

Ett lugnt kvartal med fortsatta investeringar för framtiden

”En avvaktande transaktionsmarknad påverkade alla Catellas affärsområden under kvartalet. Vi fortsatte arbetet med nästa generation av fonder, investeringar och mandat som ska stödja tillväxt av förvaltad kapital och avkastning framåt. Med en stark finansiell position står vi väl rustade att fortsätta utvecklingen av bolaget genom att investera i digitalisering och kapitalresning, att utforska M&A-möjligheter, att genomföra opportunistiska investeringar tillsammans med partners och lansera nya hållbarhetsprofilerade produkter i ett nytt marknadsklimat.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 462 mkr (581 mkr).
- Rörelseresultat uppgick till 7 mkr (215 mkr).
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -2 mkr.
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -8 mkr (79 mkr).
- Resultat per aktie -0,09 kr (0,90 kr).

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital vid periodens slut uppgick till 141 mdkr vilket är en ökning med 15 mdkr jämfört med första kvartalet 2022.
- Försäljning av Catellas andelar i franska Catella Hospitality Europe SAS påverkade AUM med -2 mdkr.

Egna investeringar

- Totala investeringar vid periodens slut uppgick till 1 211 mkr (1 319 mkr) fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa.

Totala intäkter

2 474 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

601 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

141 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 211 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

” Ett lugnt kvartal med fortsatta investeringar för framtiden ”

Transaktionsmarknaden var fortsatt avaktande under inledningen av året vilket påverkade alla tre av Catellas affärsområden. Transaktionsvolymerna minskade med 67% jämfört med samma kvartal föregående år, vilket är den största minskningen sedan finanskrisen i slutet av 00-talet. Innan säljares och köparens förväntningar möts är det de marknadsförutsättningar som vi får förhålla oss till, och vi fokuserar fortsatt på långsiktig värdeökning. Med ett rekordstarkt 2022 i ryggen och en stark finansiell position, står vi väl rustade att fortsätta utvecklingen av bolaget genom att investera i digitalisering och kapitalresning, att utforska M&A-möjligheter, och att genomföra opportunistiska direktinvesteringar och lansera nya produkter.

För att stärka vår kapitalanskaffningsförmåga välkomnade vi Gianluca Romano under april. Med Gianluca på plats kan vi dra ytterligare nytta av vår unika lokala expertis, långa erfarenhet och europeiska investeringsstrategi för att driva fortsatt tillväxt. Gianluca har en gedigen bakgrund som rådgivare till både institutionella investerare och förvaltare och kommer att vässa Catellas strategi och arbeta med globala institutionella investerare.

Stabilt förvaltad kapital i en inaktiv investeringsmarknad

Vid kvartalets slut uppgick förvaltad kapital till 141 mdkr vilket är en ökning med 12% jämfört med samma kvartal föregående år, men oförändrat sedan årsskiftet. Under kvartalet avyttrades våra andelar i Catella Hospitality Europe vilket ledde till ett utflöde av förvaltad kapital med 2 mdkr. Beslutet att sälja plattformen till partners baserades på en lägre lönsamhet än vår egen målsättning. Transaktionen genererade en vinst om 5 mkr och bidrar till starkare underliggande rörelsemarginal framöver.

Den avaktande transaktionsmarknaden medförde även lägre variabla intäkter i affärsområdet, men med de senaste årens tillväxt är den underliggande intäktsbasen från fasta förvaltningsavgifter mycket god. Rörelseresultat på över 30 mkr visar på styrkan i vår underliggande affärsmodell med god lönsamhet trots en svalare transaktionsmarknad. Trots ett begränsat inflöde av nytt kapital så ser vi på 2023 med viss tillförsikt. Detta då vi fortsatt har en stor pipeline att färdigställa och förpliktat kapital för framtida investeringar uppgående till cirka 10 mdkr vid kvartalets utgång.

Förstärkt fokus på likviditet och färdigställande av befintliga investeringar

Under kvartalet tecknades ett avtal om försäljning av en logistikfastighet i Vaggeryd. Försäljningen kommer generera en ensiffrig vinst i mkr som redovisas under det andra kvartalet och innebär en ytterligare materiell förstärkning av vår likviditet. I dagens marknad med ovisshet, låg aktivitet, och omprissättningar bedömer vi att avyttringar av färdigställda projekt kommer att vara begränsade under 2023. Vår finansiella position ger oss dock möj-

ligheten att avvakta med avyttringar av färdigställda och kassaflödespositiva fastigheter. Samtidigt är vi flexibla och redo att frigöra likviditet för andra investeringsmöjligheter som vi idag aktivt jobbar med.

Sedan årsskiftet har vi inte investerat i några nya projekt utan fortsätter att utveckla våra befintliga, men i ett lugnare tempo. Vid kvartalets utgång uppgick Principal Investments investeringar i sex länder till ca 1,2 mdkr i 10 projekt.

Ett svagt kvartal på rådgivningsmarknaden

Det första kvartalet har historiskt sett varit säsongsmässigt svagt. Detta kvartal uppvisade en exceptionell svaghet där transaktionsvolymerna minskade med 67% i Europa och hela 75% i Sverige. Marknadens utveckling ledde också till en kraftig minskning av Corporate Finance intäkter, 66 mkr (88). Jämfört med samma kvartal föregående år. Dock minskade förlusten något, efter besluten att fokusera våra verksamheter till fem länder under första kvartalet 2022.

Väl positionerade för långsiktigt värdeskapande

Även om kvartalets resultat präglats av en avaktande transaktionsmarknad så har vi ytterligare stärkt vår likviditet på gruppnivå och har ett fortsatt stort utrymme att öka våra fonders investeringar. I en fortsatt turbulent marknad gynnas vi av en stark finansiell position och vår djupa lokala förvaltningskompetens, som nu är än mer avgörande. Denna gör att vi kan bygga vidare på potentialen i vår pan-Europeiska plattform samt möjligheterna att skala vårt erbjudande, bredda våra kundrelationer och bygga långsiktiga värden.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2023-05-05

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 3-8 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 I.

Mkr	Investment								Koncernen	
	Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		2023	2022
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022		
jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	
Nettoomsättning	241	225	46	24	80	96	0	-12	367	333
Övriga rörelseintäkter	9	6	84	238	1	2	1	2	95	248
Totala intäkter	250	231	131	262	81	98	1	-9	462	581
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-43	-35	-82	-34	-15	-10	-0	12	-139	-67
Övriga externa kostnader	-51	-42	-14	-12	-28	-37	-2	-3	-95	-94
Personalkostnader	-113	-97	-16	-11	-52	-68	-20	-11	-201	-187
Avskrivningar	-9	-9	-2	-3	-5	-5	-2	-2	-19	-18
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-3	-1	-0	-0	2	2	-2	0
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-0	-5	-104	0	0	-1	-0	-8	-104
Rörelseresultat	31	47	9	97	-20	-22	-22	-12	-2	111
Ränteintäkter									16	8
Räntekostnader									-40	-18
Övriga finansiella poster									25	-9
Finansiella poster - netto									1	-19
Resultat före skatt									-1	92
Skatt									-7	-12
Periodens resultat *									-8	79

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

Koncernens omsättning och resultat Första kvartalet 2023

Koncernens nettoomsättning uppgick till 367 mkr (333) och koncernens totala intäkter uppgick till 462 mkr (581) varav 250 mkr (231) avser Investment Management, 131 mkr (262) Principal Investments och 81 mkr (98) Corporate Finance. Periodens ökade nettoomsättning är främst hänförlig till ökade fasta förvaltningsintäkter inom Investment Management och hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus inom Principal Investments. Corporate Finance nettoomsättning minskade delvis till följd av avvecklade eller sålda verksamheter i Tyskland och Baltikum, delvis till följd av lägre arvoden i en avvaktande transaktionsmarknad. Vidare under perioden vinstavräknade Principal Investments projektet Barcelona Logistics vilket genererade intäkter om 73 mkr. Föregående år inkluderar försäljning av logistikprojektet Infrahubs Norrköping som genererade intäkter om 233 mkr i perioden.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -2 mkr (111) där försämringen i jämförelse

med föregående år främst är hänförlig till inga försäljningar inom Principal Investments. Därutöver ökade koncernens fasta lönekostnader till följd av ökat antal anställda.

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

Koncernens finansnetto uppgick till 1 mkr (-19) och inkluderar ränteintäkter om 16 mkr (8) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 40 mkr (18). Ökade räntekostnader är hänförliga dels till Catella ABs obligationslån som löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter, dels till projekt Kaktus där räntekostnader hänförliga till den färdigställda bostadsdelen redovisas i resultaträkningen från och med 1 januari 2023. I finansnettot ingår vidare ett resultat om 5 mkr från försäljning av Catellas andelar i franska Catella Hospitality Europe SAS till bolagets lokala ledning tillika minoritetsaktieägare. Värdering av värdepappersinnehav och placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om 6 mkr (-19) hänförlig till

Pamica. I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 13 mkr (10) till följd av omvärderingar av fordringar och likvida medel i utländsk valuta.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -1 mkr (92) och periodens resultat uppgick till -8 mkr (79) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,09 kr (0,90) till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Den 24 februari lämnade Mattias Brodin sin roll som CFO och medlem av koncernledningen. Michel Fischier, chef för Investor Relations och Group Communications, utsågs samtidigt till tillförordnad CFO under rekryteringsperioden av ny CFO.

Under mars konverterades, på aktieägares begäran, 25 500 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

* Periodens resultat är avstämningsbart mot Not I. Resultaträkning per verksamhetsgren - Resultat hänförligt till moderföretaget Catella ABs 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 och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom över 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

Första kvartalet 2023

De totala intäkterna uppgick till 250 mkr (231) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 207 mkr (196) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 16 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter har ökat med 27 mkr på grund av

ökade management fees drivet av tillväxt av förvaltad kapital (+15 mdkr) under de senaste 12 månaderna.

Rörliga intäkter (inklusive performance fee's) inom Property Funds har minskat med -18 mkr. Minskningen är främst relaterad till lägre acquisition fee's, hänförligt till en avvaktande transaktionsmarknad

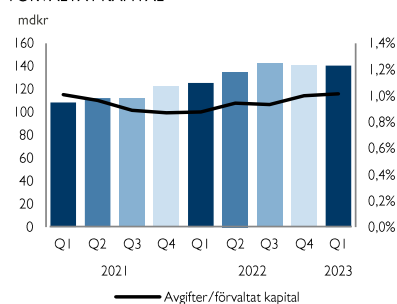
med färre antal transaktioner. Inom Asset Management var intäkterna stabila i jämförelse med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 31 mkr och resultatminskningen drivs primärt av ökade personalkostnader som beror på fler anställda sedan föregående år.

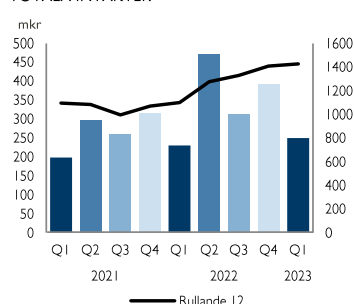
Mkr	3 mån		12 mån	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Property Funds *	208	192	1 199	1 183
Asset Management *	62	64	345	347
Övriga rörelseintäkter *	0	0	4	4
Totala intäkter	250	231	1 428	1 408
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-35	-173	-166
Rörelsekostnader	-174	-149	-811	-785
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0	-8	-6
Rörelseresultat	31	47	435	451
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	12	20	30	32
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	140,6	125,5	-	140,6
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-1,8	0,7	2,3	4,8
varav Property Funds	106,8	94,0	-	106,0
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,2	1,2	2,0	3,1
varav Property Asset Management	33,7	31,5	-	34,6
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-2,0	-0,5	0,2	1,8
Antal anställda, vid periodens slut	298	246	-	287

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

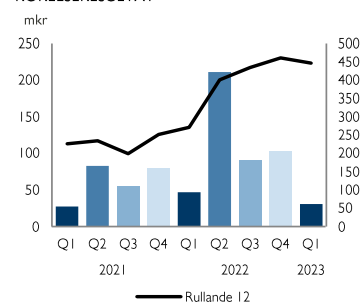
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

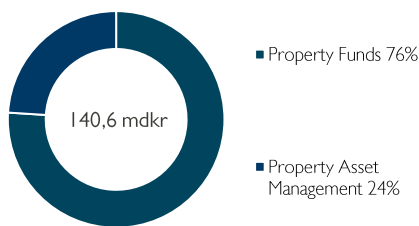
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 140,6 mdkr varav 106,8 mdkr inom Pro-

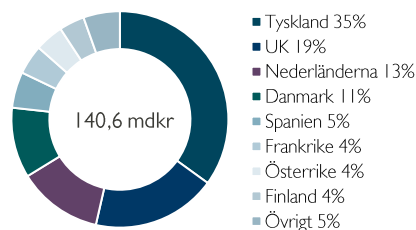
perty Funds och 33,7 mdkr inom Asset Management. Vid periodens slut var 76 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största

marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



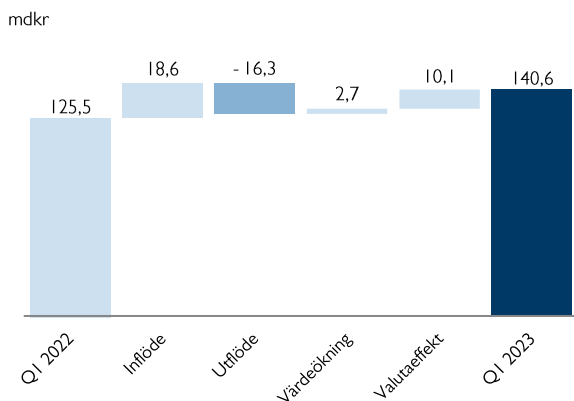
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 125,5 mdkr till 140,6 mdkr vilket ger en ökning om 15,1 mdkr. Ökningen drivs av ett inflöde om 18,6 mdkr till framförallt fastighetsfonderna, där bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella European Residential och Catella Dutch Residential II står

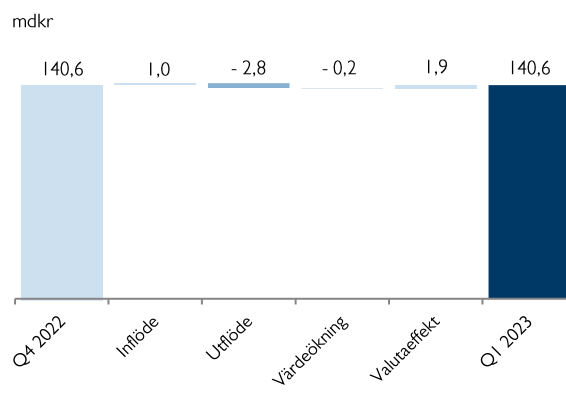
för störst inflöden. Utflödet om -16,3 mdkr beror till stor del på avyttringen av 34 hyreslägenheter i Tyskland och Nederländerna under det fjärde kvartalet 2022. Värdeökningen på tillgångarna adderade 2,7 mdkr. Vidare har positiva valutaeffekter om 10,1 mdkr, där valutakursförändringar i främst EUR/SEK, bidragit till ökning i AUM. Förvalt kapital ligger under det

första kvartalet i linje med föregående kvartal om 140,6 mdkr. Kvartalet hade ett inflöde om 1 mdkr i kvartalet främst drivet av fastighetsfonderna. Försäljningen av Catella Hospitality Europe SAS gav ett utflöde av AUM om -2 mdkr i kvartalet. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK har ökat AUM med 1,9 mdkr.

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 sju geografiska marknader. Investeringar görs genom dotterbolag och intresseföretag med en målsättning att investeringarna skall generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

Första kvartalet 2023

De totala intäkterna uppgick till 131 mkr (262) under det första kvartalet och består främst av intäkter från det Spanska projektet Barcelona Logistics som under perioden har vinstavräknat efter avyttring av mark. Till denna vinstavräkning tillkommer produktionskostnader i nivå med de gene-

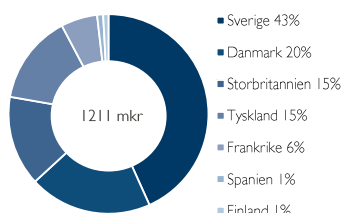
rerade intäkterna vilket ger ett nollresultat. Vidare består de totala intäkterna av Infracubs logistikprojekt Norrköping som erhållit intäkter för leverans av solpaneler, förvaltningsavgifter i Catella Project Management, samt hyresintäkter från Kaktus. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapi-

taliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 9 mkr i kvartalet, vilket främst beror på hyresintäkter från Kaktus samt Infracubs försäljning av solpaneler.

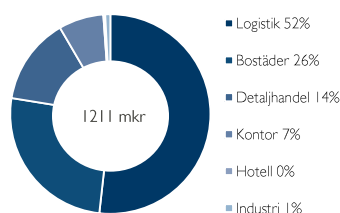
Principal Investments har per sista mars investerat totalt 1 211 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Totala intäkter	131	262	529	660
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-82	-34	-223	-175
Rörelsekostnader	-35	-27	-120	-111
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-5	-104	-90	-189
Rörelseresultat	9	97	95	184
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	7	37	18	28
Catellas investerat kapital	1211	1319	-	1183
Antal anställda, vid periodens slut	39	37	39	38

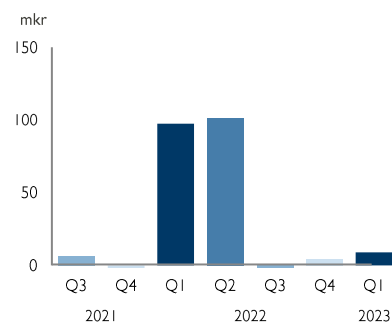
INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



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 31 mars 2023. Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser åtaganden i form av markreserveringar och projektutvecklingskostnader 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.

Under första kvartalet 2023 ökade Catellas totala investeringsvolym med 28 mkr till 1 211 mkr. Tillkommande investeringar under första kvartalet avsåg främst fortsatt byggnationen av Infrahubs Jönköping samt nya investeringar i franska projektet Polaxis. Barcelona Logistics gjorde delänterbetaling av lån vilket minskade Catellas investering i projektet.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ****
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	791	55
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	176	30
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2026	23	930	92
Summa Catella Project Capital						1 897	176
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	2024	100	12	12
Metz-Eurolog **	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	7	7
Polaxis**	Frankrike	Logistik	Q4 2022	2025	100	12	12
Övrigt Catella Logistic Europe **	Frankrike	Logistik				49	49
Summa Catella Logistic Europe***						79	79
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Completed	50	323	303
Jönköping*	Sverige	Logistik	Q2 2022	Q2 2023	40	254	144
Övriga *	Sverige	Logistik			40	78	77
Summa Infrahubs						654	524
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q2 2023*****	93	1 679	226
Salisbury**	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2025+	88	240	75
Mander Centre**	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	100	102	102
Summa Direct Investments						2 021	403
Summa Co-Investments							29
Summa						4 651	1 211

* 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

***** Bostadsdelen av byggnaden står färdig och boende flyttade in i september 2022. Den kommersiella delen beräknas stå klar under 2023

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

Corporate Finance

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

Första kvartalet 2023

Transaktionsmarknaden är under det första kvartalet fortsatt präglad av en avsaknad av transaktioner.

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

4,0 mdkr (2,0), Sverige för 1,1 mdkr (0,7), Danmark för 0,5 mdkr (0,2), Finland för 0,2 mdkr (2,0) och Spanien för 0,1 mdkr (0,1).

Corporate Finance totala intäkter uppgick till 81 mkr (98) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 66 mkr (88) vilket är en minskning med

-22 mkr under perioden.

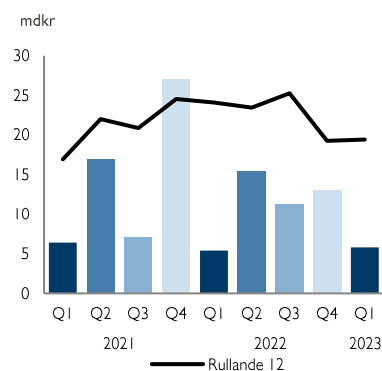
Rörelsekostnaderna minskade med -24 mkr främst på grund av lägre personalkostnader kopplat till avvecklingen av verksamheten i Tyskland under Q1 2022.

Rörelseresultatet uppgår till -20 mkr (-22) vilket är en förbättring med 2 mkr.

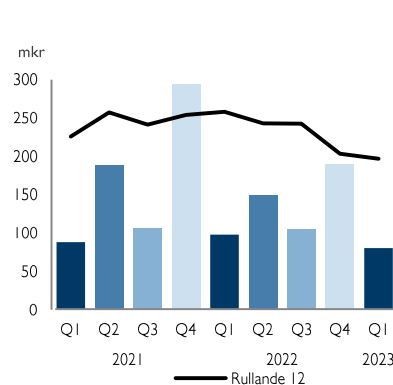
Mkr	3 mån		12 mån	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Norden *	19	38	137	156
Kontinentaleuropa *	61	60	388	386
Totala intäkter	81	98	525	542
Uppdragskostnader och provisioner	-15	-10	-83	-78
Rörelsekostnader	-85	-110	-418	-442
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	-20	-22	24	22
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-24	-22	5	4
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	5,8	5,4	45,3	44,9
varav Norden	1,7	3,1	24,6	26,0
varav Kontinentaleuropa	4,1	2,3	20,6	18,9
Antal anställda, vid periodens slut	159	188	-	164

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

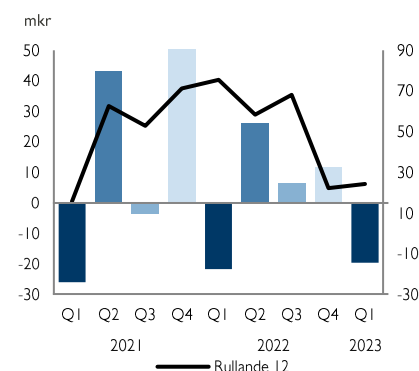
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens resultat och finansiella ställning första kvartalet 2023

Koncernens totala intäkter uppgick till 462 mkr (581 mkr) och kommenteras i avsnittet koncernens utveckling. Koncernens rörelseresultatet uppgick till 7 mkr (215 mkr) och påverkades av lägre transaktionsintäkter inom Corporate Finance, lägre transaktionsbaserade avgifter inom Investment Management, inga försäljningar inom Principal Investments och högre fasta personalkostnader. Föregående år inkluderar försäljning av logistikprojektet Infrahubs Norrköping som genererade ett resultat om 219 mkr i perioden.

Koncernens balansomslutning minskade under första kvartalet med 210 mkr och uppgick per 31 mars 2023 till 6 111 mkr. Förändringen beror främst på reglering av rörelsekapitalposter såsom kundfordringar, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm.

Koncernens egna kapital ökade under första kvartalet med 6 mkr och uppgick per 31 mars 2023 till 2 436 mkr. Förutom positiva omräkningsdifferenser om 18 mkr påverkades eget kapital av verkligt värdeförändring av Visa aktier om 2 mkr vilka redovisas i Övrigt totalresultat. Periodens resultat uppgick till 0 mkr. Vidare påverkades eget kapital av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om netto -14 mkr vilket inkluderar förvärv av fler andelar i Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia. Koncernens soliditet uppgick per 31 mars 2023 till 40 procent (38 procent per 31 december 2022).

Koncernens kassaflöde Första kvartalet 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till -46 mkr (-30). Betalda skatter uppgick till 30 mkr (34) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till 39 mkr (-136) och avser bland annat fortsatta investeringar i Infrahubs projekt om 56 mkr, Catella Project Capital GmbH 37 mkr och i Kaktus 16 mkr. Därutöver erhöles inbetalningar/funding från investerare i de franska logistikprojekten om 101 mkr,

slutlig köpeskilling för Infrahubs Norrköping om 52 mkr och utdelning från danska projektet Nordkranen om 20 mkr.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -61 mkr (-369) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -53 mkr (-203).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -18 mkr (-57) och inkluderar förvärv av andelar i Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia om totalt 12 mkr från innehavare utan bestämmande inflytande.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -20 mkr (90) varav -15 mkr avser amortering av lån och leasingskulder och -6 mkr avser utdelning till innehav utan bestämmande inflytande.

Periodens kassaflöde uppgick till -99 mkr (-335) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 710 mkr (1 117), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 629 mkr (89).

Moderbolaget Första kvartalet 2023

Moderbolaget redovisade intäkter om 11,1 mkr (10,8) och rörelseresultatet uppgick till -20,8 mkr (-13,4). Periodens resultat belastades med kostnader av engångskaraktär för avslutade anställningar. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 23 (21).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -23,9 mkr (-14,6) varav merparten avser ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån som löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -44,6 mkr (-28,0).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 520 personer (497).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsnivåer och därmed förvaltad kapital och resultat i Catella Investment Management och Catella Corporate Finance. Inom

Principal Investments kan möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser påverkas av det rådande marknadsläget och minskade transaktionsvolymerna. Stigande materialkostnader och utbudsbrist har i viss mån påverkat projekten inom Principal Investments under 2022. Ledningen noterar dock att kostnadsökningarna har dämpats under senare tid och försörjningskedjor har öppnats upp igen varmed riskerna bedöms vara lägre framöver.

För väsentliga uppskattningar och bedömningar i övrigt, se not 4 i Årsredovisningen för 2022.

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 2022. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

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

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



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

mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2022.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information

som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 maj 2023 kl. 07.00 CEST.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 5 maj 2023
Catella AB (publ)

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning		367	333	1 996
Övriga rörelseintäkter		95	248	597
Totala intäkter		462	581	2 593
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-139	-67	-402
Övriga externa kostnader		-95	-94	-374
Personalkostnader		-201	-187	-919
Avskrivningar		-19	-18	-75
Övriga rörelsekostnader		-2	0	-14
Rörelseresultat		7	215	810
Ränteintäkter		16	8	45
Räntekostnader		-40	-18	-80
Övriga finansiella poster		25	-9	56
Finansiella poster - netto		1	-19	20
Resultat före skatt		7	196	830
Skatt		-7	-12	-147
Periodens resultat		0	183	683
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-8	79	491
Innehav utan bestämmande inflytande		8	104	192
		0	183	683
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr				
- före utspädning		-0,09	0,90	5,55
- efter utspädning		-0,09	0,87	5,41
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		90 929 822	91 098 572	90 662 237

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Periodens resultat	0	183	683
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:			
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	-0	2
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	2	3	14
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Säkring av nettoinvestering	0	0	0
Omräkningsdifferenser	18	10	101
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	20	13	117
Summa totalresultat för perioden	21	196	800
Resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	12	92	596
Innehav utan bestämmande inflytande	9	105	204
	21	197	800

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023 31-mar	2022 31-mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		461	401	452
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		101	121	109
Materiella anläggningstillgångar		25	603	27
Innehav i intresseföretag		172	125	182
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		173	91	127
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	322	285	308
Uppskjutna skattefordringar		9	25	7
Övriga långfristiga fordringar		47	35	41
		1 311	1 686	1 254
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 239	1 807	2 244
Kontraktstillgångar		37	260	63
Fordringar hos intresseföretag		201	163	151
Kundfordringar och övriga fordringar		572	611	775
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	41	35	39
Likvida medel *		1 710	1 117	1 794
		4 800	3 993	5 066
Summa tillgångar		6 111	5 679	6 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	295	296
Reserver		92	24	72
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 604	1 270	1 624
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 168	1 766	2 168
Innehav utan bestämmande inflytande		268	234	262
Summa eget kapital		2 436	2 000	2 430
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 165	1 418	1 519
Obligationslån		1 244	1 242	1 244
Leasingskulder långfristiga		78	93	82
Övriga långfristiga skulder		34	102	34
Uppskjutna skatteskulder		19	20	17
Övriga avsättningar		96	75	93
		2 636	2 950	2 989
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		377	1	3
Leasingskulder kortfristiga		33	35	36
Kontraktsskulder		5	0	5
Leverantörsskulder och övriga skulder		589	657	812
Skatteskulder		34	36	46
		1 038	729	901
Summa skulder		3 674	3 680	3 890
Summa eget kapital och skulder		6 111	5 679	6 320
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		71	55	70

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	7	196	830
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader	-1	21	-23
Övriga finansiella poster	-18	9	-56
Avskrivningar	19	18	75
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	-2	1
Förändringar avsättningar	2	-0	15
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	-6	-3	-17
Förvärvskostnader	-	-	2
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-1	-63
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-7	-2	5
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	-12	-233	-266
Betalda skatter	-30	-34	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-46	-30	368
Investeringar i fastighetsprojekt	-135	-359	-1 569
Försäljningar av fastighetsprojekt	173	223	1 414
Kassaflöde från fastighetsprojekt	39	-136	-155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	197	-35	-118
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-250	-168	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61	-369	140
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-5	-11
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-6	-1	-13
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-12	-14	-74
Avyttring av intresseföretag	-	60	60
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-	-	21
Förvärv av finansiella tillgångar	-5	-101	-54
Försäljning av finansiella tillgångar	-	-	44
Kassaflöden från låneportföljer	6	3	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18	-57	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner	-0	-	-
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	-	1
Upptagna lån	1	112	376
Amortering av lån	-3	-5	-13
Amortering av leasingkulld	-12	-11	-38
Utdelning	-	-6	-88
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-6	-	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	90	150
Periodens kassaflöde	-99	-335	279
Likvida medel vid periodens början	1 794	1 442	1 442
Valutakursdifferens i likvida medel	15	11	73
Likvida medel vid periodens slut	1 710	1 117	1 794

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital * värde	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - mars 2023:								
Periodens resultat					-8	-8	8	0
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			2	18	0	20	0	20
Periodens totalresultat			2	18	-8	12	9	21
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-12	-12	-3	-14
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utgående balans per 31 mars 2023	177	296	-9	100	1 604	2 168	268	2 436

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Under första kvartalet 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel. Moderbolaget hade per 31 mars 2023 totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital * värde	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	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 - mars 2022:								
Periodens resultat					79	79	105	184
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			3	10	0	12	1	13
Periodens totalresultat			3	10	79	92	105	197
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-14	-14	-4	-18
Utgående balans per 31 mars 2022	177	295	21	3	1 270	1 766	234	2 000

* 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 i eget förvar per den 31 mars 2023. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	241	225	1 359	46	24	121	80	96	533	9	9	51	-9	-21	-67	367	333	1 996
Övriga rörelseintäkter	9	6	49	84	238	539	1	2	10	3	3	14	-2	-1	-16	95	248	597
Totala intäkter	250	231	1 408	131	262	660	81	98	542	12	12	65	-11	-22	-82	462	581	2 593
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-43	-35	-166	-82	-34	-175	-15	-10	-78	-0	-0	-1	0	12	17	-139	-67	-402
Övriga externa kostnader	-51	-42	-217	-14	-12	-37	-28	-37	-124	-9	-11	-40	8	8	45	-95	-94	-374
Personalkostnader	-113	-97	-522	-16	-11	-47	-52	-68	-299	-21	-13	-56	1	1	5	-201	-187	-919
Avskrivningar	-9	-9	-39	-2	-3	-8	-5	-5	-20	-2	-2	-8	0	0	0	-19	-18	-75
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-8	-3	-1	-19	-0	-0	1	-1	2	-4	2	1	15	-2	0	-14
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-2	-0	-6	-5	-104	-189	0	0	0	-1	-0	3	8	104	192	0	0	0
Rörelseresultat	31	47	451	9	97	184	-20	-22	22	-22	-12	-40	8	104	192	7	215	810
Ränteintäkter																16	8	45
Räntekostnader																-40	-18	-80
Övriga finansiella poster																25	-9	56
Finansiella poster - netto																1	-19	20
Resultat före skatt																7	196	830
Skatt																-7	-12	-147
Periodens resultat																0	183	683
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																-8	79	491

* 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 förvärvs- 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	56,4	57,8%	50,3	55,0%	4,3%	2,75
Lusitano 5	Portugal	41,1	42,2%	41,1	45,0%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		97,5	100,0%	91,4	100,0%	2,4%	1,6
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				91,4			

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

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

Pastor 2

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

tella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,5 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 andra kvartalet 2023. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 3,1 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 3,6 miljoner euro.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2022.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr	Låneportfölj	Spanien Portugal		Övriga	Totalt
		Pastor 2	Lusitano 5		
Utfall					
Helår	2009-2021	27,2	15,8	267,0	310,1
Helår	2022	0,0	16,9	0,0	16,9
Q1	2023	0,0	5,8	0,0	5,8
Summa		27,2	38,5	267,0	332,7

Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2023	2022	2022
	31-mar	31-mar	31-dec
Visa preferensaktier serie C	39	65	36
Låneportföljer	91	83	88
Verksamhetsrelaterade investeringar **	233	173	223
Summa *	363	320	347

* varav kortfristiga placeringar om 41 mkr och långfristiga placeringar om 322 mkr.

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

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 2022.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2023, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		39		39
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	25	2	297	324
Summa tillgångar	25	41	297	363
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			96	96
Summa skulder	0	0	96	96

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första kvartalet 2023

Per 1 januari	329
Anskaffningar	1
Avyttringar	-44
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	8
Omräkningsdifferenser	3
Per 31 december	297

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under första kvartalet 2023

Per 1 januari	93
Tillkommande poster	4
Avgående poster	-6
Omvärdering via resultaträkningen	3
Omräkningsdifferenser	2
Per 31 december	96

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2023	2022	2022
	31-mar	31-mar	31 dec
Likvida medel	71	55	70
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	71	55	70

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	2 023	2 022	2022
	31-mar	31-mar	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	1 925	890	1 625
	1 925	890	1 625

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

för sålda fastigheter samt borgensåtaganden gentemot aktuell hyresgäst avseende projektbolagets fullgörande enligt relevant hyresavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt garantiförpliktelser

som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 1 901 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2 023	2 022	2022
	31-mar	31-mar	31 dec
Investeringsåtaganden	0	9	0
Övriga åttaganden	0	0	0
	0	9	0

Inga investeringsåtaganden kvarstår i det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	8,7	9,1	47,8
Övriga rörelseintäkter	2,3	1,7	12,6
Totala intäkter	11,1	10,8	60,4
Övriga externa kostnader	-10,2	-11,0	-42,8
Personalkostnader	-21,0	-13,0	-54,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,6	-0,0	0,6
Rörelseresultat	-20,8	-13,4	-36,4
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	257,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,7	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23,9	-15,3	-71,4
Finansiella poster	-23,9	-14,6	189,4
Resultat före skatt	-44,6	-28,0	153,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-44,6	-28,0	153,0

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Periodens resultat	-44,6	-28,0	153,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-44,6	-28,0	153,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023 31-mar	2022 31-mar	2022 31 dec
Immateriella tillgångar	0,3	0,6	0,4
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 058,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	259,7	498,5	106,6
Övriga kortfristiga fordringar	16,5	12,0	211,9
Likvida medel	0,1	0,9	0,1
Summa tillgångar	1 634,9	1 570,5	1 677,4
Eget kapital	354,9	307,1	399,6
Obligationslån	1 244,5	1 241,7	1 243,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,8	0,0	5,4
Övriga kortfristiga skulder	34,7	21,7	28,7
Summa eget kapital och skulder	1 634,9	1 570,5	1 677,4

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 577 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. För jämförelseperioden 31 mars 2022 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 379 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 hänförligt till moderföretagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 20 procent.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management avtalar med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalar med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.



Finansiell kalender

Årsstämma 2023
 Delårsrapport april-juni 2023
 Delårsrapport juli-september 2023
 Bokslutskommuniké oktober-december 2023

10 maj 2023
 18 aug 2023
 27 okt 2023
 9 feb 2024

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
 Tel. 08-463 33 10

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