

Stark tillväxt och lönsamhet i en turbulent omvärld

Catella fortsätter att utvecklas starkt i både tillväxt och lönsamhet genom att leverera på vår renodlade strategi med tre fokuserade affärsområden. Under andra kvartalet ökade förvaltad kapital med 10 mdkr till 135 mdkr och rörelseresultatet uppgick till 328 mkr (9), vilket är ett av de bästa resultaten för Catella någonsin.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 861 mkr (483 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 386 mkr (-31)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 328 mkr vilket är en förbättring med 319 mkr jämfört med Q2'21
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 247 mkr (-46 mkr)
- Resultat per aktie 2,80 kr (-0,52 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital ökade med cirka 10 mdkr under kvartalet och drevs främst av tillväxt i Catellas fastighetsfonder inom Property Funds samt förvärv av Warsaw Property Partners

Egna investeringar

- Logistikfastigheterna Infrahubs Örebro och Ljungby såldes för 580 mkr vilket realiserade en vinst för moderföretagets aktieägare om 99 mkr med en IRR om 58 procent
- Investeringsverksamheten har under kvartalet netto investerat 90 mkr i pågående projekt

Utveckling under 2022

Finansiellt resultat

- Totala intäkter under första halvåret uppgick till 1 442 mkr (798 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 601 mkr (-59)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 439 mkr vilket är en förbättring med 447 mkr jämfört med första halvåret '21
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 326 mkr (45 mkr)
- Resultat per aktie 3,69 kr (0,50 kr)

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital uppgick till 135 mdkr vilket är en ökning med 13 mdkr under första halvåret
- Ökningen drevs främst av inflöde i bostadsfonder samt bred tillväxt inom flertalet fastighetsfonder

Egna investeringar

- Totala investeringar uppgick vid periodens utgång till 1409 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

* Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Totala intäkter
2 451 mkr
Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat
790 mkr
Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital
135 mdkr
Slutet av perioden

Investerat kapital
1 409 mkr
Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Stark tillväxt och lönsamhet i en turbulent omvärld”

Catella fortsätter att utvecklas starkt och leverera på vår renodlade strategi med tre fokuserade affärsområden.

Investment Management visar det bästa kvartalet någonsin drivet av både tillväxt i förvaltad kapital och resultatbaserade avgifter. Principal Investments genomförde två försäljningar ur fastighetsutvecklingsportföljen som väl översteg affärsområdets avkastningsmål på 20 procents IRR. I Corporate Finance märks en något svalare transaktionsmarknad med transaktioner som drar ut på tiden drivet av skillnader i prisförväntningar mellan säljare och köpare.

Förvaltad kapital har ökat med 23 mdkr under de senaste 12 månaderna och 10 mdkr sedan förra kvartalet, vilket visar på ett fortsatt starkt intresse från investerare för vårt erbjudande. På gruppnivå uppgick rörelseresultatet hänförligt till moderföretagets aktieägare till 328 mkr, vilket är ett av de bästa resultaten för Catella någonsin.

Vår omvärld fortsätter att präglas av Rysslands invasion av Ukraina och en generell makroekonomisk osäkerhet. Utöver en ökad inflation och stigande finansieringskostnader, ökar även energikostnader. För Catella medför det ett accelererat arbete för energiomställning i både egna investeringar, vårt fond- och mandaterbjudande samt transaktionsrådgivning. Som alltid för dessa typer av utmaningar med sig nya möjligheter och Catella ser den accelerande utvecklingen som något positivt i fastighetsvärlden. Vi har nyligen beslutat om en långsiktig ESG strategi på gruppnivå, denna harmoniserar vår långsiktiga ambition och mål över dotterbolag och affärsområden.

Vi har en fortsatt stark finansiell position och en likviditet som stärkts ytterligare genom Principal Investments försäljningar av utvecklingsprojekt. Utan större refinansieringsbehov och med en stark kassa ger det oss möjligheter till både långsiktiga och opportunistiska investeringar för att driva fortsatt lönsam tillväxt.

Ny milstolpe inom Investment Management som passerar 130 mdkr i förvaltad kapital

Under det andra kvartalet ökade förvaltad kapital med 10 mdkr till 135 mdkr. En ny milstolpe i affärsområdets historia. Det är fortsatt starka inflöden till fonder med inriktning mot hyresbostäder samt Catellas första mörkgröna, artikel 9-klassade, fond CER III. Även förvaltningsmandat bidrar till tillväxten och vårt förvärv av Catella WPP (Polen) ökade kapital under förvaltning med närmare 1,5 mdkr. I en osäkrare makromiljö med lägre fastighetsinvesteringar, möter vår kompetens och väl genomförda projekt att ställa om och repositionera fastigheter marknadens efterfrågan.

Vi fortsätter vår översyn av befintligt fastighetsbestånd inom våra fonder, för att ytterligare möta våra och våra investerares hållbarhetsambitioner. Under 2022 förväntar vi oss vissa försäljningar av

äldre fastigheter i portföljen för att möjliggöra en omställning av övriga investeringar och nya investeringar med en bättre hållbarhetsprofil.

Jämfört med föregående år förbättrades Investment Managements rörelseresultat med över 40 %, drivet av en underliggande stark tillväxt i förvaltad kapital samt resultatbaserade avgifter. Vi ser fortsatt intresse från investerare och förpliktat kapital för framtida fondinvesteringar översteg 10 miljarder vid kvartalets utgång.

Ytterligare två lyckade försäljningar i fastighetsportföljen som reducerar Catellas riskexponering i utvecklingsprojekt

Under det andra kvartalet slutfördes två ytterligare försäljningar av utvecklingsprojekt inom delägda Infrahubs. Intresset för logistikfastigheterna var stort och resulterade i en vinst på cirka 100 mkr, motsvarande en IRR på 58 procent. Vi ser ett fortsatt starkt intresse för de moderna och hållbara logistikfastigheter vi utvecklar. Osäkerheterna avseende konstruktionskostnader och finansiering har ökat för utvecklingsprojekt. Framöver kommer därför ett ökat fokus för affärsområdet ligga på saminvesteringar tillsammans med partners för att öppna upp nya intäktströmmar inom Investment Management och Corporate Finance. Därutöver förväntar vi oss bra möjligheter givet marknadsläget för opportunistiska investeringar.

Efter kvartalets utgång uppgår Principal Investments investeringar i sex länder till ca 11 mdkr i 11 projekt, fyra av dessa förväntas avyttras under 2022. Samtliga projekt i utvecklingsstadiet har finansiering och utvecklingskostnader som ligger i linje med våra avkastningskrav.

Ett avvaktande kvartal på transaktionsmarknaden

Catella Corporate Finance har fortsatt en stark marknadsposition på samtliga fem kvarvarande marknader. Dock finns idag en diskrepans mellan säljarens och köparens prisförväntningar, vilket har saktat ner och fördröjt transaktioner under kvartalet. Innan detta gap sluts förväntar vi oss en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad.

Det andra kvartalet resulterade i ett rörelseresultat för Corporate Finance uppgående till 26 mkr, en minskning med 17 mkr.

I Sverige var Corporate Finance transaktionsrådgivare vid försäljningen av logistikfastigheterna i Örebro och Ljungby. På gruppnivå arbetar vi vidare på att möjliggöra de synergier som finns mellan våra tre fastighetsfokuserade affärsområden och har sett många bra exempel på dessa under de senaste året, däribland detta.

Vi ser en fortsatt stabil pipeline av transaktioner under kommande kvartal men däremot i en något långsammare takt. Stramare kreditmarknader och kommande omfinansieringsbehov gynnar dock vårt nyetablerade segment inom skuldrådgivning, Debt Advisory.

Framåtblick

Vi lever i en fortsatt makroekonomisk och geopolitisk osäker värld, vilket i hög grad påverkar de beslut vi tar för framtiden. I nuläget är vi något mer avvaktande med egna investeringar i utvecklingsprojekt. Vi har en stark balansräkning som vi kommer fortsätta stärka. I en turbulent marknad vill vi kunna agera på opportunistiska investeringsmöjligheter och kunna investera långsiktigt i vår affär för framtida intäktströmmar inom alla våra affärsområden.

Vi fortsätter även att utveckla vårt erbjudande inom hållbara investeringar och mandat för energiomställning av fastigheter, en marknad där vi byggt en stark position och som vi kommer fortsätta ta marknadsandelar på.

Tittar man på vår utveckling så går Catella mot ett av de bästa åren i bolagets historia. Detta underbyggt av en renodlad strategi som fokuserar på att växa förvaltad kapital i våra fastighetsfonder och ett attraktivt helhetserbjudande riktat till fastighetssektorn.

Tack för ert förtroende – vi fortsätter det spännande arbetet med att skapa kund-, samhälls- och aktieägarvärde 2022 och framåt.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2022-08-19

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 Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun
Nettoomsättning	469	278	27	0	147	187	-2	-3	641	461
Övriga rörelseintäkter	2	19	215	0	2	2	1	1	220	22
Totala intäkter	471	297	242	0	149	188	-1	-2	861	483
Uppdragskostnader och provisioner	-37	-42	-4	0	-15	-14	1	8	-54	-48
Övriga externa kostnader	-49	-41	-65	-1	-27	-26	-2	-62	-142	-130
Personalkostnader	-161	-121	-11	0	-77	-99	-10	-63	-258	-283
Avskrivningar	-10	-9	-2	0	-5	-6	-2	-48	-18	-62
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-1	0	0	-0	-0	10	-2	9
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-58	0	0	0	3	41	-58	40
Rörelseresultat	211	83	102	-0	26	43	-11	-117	328	9
Ränteintäkter									9	3
Räntekostnader									-19	-18
Övriga finansiella poster									8	-15
Finansiella poster - netto									-2	-30
Resultat före skatt									326	-21
Skatt									-79	-25
Periodens resultat *									247	-46

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

Koncernens omsättning och resultat Andra kvartalet 2022

Koncernens nettoomsättning uppgick till 641 mkr (461), varav 469 mkr (278) avser Investment Management, 27 mkr (0) avser Principal Investments och 147 mkr (187) avser Corporate Finance. Den kraftiga intäktsökningen inom Investment Management var främst driven av prestationsbaserade avgifter från tre förvaltade fonder. Koncernens totala intäkter uppgick till 861 mkr (483) och inkluderar intäkter om 159 mkr avseende försäljning av logistikfastigheterna Infrahubs Ljungby och Örebro till Genesta samt 50 mkr i upparbetade intäkter från de franska logistikprojekten Roye och Mer.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 328 mkr (9) varav 99 mkr (0) avser avytttrade logistikfastigheter under perioden. Föregående års resultat belastades med avvecklingskostnader för dotterföretaget IPM om 101 mkr. Periodens rörelseresultat, oaktat fastighetsavyttringar och avvecklingskostnader för IPM, ökade således med 120 mkr i jämförelse med föregående år.

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

Koncernens finansnetto uppgick till -2 mkr (-30) och inkluderar ränteintäkter om 9 mkr (3) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 19 mkr (18). I finansnettot ingår vidare nedskrivning av fondinnehav om 7 mkr samt positiva valutakursdifferenser om 16 mkr (-15). Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har haft en positiv påverkan på värdet på lånefordringar på dotter- och intresseföretag i lokal valuta liksom de svenska holdingbolagens likvida medel i euro.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 326 mkr (-21) och periodens resultat uppgick till 247 mkr (-46) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,80 kr (-0,52) till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

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. Avveckling av verksamheten i Baltikum har haft marginell effekt på koncernens resultat.

Catellas årsstämma ägde rum den 24 maj. Vid stämman omvaldes samtliga styrelseledamöter.

Under maj konverterades, på aktieägares begäran, 12 085 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Catella genomförde i juni förvärvet av 65 procent av aktierna i Warsaw Property Partners för en köpeskilling om 40 mkr, se vidare not 6.

Catellas delägda bolag Infrahubs ingick avtal om försäljning av logistikfastigheter i Ljungby och Örebro till en fond som förvaltas av Genesta med tillräde den 1 juli. Transaktionen vinstavräknades med ett belopp hänförligt till Catella ABs aktieägare om 99 mkr under andra kvartalet.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Nettoomsättning	694	475	51	0	243	273	-14	22	974	770
Övriga rörelseintäkter	8	20	453	2	4	4	3	2	468	28
Totala intäkter	702	495	504	2	247	276	-10	24	1 442	798
Uppdragskostnader och provisioner	-72	-72	-33	0	-25	-27	13	7	-117	-92
Övriga externa kostnader	-91	-78	-81	-1	-63	-52	-5	-90	-240	-221
Personalkostnader	-258	-214	-22	0	-144	-165	-21	-101	-445	-480
Avskrivningar	-18	-17	-5	0	-10	-11	-4	-53	-37	-81
Övriga rörelsekostnader	-2	-2	-2	0	-0	-4	2	23	-2	17
Avgär resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-2	-163	0	0	0	3	53	-163	51
Rörelseresultat	258	110	199	1	4	17	-23	-136	439	-8
Ränteintäkter									18	7
Räntekostnader									-37	-33
Övriga finansiella poster									-2	111
Finansiella poster - netto									-21	85
Resultat före skatt									418	77
Skatt									-92	-33
Periodens resultat *									326	45

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

Första halvåret 2022

Koncernens totala intäkter under första halvåret uppgick till 1 442 mkr (798) och koncernens nettoomsättning uppgick till 974 mkr (770). Den kraftiga intäktsökningen kommer främst från Principal Investments som avyttrat tre fastigheter och påbörjat vinstavräkning av ytterligare två fastigheter under perioden men även från Investment Management vars ökade voly-

mer och goda förvaltningsresultat driver intäkterna. Koncernens rörelseresultat uppgick till 439 mkr (-8) varav 200 mkr (0) avser avyttrade logistikfastigheter under perioden.

Ränteintäkter uppgick till 18 mkr (7) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 38 mkr (39). Ökade ränteintäkter är ett resultat av utökad lånefinansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. I finansnettot

ingår vidare nedskrivning av låneportföljer och fondinnehav med 20 respektive 7 mkr samt positiva valutakursdifferenser om 26 mkr (0).

Koncernens resultat före skatt uppgick till 418 mkr (77) och periodens resultat uppgick till 326 mkr (45) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,69 kr (0,50) 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.

Andra kvartalet 2022

Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

De totala intäkterna uppgick till 471 mkr (297) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 434 mkr (255) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 187 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter ökade med 40 mkr (31 procent) drivet av ökade management fees från till-

växt av förvaltad kapital (+23 mdkr) under de senaste 12 månaderna. Rörliga intäkter inklusive performance fees ökade med 149 mkr (+131 procent)

Inom Asset Management ökade intäkterna efter uppdragskostnader med 18 mkr i jämförelse med föregående år. Intäktsökningen förklaras främst av ökade intäkter inom Asset Management Storbritannien, Benelux och Danmark.

Rörelsekostnaderna ökade främst på grund av högre rörliga personalkostnader. Rörelseresultatet uppgick till 211 mkr

(83) primärt drivet av att Property Funds.

Första halvåret 2022

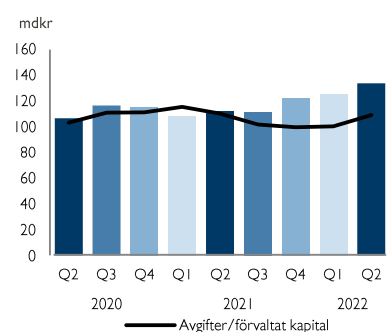
Totala intäkter uppgick till 702 mkr (495) och rörelseresultatet uppgick till 258 mkr (110) under första halvåret.

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

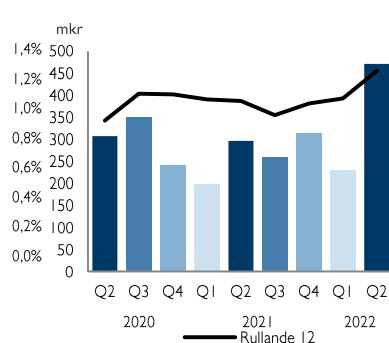
Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	430	243	622	404	1 077	859
Asset Management *	73	68	137	122	308	292
Totala intäkter	471	297	702	495	1 276	1 069
Uppdragskostnader och provisioner	-37	-42	-72	-72	-153	-153
Rörelsekostnader	-220	-171	-369	-312	-724	-667
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-3	-2	-5	-4
Rörelseresultat	211	83	258	110	394	245
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	45	28	37	22	31	23
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	135,2	112,3	-	122,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	4,0	3,8	4,7	-6,1	12,8	2,1
varav Property Funds	-	-	100,9	76,8	-	90,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,9	2,5	3,1	5,4	14,5	16,8
varav Property Asset Management	-	-	34,3	35,5	-	32,3
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,0	1,3	1,5	-11,5	-1,7	-14,8
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	259	266	-	279

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

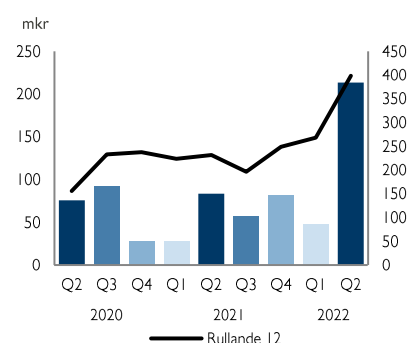
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

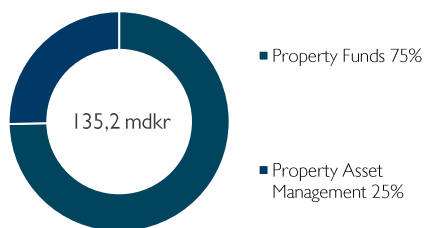
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital uppgick till 135,2 mdkr varav 100,9 mdkr inom Property

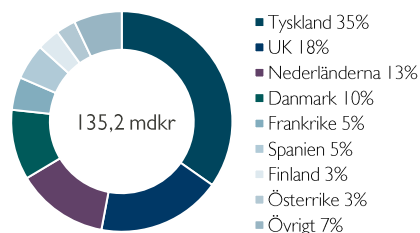
Funds och 34,3 mdkr inom Asset Management. Vid periodens slut var 75 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största mark-

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 112,3 mdkr till 135,2 mdkr. Ökningen om 22,9 mdkr drevs främst av inflöde i bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella Modernes Wohnen, Catella European

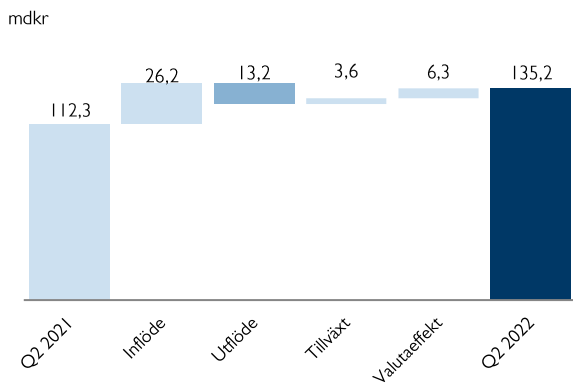
Residential III, KVBW Immobilienspezialfonds samt bred tillväxt inom flertalet ytterligare fastighetsfonder.

Förvalt kapital ökade under kvartalet med 9,7 mdkr till 135,2 mdkr. Inflöde om 8,1 mdkr var främst drivet av förvärv i bostadsfastigheter i bland annat London,

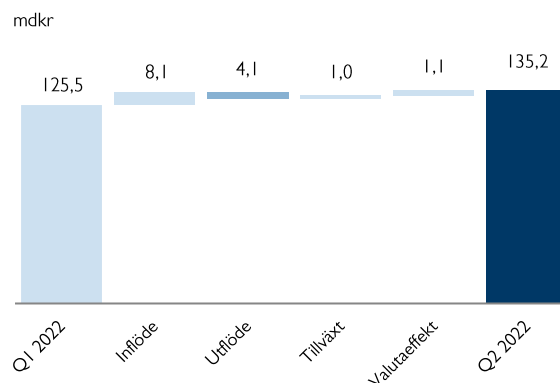
Durham, i Catellas fastighetsfonder inom Property Funds samt 1,4 mdkr vid förvärv av Warsaw Property Partners.

Utflöde om 4,1 mdkr förklaras främst av avslutade mandat inom Catella Asset Management Storbritannien och Catella Residential Investment Management.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, 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.

Andra kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 242 mkr (0) under det andra kvartalet varav 160 mkr avser resultat från försäljningen av logistikfastigheterna Infracubs Fastighet 3 i Örebro och Infracubs Fastighet 5 i Ljungby.

Fastigheten Infracubs 3 i Örebro, om 23 000 kvadratmeter, resulterade i en preliminär IRR om 46 procent och Fastigheten Infracubs 5 i Ljungby, om 26 000 kvadratmeter, resulterade i en IRR om

68 procent.

Övriga intäkter kommer främst ifrån developmentbolagen Catella Logistic Europe och Catella Project Management.

Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras.

Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 102 mkr där försäljningarna av Infracubs Fastighet 3 och 5 genererade en vinst om 99 mkr.

Principal Investments har per sista juni

investerat totalt 1 409 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

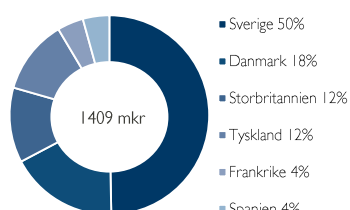
Första halvåret 2022

De totala intäkterna uppgick till 504 mkr (2) och rörelseresultatet uppgick till 199 mkr (1) under första halvåret.

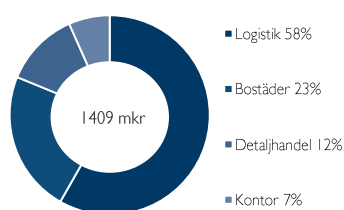
Det förbättrade rörelseresultatet under 2022 är i stort hänförligt till försäljning av Infracubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2022	2021	2022	2021	Rullande	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	242	0	504	2	520	18
Uppdragskostnader och provisioner	-4	0	-33	0	-36	-3
Rörelsekostnader	-78	0	-109	-1	-120	-11
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-58	0	-163	0	-162	0
Rörelseresultat	102	0	199	1	202	4
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	42	0	40	70	39	23
Catellas investerat kapital	90	390	1409	688	1833	1112
Antal anställda, vid periodens slut	39	0	39	0	39	0

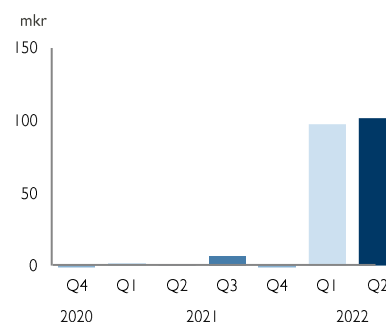
INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



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 juni 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.

Merparten av investeringarna under andra kvartalet 2022 gjordes för att finansiera den fortsatta byggnationen av Infrahubs-projekt, varav ytterligare tre projekt förväntas säljas under året. Projekt Königsallee refinansierades i mars och 105 mkr av Catellas ursprungliga investering återbetalades under andra kvartalet.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ****
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	670	50
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	143	26
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2025	23	839	93
Summa Catella Project Capital						1 652	170
Roye Logistique **	Frankrike	Logistik	Q2 2019	Q2 2022	100	299	24
Mer Logistique **	Frankrike	Logistik	Q1 2020	Q3 2022	100	289	29
Metz-Eurolog **	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2023	100	8	7
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	2023	100	60	60
Summa Catella Logistic Europe***						657	120
Ljungby *	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q2 2022	40	181	180
Örebro **	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q2 2022	50	183	180
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Q3 2022	50	289	273
Jönköping*	Sverige	Logistik	Q2 2022	Q2 2023	40	48	22
Övriga *	Sverige	Logistik				68	46
Summa Infrahubs						769	700
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022	93	1 280	248
Salisbury**	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	Q4 2025	88	216	73
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	100	98	98
Summa						4 672	1 409

* 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

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 nio marknader och erbjuder lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd.

Andra kvartalet 2022

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 15,4 mdkr (16,9). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 5,8 mdkr (3,3), Sverige för 5,0 mdkr (10,5) och Finland för 4,1 mdkr (0,6).

De totala intäkterna uppgick till 149 mkr (188) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, minskade med 40 mkr.

Intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet var lägre i jämförelse med föregående år, vilket primärt är hänförligt till lägre transaktionsvolymen.

Rörelseresultatet uppgick till 26 mkr (43) vilket är en försämring med 17 mkr (-40 procent).

Under kvartalets senare del finns tendenser till en mer avaktande och turbulent marknad där transaktionerna fördröjs

eller senareläggs.

Första halvåret 2022

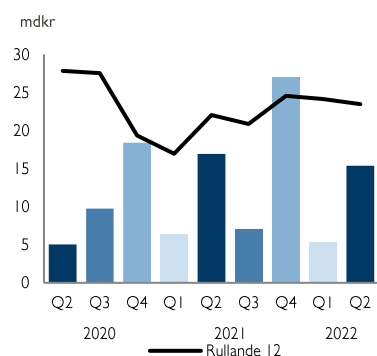
De totala intäkterna uppgick till 247 mkr (276) och rörelseresultatet uppgick till 4 mkr (17) under första halvåret.

Rörelseresultat, justerat med kostnaden för avveckling av verksamheten i Tyskland uppgick till 25 mkr (25).

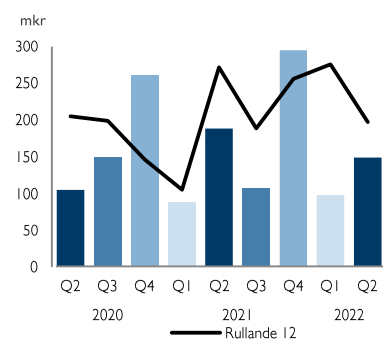
Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	149	188	247	276	649	678
Uppdragskostnader och provisioner	-15	-14	-25	-27	-54	-57
Rörelsekostnader	-108	-131	-218	-232	-536	-551
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	26	43	4	17	58	71
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	18	23	2	6	9	10
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	15,4	16,9	20,7	23,3	54,7	57,3
varav Norden	9,1	12,3	12,2	16,7	30,7	35,1
varav Kontinentaleuropa	6,2	4,6	8,5	6,6	24,0	22,1
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	161	209	-	196
Andra kvartalet 2022 (repetitiv tabell)						
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	149	188	247	276	649	678
Uppdragskostnader och provisioner	-15	-14	-25	-27	-54	-57
Rörelsekostnader	-108	-131	-218	-232	-536	-551
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-114	-114
Rörelseresultat	26	43	4	17	58	71
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	18	23	2	6	9	10
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	15,4	16,9	20,7	23,3	54,7	57,3
varav Norden	9,1	12,3	12,2	16,7	30,7	35,1
varav Kontinentaleuropa	6,2	4,6	8,5	6,6	24,0	22,1
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	161	209	-	196

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

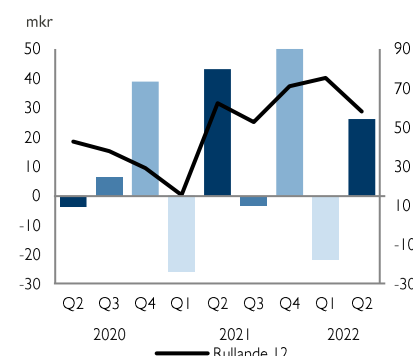
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT





Övrig finansiell information

Koncernens resultat och finansiella ställning andra kvartalet 2022

Koncernens totala intäkter uppgick till 861 mkr (483 mkr) och kommenteras i avsnittet koncernens utveckling. Rörelseresultatet ökade till 386 mkr (-31 mkr) där förbättringen huvudsakligen är hänförlig till ökade prestationsbaserade avgifter från förvaltade fonder och till försäljning av fastigheterna Infrahubs Örebro och Ljungby vilka genererade ett resultat efter försäljningskostnader om 158 mkr. Vidare belastades föregående års resultat med avvecklingskostnader och nedskrivning av goodwill hänförliga till dotterföretaget IPM om totalt 142 mkr. Periodens skattekostnad uppgick till 79 mkr (25), vilket motsvarar en effektiv skatt om 21 procent (40). Den lägre effektiva skatten i jämförelse med föregående år beror främst på låg eller ingen skatt på resultat från avyttrade fastighetsprojekt och på lägre kostnader för avvecklade verksamheter där ingen uppskjuten skattefordran redovisas hänförliga till underskottsavdragen.

Koncernens balansomslutning minskade med 60 mkr under andra kvartalet och uppgick per 30 juni 2022 till 5 619 mkr. Försäljningen av Infrahubs Norrköping minskade väsentligen koncernens balansomslutning samtidigt som vinstavräkning av Infrahubs Örebro och Ljungby och fortsatta investeringar i pågående projekt ökade koncernens balansomslutning.

Koncernens egna kapital ökade under andra kvartalet med 182 mkr och uppgick per 30 juni 2022 till 2 182 mkr. Förutom periodens resultat om 305 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 50 mkr. Vidare påverkades eget kapital av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om totalt -82 mkr varav merparten utgörs av utdelning till innehav utan bestämmande inflytande. Utdelning till moderföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr under perioden. Koncernens soliditet uppgick per 30 juni 2022 till 39 procent (33 procent per 31 december 2021).

Koncernens kassaflöde Andra kvartalet 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 191 mkr (63). Ökningen

i jämförelse med föregående år beror främst på ökat rörelseresultat inom Investment Management. Betalda skatter uppgick till 25 mkr (14) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 227 mkr (-16) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 36 mkr (-79).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 62 mkr (-375) och inkluderar inbetalningar om 491 mkr hänförliga till försäljningen av Infrahubs Norrköping samt utdelningar från intresseföretag om 25 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående fastighetsutvecklingsprojekt, via såväl dotterföretag som intresseföretag, om 368 mkr och 25 mkr investerades i Catella Fastighetsfond Systematisk C. Därutöver påverkades koncernens kassaflöde av förvärvet av polska WPP med -37 mkr och av förvärv av andelar i Catella Residential Partners SAS från innehav utan bestämmande inflytande med -12 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -40 mkr (-9) varav utdelning till moderföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 70 mkr. Vidare erhöles ytterligare finansiering från köpare till de franska logistikprojekten Roye och MER om totalt 120 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 249 mkr (-399) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 380 mkr (1 790), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 192 mkr (551).

Första halvåret 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -6 mkr (-118) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -167 mkr (-108). Betalda skatter uppgick till 59 mkr (46).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -249 mkr (-469) och inkluderar inbetalningar från försäljningen av Infrahubs Norrköping om 491 mkr, försäljning av resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB om 60 mkr och återbetalning av lån från fastighetsutvecklingsprojektet Köningsalle om 105 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående fastighetsutvecklingsprojekt om totalt 727 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 169 mkr (520) varav utdelning till moderföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 76 mkr. Upptagna lån till projekt Kaktus uppgick till 125 mkr. Forward funding uppgick till 238 mkr och avser finansiering från köpare till de franska logistikprojekten Roye och MER.

Periodens kassaflöde uppgick till -86 mkr (-67).

Moderbolaget Andra kvartalet 2022

Moderbolaget redovisade intäkter om 9,2 mkr (3,1) och rörelseresultatet uppgick till -12,0 mkr (-13,6). Från 2022 har Catella AB övertagit vissa servicefunktioner från annat koncernföretag vilka vidarefaktureras koncernföretagen. Det förbättrade rörelseresultatet beror främst på ökad fakturering av management fees. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 20 (13).

Moderbolagets finansnetto uppgick till 35,9 mkr (-16,4) och inkluderar utdelning om 50,0 mkr från dotterbolaget Catella Holding. I finansnettot ingår vidare ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån om 16,2 mkr (15,6).

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till 23,9 mkr (-29,9).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 131,2 mkr (566,2). Moderbolaget lämnade i juni ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr till helägda dotterbolaget Catella Holding. Tillskottet var föranlett av ett beslut att samla all koncernens utlåning och liknande finansiella tjänster i Catella Holding.

Första halvåret 2022

Totala intäkter uppgick till 20,0 mkr (6,1) och rörelseresultatet uppgick till -25,3 mkr (-28,8) under perioden.

Finansiella poster summerade till 21,3 mkr (-25,6) varav utdelning från dotterbolag uppgick till 50 mkr (-) och ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 31,5 mkr (33,6). Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från derivat om 8,1 mkr.

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till -4,0 mkr (-54,4).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 480 personer (552).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsvårer 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 upprättade 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 dotterföretag 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 19 augusti 2022 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har inte 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 19 augusti 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

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning		641	461	974	770	1 734
Övriga rörelseintäkter		220	22	468	28	73
Totala intäkter		861	483	1 442	798	1 807
Uppdragskostnader och provisioner		-54	-48	-117	-92	-206
Övriga externa kostnader		-142	-130	-240	-221	-374
Personalkostnader		-258	-283	-445	-480	-994
Avskrivningar		-18	-62	-37	-81	-121
Övriga rörelsekostnader		-2	9	-2	17	18
Rörelseresultat		386	-31	601	-59	130
Ränteintäkter		9	3	18	7	19
Räntekostnader		-19	-18	-37	-33	-71
Övriga finansiella poster		8	-15	-2	111	132
Finansiella poster - netto		-2	-30	-21	85	80
Resultat före skatt		384	-61	580	26	210
Skatt		-79	-25	-92	-33	-81
Periodens resultat		305	-86	489	-6	128
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		247	-46	326	45	174
Innehav utan bestämmande inflytande		58	-40	163	-51	-46
		305	-86	489	-6	128
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		2,80	-0,52	3,69	0,50	1,97
- efter utspädning		2,73	-0,52	3,59	0,50	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		90 640 239	88 348 572	90 895 770	88 348 572	90 617 837

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Periodens resultat	305	-86	489	-6	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	-3	5	0	11	10
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Säkring av nettoinvestering	0	0	0	-2	-2
Omräkningsdifferenser	50	-20	61	10	17
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	48	-15	61	19	25
Summa totalresultat för perioden	353	-102	550	13	153
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	290	-61	381	64	198
Innehav utan bestämmande inflytande	63	-40	168	-51	-45
	353	-102	550	13	153

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022 30-jun	2021 30-jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		444	405	404
Kontraktstillgångar leasingavtal		117	126	127
Materiella anläggningstillgångar		28	23	25
Innehav i intresseföretag		142	159	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		96	0	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	302	218	176
Uppskjutna skattefordringar		6	23	23
Övriga långfristiga fordringar		36	15	15
		1 171	968	1 158
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 036	1 097	2 105
Kontraktstillgångar		136	0	0
Fordringar hos intresseföretag		253	285	141
Kundfordringar och övriga fordringar		606	386	537
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	37	20	59
Likvida medel *		1 380	1 790	1 442
		4 448	3 577	4 283
Summa tillgångar		5 619	4 545	5 442
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	295	295
Reserver		67	7	12
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 415	1 075	1 205
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 954	1 554	1 688
Innehav utan bestämmande inflytande		228	112	132
Summa eget kapital		2 182	1 666	1 821
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 217	695	1 300
Obligationslån		1 242	1 240	1 241
Kontraktsskulder leasingavtal		89	90	100
Övriga långfristiga skulder		42	60	103
Uppskjutna skatteskulder		19	24	19
Övriga avsättningar		79	66	75
		2 688	2 176	2 838
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1	0	2
Kontraktsskulder leasingavtal		37	39	34
Kontraktsskulder		14	0	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		634	621	705
Skatteskulder		64	43	42
		749	704	783
Summa skulder		3 437	2 879	3 621
Summa eget kapital och skulder		5 619	4 545	5 441
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		57	53	54

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	384	-61	580	26	210
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-22	54	-2	40	13
Övriga finansiella poster	-8	16	2	-108	-132
Avskrivningar	18	62	37	81	121
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	-1	-1	2	1
Förändringar avsättningar	4	3	3	-3	-1
Bokförda räntetäckter från låneportföljer	-4	-3	-6	-6	-17
Förvärvskostnader	1	0	1	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-46	-16	-46	-18	-42
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	6	25	4	22	55
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	-120	0	-353	-	-
Betalda skatter	-25	-14	-59	-46	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	191	63	161	-10	98
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-94	-45	-129	54	-51
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	130	-34	-38	-162	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227	-16	-6	-118	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-2	-7	-4	-10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-3	-1	-3	-1	-4
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-59	-54	-73	-54	-47
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	7	-	109	109
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-87	-260	-163	-260	-310
Avyttring av intresseföretag	0	24	60	24	24
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	25	5	131	5	5
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-281	-258	-565	-457	-1 466
Avyttringar av exploaterings- och projektfastigheter	491	0	491	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-25	-87	-126	-93	-104
Försäljning av finansiella tillgångar	0	246	0	254	269
Kassaflöden från låneportföljer	4	4	6	6	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	62	-375	-249	-469	-1 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	6	-	6	6
Upptagna lån	12	118	125	1 428	2 069
Forward funding från investerare av projekt inom Principal Investments	120	-	238	-	-
Amortering av lån	-2	-30	-7	-791	-798
Amortering av leasingskuld	-11	-14	-23	-35	-59
Utdelning	-88	-80	-88	-80	-80
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-70	-8	-76	-8	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40	-9	169	520	1 113
Periodens kassaflöde	249	-399	-86	-67	-436
Likvida medel vid periodens början	1 117	2 211	1 442	1 856	1 856
Valutakursdifferens i likvida medel	14	-22	24	1	21
Likvida medel vid periodens slut	1 380	1 790	1 380	1 790	1 442

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital * värde	Verkligt reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821
Periodens totalresultat för januari - juni 2022:								
Periodens resultat					326	326	163	489
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			0	55	0	55	6	61
Periodens totalresultat			0	55	326	381	168	550
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-28	-28	-72	-100
Utdelning					-88	-88		-88
Utgående balans per 30 juni 2022	177	295	18	48	1 415	1 954	228	2 182

* 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 resterande 250 000 teckningsoptioner har sedan dess funnits i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital * värde	Verkligt reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	177	289	95	-20	1 072	1 612	185	1 797
Periodens totalresultat för januari - juni 2021:								
Periodens resultat					45	45	-51	-6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-75	7	87	19	0	19
Periodens totalresultat			-75	7	132	64	-51	13
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-22	-71
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 juni 2021	177	295	20	-13	1 075	1 554	112	1 666

* 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 fanns per den 30 juni 2021 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not I. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun
Nettoomsättning	469	278	27	0	147	187	9	10	-11	-13	641	461
Övriga rörelseintäkter	2	19	215	0	2	2	2	2	-1	-1	220	22
Totala intäkter	471	297	242	0	149	188	10	12	-11	-14	861	483
Uppdragskostnader och provisioner	-37	-42	-4	0	-15	-14	-0	-0	2	8	-54	-48
Övriga externa kostnader	-49	-41	-65	-1	-27	-26	-10	-66	8	3	-142	-130
Personalkostnader	-161	-121	-11	0	-77	-99	-11	-65	1	2	-258	-283
Avskrivningar	-10	-9	-2	0	-5	-6	-2	-48	0	0	-18	-62
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-1	0	0	0	-1	9	1	1	-2	9
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-2	-1	-58	0	-0	-0	3	41	58	-40	0	0
Rörelseresultat	211	83	102	-0	26	43	-11	-117	58	-40	386	-31
Ränteintäkter											9	3
Räntekostnader											-19	-18
Övriga finansiella poster											8	-15
Finansiella poster - netto											-2	-30
Resultat före skatt											384	-61
Skatt											-79	-25
Periodens resultat											305	-86
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											247	-46

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	694	475	1 042	51	0	2	243	273	670	18	42	54	-32	-20	-35	974	770	1 734
Övriga rörelseintäkter	8	20	27	453	2	16	4	4	8	5	3	25	-1	-1	-3	468	28	73
Totala intäkter	702	495	1 069	504	2	18	247	276	678	23	45	79	-33	-21	-37	1 442	798	1 807
Uppdragskostnader och provisioner	-72	-72	-153	-33	0	-3	-25	-27	-57	-0	-1	-2	13	9	9	-117	-92	-206
Övriga externa kostnader	-91	-78	-174	-81	-1	-7	-63	-52	-114	-21	-97	-99	16	7	19	-240	-221	-374
Personalkostnader	-258	-214	-452	-22	0	-4	-144	-165	-405	-24	-104	-140	2	3	7	-445	-480	-994
Avskrivningar	-18	-17	-35	-5	0	-1	-10	-11	-23	-4	-53	-63	0	0	0	-37	-81	-121
Övriga rörelsekostnader	-2	-2	-6	-2	0	0	-0	-4	-9	1	22	31	1	1	3	-2	17	18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-3	-2	-4	-163	-0	0	-0	-0	0	3	53	50	163	-51	-46	0	0	0
Rörelseresultat	258	110	245	199	1	4	4	17	71	-23	-136	-144	163	-51	-46	601	-59	130
Ränteintäkter																18	7	19
Räntekostnader																-37	-33	-71
Övriga finansiella poster																-2	111	132
Finansiella poster - netto																-21	85	80
Resultat före skatt																580	26	210
Skatt																-92	-33	-81
Periodens resultat																489	-6	128
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																326	45	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 marknadsmässiga 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	53,4	58,9%	47,2	55,9%	3,6%	3,50
Lusitano 5	Portugal	37,2	41,1%	37,2	44,1%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		90,6	100,0%	84,5	100,0%	2,1%	2,8
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				84,5			

* 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). Administrationen av portföljen 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 4,4 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 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 3,5 miljoner euro. Denna bedömning avviker från årsboks slutet 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			
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
Summa		27,2	22,2	267,0		316,5

Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2022 30-jun	2021 30-jun	2021 31-dec
Visa preferensaktier serie C	64	63	61
Låneportföljer	84	98	100
Verksamhetsrelaterade investeringar	192	78	72
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	340	239	234

* varav kortfristiga placeringar om 37 mkr och långfristiga placeringar om 302 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 juni 2022, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		64		64
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	18	2	256	276
Summa tillgångar	18	65	256	340
SKULDER				
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under andra kvartalet 2022

	2022
Per 1 januari	171
Anskaffningar	101
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-20
Valutakursdifferenser	5
Per 30 juni	256

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2022 30-jun	2021 30-jun	2021 31 dec
Likvida medel	57	53	54
Övriga ställda säkerheter	0	1	0
	57	54	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-jun	2 021 30-jun	2021 31 dec
Övriga eventalförpliktelser	1 074	783	881
	1 074	783	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-jun	2 021 30-jun	2021 31 dec
Investeringsåtaganden	9	9	9
Övriga åttaganden	0	0	0
	9	9	9

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

Not 6. Information om förvärvet av Warsaw Property Partners

Catella genomförde i juni förvärvet av 65 procent av aktierna i Warsaw Property Partners (WPP) för en köpeskilling om 40 mkr. Polen är en viktig strategisk marknad för Catella som genom förvärvet stärker sin paneuropeiska plattform inom affärsområdet Investment Management. WPP är en oberoende fastighets investerings- och asset management rådgivare och utvecklare med verksamhet på den polska marknaden. WPP har ett förvaltat kapital på knappt 2 miljarder kronor och 18 anställda. Bolagets verkställande ledning, Christian Fojtl, Jacek Wachowicz och Bartosz Bzoma, kommer att fortsätta som aktieägare och vara verksamma i företaget under minst fem år.

Den förvärvade verksamheten, som ingår i verksamhetsgrenen Investment Management, konsolideras i koncernen som ett dotterbolag från den 29 juni 2022. Per

detta datum uppgick det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar i WPP till 5 mkr. Om full konsolidering av WPP hade skett per 1 januari 2022, skulle koncernens intäkter ha uppgått till 1 450 mkr emedan periodens resultat efter skatt och periodens totalresultat skulle ha uppgått till 490 mkr respektive 551 mkr. Dessa belopp har beräknats med tillämpning av koncernens redovisningsprinciper och med korrigerings av WPP:s resultat. Resultatet inkluderar tillkommande avskrivningar som skulle ha gjorts om verkligt värdejusteringar av immateriella tillgångar hade gjorts per 1 januari 2022, tillsammans med åtföljande skattekonsekvenser.

Köpeskillingen om 40 mkr är finansierad med egna medel genom kontant betalning under andra kvartalet 2022. Därutöver har Catella haft förvärvsrelaterade utgifter om 1,4 mkr som belastat rörelseresultatet

2022.

Den goodwill om 36 mkr som uppstår genom förvärvet hänför sig till operativ expansion på den polska marknaden med betydande synergier för koncernen som kapital- och investeringsrådgivare för befintliga och framtida fastighetsfondinvesteringar samt utvecklingsmöjligheter för Principal Investments. Ingen del av redovisad goodwill förväntas vara avdragsgill vid inkomstbeskattning. Verkligt värde på förvärvade identifierbara immateriella tillgångar om 2 mkr är hänförliga till befintlig kundkontaktsportfölj.

Värderingen är preliminär i avvaktan på slutlig värdering av dessa tillgångar vilket bedöms ske inom 12 månader från förvärvsdatumet.

Förvärvsrelaterade immateriella tillgångar	2
Övriga fordringar	2
Likvida medel	4
Övriga skulder	-3
Verkligt värde nettotillgångar	5
Innehav utan bestämmande inflytande	-1
Goodwill	36
Total köpeskilling	40
Oreglerad köpeskilling	-
Kontant reglerad köpeskilling	40
Likvida medel i förvärvat dotterföretag	-4
Förvärvskostnader	1
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	37

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	17,7	5,6	18,7
Övriga rörelseintäkter	2,3	0,5	2,0
Totala intäkter	20,0	6,1	20,7
Övriga externa kostnader	-21,0	-16,1	-24,7
Personalkostnader *	-24,1	-18,3	-43,5
Avskrivningar	-0,2	-0,4	-0,7
Övriga rörelsekostnader	-0,1	0,1	-1,0
Rörelseresultat	-25,3	-28,8	-49,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,8	8,1	8,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31,5	-33,7	-65,0
Finansiella poster	21,3	-25,6	-56,4
Resultat före skatt	-4,0	-54,4	-105,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-4,0	-54,4	-105,6

* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Periodens resultat	-4,0	-54,4	-105,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-4,0	-54,4	-105,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022 30-jun	2021 30-jun	2021 31 dec
Immateriella tillgångar	0,6	2,5	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	132,5	566,8	531,5
Övriga kortfristiga fordringar	9,6	12,0	8,9
Likvida medel	0,1	0,2	0,1
Summa tillgångar	1 501,1	1 639,8	1 599,5
Eget kapital	242,7	386,3	335,0
Avsättningar	0,0	1,0	0,0
Obligationslån	1 242,4	1 240,0	1 241,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,2	0,5
Övriga kortfristiga skulder	16,0	12,2	23,0
Summa eget kapital och skulder	1 501,1	1 639,8	1 599,5

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 338 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. För jämförelseperioden 30 juni 2021 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 782 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

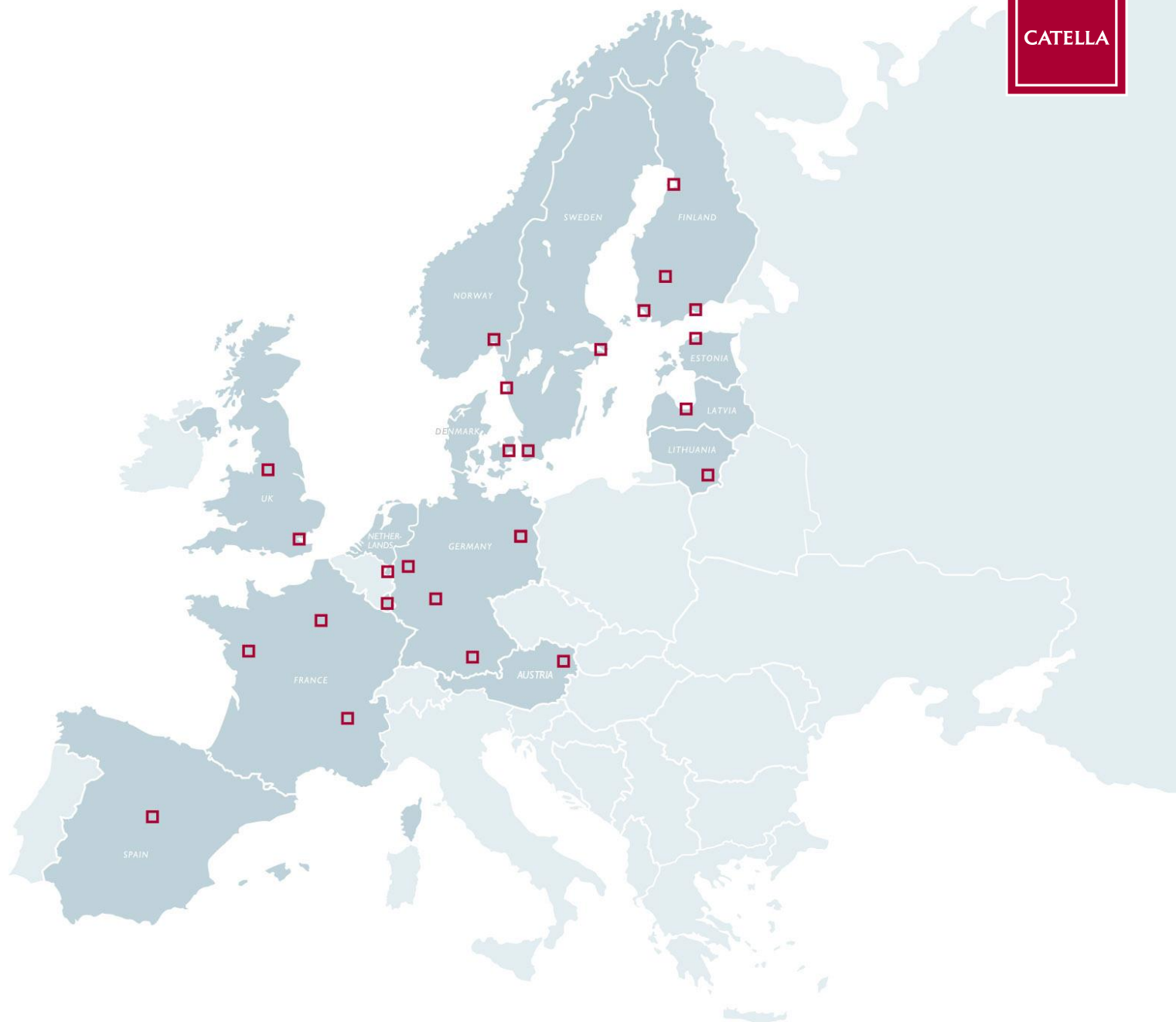
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

Beskrivning	Orsak till användning av mått	
Rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	Periodens rörelseresultat för koncernen med avdrag för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.	Måttet åskådliggör hur stor del av koncernens rörelseresultat som är hänförligt till moderföretagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Periodens rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförlig till moderföretagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 20 procent.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management 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

Delårsrapport juli-september 2022	28 oktober 2022
Delårsrapport oktober-december 2022	10 februari 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.