad.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2024-08-21

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

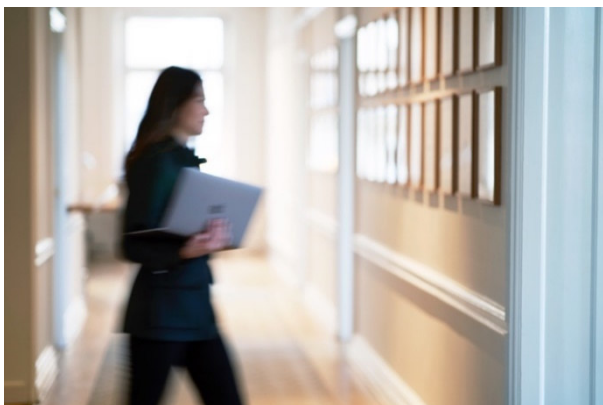
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 12 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster 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. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder, detaljhandels- och logistikfastigheter på sju 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 affärsområden.



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				Övrigt och				Koncernen	
	Management		Principal Investments		Corporate Finance		koncerneliminering			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun
Nettoomsättning	255	361	96	32	78	91	-1	-2	428	483
Övriga rörelseintäkter	3	8	1	297	1	1	17	5	22	311
Resultatandel från intresseföretag	1	0	-3	-3	0	0	0	1	-2	-2
Totala intäkter	258	370	94	326	79	92	16	4	447	792
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-43	-43	-64	-286	-8	-22	1	1	-113	-350
Övriga externa kostnader	-50	-63	-4	-9	-23	-27	0	-1	-77	-100
Personalkostnader	-116	-139	-8	-11	-62	-60	-16	-11	-201	-222
Avskrivningar	-13	-11	-0	-1	-5	-5	-1	-1	-19	-18
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-5	-5	-0	-0	4	-3	-2	-8
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-2	0	-4	0	0	0	0	1	-6
Rörelseresultat	36	111	13	9	-19	-22	4	-11	35	88
Ränteintäkter									18	18
Räntekostnader									-54	-33
Övriga finansiella poster									-24	33
Finansiella poster - netto									-61	19
Resultat före skatt									-26	107
Skatt									-7	-23
Periodens resultat *									-33	84

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

Koncernens omsättning och resultat Andra kvartalet 2024

Koncernens totala intäkter minskade med 344 mkr och uppgick till 447 mkr (792). Av denna förändring utgör 283 mkr intäkter från avyttringen av Infrahubs Vaggeryd under 2023. Affärsområdet Investment Managements intäkter minskade med 112 mkr till 258 mkr (370) främst på grund av uteblivna prestationsbaserade avgifter och lägre transaktionsbaserade avgifter. Corporate Finance intäkter minskade med 13 mkr till 79 mkr (92) främst till följd av lägre transaktionsvolymerna inom den franska verksamheten vilket delvis kompensades av högre intäkter inom de danska, spanska och svenska verksamheterna. Koncernens intäkter inkluderar vidare 18 mkr från del-försäljning av innehavet i intresseföretaget CatWave AB och projekt Metz-Eurolog genererade 56 mkr i intäkter för uppnådda kontraktmässiga milstolpar. Koncernens intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader minskade med 108 mkr till 334 mkr (442) för perioden. Till följd av den avvaktande marknaden och därmed lägre intäkter, fortsätter Catella att se över och anpassa sina kostnader vilka, exklusive avskrivningar och negativa verkligt värdejusteringar på fondbesittning, minskade med 48 mkr till 280 mkr (328).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 35 mkr (88).

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 5-9.

Koncernens finansnetto uppgick till -61 mkr (19) och inkluderar valutakursdifferenser om -24 mkr (48), en avvikelse om -72 mkr i jämförelse med föregående år. Kronan stärktes under andra kvartalet vilket hade en negativ påverkan vid omvärdering av lånefordringar i främst euro och danska kronor. Finansnettot inkluderar vidare räntekostnader om totalt 54 mkr (33). Ökade räntekostnader beror bland annat på att räntekostnader hänförliga till färdigställda delar av pågående projekt i större utsträckning än i jämförelseperioden redovisas i resultaträkningen och inte kapitaliseras i koncernens finansiella ställning.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -26 mkr (107) och periodens resultat uppgick till -33 mkr (84) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,37 kr (0,95) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -1 mkr (6). Det minskade resultatet i jämförelse med föregående år är en effekt av utvecklingen av Infrahubs under 2023.

Viktiga händelser under kvartalet

Per den 2 april återköptes totalt 2 450 000 teckningsoptioner av totalt 2 800 000 utestående teckningsoptioner från ett äldre incitamentsprogram från 2020, från innehavare som fortfarande är anställda i Catella. Det totala vederlaget uppgick till 2 445 100 kronor. Vidare under perioden infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram där 4 700 000 teckningsoptioner, fördelat på fem olika serier, emitterades. 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.

Årsstämma i Catella AB ägde rum den 22 maj 2024. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen och valberedningen framlagda förslag. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Samir Kamal och Sofia Watt samt nyval av Pernilla Claesson till styrelseledamot. Sofia Watt valdes till ny styrelseordförande.

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	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning	495	603	211	79	146	170	-5	-2	848	850	1 697
Övriga rörelseintäkter	6	16	2	387	2	2	16	5	27	410	642
Resultatandel från intresseföretag	1	1	-6	-4	0	0	1	1	-4	-1	-6
Totala intäkter	503	620	208	462	149	172	12	5	871	1 259	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-83	-86	-139	-368	-16	-37	7	1	-231	-489	-874
Övriga externa kostnader	-98	-114	-15	-24	-47	-55	4	-2	-156	-194	-385
Personalkostnader	-222	-253	-16	-27	-118	-112	-29	-31	-385	-423	-838
Avskrivningar	-27	-20	-0	-4	-9	-10	-3	-3	-39	-37	-72
Övriga rörelsekostnader	-3	-2	-24	-9	-0	-0	7	-1	-19	-12	-18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-4	1	-9	0	0	0	-1	-1	-15	-13
Rörelseresultat	68	142	14	22	-42	-41	-2	-32	39	90	133
Ränteintäkter									36	34	57
Räntekostnader									-106	-73	-156
Övriga finansiella poster									32	54	-4
Finansiella poster - netto									-38	16	-103
Resultat före skatt									1	106	29
Skatt									-8	-30	-51
Periodens resultat *									-7	76	-21

Koncernens omsättning och resultat Första halvåret 2024

Koncernens totala intäkter minskade med 388 mkr till 871 mkr (1 259) varav 301 mkr är hänförligt till Principal Investments försäljning av Infrahubs plattformen under 2023. Under första halvåret 2024 färdigställdes och levererades Projekt Barcelona Logistics till kund vilket genererade 54 mkr i intäkter och projekt Metz-Eurolog genererade 76 mkr i intäkter för uppnådda kontraktmässiga milstolpar. Investment Management och Corporate Finance påverkades av sjunkande transaktionsvolym

och låga kapitalinflöden i fastighetsfonder med minskade intäkter som följd. Stort fokus har därför legat på koncernens kostnader vilka, exklusive avskrivningar och negativa verkligt värdejusteringar på fondinnehav, minskade med 79 mkr till 547 mkr (626).

Koncernens finansnetto uppgick till -38 mkr (16) och inkluderar räntekostnader om 106 mkr (73) och positiva valutakursdifferenser om 32 mkr (61). Ökade räntekostnader beror främst på att räntekostnader hänförliga till färdigställda

delar av pågående projekt i större utsträckning än i jämförelseperioden redovisas i resultaträkningen och inte kapitaliseras i koncernens finansiella ställning. Ökade räntekostnader beror även på Catella ABs obligationslån som löper med en rörlig ränta.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 1 mkr (106) och periodens resultat uppgick till -7 mkr (76) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,08 kr (0,84) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Investment Management

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 258 mkr (370) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 215 mkr (327).

Property Funds intäkter minskade med 111 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta nettointäkter ökade med 3 mkr på vilket indikerar en stabilitet i den fasta intäktssidan.

Rörliga nettointäkter inom Property

Funds minskade med 111 mkr. Minskningen är främst relaterad till lägre resultatbaserade avgifter än föregående år, men även lägre förvärvsbaserade avgifter drivet av en fortsatt dämpad transaktionsmarknad. Inom Asset Management ligger intäkterna i linje med jämförelseperioden föregående år, där lägre fasta intäkter dämpas av högre rörliga intäkter. Rörelsekostnader för segmentet minskade med 34 mkr främst drivet av lägre rörliga personal-

kostnader samt konsultkostnader. Rörelseresultatet uppgick under kvartalet till 36 mkr och utgörs till större del av Property Funds.

Första halvåret 2024

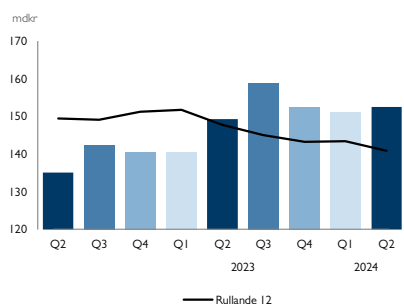
Totala intäkter uppgick till 503 mkr (620) och rörelseresultatet uppgick till 68 mkr (142). Det försämrade resultatet är i huvudsak drivet av lägre prestationsbaserade och transaktionsbaserade avgifter i Property Funds.

Mkr

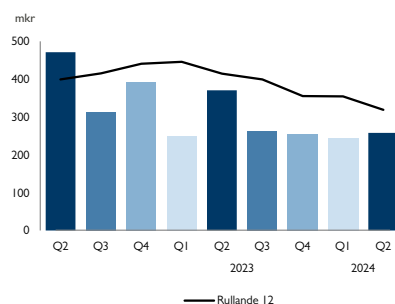
	3 mån		6 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023	Rullande 12 mån	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	215	326	410	534	821	945
Asset Management *	66	66	138	128	290	280
Övriga rörelseintäkter *	5	0	11	0	40	28
Elimineringar *	-28	-23	-57	-42	-130	-115
Totala intäkter	258	370	503	620	1 021	1 138
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-43	-83	-86	-168	-171
Rörelsekostnader	-180	-214	-349	-388	-736	-775
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-2	-1	-4	-4	-7
Rörelseresultat	36	111	68	142	113	186
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	14	30	14	23	11	16
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	152,6	149,3	152,6	149,3	-	152,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	4,4	2,4	-0,7	0,6	14,3	15,6
varav Property Funds	111,1	114,8	111,1	114,8	-	107,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,1	3,7	2,8	3,8	4,2	5,3
varav Property Asset Management	41,5	34,5	41,5	34,5	-	45,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	3,2	-1,2	-3,5	-3,2	10,0	10,3
Antal anställda, vid periodens slut	298	307	298	307	-	309

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

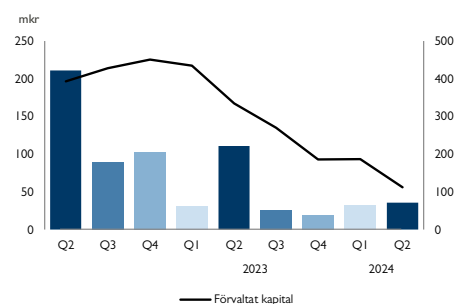
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

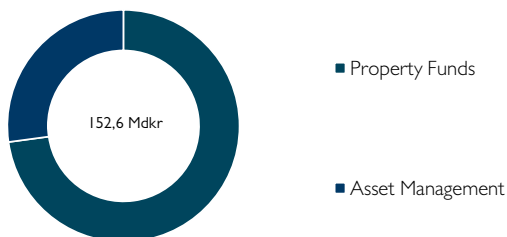
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 153 mdkr varav 111 mdkr inom Pro-

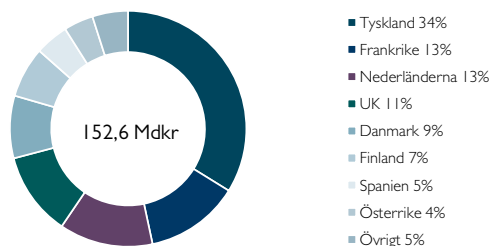
perty Funds och 42 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential

Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



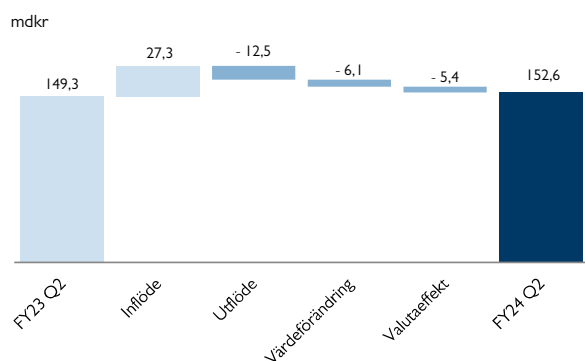
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 149,3 mdkr till 152,6 mdkr vilket ger en ökning om 3,3 mdkr. Inflödet om 27,3 mdkr utgörs främst av 15,5 mdkr till Asset Management från förvärvet av franska Aquila Group, Finska verksamheten som tagit in nya mandat, samt till Property Funds, där bostadsfonderna Catella Modernes Europa, SpardaWest samt Catella Logistik

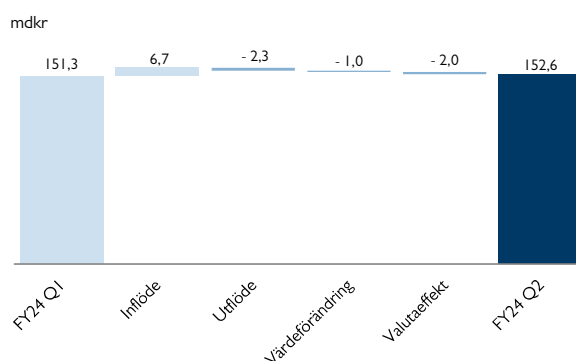
Deutschland Plus står för störst inflöden. Utflödet om 12,5 mdkr beror till stor del på utflöden från Catella UK kopplat till avslutandet av Hollborn Island mandatet och försäljning av tillgångar inom diverse portföljer. Vidare har negativa valutaeffekter om 5,4 mdkr, där valutakursförändringar i främst EUR/SEK, bidragit till minskning i AUM. Förvalt kapital ökade med 1,3 mdkr under det andra kvartalet jämfört med första kvartalet i år om 151,3 mdkr.

Kvartalets inflöde om 6,7 mdkr drevs av primärt av vår Finska Asset Management-verksamhet som vunnit nya mandat, men även Property Funds. Utflödet om 2,3 mdkr drevs primärt av Catella UK kopplat till diverse avyttringar och avslut av mandat. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK minskade AUM med -2,0 mdkr i kvartalet.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 94 mkr (326) varav merparten utgörs av intäkter från Catella Logistic Europe och dess logistikprojekt Metz-Eurolog genom uppnådda kontraktmässiga milstolpar. Projekten är sålda genom så kallad forward-funding överenskommelser med investerare där intäkter och projektkostnader redovisas

över tid i takt med projektets färdigställande. Periodens intäkter består vidare av hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 13 mkr (9), främst drivet av förbättrat resultat i Catella Logistic Europe. Principal Investments har per sista juni investerat totalt 1 484 mkr i bostads-

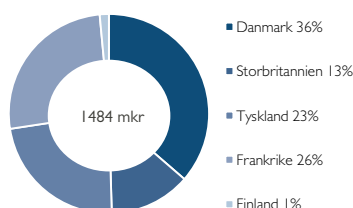
projekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Första halvåret 2024

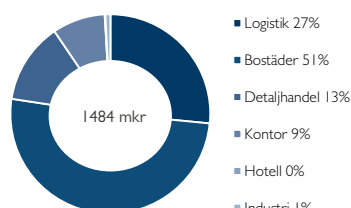
Intäkterna uppgick till 208 mkr (462) och rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (22). Rörelseresultatet är i huvudsak drivet av bostadsprojektet Kaktus och Catella Logistic Europe.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023	Rullande	2023
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
Totala intäkter	94	326	208	462	490	745
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-64	-286	-139	-368	-377	-606
Rörelsekostnader	-18	-26	-55	-63	-83	-91
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-4	1	-9	5	-5
Rörelseresultat	13	9	14	22	35	42
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	14	3	7	5	7	6
Catellas investerat kapital	1484	1533	1484	1533	-	1695
Antal anställda, vid periodens slut	28	39	28	39	28	34

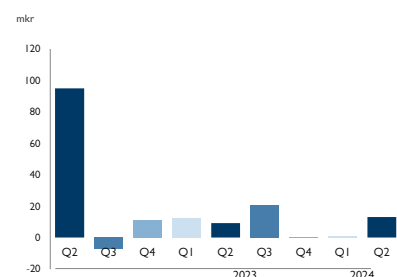
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



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 30 juni 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 2024 förväntas flera projekt färdigställas och avyttras. .

Under andra kvartalet 2024 ökade Catellas totala investeringsvolym med 47 mkr till 1 484 mkr. Periodens bruttoinvesteringar uppgick till 81 mkr och avsåg främst det franska logistikprojektet Metz-Eurolog och de tyska projekten Düssel-Terrassen och Königsallee.

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	2024****	93	1 756	520
Salisbury	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	253	92
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	103	103
Summa Direct Investments						2 111	715
Metz-Eurolog	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	108	108
Polaxis	Frankrike	Logistik	Q4 2022	2025	100	380	261
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				15	15
Summa Catella Logistic Europe****						502	384
Delsumma Dotterföretag						2 613	1 098
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt mg+ GmbH	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	898	153
Düssel-Terrassen GmbH	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	267	62
Königsallee 106	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2027	23	965	127
Summa Catella Project Capital						2 130	342
Delsumma Intresseföretag						2 130	342
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV							
Summa Co-Investments							43
Summa						4 744	1 484

* 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

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

***** Bostadsdelen av byggnaden står färdig och boende flyttade in i september 2022. Den kommersiella delen beräknas stå klar under 2024

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under andra kvartalet gjordes en tilläggsinvestering om knappt 3 mkr i Pamica. Se vidare not 4.

Mkr	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31-dec
Pamica	88	92	99
Catella Fastighetsfond Systematisk C	23	17	22
UK REIT Fund	26	6	26
UPEKA	114	-	111
Summa fondbesittning	251	114	258

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2024

Transaktionsmarknaden var under andra kvartalet fortsatt präglad av en avvaktssamhet.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 4,6 mdkr (5,2). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 2,5 mdkr (0,4), Finland för 1,0 mdkr (2,3),

Frankrike för 0,7 mdkr (2,4) och Spanien för 0,4 mdkr (0,1).

Corporate Finance intäkter uppgick till 79 mkr (92) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 72 mkr (70) vilket är en ökning med 2 mkr.

Med rörelsekostnader lägre än jämförelseperioden, uppgår rörelseresultatet i kvartalet till -19 mkr (-22) drivet av de minskade intäkterna.

Första halvåret 2024

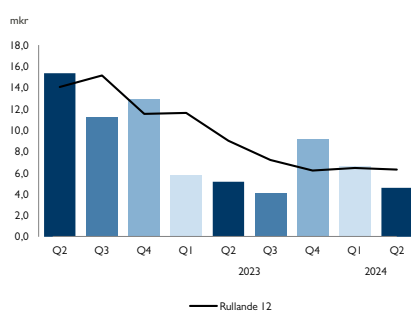
Totala intäkter uppgick till 149 mkr (172) och rörelseresultatet uppgick till -42 mkr (-41). Transaktionsmarknaden i Europa har haft en nedåtgående trend sedan 2022 och det råder fortsatt osäkerhet som påverkar alla våra verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance med lägre intäkter och därmed resultat.

Mkr

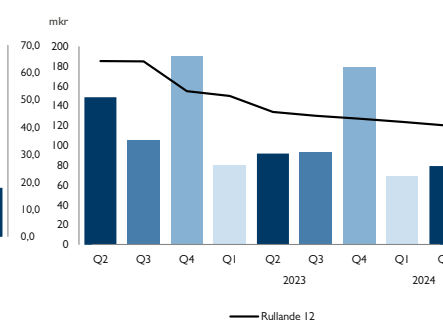
	3 mån		6 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023	Rullande 12 mån	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Norden *	37	23	70	42	127	99
Kontinentaleuropa *	43	69	79	130	294	346
Totala intäkter	79	92	149	172	421	445
Uppdragskostnader och provisioner	-8	-22	-16	-37	-81	-101
Rörelsekostnader	-90	-92	-174	-177	-375	-377
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-19	-22	-42	-41	-34	-33
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-23	-24	-28	-24	-8	-8
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	4,6	5,2	11,2	11,0	24,6	24,3
varav Norden	3,5	2,8	8,6	4,5	13,4	9,3
varav Kontinentaleuropa	1,1	2,4	2,6	6,5	11,1	15,0
Antal anställda, vid periodens slut	148	152	148	152	-	147

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom marknadsområdet för nuvarande och motsvarande period 2023.

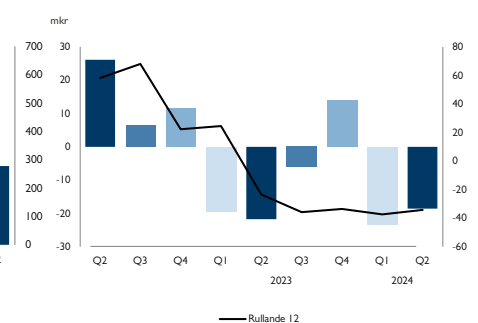
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning Andra kvartalet 2024

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade under andra kvartalet med 156 mkr och uppgick per 30 juni 2024 till 5 713 mkr. Likvida medel minskade med 201 mkr bland annat till följd av fortsatta investeringar i projekten Metz-Eurolog och Polaxis samt utdelningar till aktieägare. Koncernens egna kapital minskade med 126 mkr till 1 989 mkr per 30 juni 2024. Förutom periodens resultat om -34 mkr och omräkningsdifferenser om -15 mkr påverkades eget kapital främst av utdelningar till moderföretagets aktieägare om 80 mkr. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 35 procent (36 procent per 31 mars 2024).

Koncernens finansiering

Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. Obligationen har under första kvartalet 2024 klassificerats om från långfristiga till kortfristiga skulder i koncernens finansiella ställning. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Den effektiva räntan, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick till 8,8 procent (8,2) under andra kvartalet 2024. Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30 juni 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 539 mkr (1 206). Merparten av dessa avser finansiering av Kaktus vars lån löper med rörlig ränta uppgående till i genomsnitt 5,8 procent (5,0) under första halvåret 2024.

Koncernens kassaflöde Andra kvartalet 2024

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -4 mkr (73) där försämringen i jämförelse med föregående år beror främst på ett lägre rörelseresultat och högre räntekostnader. Kassaflöde från

fastighetsprojekt uppgick till -172 mkr (232) varav tilläggsinvesteringar i Metz-Eurolog och Polaxis uppgick till 59 mkr respektive 61 mkr. I jämförelseperioden föregående år ingår inbetalningar om 306 mkr från försäljningen av Infrahubs Vagge-ryd. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 62 mkr (-148) varav 48 mkr avser återbetalningar av innehållen källskatt på utdelningar från dotterföretag.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -81 mkr (-531) varav -80 mkr avser utdelning till moderföretagets aktieägare. I jämförelseperioden föregående år ingår Kaktus återbetalning av lån från kreditgivare om -369 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -191 mkr (-381) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 951 mkr (1 365), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 394 mkr (380).

Första halvåret 2024

Koncernens kassaflöde första halvåret 2024 uppgick till 140 mkr jämfört med -480 mkr föregående år, en avvikelse om 619 mkr. Största förändring i jämförelse med föregående år utgjorde kassaflöde från finansieringsverksamheten. En väsentlig förklaring härtill är den utökade externa finansieringen av projekt Kaktus. Under första halvåret 2024 upptog Kaktus nya lån från kreditinstitut om 265 mkr och under motsvarande period 2023 amorterade Kaktus lån om totalt 369 mkr.

Moderbolaget

Andra kvartalet 2024

Moderbolagets intäkter uppgick till 13,3 mkr (10,4) och rörelseresultat uppgick till -12,4 mkr (-10,6). Resultatförsämringen beror på ökade rörliga löner och kostnader av engångskaraktär för avslutad anställning.

Periodens finansnetto uppgick till -22,3 mkr (-15,0) där försämringen beror dels på högre räntekostnader för obligationslånet som löper med rörlig ränta, dels på lägre utdelningsintäkter från dotterbolag.

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 20 (23).

Första halvåret 2024

Moderbolagets rörelseresultat förbättrades med 7,2 mkr och uppgick till -24,1 mkr (-31,3) under första halvåret 2024. Förbättringen beror främst på ökad fakturering av management fees till dotterbolagen samt lägre konsultkostnader och fasta personalkostnader. Resultatet första halvåret 2023 belastades med kostnader av engångskaraktär för avslutad anställning.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 495 personer (521).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltad kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymerna kan vidare påverka 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 rapporter är upprättade i enlighet med IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR I. 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. Teckningsoptionerna är överlätna på mark-

nadsmässiga 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 21 augusti 2024 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

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

Stockholm den 21 augusti 2024
Catella AB (publ)

Sofia Watt
Styrelseordförande

Tobias Alsborg
Styrelseledamot

Anneli Janson
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Johan Damne
Styrelseledamot

Pernilla Claesson
Styrelseledamot

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning		428	483	848	850	1 697
Övriga rörelseintäkter		22	311	27	410	642
Resultatandel från intresseföretag		-2	-2	-4	-1	-6
Totala intäkter		447	792	871	1 259	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-113	-350	-231	-489	-874
Övriga externa kostnader		-77	-100	-156	-194	-385
Personalkostnader		-201	-222	-385	-423	-838
Avskrivningar		-19	-18	-39	-37	-72
Övriga rörelsekostnader		-2	-8	-19	-12	-18
Rörelseresultat		34	94	40	104	145
Ränteintäkter		18	18	36	34	57
Räntekostnader		-54	-33	-106	-73	-156
Övriga finansiella poster		-24	33	32	54	-4
Finansiella poster - netto		-61	19	-38	16	-103
Resultat före skatt		-27	113	1	120	42
Skatt		-7	-23	-8	-30	-51
Periodens resultat		-34	90	-6	90	-9
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-33	84	-7	76	-21
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	6	1	14	12
		-34	90	-6	90	-9
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,37	0,95	-0,08	0,86	-0,24
- efter utspädning		-0,37	0,95	-0,08	0,84	-0,24
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		88 348 572	89 012 979	88 348 572	90 562 208	90 562 208

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Periodens resultat	-34	90	-6	90	-9
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	-2	2	2	4	8
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	-13	74	38	92	7
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-15	76	40	96	15
Summa totalresultat för perioden	-49	166	33	186	7
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-47	157	31	169	-6
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	9	2	17	13
	-49	166	33	186	7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		580	480	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		135	95	115
Materiella anläggningstillgångar		32	33	33
Innehav i intresseföretag		132	130	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		185	183	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	493	348	487
Uppskjutna skattefordringar		28	20	15
Övriga långfristiga fordringar		61	50	58
		1 646	1 340	1 573
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 391	2 136	2 143
Kontraktstillgångar		79	31	34
Fordringar hos intresseföretag		88	219	334
Kundfordringar och övriga fordringar		536	494	541
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	22	27	22
Likvida medel *		951	1 365	796
		4 067	4 271	3 871
Summa tillgångar		5 713	5 611	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		298	296	296
Reserver		124	164	86
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 340	1 582	1 429
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 939	2 219	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande		50	62	50
Summa eget kapital		1 989	2 281	2 038
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 542	1 206	1 171
Obligationslån		0	1 245	1 247
Leasingskulder långfristiga		97	74	79
Övriga långfristiga skulder		162	139	148
Uppskjutna skatteskulder		23	17	24
Övriga avsättningar		0	1	0
		1 824	2 683	2 669
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		3	2	3
Obligationslån		1 248	0	0
Leasingskulder kortfristiga		46	30	42
Kontraktsskulder		4	5	14
Leverantörsskulder och övriga skulder		577	564	657
Skatteskulder		22	46	21
		1 900	647	737
Summa skulder		3 724	3 330	3 406
Summa eget kapital och skulder		5 713	5 611	5 444
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		107	92	100

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-27	113	1	120	42
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avecklingskostnader	-0	-3	-0	-4	-5
Övriga finansiella poster	24	-33	-32	-47	41
Avskrivningar	19	18	39	37	72
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	4	1	4	7
Förändringar avsättningar	0	7	0	9	-0
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	-4	-8	-9	-14	-25
Förvärvskostnader	0	0	-	-	6
Resultat från andelar i intresseföretag	2	2	4	1	6
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	5	-2	4	-9	6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-8	-13	-2	-17	-11
Övriga omklassificeringar	0	0	-	-12	-51
Betalda skatter	-16	-13	-36	-43	-89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4	73	-30	26	-1
Investeringar i fastighetsprojekt	-239	-107	-485	-242	-803
Försäljningar av fastighetsprojekt	67	339	408	512	778
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-172	232	-77	270	-25
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	66	-112	63	85	14
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-5	-36	-46	-286	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-115	156	-90	95	-130
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-9	-4	-10	-17
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-1	-3	-7	-9
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	0	-0	-	-12	-159
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	2	-	2	2
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	6	2	6	2	2
Förvärv av finansiella tillgångar	-3	-8	-5	-14	-160
Kassaflöden från låneportföljer	4	8	9	14	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5	-6	4	-24	-315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	-2	0	-2	-0	-0
Likvid från utställda teckningsoptioner	5	0	5	-	-
Upptagna lån	17	-1	340	0	45
Amortering av lån	-5	-372	-8	-374	-376
Amortering av leasingskuld	-13	-11	-26	-23	-43
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-80	-106	-80	-106	-106
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-42	-5	-48	-74
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81	-531	225	-551	-554
Periodens kassaflöde	-191	-381	140	-480	-998
Likvida medel vid periodens början	1 152	1 710	796	1 794	1 794
Valutakursdifferens i likvida medel	-10	36	15	51	0
Likvida medel vid periodens slut	951	1 365	951	1 365	796

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	
Ingående balans per 1 januari 2024	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038
Periodens totalresultat för januari - juni 2024:								
Periodens resultat					-7	-7	1	-6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			2	36	0	38	1	40
Periodens totalresultat			2	36	-7	31	2	33
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-5	-5
Värdet förändring optionsskuld **					-3	-3		-3
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	3	3
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		-2				-2		-2
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2024	177	298	-2	126	1 340	1 939	50	1 989

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

** Avser värdet förändring av sälloptioner 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 är anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmässigt 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 30 juni 2024 fanns 175 000 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. Per den 30 juni 2024 fanns 3 173 330 teckningsoptioner av det nya incitamentsprogrammet i eget förvar.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	
Ingående balans per 1 januari 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - juni 2023:								
Periodens resultat					76	76	14	90
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			4	89	0	93	3	96
Periodens totalresultat			4	89	76	169	17	186
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-219	-219
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 30 juni 2023	177	296	-7	171	1 582	2 219	62	2 281

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

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 redovisas på raden Återköp av utställda teckningsoptioner i kolumn Övrigt tillskjutet kapital. Moderbolaget hade per 30 juni 2023 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun
Nettoomsättning		255	361	96	32	78	91	13	9	-14	-11	428	483
Övriga rörelseintäkter		3	8	1	297	1	1	22	1	-5	3	22	311
Resultatandel från intresseföretag		1	0	-3	-3	0	0	0	1	0	0	-2	-2
Totala intäkter		258	370	94	326	79	92	35	11	-18	-7	447	792
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-43	-43	-64	-286	-8	-22	-0	-0	1	1	-113	-350
Övriga externa kostnader		-50	-63	-4	-9	-23	-27	-10	-8	10	8	-77	-100
Personalkostnader		-116	-139	-8	-11	-62	-60	-18	-13	2	1	-201	-222
Avskrivningar		-13	-11	-0	-1	-5	-5	-1	-1	0	0	-19	-18
Övriga rörelsekostnader		-1	-1	-5	-5	-0	-0	-1	-4	5	2	-2	-8
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		1	-2	0	-4	0	-0	0	0	-1	6	0	0
Rörelseresultat		36	111	13	10	-18	-22	4	-16	-1	11	34	94
Ränteintäkter												18	18
Räntekostnader												-54	-33
Övriga finansiella poster												-24	33
Finansiella poster - netto												-61	19
Resultat före skatt												-27	113
Skatt												-7	-23
Periodens resultat												-34	90
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												-33	84

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning		495	603	1 111	211	79	149	146	170	441	24	18	42	-29	-20	-46	848	850	1 697
Övriga rörelseintäkter		6	16	25	2	387	607	2	2	5	25	4	7	-9	1	-2	27	410	642
Resultatandel från intresseföretag		1	1	2	-6	-4	-12	0	0	0	1	1	4	0	0	0	-4	-1	-6
Totala intäkter		503	620	1 138	208	462	745	149	172	445	50	23	53	-38	-19	-49	871	1 259	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-83	-86	-171	-139	-368	-606	-16	-37	-101	-0	-0	-0	7	1	4	-231	-489	-874
Övriga externa kostnader		-98	-114	-250	-15	-24	-29	-47	-55	-105	-19	-18	-38	23	16	37	-156	-194	-385
Personalkostnader		-222	-253	-477	-16	-27	-47	-118	-112	-250	-33	-34	-68	4	3	5	-385	-423	-838
Avskrivningar		-27	-20	-43	-0	-4	-4	-9	-10	-19	-3	-3	-6	0	0	0	-39	-37	-72
Övriga rörelsekostnader		-3	-2	-5	-24	-9	-11	-0	-0	-2	-1	-5	-7	9	4	7	-19	-12	-18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-1	-4	-6	1	-8	-5	-0	0	-0	0	-1	-1	1	14	12	0	0	0
Rörelseresultat		68	142	186	14	23	43	-42	-41	-33	-7	-38	-67	6	19	17	40	104	145
Ränteintäkter																	36	34	57
Räntekostnader																	-106	-73	-156
Övriga finansiella poster																	32	54	-4
Finansiella poster - netto																	-38	16	-103
Resultat före skatt																	1	120	42
Skatt																	-8	-30	-51
Periodens resultat																	-6	90	-9
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	-7	76	-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 förvärs- 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 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	462	363	457	0	0	0	65	67	65	53	50	50	580	480	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	72	60	71	1	2	2	33	29	39	28	4	2	135	95	115
Materiella anläggningstillgångar	26	29	28	1	1	1	4	4	4	2	0	1	32	33	33
Innehav i koncernföretag	0	0	-6	-0	-5	-8	-0	-1	-1	-0	5	15	-0	-0	-0
Innehav i intresseföretag	25	26	25	105	102	106	0	0	0	2	2	5	132	130	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	185	0	0	0	0	0	0	183	158	185	183	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	35	31	31	357	221	359	0	0	0	100	96	96	493	348	487
Uppskjutna skattefordringar	1	3	1	6	6	4	21	11	9	0	0	0	28	20	15
Övriga långfristiga fordringar	29	29	28	29	20	28	11	13	10	-8	-12	-9	61	50	58
	650	540	636	685	348	492	133	123	127	177	329	318	1 646	1 340	1 573
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	2 525	2 200	2 269	0	0	0	-134	-64	-126	2 391	2 136	2 143
Kontraktstillgångar	0	0	0	86	31	34	0	0	0	-7	0	0	79	31	34
Fordringar hos intresseföretag	2	0	0	86	0	1	0	0	0	0	219	333	88	219	334
Kundfordringar och övriga fordringar	393	445	476	221	145	124	153	193	211	-231	-289	-270	536	494	541
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	27	22	22	27	22
Likvida medel	387	653	485	78	155	125	39	103	75	447	453	112	951	1 365	796
	782	1 098	960	2 995	2 531	2 553	192	296	286	98	346	71	4 067	4 271	3 871
Summa tillgångar	1 432	1 638	1 597	3 680	2 879	3 045	325	419	413	275	675	389	5 713	5 611	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	251	457	389	286	335	340	-22	11	17	1 423	1 416	1 242	1 939	2 219	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande	43	17	33	6	39	9	12	-1	8	-11	6	-0	50	62	50
Summa eget kapital	294	474	422	292	375	349	-9	11	25	1 413	1 422	1 242	1 989	2 281	2 038
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	2	1	2	1 521	1 174	1 145	19	31	23	0	0	0	1 542	1 206	1 171
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 245	1 247	0	1 245	1 247
Leasingskulder långfristiga	52	54	53	1	1	1	19	17	23	25	2	2	97	74	79
Övriga långfristiga skulder	803	788	761	129	164	119	0	1	0	-770	-813	-731	162	139	148
Uppskjutna skatteskulder	12	6	14	0	0	0	0	0	0	10	10	10	23	17	24
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
	869	850	829	1 651	1 339	1 265	38	50	47	-735	444	528	1 824	2 683	2 669
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	1	1	0	0	0	3	1	2	0	0	0	3	2	3
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 248	0	0	1 248	0	0
Leasingskulder kortfristiga	25	13	23	1	1	1	15	15	17	5	2	1	46	30	42
Kontraktsskulder	0	0	0	4	5	14	0	0	0	0	0	0	4	5	14
Leverantörsskulder och övriga skulder	221	259	302	1 732	1 158	1 416	279	340	321	-1 656	-1 192	-1 382	577	564	657
Skatteskulder	22	41	21	0	2	0	-0	3	0	0	0	0	22	46	21
Summa skulder	1 138	1 163	1 175	3 388	2 504	2 696	335	409	388	-1 137	-746	-853	3 724	3 330	3 406
Summa eget kapital och skulder	1 432	1 638	1 597	3 680	2 879	3 045	325	419	413	275	675	389	5 713	5 611	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	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	56,8	71,7%	53,7	70,6%	3,9%	1,50
Lusitano 5	Portugal	22,4	28,3%	22,4	29,4%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		79,2	100,0%	76,0	100,0%	2,8%	1,1
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				76,0			

* 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 4,7 miljoner euro.

Lusitano 5

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

emittenten kommer att nyttja sin time call under tredje kvartalet 2024. 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		Spanien		Portugal	Övriga	
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5			Totalt
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
Summa		30,0	64,4		267,0	361,5

Mkr		Spanien		Portugal	Övriga	
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5			Totalt
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	674,2
Summa		30,0	64,4		267,0	1 031,4

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31-dec
Visa preferensaktier serie C	47	43	44
Låneportföljer	76	80	74
Verksamhetsrelaterade investeringar **	393	252	391
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	515	376	509

* varav kortfristiga placeringar om 22 mkr och långfristiga placeringar om 493 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 fondbnehav. 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 30 juni 2024, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		47		47
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	59	2	408	469
Summa tillgångar	59	48	408	515
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			8	8
Summa skulder	0	0	8	8

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första halvåret 2024

Per 1 januari	409
Anskaffningar	3
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-10
Omräkningsdifferenser	6
Per 30 juni	408

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under första halvåret 2024

Per 1 januari	8
Tillkommande poster	0
Avgående poster	0
Omvärdering via resultaträkningen	0
Omräkningsdifferenser	0
Per 30 juni	8

Not 6. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2024	2023	2023
	30-jun	30-jun	31 dec
Likvida medel	107	92	100
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	107	92	100

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	2024	2023	2023
	30-jun	30-jun	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	186	569	445
	186	569	445

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

anden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt garantiförpliktelser som rörelsedrivande

dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 162 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2024	2023	2023
	30-jun	30-jun	31 dec
Investeringsåtaganden	4	20	6
Övriga åttaganden	0	0	0
	4	20	6

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i nystartade Pamica 4 AB.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	12,7	9,1	23,3	17,8	41,8
Övriga rörelseintäkter	0,6	1,3	1,0	3,6	4,2
Totala intäkter	13,3	10,4	24,2	21,4	46,0
Övriga externa kostnader	-10,4	-10,1	-20,0	-20,3	-40,2
Personalkostnader	-15,0	-10,7	-27,6	-31,6	-56,8
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1	-0,5	-0,7	-1,2
Rörelseresultat	-12,4	-10,6	-24,1	-31,3	-52,4
Resultat från andelar i koncernföretag	6,1	10,9	6,1	10,9	260,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-0,1	0,3	0,0	0,3	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,3	-26,2	-56,8	-50,2	-107,1
Finansiella poster	-22,3	-15,0	-50,7	-38,9	154,2
Resultat före skatt	-34,7	-25,6	-74,9	-70,2	101,8
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-34,7	-25,6	-74,9	-70,2	101,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2024 30-jun	2023 30-jun	2023 31 dec
Immateriella tillgångar	2,9	0,3	0,1
Materiella anläggningstillgångar	2,0	0,1	0,5
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	139,4	104,8	297,5
Övriga kortfristiga fordringar	12,6	27,5	12,0
Likvida medel	0,1	0,0	0,2
Summa tillgångar	1 515,2	1 490,9	1 668,5
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	64,3	46,6	218,6
Långfristiga obligationslån	0,0	1 245,2	1 246,5
Kortfristiga obligationslån	1 247,9	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,6	1,5
Övriga kortfristiga skulder	26,3	21,8	25,2
Summa eget kapital och skulder	1 515,2	1 490,9	1 668,5

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 272 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus i HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått borgensåtaganden gentemot investerare i två olika projektbolag om totalt 87 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 30 juni 2023 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 1 266 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

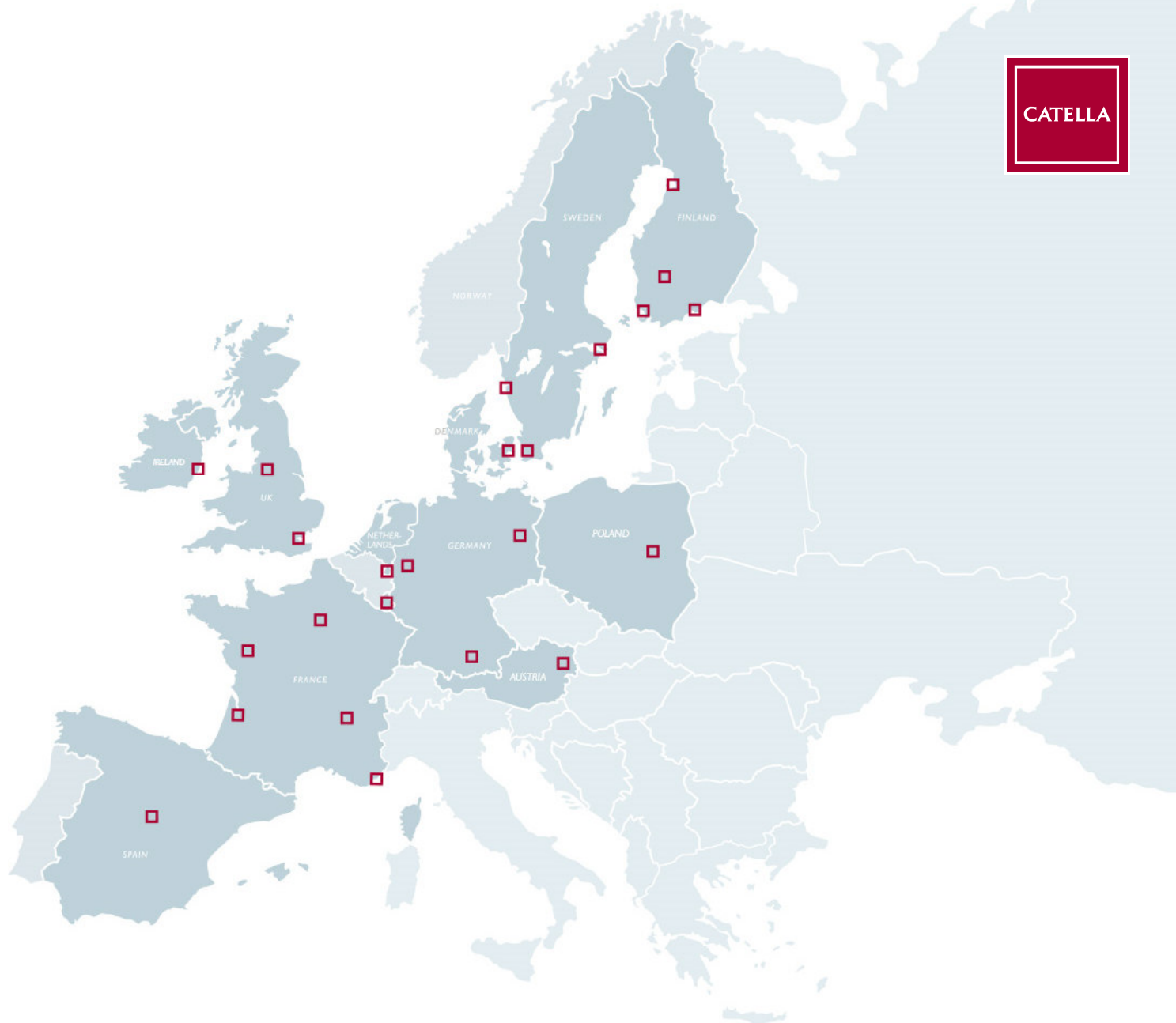
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

Delårsrapport juli-september 2024
 Bokslutskommuniké oktober-december 2024

7 nov 2024
 12 feb 2025

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
 Tel. 08-463 33 10

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