

"Under 2021 fortsatte Catella sin strategiska förflyttning mot ett fastighetsfokuserat bolag och levererade ett av de bästa åren någonsin för kvarvarande verksamheter. Efterfrågan på våra tjänster märks tydligt i tillväxt och underliggande resultat, med ett mycket starkt fjärde kvartal i både tillväxt och lönsamhet. Vår framflyttade position på den europeiska marknaden ger oss möjligheter till större mandat, fonder och transaktionsuppdrag framöver. Vid årsskiftet uppgick förvaltad kapital till 1 23 mdkr, en ökning med 21 procent. Helårets rörelseresultat före jämförelsestörande poster blev 294 mkr, motsvarande en ökning med närmare 90 procent (justerat för Principal Investments försäljning av Grand Central om 229 mkr). Motsvarande utveckling för det fjärde kvartalet var en ökning med cirka 100 mkr till 140 mkr."

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

oktober – december 2021

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Totala intäkter, mkr	633	542	1 806	2 312
Totala intäkter före jämförelsestörande poster, mkr *	633	472	1 771	1 848
Rörelseresultat, mkr	145	23	143	393
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster, mkr *	140	41	294	386
Resultat per aktie, kr **	1,08	-0,09	1,97	0,74
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster, kr *	1,13	-0,27	3,45	1,48
Föreslagen kontantutdelning per aktie för räkenskapsåret, kr	-	-	1,00	0,90

FÖRVALTAT KAPITAL \*

1227 mdkr

Slutet av perioden

TOTALA INTÄKTER \*

1 771 mkr

Senaste 12 månaderna

RÖRELSERESULTAT \*

294 mkr

Senaste 12 månaderna

EGET KAPITAL

1821 mkr

Slutet av perioden

\* Jämförelsestörande poster exkluderar avyttrade verksamheter (Catella asset management France), verksamheter under avveckling och avyttringsgrupp som innehas för försäljning (IPM, Catella Fondförvaltning och Catella Bank). \*\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

#### För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michel Fischier, Head of Investor Relations and Communications, tel. +46 (0)8 463 33 86

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 25 februari 2022 kl. 07.00 CET.

#### Inbjudan till presentation av delårsrapporten

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor i en telefonkonferens idag 25/2-2022 klockan 10.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas vd och koncernchef Christoffer Abramson och Catellas CFO Mattias Brodin. För att delta i konferensen, vänligen se [www.catella.com](http://www.catella.com) / ring in till +46 (0)8 566 426 93

## VD-KOMMENTAR

# ”Starkt avslut på ett framgångsrikt år”

Det fjärde kvartalet var ett starkt avslut på ett spännande 2021, där vi i stort har genomfört vår strategiska förflyttning mot ett fastighetsfokuserat bolag och där efterfrågan på våra tjänster och produkter är fortsatt stor. Tillväxten i förvaltad kapital under årets sista kvartal uppgick till hela 11 mdkr, till största del drivet av en stark tillväxt i våra fastighetsfonder. Vi avslutade året med ett förvaltad kapital uppgående till 123 mdkr, vilket motsvarade en ökning med 21 procent sedan föregående år, justerat för avyttringen av CAM France.

Totala intäkter i Q4, justerat för avyttrade eller avecklade verksamheter, förbättrades med 34 procent till 633 mdkr. Även justerat rörelseresultat (EBIT) förbättrades kraftigt med cirka 100 mdkr till 140 mdkr.

Det har bitvis varit en utdragen och svår resa, men nu har vi till slut återlämnat banklicensen, avyttrat resterande del av fondverksamheten samt avecklat IPM. I dag har Catella den starka plattform vi har eftersträvat för tillväxt och kan till fullo fokusera på att ytterligare utveckla våra tre affärsområden och dra nytta av de betydande synergier som finns mellan Property Investment Management (PIM), Principal Investments (PI) och Corporate Finance (CF). Hela vår ledningsgrupp har varit alltför engagerade i omstruktureringen och jag ser personligen fram emot ett 2022 där vi alla helt fokuserar på att växa och förädla Catella.

### **Stark efterfrågan på Property Investment Managements tjänster**

För helåret växte förvaltad kapital med 21 mdkr justerat för försäljningen av CAM France (14 mdkr). Utöver denna försäljning avslutades även andra lågmarginalmandat under året, vilket resulterar i att PIM nu står starkt för en fortsatt lönsam tillväxt. Extra glädjande är det stora intresset för våra fastighetsfonder med en tydlig hållbarhetsprofil. Bland dessa finns Catella European Residential III, Catellas första ”mörkgröna” fond, som nådde en milstolpe med 750 miljoner euro i förvaltad kapital vid årets utgång.

Även förvaltningsmandat visade en god tillväxt, inte minst genom att Catella APAM (UK) blev tilldelade ett uppdrag från Greater Manchester Pension Fund att förvalta en större del av pensionsfondens brittiska fastighetsportfölj. Det är ett prestigeuppdrag uppgående till närmare 2 mdkr och som även positionerar Catella hos större europeiska institutioner.

För helåret uppgick EBIT till 249 mdkr, en ökning med nästan 40 procent (justerat för 53 mdkr vid Principal Investments försäljning av Grand Central).

Förpliktat kapital uppgick till 11,9 miljarder vid årets utgång, vilket kommer omsättas i takt med att fonderna investerar i nya utvecklingsprojekt och fastigheter.

### **Fortsatt bra takt i Principal Investments utvecklingsportfölj, med flertalet projekt som ska avyttras under 2022**

Under det fjärde kvartalet ökade egna investeringar till 1,1 mdkr och samtliga 16 projekt i sex europeiska länder fortsatte att utvecklas enligt både plan och budget. Bland nya projekt så direktinvesterade Principal Investments 72 mdkr i fastigheten The Maltings i Salisbury, UK. Fastigheten har stor förädlingspotential både med nytt och förbättrat kommersiellt utbud samt bostäder. Investeringen genomfördes tillsammans med Catella APAM och vi är mycket stolta över detta första steg mot att starta större mandat och fonder riktade till den brittiska marknaden med Catellas egna kapital som drivande kraft. Seed investments och co-investments från egen balansräkning är en viktig strategi för hur vi kan använda kapital för att förstärka existerande och bygga ny europeiska plattformar, vilket vi hoppas kunna göra betydligt mer under 2022.

Under det första kvartalet 2022 förväntas försäljningen av logistikfastigheten i Norrköping att slutföras, fastigheten är utvecklad tillsammans med Catellas delägda bolag Infracore. Intresset för den moderna och hållbara logistikfastigheten med Nordens största solcellsanläggning är stort och visar på en hög efterfrågan bland investerare på moderna och automatiserade anläggningar med långa hyresavtal. Ytterligare tre logistikfastigheter i Infracores portfölj förväntas avyttras under 2022.

### **Högt tryck på transaktionsmarknaden och en växande efterfrågan på tjänster inom kapitalanskaffning gynnar Corporate Finance**

Året avslutades starkt även för Corporate Finance, till stor del drivet av en intensiv transaktionsmarknad och ett utökat produkt erbjudande från Catella som ledde till affärsområdets resultatmässigt bästa kvartal. Extra glädjande är framflyttade positioner på våra största marknader och fler uppdrag som rådgivare inom kapitalanskaffning. Bland annat agerade Catella ensam rådgivare vid eQ Community Properties Fund's strukturering av en ny lånefacilitet på 700 miljoner euro samt finansiell rådgivare vid Titanias börsintroduktion.

Den europeiska marknaden för kapitalanskaffning är fragmenterad och för att bättre möta våra kunders krav på högkvalitativa rådgivningstjänster samlar vi nu vårt erbjudande och kompetens i en Pan-europeisk verksamhetsgren – Debt Advisory.

Helårets rörelseresultat ökade med 48 mkr till 71 mkr och motsvarande siffror för kvartalet var 24 mkr till 57 mkr främst drivet av verksamheterna i Sverige och Frankrike.

### **Fortsatta framsteg mot en tydlig position inom hållbarhet**

Som flertalet andra bolag har vi precis påbörjat vår resa med hållbarhetsfrågor och det är något som jag och hela ledningsgruppen är intensivt fokuserade på. Dessa frågor kommer att ha djupgående effekter på fastighetsbranschen och investeringslandskapet, med både stora utmaningar men även möjligheter att ta en ledande position.

Under kvartalet avslutades arbetet med Catellas ESG materialitetsanalys som ska mynna ut i en hållbarhetsstrategi- och mål för hela gruppen under första halvåret 2022.

Vi har flera bra exempel där Catella aktivt förbättrat både befintliga fastigheter och egna utvecklingsprojekt ur ett hållbarhetsperspektiv. Utvecklingen av logistik- och bostadsfastigheter runt om Europa sker med en tydlig hållbarhetsagenda redan under planeringstadiet. Vi har nyligen ingått ett avtal för en finsk bostadsfastighet för installation av geotermisk uppvärmning vilket beräknas minska koldioxidutsläppen för fastigheten med över 60 procent.

Blickar man framåt så kommer vi att utveckla vårt hållbara fastighetsfonderbudande ytterligare. Redan idag erbjuder vi investerare den mörkgröna fonden, under SFRD artikel 9, CER III och är också i uppstartsfasen av Elithis Towers som utvecklar energipositiva bostadshus. Under 2022 kommer även ett stort fokus ligga på en genomgående översyn av våra befintliga innehav i fonder och mandat med målsättningen att fortsätta förstärka portföljen och vara drivande bakom omställningen av existerande fastighetsbestånd med fokus mot ökad hållbarhet.

### **Framåtblick**

Givet osäkerheten kring den eskalerande konflikt som råder i vårt Europeiska närområde är det i nuläget svårt att ge en tydlig framåtblick. Min och mina europeiska kollegors önskan är att konflikten är övergående och att vi snabbt kan återgå till den stabilitet vi förtjänar och har blivit vana vid i Europa.

Tillsammans med alla våra medarbetare och kunder har vi en stabil grund att utgå från och vårt renodlade fokus gör att vi fullt ut kan fokusera på att växa och utveckla våra tre affärsområden samtidigt som det tydliggör de viktiga synergier som finns. Återlämningen av banklicensen frigör även kapital till fortsatta egna investeringar genom Principal Investments.

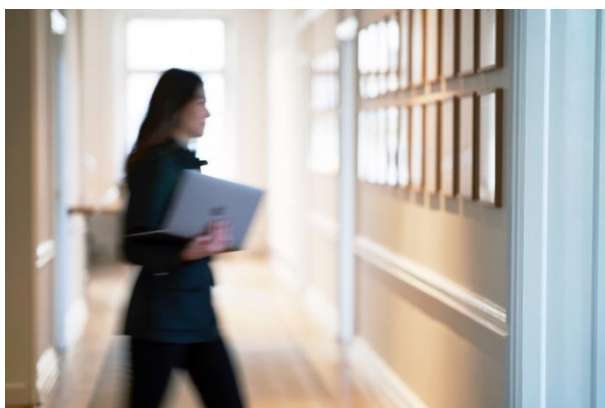
Vi kommer fortsätta att utvärdera intressanta förvärvsmöjligheter för att stärka vår position eller vår geografiska närvaro, och lägga än mer fokus på att fortsätta att stödja nya fonder, mandat och investeringar genom kapitalåtaganden från egen balansräkning. Att kontinuerligt skapa och bygga vidare på investerings- och utvecklingsplattformar ligger i vårt entreprenöriella DNA och är en stor del i hur vi som bolag kommer att fortsätta skapa värde.

Det hårda arbetet som ligger bakom oss har hittills gett bra resultat till våra kunder oavsett om de investerar i våra fonder eller om vi har fått förtroendet att förvalta och utveckla deras fastigheter eller varit transaktionsrådgivare. Vi vill nu fortsätta detta spännande arbete och utveckling med en tydlig målsättning att skapa kund-, samhälls- och aktieägarvärde 2022 och framåt.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef  
Stockholm, 2022-02-25

## Våra verksamhetsgrenar

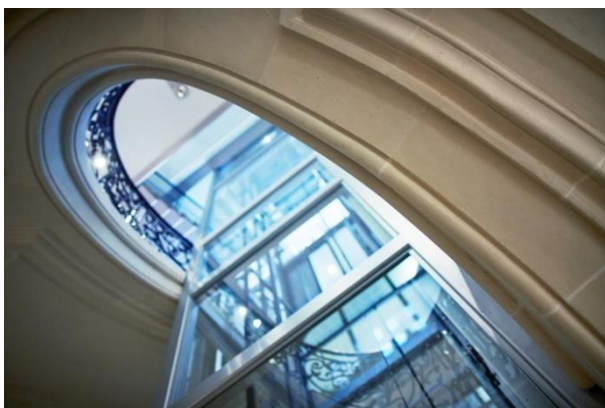
Catella har under inledningen av 2021 fokuserat verksamheten på en ny strategi som innebär en renodling mot fastigheter och en bredare expansion vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier. Catella breddar också verksamheten ytterligare genom egna investeringar och saminvesteringar med partners. Verksamheten inom Equity, Hedge and Fixed Income Funds är under avveckling (se not 8). Den delvis ändrade operativa strukturen har föranlett en översyn av koncernens verksamhetsgrenar (rörelsesegment enligt IFRS 8). Från och med andra kvartalet 2021 består kvarvarande verksamheter inom Catella av verksamhetsgrenarna *Corporate Finance*, *Property Investment Management* samt *Principal Investments*.



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

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 6.*



### Property Investment Management

Catella är ledande inom fastighetsplaceringar och finns på tio marknader runt om i Europa. Professionella investerare erbjuds attraktiv, riskjusterad avkastning via reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltningstjänster samt projektledning i tidiga stadier av fastighetsutvecklingsprojekt.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.*



### 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 fem 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.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.*

# Kommentarer till koncernens utveckling

Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inte annat framgår. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

## Nya verksamhetsgrenar

Från och med andra kvartalet 2021 består kvarvarande verksamheter inom Catella av verksamhetsgrenarna *Corporate Finance*, *Property Investment Management* samt *Principal Investments*. Det tidigare affärsområdet *Equity, Hedge and Fixed Income Funds* redovisas tillsammans med Moderbolaget och andra holdingbolag i kategorin Övrigt. I kategorin Övrigt ingår även Catella Luxembourg (tidigare Catella Bank) som redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Catella Luxembourg på separat rad benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Se not 9 för mer information.

Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt.

## Nettoomsättning och resultat

### Fjärde kvartalet 2021

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter ökade med 91 mkr och uppgick till 633 mkr (542). Koncernens totala intäkter, rensat för avyttrade verksamheter och verksamheter under avveckling, ökade med 160 mkr eller 34 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Koncernens nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 604 mkr (534), varav 292 mkr (259) avser *Corporate Finance* och 311 mkr (234) avser *Property Investment Management*. Flertalet av koncernens enheter redovisade ökad omsättning under perioden. *Principal Investments* redovisade intäkter om 8 mkr (-2) under perioden varav 3 mkr avser ytterligare vinstavräkning från

försäljningen av franska fastighetsutvecklingsprojektet *Moussy Logistique II*.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 145 mkr (23). Den kraftiga resultatförbättringen beror bland annat på starka resultat inom den tyska fondverksamheten och inom de franska och svenska *corporate finance* verksamheterna. En annan förklaring till resultatförbättringen är att föregående års resultat belastades med betydande förluster i verksamheter under avveckling (IPM). Kommentarer kring utvecklingen inom respektive verksamhetsgren finns på sidan 6-10.

Koncernens finansnetto uppgick till -6 mkr (-49) varav ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 21 mkr (13). Resultat från avyttring av kortfristiga placeringar uppgick till 6 mkr (3) och orealiserade värdeförändringar av koncernens värdepappersinnehav och placeringar uppgick till 3 mkr (-16). Periodens valutakursförändringar uppgick till 1 mkr (-28).

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 139 mkr (-25).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -6 mkr (21) och avser Catella Luxembourg.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 98 mkr (-7), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 95 mkr (-8) och vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,08 kr (-0,09).

### Helår 2021

Koncernens totala intäkter för helåret 2021 uppgick till 1 806 mkr (2 312) och koncernens nettoomsättning uppgick till 1 735 mkr (2 047). Koncernens minskade intäkter beror bland annat på jämförelsestörande poster såsom avyttrade verksamheter (-218 mkr) och verksam-

heter under avveckling (-211 mkr). Föregående år inkluderar även intäkter om 262 mkr från försäljningen av det tyska fastighetsutvecklingsprojektet *Grand Central*. Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 143 mkr (393).

Koncernens finansnetto uppgick till 78 mkr (-105) och inkluderar resultat från avyttring av dotterföretaget *Catella Asset Management SAS* om 130 mkr. Ränteinräkningar uppgick till 19 mkr (6) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 82 mkr (51) varav 8 mkr utgör engångskostnader för återköp och förtidsinlösen av äldre obligation. Resultat från avyttrade värdepappersinnehav och placeringar uppgick till -9 mkr (2) och orealiserade värdeförändringar av koncernens värdepappersinnehav uppgick till 8 mkr (-37). I finansnettot ingår även positiva valutakursdifferenser om 12 mkr (-20). Resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -14 mkr (-64) för helåret 2021.

Resultat från koncernens totala verksamhet uppgick till 128 mkr (74), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 174 mkr (65). Det motsvarar ett resultat per aktie om 1,97 kr (0,74).

## Viktiga händelser under kvartalet

- ECB godkände Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. I samband med det namnändrades Catella Bank till Catella Luxembourg.

## Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskilling om 60 mkr. Transaktionen ägde rum 10 januari 2022 och hade ingen påverkan på koncernens resultat 2021.

# Corporate Finance

## Fjärde kvartalet 2021

Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 1 052 mdkr (784) under kvartalet vilket är en ökning med 34 procent i jämförelse med föregående år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 27,0 mdkr (18,4). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 10,7 mdkr (10,3), Frankrike för 10,3 mdkr (4,4), Finland för 2,4 mdkr (2,1), Tyskland för 1,7 mdkr (0,1) och Danmark för 1,2 mdkr (0,0).

De totala intäkterna uppgick till 295 mkr (261) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, ökade med 46 mkr hänförligt till Norden och Kontinentaleuropa. Rörelseresultatet uppgick till 57 mkr (38), en ökning med 19 mkr (+49%) i jämförelse med föregående år.

Rörelsekostnaderna ökade med 27 mkr främst på grund av högre prestationsbaserade personalkostnader.

I Norden var intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet högre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Sverige som genomförde fler transaktioner och kapitalmarknadsrelaterade tjänster.

I Kontinentaleuropa ökade Frankrike rörelseresultatet främst drivet av fler genomförda transaktioner jämfört med föregående år

## Helår 2021

Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 2 667 mdkr (2 338) under perioden vilket är en ökning med 14 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolym under perioden uppgick till 57,3 mdkr (45,1).

De totala intäkterna uppgick till 678 mkr (623) och rörelseresultatet uppgick till 71 mkr (29) under perioden.

Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	3 mån		12 mån	
	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Norden *	120	96	287	222
Kontinentaleuropa *	175	166	392	400
Totala intäkter	295	261	678	623
Uppdragskostnader och provisioner	-21	-33	-57	-75
Rörelsekostnader	-216	-189	-551	-520
Rörelseresultat	57	38	71	29

### NYCKELTAL

Rörelsemarginal, %	19	15	10	5
Eget kapital, mkr **	-	-	50	98
Fastighetstransaktionsvolymerna för perioden, mdkr	27,0	18,4	57,3	45,1
varav Norden	14,5	12,5	35,1	29,4
varav Kontinentaleuropa	12,5	5,9	22,1	15,7
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	196	208

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2020.

\*\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

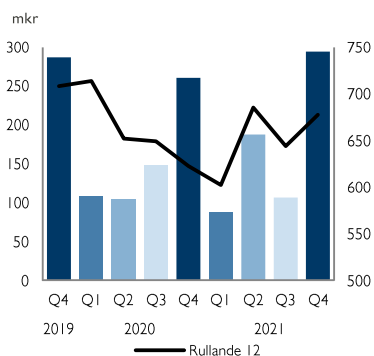
### INTÄKTER OCH RESULTAT PER KVARTAL

	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun
Totala intäkter, mkr	295	107	188	88	261	148	105
Rörelseresultat, mkr	57	-3	43	-26	38	6	-3

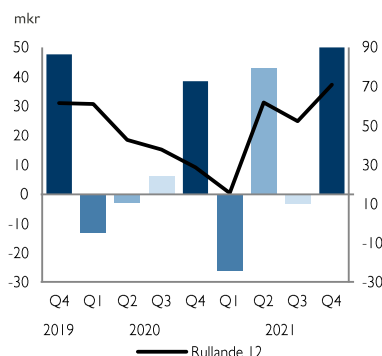
### TRANSAKTIONSVOLYMER



### TOTALA INTÄKTER



### RÖRELSERESULTAT



# Property Investment Management

## Fjärde kvartalet 2021

De totala intäkterna uppgick till 314 mkr (240) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 280 mkr (210) under kvartalet.

Property Funds intäkter efter uppdragskostnader ökade med 82 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter ökade med 19% och rörliga intäkter med 149%. Rörliga intäktsökningen är främst drivet av intäkter från förvärv i fastighetsfonder.

Inom Property Asset Management

ökade intäkterna med 6 mkr, justerat för försäljningen av franska verksamheten, i jämförelse med föregående år. Intäktsökningen förklaras främst av ökade intäkter inom Property Asset Management Storbritannien samt Property Asset Management Danmark.

Rörelsekostnaderna ökade främst på grund av högre rörliga personalkostnader. Rörelseresultatet uppgick till 81 mkr (29) varav Property Funds ökade med 42 mkr främst drivet av tillväxten av förvaltad kapi

tal medan Property Asset Management minskade med 5 mkr i jämförelse med föregående år.

## Helår 2021

Catellas förvaltade kapital i affärsområdet ökade med 21,3 mkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 122,7 mkr, justerat för Frankrike.

De totala intäkterna uppgick till 1 069 mkr (1 126) och rörelseresultatet uppgick till 249 mkr (239).

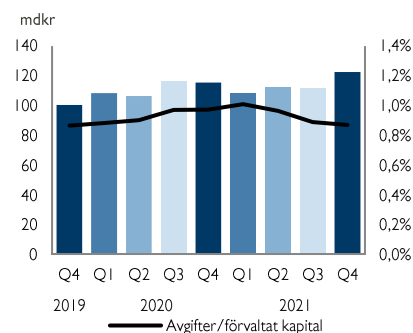
Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Property Funds *	253	167	859	749
Property Asset Management *	88	102	292	493
<b>Totala intäkter</b>	<b>314</b>	<b>240</b>	<b>1 069</b>	<b>1 126</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-34	-30	-153	-164
Rörelsekostnader	-200	-181	-667	-723
<b>Rörelseresultat</b>	<b>81</b>	<b>29</b>	<b>249</b>	<b>239</b>
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	26	12	23	21
Eget kapital, mkr **	-	-	1 049,2	616,8
Förvaltad kapital vid periodens slut, mkr	-	-	122,7	115,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	8,4	4,3	0,7	20,2
varav Property Funds	-	-	90,4	69,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	7,5	2,0	16,8	8,2
varav Property Asset Management	-	-	32,3	46,5
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	0,9	2,3	-16,1	12,0
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	279	273

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2020.

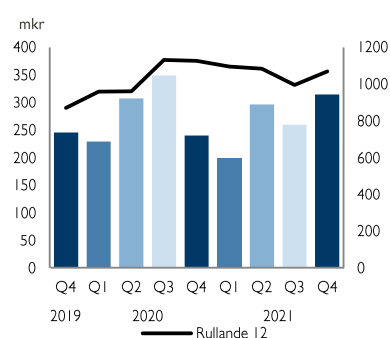
\*\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER OCH RESULTAT PER KVARTAL	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
Totala intäkter, mkr	314	260	297	199	240	349	308
Rörelseresultat, mkr	81	57	84	28	29	92	76

— FÖRVALTAT KAPITAL



— TOTALA INTÄKTER



— RÖRELSERESULTAT



# Property Investment Management

## Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar i Europa, som erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning via två olika tjänsteområden: Property Funds och Property Asset Management.

Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av

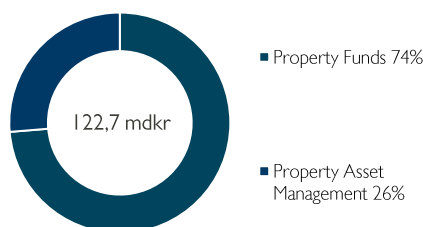
fastigheter och lägen. Investerare får genom över 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader.

Genom tjänsteområdet Property Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Project Management, som redovisas inom tjänsteområdet Property Asset Management, erbjuder investeringsmög

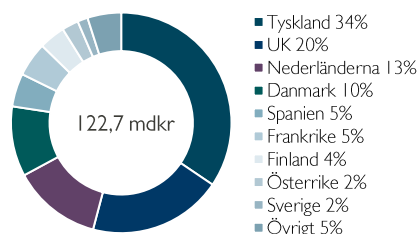
ligheter på ett tidigt stadium i utvecklingsprojekt. Catella identifierar utvecklingsmöjligheter för mark och fastigheter, arrangerar projektfinansiering, deltar i samfinansiering och genomför försäljning när bygglov har beviljats.

Förvalt kapital uppgick till 90,4 mdkr inom Property Funds och 32,3 mdkr inom Property Asset Management vid periodens slut varav 74 procent investerade i Catellas fastighetsfonder.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



## Förändring av förvalt kapital

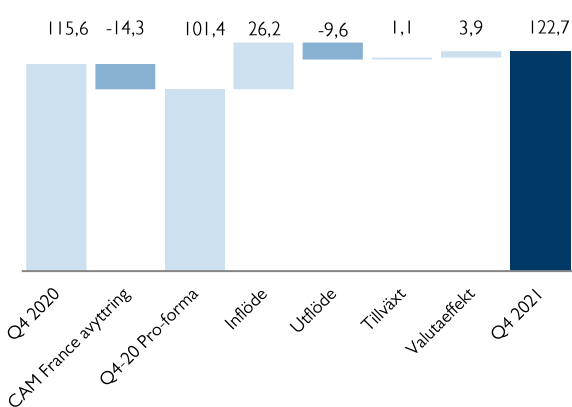
Förvalt kapital har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 101,4 mdkr till 122,7 mdkr, justerat för försäljningen av franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS. Ökningen om 21,3 mdkr drevs främst av inflöde i bostadsfonderna Catella

Wohnen Europa, Catella Modernes Wohnen, Catella European Residential III, KVBW Immobilienspezialfonds samt bred tillväxt inom flertalet ytterligare fastighetsfonder.

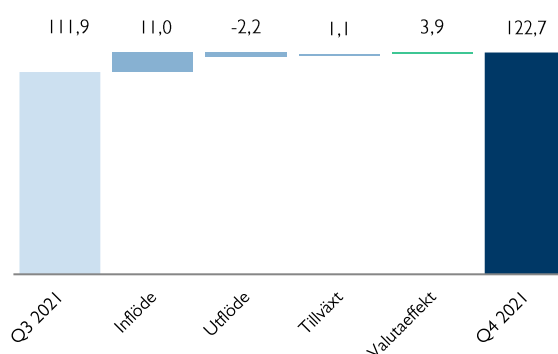
Förvalt kapital ökade under kvartalet med 10,8 mdkr till 122,7 mdkr. Inflöde om

11,0 mdkr var främst drivet av förvärv i bostadsfastigheter i bland annat Wien, Linz, Nijmegen, Voorburg och Köpenhamn i Catellas fastighetsfonder inom Property Funds. Utflöde om 2,2 mdkr förklaras främst av avslutade mandat inom Catella Property Asset Management Storbritannien.

Utveckling av förvalt kapital under de senaste tolv månaderna, mdkr



Utveckling av förvalt kapital under kvartalet, mdkr





# Principal Investments

Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att de ska generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

## Fjärde kvartalet 2021

De totala intäkterna uppgick till 8 mkr (-2) under det Fjärde kvartalet varav 3 mkr

avser resultat från färdigställandet av franska fastighetsutvecklingsprojektet Moussey Logistique II samt 5mkr från ränteintäkter från intresseföretag. Föregående års resultat inkluderar intäkter om 176 mkr från försäljningen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. Under Fjärde kvartalet gjorde Principal Investments direktinvesteringar i ett mandat förvaltad av Property Asset Management Storbritannien om totalt 72 mkr. Saminvesteringar

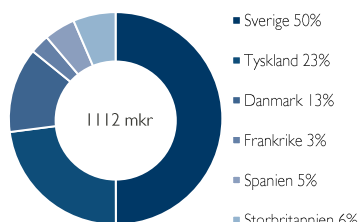
gjordes tillsammans med Property Asset Management Finland och Catella Hospitality om totalt 11 mkr.

## Helår 2021

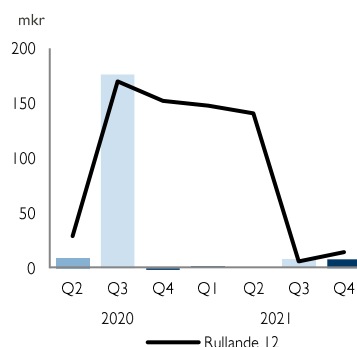
Principal Investments har per sista december investerat totalt 1 112 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	8	-2	18	190
Uppdragskostnader och provisioner	-3	-1	-3	-1
Rörelsekostnader	-9	0	-11	-1
Rörelseresultat	-4	-3	4	188
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>			2021	2020
<b>Anläggningstillgångar</b>			31-dec	31-dec
Innehav i intresseföretag	-	-	106	84
Övriga anläggningstillgångar	-	-	203	3
Summa anläggningstillgångar	-	-	309	88
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploaterings- och projektfastigheter	-	-	2 105	634
Fordringar hos intresseföretag	-	-	141	26
Kundfordringar och övriga fordringar	-	-	97	8
Likvida medel	-	-	44	-15
Summa omsättningstillgångar	-	-	2 388	653
Summa tillgångar	-	-	2 697	741
<b>Eget kapital</b>				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	175	156
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	12	5
Summa eget kapital	-	-	187	161
<b>Skulder</b>				
Långfristiga skulder	-	-	1 360	454
Kortfristiga skulder	-	-	1 151	125
Summa skulder	-	-	2 511	580
Summa eget kapital och skulder	-	-	2 697	741

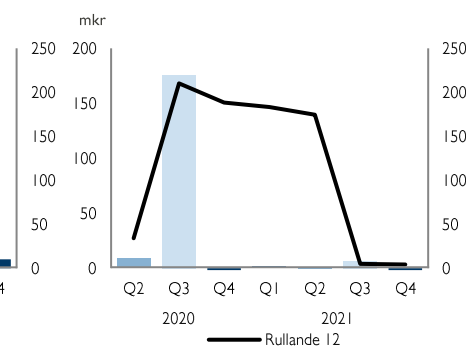
—INVESTERAT KAPITAL PER LAND\*



—TOTALA INTÄKTER



—RÖRELSERESULTAT



\* Diagrammen visar andel av Principal Investments totala investering

# Principal Investments

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 31 december 2021.

Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser åtaganden i form av markreserveringar och liknande för att säkra uppstart av kommande projekt.

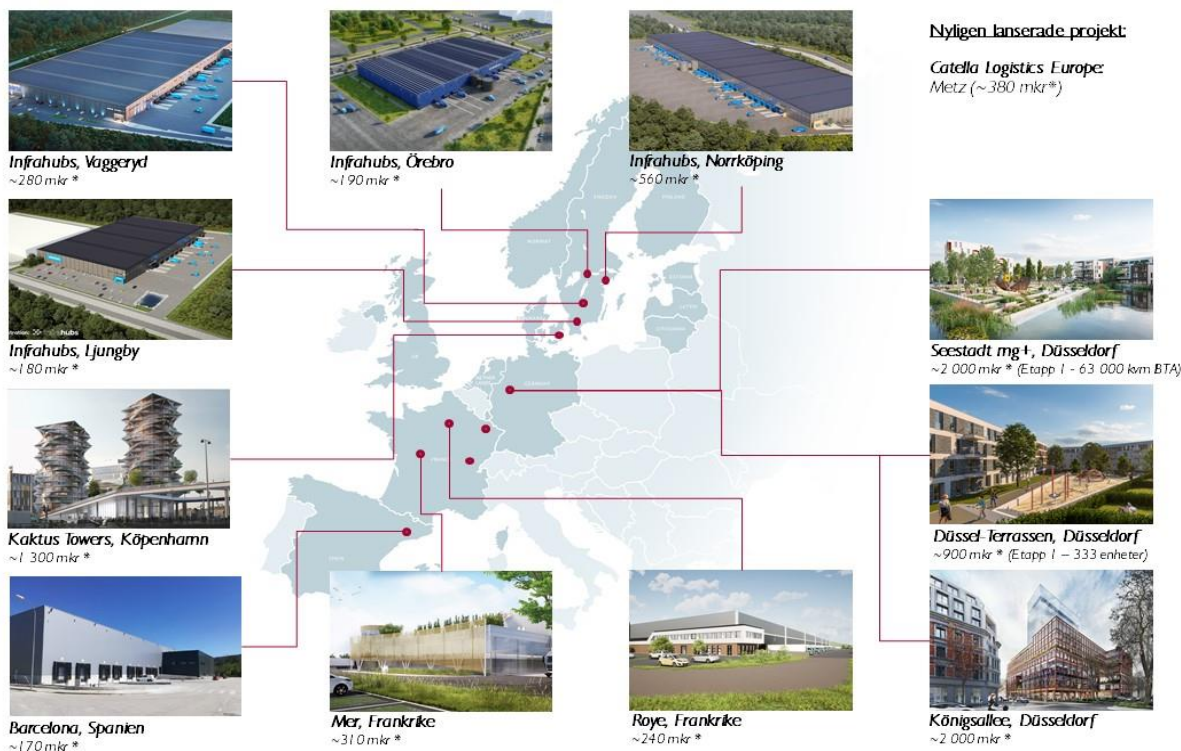
Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ***
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	459	50
Düffel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	116	20
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	Q1 2025	23	847	186
Summa Catella Project Capital						1 422	256
Roye Logistique *	Frankrike	Logistik	Q2 2019	Q2 2022	65	202	8
Mer Logistique *	Frankrike	Logistik	Q1 2020	Q3 2022	65	234	25
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	Q1 2023	100	53	53
Summa Catella Logistic Europé						489	85
Norrköping **	Sverige	Logistik	Q4 2020	Q1 2022	50	522	222
Ljungby *	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q3 2022	40	87	62
Örebro **	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q2 2022	50	151	143
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Q3 2022	50	137	106
Övriga *	Sverige	Logistik				37	22
Summa Infrahubs						934	555
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022	93	1 056	144
Salisbury**	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	Q4 2025	88	208	72
<b>Summa</b>						<b>4 110</b>	<b>1 112</b>

\* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

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

\*\*\* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

## URVAL AV CATELLAS PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT



\* Uppskattad total utvecklingskostnad

## Övrig finansiell information

### Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning ökade med 598 mkr under fjärde kvartalet och uppgick per 31 december 2021 till 5 441 mkr. Förändringen beror främst på ökad investeringstakt i fastighetsutvecklingsprojekten inom Principal Investments.

Catella har gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbart livslängd. Catellas tillgångar med obestämbart livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen har påvisat att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernens egna kapital ökade under fjärde kvartalet med 132 mkr och uppgick per 31 december 2021 till 1 821 mkr. Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick till 95 mkr. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 24 mkr. Av det senare redovisas 3 mkr som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 21 mkr redovisas som personalkostnad och skatt i koncernens resultaträkning. Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernresultaträkningen. Vidare ökade eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande med 5 mkr till följd av tilläggsförvärv av andelar i ett intresseföretag vilket föranledde en omklassificering av innehavet till andelar i dotterföretag med full konsolidering. Periodens omräkningsdifferenser uppgick till 9 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2021 till 33 procent (35 procent per 30 september 2021).

### Koncernens kassaflöde

#### Fjärde kvartalet 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 102 mkr (84). Betalda skatter uppgick till 37 mkr (8) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 9 mkr (87) varav

periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -93 mkr (3). Av förändringar i rörelsekapital är -47 mkr (19) hänförlig till kvarvarande verksamheter och -46 mkr (16) avser Catella Luxembourg.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -655 mkr (-182) och avser huvudsakligen tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojekten Kaktus och Infrahubs i Norrköping, Örebro, Vaggeryd och Ljungby om totalt 401 mkr samt nya investeringar i fastighetsutvecklingsprojekten The Maltings i Storbritannien och SFB Parque Logistico i Spanien om 254 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 373 mkr (123) varav 345 mkr avser utökad bankfinansiering till Kaktus och Infrahubs Norrköping samt ny bankfinansiering till The Maltings för pågående fastighetsutvecklingsprojekt.

Periodens kassaflöde uppgick till -273 mkr (28) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till -55 mkr (36) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -218 mkr (-8). Den senare förklaras av nedsättning och delåterbetalning av Catella Luxembourgs överkursfond till svenska holdingbolaget Catella Holding med ett belopp uppgående till 214 mkr. Motsvarande belopp redovisas som inbetalning hos kvarvarande verksamheter under samma period och därmed ingen nettoeffekt för koncernens totala verksamhet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 442 mkr (1 856), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 1 242 mkr (1 482), där likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 300 mkr (486). Likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 199 mkr (374).

#### Helår 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 98 mkr (154) varav 112 mkr (237) är hänförligt till kvarvarande

verksamheter och -14 mkr (-83) avser Catella Luxembourg. Betalda skatter uppgick till 110 mkr (84) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -31 mkr (165) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -128 mkr (11). Av förändringar i rörelsekapital är -95 mkr (140) hänförlig till kvarvarande verksamheter och -33 mkr (-129) avser Catella Luxembourg.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 519 mkr (44) och inkluderar investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt, via såväl dotterföretag som intresseföretag, om totalt 1 776 mkr. Därutöver förvärvades andelar från innehavare utan bestämmande inflytande i Catella Residential i Frankrike om 54 mkr. Försäljning av dotterföretaget Catella Asset Management SAS genererade ett kassaflöde, efter avdrag för avyttrade likvida medel, om 109 mkr. Försäljning av samtliga andelar i IPM Systematic Macro Fund och IPM Systematic Commodities Fund genererade inflöden om netto 80 mkr och Visa A aktier såldes för ett belopp om 87 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 113 mkr (315) varav 480 mkr avser Catella ABs emittering av ny senior icke-säkerställd obligation efter åter-köp/förtidsinlösen av äldre obligation netto efter kostnader. Därutöver upptog koncernen lån från kreditinstitut om totalt 784 mkr för finansiering av pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Amortering av Covid-19 lån och koncernens leasingskuld uppgick till 34 mkr respektive 59 mkr. Lämnade utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 80 mkr respektive 26 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -436 mkr (524) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till -261 mkr (608) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -175 mkr (-84).

## Moderbolaget

### Fjärde kvartalet 2021

Moderbolaget redovisade intäkter om 10,3 mkr (7,5) och rörelseresultatet uppgick till -10,6 mkr (-14,7). Det förbättrade rörelseresultatet beror främst på ökad fakturering av management fees och väsentligen lägre konsultkostnader. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 20 (11).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -15,5 mkr (14,0) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 15,7 mkr (8,6). Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från derivat om 21,3 mkr.

Resultat före skatt uppgick till -26,1 mkr (-0,7) och periodens resultat uppgick till -26,1 mkr (-0,5).

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 521,9 mkr (89,4).

### Helår 2021

De totala intäkterna uppgick till 20,7 mkr (30,5) och rörelseresultatet uppgick till -49,2 mkr (-49,6) under perioden.

Finansiella poster summerade till -56,4 mkr (-1,5) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 65,0 mkr (35,1). I beloppet ingår engångskostnader om totalt 8 mkr som ett resultat av återköp och förtidsinlösen av äldre obligation för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. I finansnettot ingår vidare resultat från derivat om 8,1 mkr (32,3). Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkring om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Derivatet förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningen utvärderar löpande behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Resultat före skatt uppgick till -105,6 mkr (-51,2) och periodens resultat uppgick till -105,6 mkr (-51,0).

### Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 501 personer (566).

## Aktieägare

Catella hade 8 808 (8 972) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2021 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (49,4) av kapital och 48,8 procent (48,8) av rösterna följt av Alcur Fonder med ett innehav på 6,9 procent (4,2) av kapital och 6,2 procent (3,8) av rösterna.

## Utdelning

Catellas mål är att årsvis till aktieägarna utdela 50 procent av koncernens resultat efter skatt justerat för resultatmässigt orealiserade värdeökningar. Utöver detta skall villkoren i Catellas obligationslån beaktas vilka anger att maximalt 60 procent av årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare alternativt alltid 80 mkr kan delas ut.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom Catella-koncernen bedriver få bolag tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av tillsynsmyndighet. I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återkänna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. I samband med det upphörde även den regulatorsika tillsynen av Catellas konsoliderade situation.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar avseende bland annat värdering av låneportföljer, goodwill och varumärke samt antaganden hänförliga till intäktsredovisning. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar. För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 4 i Årsredovisningen för 2020.

Catella investerar stora belopp i fastighetsutvecklingsprojekt företrädesvis genom dotterföretag men det sker även genom dotterföretag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

## 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.

Catella tillämpar successiv vinstavräkning för fastighetsutvecklingsprojekt där försäljningsavtal har ingåtts med en extern part i enlighet med IFRS 15 Revenue from contracts with customers. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

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 2020. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

## Transaktion med närstående

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. Catella har per 31 december 2021 investerat 222 mkr i bolaget. Catella garanterar hyresavtalets genomförande gentemot Postnord. Catellas huvudägare CA Fastigheter AB har lämnat en vederlagsfri, ovillkorad förpliktelse att investera erforderligt kapital i Infrahubs Fastighet 2 AB i utbyte mot aktier i bolaget motsvarande investeringen. Garantin kan tas i anspråk i den utsträckning annan finansiering inte kan erhållas för projektet. Under

tredje kvartalet 2021 erhöjls extern bankfinansiering och garantin bedöms inte behöva tas i bruk.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2020.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretaget Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas franska dotterföretag Catella Logistic Europe SAS (CLE) fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden

för utförda tjänster som CPM och CLE fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intresse-gemenskap.

#### Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

#### Finansiell kalender

##### Årsredovisning 2021

11 april 2022

##### Delårsrapport januari-mars 2022

6 maj 2022

##### Årsstämma 2022

24 maj 2022

##### Delårsrapport april-juni 2022

19 augusti 2022

#### Delårsrapport juli-september 2022

28 oktober 2022

#### För ytterligare information

Mattias Brodin, CFO

Tel. 08-463 33 10

Mer information om Catella och samtliga rapporter finns tillgängliga på [catella.com](http://catella.com). 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.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 februari 2022

Catella AB (publ)

Johan Claesson  
Styrelseordförande

Tobias Alsborger  
Styrelseledamot

Jan Roxendal  
Styrelseledamot

Johan Damne  
Styrelseledamot

Anneli Jansson  
Styrelseledamot

Joachim Gahm  
Styrelseledamot

Christoffer Abramson  
Vd och koncernchef

# Granskningsrapport

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

## **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catella AB (org nr 556079-1419) per 31 december 2021 och den tolmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

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

## **Slutsats**

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

Stockholm den 25 februari 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning		604	534	1 735	2 047
Övriga rörelseintäkter		29	7	71	265
Totala intäkter		633	542	1 806	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-58	-65	-205	-300
Övriga externa kostnader		-79	-97	-345	-395
Personalkostnader		-330	-304	-984	-1 079
Avskrivningar		-21	-37	-121	-110
Övriga rörelsekostnader		0	-16	-8	-34
Rörelseresultat		145	23	143	393
Ränteintäkter		5	1	19	6
Räntekostnader		-20	-12	-74	-47
Övriga finansiella poster		9	-38	134	-64
Finansiella poster - netto		-6	-49	78	-105
Resultat före skatt		139	-25	221	289
Skatt		-35	-3	-79	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		104	-28	143	138
Verksamheter som innehas för försäljning:					
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	9	-6	21	-14	-64
Periodens resultat		98	-7	128	74
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		95	-8	174	65
Innehav utan bestämmande inflytande		3	1	-46	9
		98	-7	128	74
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
Kvarvarande verksamheter					
- före utspädning		1,15	-0,32	2,13	1,46
- efter utspädning		1,11	-0,32	2,08	1,46
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning					
- före utspädning		-0,07	0,24	-0,16	-0,72
- efter utspädning		-0,07	0,24	-0,16	-0,72
Total verksamhet					
- före utspädning		1,08	-0,09	1,97	0,74
- efter utspädning		1,04	-0,09	1,92	0,74
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		91 098 572	88 348 572	90 617 837	88 348 572

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Periodens resultat	98	-7	128	74
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Värdoförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	0	1	0
Verkligt värdoförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	-1	83	10	47
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Säkring av nettoinvestering	0	32	-2	28
Omräkningsdifferenser	9	-59	17	-65
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	8	56	25	11
Summa totalresultat för perioden	106	49	153	85
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	102	51	198	79
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-2	-45	6
	106	49	153	85

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2021 31-dec	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	404	443
Kontraktstillgångar		126	157
Materiella anläggningstillgångar		25	30
Innehav i intresseföretag		187	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		201	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	114	248
Uppskjutna skattefordringar		23	21
Övriga långfristiga fordringar		15	6
		1 096	1 106
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		2 105	634
Fordringar hos intresseföretag		141	26
Kundfordringar och övriga fordringar		536	415
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	59	31
Likvida medel *		1 242	1 482
		4 083	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	9	262	539
		4 345	3 127
Summa tillgångar		5 441	4 233
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	289
Reserver		12	75
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 205	1 072
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 688	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande		132	185
Summa eget kapital		1 821	1 797
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		1 300	553
Obligationslån		1 241	751
Kontraktsskulder		99	115
Övriga långfristiga skulder		103	0
Uppskjutna skatteskulder		19	20
Övriga avsättningar		74	63
		2 837	1 503
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		2	0
Kontraktsskulder		34	48
Leverantörsskulder och övriga skulder		662	731
Skatteskulder		42	48
		741	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	9	43	106
		784	933
Summa skulder		3 621	2 435
Summa eget kapital och skulder		5 441	4 233
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		54	49

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.



## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2020 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	134	-3	210	216	216
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-9	-11	13	27	27
Övriga finansiella poster	-11	33	-132	29	29
Avskrivningar	21	39	121	113	113
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-4	6	1	10	10
Förändringar avsättningar	3	7	-1	6	6
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	-5	-1	-17	-4	-4
Resultat från andelar i intresseföretag	-19	-1	-42	-196	-196
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	27	23	55	37	37
Betalda skatter	-37	-8	-110	-84	-84
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	102	84	98	154	154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-181	-242	-51	189	189
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	88	245	-77	-178	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9	87	-31	165	165
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-7	-10	-16	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-1	-4	-7	-7
Förvärv av dotterföretag efter avdrag för förvärvade likvida medel	7	-0	-47	-0	-0
Försäljning av dotterföretag efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	-8	109	76	76
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	0	-3	-	128	128
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-61	-28	-310	-37	-37
Avyttring av intresseföretag	0	0	24	-	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	6	5	179	179
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-605	-151	-1 466	-320	-320
Förvärv av finansiella tillgångar	-12	-4	-104	-38	-38
Försäljning av finansiella tillgångar	15	11	269	77	77
Kassaflöden från låneportföljer	4	0	15	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-655	-182	-1 519	44	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-1	-1
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	-	6	-	-
Nyemission	-	-	-	15	15
Upptagna lån	390	144	2 069	422	422
Amortering av lån	-4	0	-798	-0	-0
Amortering av leasingsskuld	-11	-18	-59	-58	-58
Utdelning	0	0	-80	0	0
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-3	-26	-63	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	373	123	1 113	315	315
Periodens kassaflöde	-273	28	-436	524	524
Likvida medel vid periodens början	1 712	1 880	1 856	1 378	1 378
Valutakursdifferens i likvida medel	3	-52	21	-46	-46
Likvida medel vid periodens slut *	1 442	1 856	1 442	1 856	1 856
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4	-6	-48	-212	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0	-2	87	128	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten **	-214	0	-214	0	0
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-218	-8	-175	-84	-84
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	199	374	199	374	374
** Nedsättning och delärbetalning av Catella Luxembourgs överkursfond till svenska holdingbolaget Catella Holding uppgår till 214 mkr under fjärde kvartalet 2020. Motsvarande belopp redovisas som inbetalning hos kvarvarande verksamheter under samma period och därmed ingen nettoeffekt för koncernens totala verksamhet					

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Mkr	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 - december 2021:								
Periodens resultat					174	174	-46	128
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-77	14	87	24	1	25
Periodens totalresultat			-77	14	261	198	-45	153
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-8	-57
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2021	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretaget IPM samt flertalet dotterföretag inom Property 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 i eget lager per den 31 december 2021. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Mkr	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 2020	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736
Periodens totalresultat för januari - december 2020:								
Periodens resultat					65	65	9	74
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			47	-33		14	-3	11
Periodens totalresultat			47	-33	65	79	6	85
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-35	-37
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1				-1		-1
Nyemission	4	11				15		15
Utgående balans per 31 december 2020	177	289	95	-20	1 072	1 612	185	1 797

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 december 2020 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Under första kvartalet 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner från emission 2014 för teckning av lika många nyemitterade B-aktier i Catella AB för ett pris om 7,20 kr per aktie och 100 000 teckningsoptioner återköptes från en nyckelperson. Därutöver förföll 266 667 teckningsoptioner i eget förvar utan nyttjande. Efter dessa transaktioner kvarstod inga utestående teckningsoptioner från tidigare års emissioner. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget.

## Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Corporate Finance		Property Investment Management		Principal Investments		Övrigt		Koncernen	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
		okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning		292	259	311	234	2	1	-2	40	604	534
Övriga rörelseintäkter		3	2	3	6	6	-3	17	3	29	7
Totala intäkter		295	261	314	240	8	-2	16	43	633	542
Uppdragskostnader och provisioner		-21	-33	-34	-30	-3	-1	0	-1	-58	-65
Övriga externa kostnader		-30	-26	-58	-51	-4	0	13	-19	-79	-97
Personalkostnader		-177	-153	-130	-107	-4	0	-19	-44	-330	-304
Avskrivningar		-6	-7	-9	-19	-1	0	-5	-11	-21	-37
Övriga rörelsekostnader		-3	-3	-2	-3	-0	-0	6	-9	0	-16
Rörelseresultat		57	38	81	29	-4	-3	11	-41	145	0
Ränteintäkter		0	1	0	0	0	0	5	0	5	1
Räntekostnader		-2	-2	-2	-2	-0	-0	-16	-8	-20	-12
Övriga finansiella poster		-0	-0	0	-18	-2	-11	10	-9	9	-38
Finansiella poster - netto		-2	-2	-1	-20	-2	-11	-1	-16	-6	-49
Resultat före skatt		55	37	80	10	-6	-14	10	-57	139	-49
Skatt		-19	-14	-16	10	1	0	-0	2	-35	-3
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		36	23	64	19	-5	-14	10	-56	104	-51
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	9	0	0	0	0	0	0	-6	21	-6	21
Periodens resultat		36	23	64	19	-5	-14	3	-35	98	-30
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		36	23	62	16	-5	-14	2	-32	95	-8

Mkr	Not	Corporate Finance		Property Investment Management		Principal Investments		Övrigt		Koncernen	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
		jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning		670	618	1 042	1 074	2	1	20	355	1 735	2 047
Övriga rörelseintäkter		8	5	27	52	16	189	20	18	71	265
Totala intäkter		678	623	1 069	1 126	18	190	40	373	1 806	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-57	-75	-153	-164	-3	-1	8	-61	-205	-300
Övriga externa kostnader		-114	-117	-174	-171	-7	-1	-51	-106	-345	-395
Personalkostnader		-405	-375	-452	-480	-4	-0	-123	-225	-984	-1 079
Avskrivningar		-23	-25	-35	-53	-1	0	-63	-32	-121	-110
Övriga rörelsekostnader		-9	-3	-6	-19	-0	-0	8	-11	-8	-34
Rörelseresultat		71	29	249	239	4	188	-181	-62	143	393
Ränteintäkter		1	2	0	0	0	-0	17	4	19	6
Räntekostnader		-8	-10	-5	-6	-0	-0	-61	-31	-74	-47
Övriga finansiella poster		-1	0	136	-14	-0	-12	-2	-38	134	-64
Finansiella poster - netto		-7	-7	131	-20	-0	-12	-46	-65	78	-105
Resultat före skatt		64	21	381	218	4	176	-227	-127	221	289
Skatt		-29	-21	-51	-60	1	0	-0	-70	-79	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		35	0	330	159	5	176	-227	-197	143	138
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	9	0	0	0	0	0	0	-14	-64	-14	-64
Periodens resultat		35	0	330	159	5	176	-241	-261	128	74
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		35	-1	326	153	5	177	-192	-264	174	65

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments 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 aveckling redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvävs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke. I "Övrigt" ingår vidare eliminering av koncerninterna transaktioner mellan de olika verksamhetsgrenarna. Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturerering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

## Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance							
	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
Nettoomsättning	292	105	187	86	259	148	104	107
Övriga rörelseintäkter	3	2	2	2	2	1	1	2
Totala intäkter	295	107	188	88	261	148	105	109
Uppdragskostnader och provisioner	-21	-8	-14	-13	-33	-22	-11	-9
Övriga externa kostnader	-30	-32	-26	-26	-26	-30	-26	-35
Personalkostnader	-177	-63	-99	-66	-153	-85	-67	-70
Avskrivningar	-6	-5	-6	-6	-7	-6	-6	-6
Övriga rörelsekostnader	-3	-2	-0	-4	-3	-0	2	-2
Rörelseresultat	57	-3	43	-26	38	6	-3	-13
Ränteintäkter	0	0	0	0	1	0	0	1
Räntekostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3
Övriga finansiella poster	-0	-0	1	-1	-0	0	-1	1
Finansiella poster - netto	-2	-2	-1	-3	-2	-2	-3	-1
Resultat före skatt	55	-5	42	-28	37	4	-6	-14
Skatt	-19	-1	-9	1	-14	-4	-1	-2
Periodens resultat	36	-7	33	-27	23	0	-7	-16
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	36	-7	33	-27	23	1	-8	-16

Mkr	Property Investment Management							
	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
Nettoomsättning	311	256	278	197	234	349	301	189
Övriga rörelseintäkter	3	3	19	2	6	-0	7	40
Totala intäkter	314	260	297	199	240	349	308	229
Uppdragskostnader och provisioner	-34	-47	-42	-30	-30	-30	-68	-35
Övriga externa kostnader	-58	-38	-41	-37	-51	-47	-33	-39
Personalkostnader	-130	-108	-121	-94	-107	-167	-105	-100
Avskrivningar	-9	-9	-9	-9	-19	-10	-13	-11
Övriga rörelsekostnader	-2	-1	-1	-1	-3	-2	-12	-2
Rörelseresultat	81	57	84	28	29	92	76	41
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-1
Övriga finansiella poster	0	8	-15	143	-18	1	-2	4
Finansiella poster - netto	-1	6	-16	142	-20	0	-4	3
Resultat före skatt	80	63	68	170	10	92	72	45
Skatt	-16	-12	-15	-8	10	-28	-24	-16
Periodens resultat	64	51	53	162	19	64	48	28
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	62	50	52	161	16	63	46	27

## Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Principal Investments							
	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
Nettoomsättning	2	0	0	0	1	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	6	8	0	2	-3	176	9	7
Totala intäkter	8	8	0	2	-2	176	9	7
Uppdragskostnader och provisioner	-3	0	0	0	-1	0	0	0
Övriga externa kostnader	-4	-2	-1	-0	0	-0	-1	-0
Personalkostnader	-4	0	0	0	0	-0	0	0
Avskrivningar	-1	0	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	-0	0	0	0	-0	0	-0	0
Rörelseresultat	-4	7	-0	2	-3	176	9	7
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	-0	-0
Räntekostnader	-0	-0	0	-0	-0	0	0	0
Övriga finansiella poster	-2	1	-1	2	-11	-0	4	-4
Finansiella poster - netto	-2	1	-1	2	-11	-0	4	-4
Resultat före skatt	-6	7	-1	3	-14	175	13	2
Skatt	1	0	0	0	0	0	0	-0
Periodens resultat	-5	8	-1	3	-14	176	13	2
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-5	8	-1	3	-14	176	13	2

## Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance			Property Investment Management			Principal Investments			Övrigt			Koncernen		
	2021 31-dec	2020 31-dec	2020 31-dec	2021 31-dec	2020 31-dec	2020 31-dec	2021 31-dec	2020 31-dec	2020 31-dec	2021 31-dec	2020 31-dec	2020 31-dec	2021 31-dec	2020 31-dec	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	65	64	64	288	280	280	0	0	0	51	98	98	404	443	443
Kontraktstillgångar	47	62	62	65	66	66	0	0	0	15	29	29	126	157	157
Materiella anläggningstillgångar	5	7	7	20	22	22	0	0	0	0	1	1	25	30	30
Innehav i intresseföretag	0	0	0	0	11	11	106	84	84	81	71	71	187	167	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	35	35	201	0	0	0	0	0	201	35	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	19	17	17	1	3	3	94	228	228	114	248	248
Uppskjutna skattefordringar	0	0	0	22	20	20	2	0	0	0	0	0	23	21	21
Övriga långfristiga fordringar	13	18	18	13	2	2	0	0	0	-10	-14	-14	15	6	6
	130	152	152	426	453	453	309	88	88	231	413	413	1 096	1 106	1 106
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	2 105	634	634	0	0	0	2 105	634	634
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	0	0	141	26	26	0	0	0	141	26	26
Kundfordringar och övriga fordringar	342	206	206	568	144	144	97	8	8	-471	56	56	536	415	415
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	31	31	59	31	31
Likvida medel	111	190	190	513	595	595	44	-15	-15	574	712	712	1 242	1 482	1 482
	453	396	396	1 081	739	739	2 388	653	653	161	800	800	4 083	2 588	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262	539	539	262	539	539
	453	396	396	1 081	739	739	2 388	653	653	423	1 338	1 338	4 345	3 127	3 127
Summa tillgångar	583	548	548	1 507	1 192	1 192	2 697	741	741	654	1 752	1 752	5 441	4 233	4 233
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	50	98	98	1 049	617	617	175	156	156	415	741	741	1 688	1 612	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande	46	36	36	20	40	40	12	5	5	55	104	104	132	185	185
Summa eget kapital	95	134	134	1 070	657	657	187	161	161	469	845	845	1 821	1 797	1 797
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	41	77	77	5	21	21	1 255	454	454	0	0	0	1 300	553	553
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 241	751	751	1 241	751	751
Kontraktsskulder	35	48	48	57	54	54	0	0	0	7	13	13	99	115	115
Övriga långfristiga skulder	24	20	20	8	14	14	105	0	0	-34	-34	-34	103	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	0	8	9	9	0	0	0	10	11	11	19	20	20
Övriga avsättningar	1	1	1	74	54	54	0	0	0	0	8	8	74	63	63
	100	147	147	152	153	153	1 360	454	454	1 225	748	748	2 837	1 503	1 503
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Kontraktsskulder	16	17	17	11	16	16	0	0	0	7	15	15	34	48	48
Leverantörsskulder och övriga skulder	340	235	235	263	335	335	1 151	125	125	-1 092	36	36	662	731	731
Skatteskulder	29	15	15	12	31	31	0	0	0	1	2	2	42	48	48
	388	267	267	285	382	382	1 151	125	125	-1 084	53	53	741	827	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	-0	0	0	43	106	106	43	106	106
	388	267	267	285	382	382	1 151	125	125	-1 040	158	158	784	933	933
Summa skulder	488	414	414	437	535	535	2 510	580	580	185	906	906	3 621	2 435	2 435
Summa eget kapital och skulder	583	548	548	1 507	1 192	1 192	2 697	741	741	654	1 752	1 752	5 441	4 233	4 233

## Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

### Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs noga, och omvärde

ringar görs kontinuerligt. Prognosen utförs av den franska investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S. Det bokförda värdet i Catellas koncernredovisning fastställs baserat på prognostiserade diskonterade kassaflöden

bestående i huvudsak av räntebetalningar men även amorteringar.

Sammandrag av Catellas låneportfölj samt utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen redovisas i noten.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	51,1	29,9%	48,6	48,4%	5,2%	1,3
Lusitano 5	Portugal	119,7	70,1%	51,8	51,6%	30,0%	4,0
Totalt kassaflöde **		170,8	100,0%	100,4	100,0%	18,0%	3,2
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde i koncernens balansräkning ***				100,5			

\* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

\*\* 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.

### Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

Kassaflödet för respektive låneportfölj redovisas i tabell på nästa sida och diskonteringsräntorna redovisas ovan per portfölj. Mer information om låneportföljen finns på nästa sida och i Årsredovisning 2020.

### Kassaflödesprognoser

Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS. I avsaknaden av en fungerande och tillräckligt likvid marknad för i stort sett alla investeringarna samt för jämförbara efterställda investeringar, utförs värderingen genom att använda tillvägagångssättet "markto-modell". Detta tillvägagångssätt bygger på att prognostisera kassaflödet till och med förfall för varje investering med marknadsbaserade kreditantaganden. De prognostiserade kassaflödena har utarbetats av den externa investeringsrådgivaren Cartesia. Kreditantaganden som används av Cartesia baseras på historisk utveckling av de enskilda investeringarna och ett brett urval av jämförbara transaktioner. I de prognostiserade kassaflödena görs antaganden av potentiella försämringar av kreditvariabler. Dessa täcker inte fullt ut effekten av ett scenario, med låg sannolikhet och hög potentiell negativ inverkan såsom upplösning av euroområdet, där ett av länderna

som EETI har sina underliggande investeringar, utträder ur den europeiska monetära unionen eller liknande scenarier. Justeringar av kassaflödena påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

### Diskonteringsräntor

Applikerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 24-månaders index med icke betygssatta (non-investment grade) europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx). Diskonteringsräntorna per portfölj har också fastställts relativt andra tillgångar i avsaknad av marknadspriser för tillgångarna som EETI innehar. Varje kvartal utvärderar styrelsen för EETI de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar för att eventuellt justera diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet. Justeringar av diskonteringsräntorna påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

### Risker och osäkerhetsfaktorer avseende låneportföljerna

Merparten av investeringarna består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende och rankas lägre än

värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag. Vissa investeringar har också strukturella inslag som gör att högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag prioriteras vid utebliven betalning eller om förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflöde som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. För vidare information se not 22 i Årsredovisning 2020.

### Clean-up call

Clean-up call berör samtliga delpportföljer och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen när de utestående lånen har amorterats och understiger tio procent av det emitterade beloppet. Administrationen av portföljen är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika extra kostnader.

### Time call

Time call berör delpportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter.

## Utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen \*

Mkr		Spanien Portugal			Utfall	Prognos	Diff
		Pastor 2	Lusitano 5	Övriga			
<b>Låneportfölj</b>							
<b>Utfall</b>							
Helår	2009-2020	27,2	0,8	267,0	295,1	265,4	29,7
Q1	2021	-	2,5	0,0	2,5	0,0	2,5
Q2	2021	-	3,6	0,0	3,6	3,0	0,7
Q3	2021	-	5,0	0,0	5,0	3,2	1,8
Q4	2021	-	3,8	0,0	3,8	3,0	0,9
Summa		54,5	16,6	534,0	605,1	539,8	65,3
<b>Prognos</b>							
					Kvartal/År		Ack.
Q1	2022		2,3		2,3		2,3
Q2	2022		2,9		2,9		5,3
Q3	2022		2,7		2,7		8,0
Q4	2022	51,1	3,0		54,2		62,1
Helår	2023	-	13,7		13,7		75,9
Helår	2024	-	16,4		16,4		92,2
Helår	2025	-	19,4		19,4		111,6
Helår	2026	-	22,4		22,4		134,0
Helår	2027	-	36,7		36,7		170,8
Summa		51,1	119,7		170,8		

\* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

### Pastor 2

De underliggande lånen i portföljen understiger 10 procent och Catella gör bedömningen att ett återköp kommer att ske under fjärde kvartalet 2022. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera eftersom de beror på ett flertal okända faktorer hos emittenten.

### Lusitano 5

I de prognostiserade kassaflödena för delportföljen Lusitano 5 antas att emittenten inte kommer att utnyttja sin time call. Portföljen är därför värderad baserad på prognostiserade kassaflöden fram till förfallodagen, diskonterade med en ränta om 30 procent för att reflektera osäkerheten av att emittenten utnyttjar sin option

att återköpa Lusitano 5 för ett belopp uppgående till cirka 3.1 miljoner euro. Denna sannolikhet bedöms öka över tid och om optionen skulle nyttjas av emittenten skulle detta innebära en nedskrivning av värdet om cirka 2 miljoner euro.

Catella monitorerar den emitterande banken löpande för att bedöma sannolikheten för ett utnyttjande av optionen.



## Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	31 december 2021
Låneportföljer	100
Verksamhetsrelaterade investeringar	72
Andra värdepapper	0
Summa *	173

\* varav kortfristiga placeringar om 59 mkr och långfristiga placeringar om 114 mkr.

## Not 5. 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 2020.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	1	171	173
Summa tillgångar	0	1	171	173
<b>SKULDER</b>				
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

### FÖRÄNDRINGSANALYS AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR ENLIGT NIVÅ 3 UNDER HELÅR 2021

	2021
Per 1 januari	152
Anskaffningar	54
Avyttringar	-47
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	9
Valutakursdifferenser	3
Per 31 december	171

## Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Mkr	2021 31-dec	2020 31-dec
Likvida medel	54	49
Övriga ställda säkerheter	0	18
	54	67
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Likvida medel	0	0
Övriga ställda säkerheter	0	18
	0	18

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.

Övriga ställda säkerheter avsåg säkerheter som Catella Bank hade ställt ut till Mastercard och Visa.

### Eventalförpliktelser

Mkr	2 021 31-dec	2 020 31-dec
Övriga eventalförpliktelser	881	783
	881	783
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Övriga eventalförpliktelser	0	3
	0	3

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

AB ingått borgensåtagande gentemot aktuell hyresgäst avseende Infrahubs Fastighet 2 AB, Infrahubs Fastighet 4 AB och Infrahubs Fastighet 5 ABs fullgörande enligt relevant hyresavtal.

Övriga eventalförpliktelser avser även garantiförpliktelser som lämnats för hyreskontrakt med hyresvärdar.

### Åtaganden

Mkr	2 021 31-dec	2 020 31-dec
Investeringsåtaganden	9	15
Övriga åtaganden	0	0
	9	15
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Investeringsåtaganden	0	0
Övriga åtaganden	0	0
	0	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

## Not 7. Förändring i immateriella tillgångar

Räkenskapsåret 2020	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Ingående balans	464	50	79	34	627
Inköp				7	7
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag					0
Avyttringar och utrangeringar	-118		-4		-122
Avskrivningar			-17	-18	-36
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-8				-8
Valutakursdifferenser	-20		-6	-0	-26
Utgående balans	318	50	52	23	443
Per 31 december 2020					
Anskaffningsvärde	348	50	123	133	653
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-30	0	-71	-110	-210
Bokfört värde	318	50	52	23	443
Räkenskapsåret 2021					
Ingående balans	318	50	52	23	443
Inköp				3	3
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-11	-13	-23
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-39			-2	-41
Valutakursdifferenser	18		5	0	23
Utgående balans	298	50	45	11	404
Per 31 december 2021					
Anskaffningsvärde	366	50	127	135	679
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-69	0	-82	-124	-275
Bokfört värde	298	50	45	11	404

## Not 8. Verksamhet under avveckling

Catella beslutade i april, tillsammans med styrelsen i IPM, att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till sina investerare. Verksamheten inom IPM är därför under avveckling. IPM redovisas tillsammans med Moderbolaget och andra holdingbolag i kategorin Övrigt.

Nedanstående resultaträkning och finansiella ställning i sammandrag för IPM inkluderar ej elimineringar mellan IPM och andra verksamhetsgrenar, Moderbolaget eller andra holdingbolag.

### Fjärde kvartalet 2021

Periodens resultat var positivt och uppgick till 4 mkr (-7) till följd av återföring av vissa reserver baserat på en förnyad bedömning av kvarstående avvecklingskostnader.

### Helår 2021

Resultat för helåret 2021 uppgick till -126 mkr (6) och inkluderar avvecklingskostnader om 95 mkr. Därutöver har koncernen skrivit ner goodwill hänförlig till IPM och vilket belastar koncernresultatet med -39

mkr. Periodens resultat inklusive nedskrivning av goodwill uppgick till totalt -165 mkr. Av detta belopp är -115 mkr hänförligt till moderföretagets aktieägare och -50 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Nedskrivning av goodwill redovisas som Avskrivningar i koncernens resultaträkning.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	0	39	34	245
Uppdragskostnader och provisioner	0	-2	-1	-10
Rörelsekostnader	4	-55	-145	-230
Rörelseresultat	4	-17	-112	6
Finansiella poster - netto	0	9	-14	0
Resultat före skatt	4	-8	-126	6
Skatt	0	1	0	0
Periodens resultat	4	-7	-126	6
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>				
<i>Tillgångar</i>			2021 31-dec	2020 31-dec
Anläggningstillgångar	-	-	-	119
Omsättningstillgångar	-	-	156	254
Summa tillgångar	-	-	156	373
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	84	158
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	55	104
Summa eget kapital	-	-	139	262
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder	-	-	1	-
Kortfristiga skulder	-	-	16	109
Summa skulder	-	-	17	109
Summa eget kapital och skulder	-	-	156	373
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	4	66

## Not 9. Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. I samband med det upphörde den regulatorsika tillsynen av såväl Catella Bank som Catellas konsoliderade situation. Catella Bank namnändrades även till Catella Luxembourg. Catella Luxembourg redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning i koncernens resultaträkning. Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande

sätt. Nedanstående resultaträkning och finansiella ställning i sammandrag avseende Catella Luxembourg inkluderar ej elimineringsringar mellan Catella Luxembourg och övriga verksamhetsgrenar, Moderbolaget eller andra holdingbolag.

### Fjärde kvartalet 2021

Aktieägaren beslutade om nedsättning och omedelbar återbetalning av hela Catella Luxembourgs överkursfond om 239 mkr.

### Helår 2021

Resultatet för helåret uppgick till -14 mkr (-60).

Under 2021 avyttrade Catella Luxembourg sitt innehav av Visa A aktier. Realiserat resultat från Visa A aktier och orealiserad värdejustering på kvarvarande Visa preferensaktier serie C uppgick till totalt 8 mkr och redovisas i Övrigt totalresultat.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	0	18	1	26
Övriga kostnader	-5	-3	-14	-137
Rörelseresultat	-4	15	-13	-111
Finansiella poster - netto	-1	10	1	41
Resultat före skatt	-5	25	-12	-70
Skatt	-2	0	-3	10
Periodens resultat	-6	25	-14	-60
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>				
<i>Tillgångar</i>			2021 31-dec	2020 31-dec
Likvida medel	-	-	199	374
Övriga tillgångar	-	-	121	244
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	321	618
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	278	551
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0
Summa eget kapital	-	-	278	551
<i>Skulder</i>				
Upplåning och låneskulder	-	-	0	2
Övriga skulder	-	-	43	65
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	43	68
Summa eget kapital och skulder	-	-	321	618

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	9,5	-0,3	18,7	14,3
Övriga rörelseintäkter	0,8	7,8	2,0	16,2
Totala intäkter	10,3	7,5	20,7	30,5
Övriga externa kostnader	-4,8	-12,3	-24,7	-46,8
Personalkostnader *	-14,9	-9,7	-43,5	-32,4
Avskrivningar	-0,1	-0,2	-0,7	-0,9
Övriga rörelsekostnader	-1,1	0,0	-1,0	-0,0
Rörelseresultat	-10,6	-14,7	-49,2	-49,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	9,4	8,7	33,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15,7	4,6	-65,0	-35,1
Finansiella poster	-15,5	14,0	-56,4	-1,5
Resultat före skatt	-26,1	-0,7	-105,6	-51,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,2	0,0	0,2
Periodens resultat	-26,1	-0,5	-105,6	-51,0

\* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Periodens resultat	-26,1	-0,5	-105,6	-51,0
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-26,1	-0,5	-105,6	-51,0

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2021 31-dec	2020 31-dec
Immateriella tillgångar	0,7	3,0
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	1 058,2	1 052,6
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	531,5	226,6
Övriga kortfristiga fordringar	8,9	10,3
Likvida medel	0,1	0,2
Summa tillgångar	1 599,5	1 292,7
Eget kapital	335,0	520,1
Obligationslån	1 241,0	750,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,5	0,9
Övriga kortfristiga skulder	23,0	20,1
Summa eget kapital och skulder	1 599,5	1 292,7

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 330,1 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord (hyresgäst) avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs (hyresvärd) fullgörande enligt hyresavtalet mellan hyresvärd och hyresgäst uppgående till 45,5 mkr, se vidare Transaktioner med närstående.

## Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se ovan för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast 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 balansräkning.

### Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet.
Justerad räntabilitet på eget kapital	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat för jämförelsestörande poster för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet i jämförelse med tidigare perioder.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
Vinstmarginal	Periodens resultat dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats.
Justerad vinstmarginal	Periodens resultat justerat för jämförelsestörande poster dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats i jämförelse med tidigare perioder.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Property Investment Management avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets 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.



Catella AB (publ)

Box 5894, 102 40 Stockholm | Besök: Birger Jarlsgatan 6  
Org nr 556079-1419 | Bolagets säte är Stockholm, Sverige  
Telefon 08-463 33 10 | [info@catella.se](mailto:info@catella.se)

[catella.com](http://catella.com)

