

## Breddning och fokusering i en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

”I en avvaktande marknad fortsätter vi att utveckla Catella framåt. Förvärvet av Aquila Group adderar både 15 mdkr i förvaltad kapital och en ny källa till kapitalanskaffning från privata investerare. Vi fortsätter även att utveckla nya produkter och lösningar för investerare i ett nytt marknadsklimat. Samtidigt som vi expanderar för tillväxt, anpassar vi även organisation och kostnader till en marknad med lägre transaktionsvolymen.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

### Utveckling under kvartalet

#### Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 534 mkr (508 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 33 mkr (83 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 32 mkr (74)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -22 mkr (68 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,25 kr (0,77 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,25 kr (0,75 kr)

#### Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 159 mdkr vilket är en ökning med 10 mdkr jämfört med andra kvartalet 2023
- Förvärv av 60% av Aquila Group gav inflöden om 15 mdkr i AUM i Asset Management

#### Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade med 177 mkr till 1 709 mkr

### Utveckling under året

#### Finansiellt resultat

- Totala intäkter under perioden uppgick till 1 793 mkr (1 950 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 138 mkr (677 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 122 mkr (506)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 54 mkr (394 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning 0,62 kr (4,46 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning 0,60 kr (4,34 kr)

#### Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital vid periodens slut uppgick till 159 mdkr vilket är en ökning med 18 mdkr sedan årsskiftet
- Förvärv av 60% av Aquila Group gav inflöden om 15 mdkr i AUM i Asset Management
- Försäljning av Catellas andelar i franska Catella Hospitality Europe SAS påverkade AUM med -2 mdkr

#### Egna investeringar

- Inom Principal Investments uppgick totala investeringar vid periodens slut uppgick till 1 709 mkr (1 289 mkr) fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa

Totala intäkter

**2 455** mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

**283** mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

**159** mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

**1 709** mkr

Slutet av perioden

## VD-KOMMENTAR

# ”Breddning och fokusering i en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad”

Den globala ekonomin har gått in i en makromiljö som kännetecknas av hög och volatil inflation, låg produktivitetstillväxt och högre nominella räntor (jämfört med föregående decennium). Vi fortsätter att se en miljö med högre räntor under längre tid, vilket orsakar ett fortsatt tryck nedåt på mer riskfyllda tillgångsklasser i takt med att marknaden anpassar sig. Geopolitiska risker förstärker detta med den potentiella effekten på energimarknaderna och konflikternas allmänna inflationskaraktär. Fastigheter som tillgångsklass har blivit mer heterogena och vi tror att en ytterligare värdeskillnad kommer att uppstå mellan ”prime” och ”non-prime” tillgångar, och mellan hållbara och icke-hållbara tillgångar. Segment med KPI-anslutna hyresmarknader, höga ESG-meriter, något högre avkastningsnivåer och låga värderingar förväntas utvecklas bättre på kort sikt.

Värden på kontorsfastigheter är under stark press från ESG-omvandlingsbehov och från vakanser som drivs av nya arbetsmodeller. Det mer opportunistiska kapitalet börjar dock fokusera på de bästa lägena med utbudsbegränsningar, i syfte att utveckla tillgångar till förstklassiga ESG-fastigheter som möter framtidens flexibla kontorsbehov. För första gången på länge gynnar marknadsförhållandena nu en mer aktiv kapitalförvaltning framför passiva investeringar. I denna utmanande marknad kommer Catellas paneuropeiska erbjudande med vertikalt integrerade lokala experter och asset managers att hjälpa våra kunder.

Effekten av stigande avkastningskrav på bostadstillgångar har till stor del motverkats av hyrestillväxt. Ett betydande bostadsbestånd ägs av de äldre demografiska grupperna med lägre skuldnivå, medan de höga skuldkostnaderna sannolikt kommer att avskräcka yngre köpare och driva vissa marknader tillbaka till hyrt boende. Samtidigt fortsätter efterfrågan från investerare och kraven på ESG-kompatibla tillgångar att öka, vilket starkt bör stödja hållbara investeringar i ”build-to-rent” i rätt mikrolägen. Catella erbjuder sedan tidigare två separata paneuropeiska artikel 9-fonder och vi arbetar med att leverera ett nytt produktutbud för att möta den ökande efterfrågan på prisvärda och hållbara bostäder.

I andra segment ser vi en hög efterfrågan på ESG-kompatibla nybyggnationer inom logistik och industritillgångar - on-shoring-trenderna och inköpsmönstren här fortsätter att peka på tillväxt med ett samtidigt begränsat utbud. Catella utvecklar attraktiva tillgångar genom vår franska plattform parallellt som vår logistikfond fortsätter växa med stark efterfrågan från investerare.

I en marknad med fortsatt osäkerhet och begränsad transaktionsaktivitet, fortsätter Catella att både fokusera verksamheten och samtidigt flytta fram positionerna. På den europeiska marknaden

minskade transaktionsvolymerna med över 60 procent jämfört med samma kvartal 2022, till 22 miljarder euro.

Lägre transaktionsaktivitet påverkar samtliga av våra tre affärsområden vilket också ställer krav på att anpassa vår organisation. Detta är något vi har gjort löpande under året och under kvartalet fattades ytterligare beslut om att minska personalstyrkan i flera bolag, vilket också medförde vissa omstrukturingskostnader.

Samtidigt som vi genomför anpassning av vår verksamhet till rådande marknadsklimat expanderar vi även vår affär. I september slutförde vi förvärvet av 60 procent av Aquila Group för en initial köpeskilling om 113 mkr. Förvärvet tillför över 15 miljarder kronor i förvaltad kapital och adderar ytterligare en pusselbit till vår tillväxtresa. Med en av de största oberoende aktörerna inom fastighetsförvaltning i Frankrike i vårt team kommer vi att kunna dra nytta av viktiga synergier med våra befintliga verksamheter i Frankrike och Europa, samtidigt som det är av stor strategisk betydelse att bredda verksamheten genom att addera en ny källa till kapitalanskaffning från privatinvestorer inom den franska fondverksamheten.

### Trögare marknad för kapitalanskaffning

En naturlig följd av ett högre ränteläge, fortsatt osäkerhet och eftersläpande fastighetsvärderingar blir avtagande inflöden till traditionella fastighetsfonder. Parallellt ökar dock intresset för opportunistiska investeringar, en marknad där vi har gedigen kompetens och där vi fokuserar våra insatser för tillväxt.

Utöver förvärvet av Aquila Group var utvecklingen av förvaltad kapital i princip oförändrad, justerat för valutaeffekter, jämfört med föregående kvartal. Vi ser detta som ett styrkebesked i rådande marknad och vi ser en fortsatt tillväxt i förvaltad kapital inom våra artikel 9 fonder som har det högsta hållbarhetsfokuset.

Investment Managements resultat under kvartalet uppgick till 26 mkr som utöver en långsam transaktionsmarknad även påverkades av vissa M&A- och omstrukturingskostnader. Underliggande fasta förvaltningsavgifter fortsatte att öka med 14 procent mot föregående år, drivet av ökningen av förvaltad kapital. Värt att notera är att intäkter från Aquila Group inte inkluderas i kvartalets resultat.

Även framåt står Investment Management stadigt i en turbulent marknad, med stabila fasta intäkter, omfattande förpliktat kapital, och fortsatt starka relationer med vår investerarbas. Därutöver ser vi ökat intresse för mer aktivt förvaltade förädlingsmandat och förvärvet av Aquila Group öppnar för nya kapitalinflöden från privatmarknaden.

### Bredare inriktning på egna investeringar

En av Catellas styrkor ligger i att vi medinvesterar i utvecklingsprojekt med syftet att både skapa avkastning och nya affärer genom förvaltningsmandat. Dessutom investerar vi i nya idéer som skapats inom vår organisation. De senare är ett område som kommer

att öka framöver, dels genom ytterligare investeringar i våra fonder i Sverige och Storbritannien samt i den fond som nu lanserats i Aquila Group. En annan investering som adderas till affärsområdet är vår investering i Pamica. I Pamica var Catella en av de första investerarna och under året har ytterligare investeringar gjorts i deras senaste investeringsbolag, Pamica 4.

Även om det skett framsteg i våra utvecklingsprojekt är vår fortsatta bedömning att avyttringar av färdigställda projekt kommer att vara begränsade under 2023. Samtidigt så tittar vi nu på fler möjligheter än tidigare till nya investeringar som möter våra avkastningskrav när marknadspriserna fortsätter att justeras och det skapas fler opportunistiska investeringsmöjligheter. Vid kvartalets utgång uppgick Principal Investments fastighetsinvesteringar i sex länder till ca 1,7 mdkr i 10 projekt.

#### **Fortsatt avvaktande rådgivningsmarknad**

Kvartalets transaktionsvolymerna var de lägsta sedan 2009, vilket naturligtvis påverkar Corporate Finance. Intäkterna minskade med cirka 20 mkr vilket ledde till ett rörelseresultat uppgående till -6 mkr (6 mkr).

Vi har en fortsatt stark pipeline av transaktioner men för att dessa ska realiseras i närtid krävs en återgång till en mer normaliserad transaktionsmarknad, vilket är svårt att förutspå när det kommer att ske.

#### **Nya möjligheter för tillväxt och lönsamhet**

I en långsam marknad fortsätter vi att utveckla Catella framåt, medan vi också anpassar kostnadsstrukturen. Vi utvecklar produkter och lösningar som är anpassade för en ny marknadsmiljö och vi investerar även i vår plattform inom digitalisering, hållbarhet och AI. Investeringar som kommer skapa skalbarhet och konkurrensfördelar på sikt.

Rådande marknadsmiljö betonar vikten av vara ett motståndskraftigt och framtidsfokuserat företag som kan anpassa sig till förändrade marknadsförhållanden. Detta är också kärnan i Catellas affärsmodell och värderingar.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef  
Stockholm, 2023-10-27

## Våra affärsområden

Catella består av affärsområdena Investment Management, Principal Investments samt Corporate Finance, vilka beskrivs mer i detalj nedan. I kategorin Övrigt ingår moderbolaget och andra holdingbolag.



### Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 11 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.

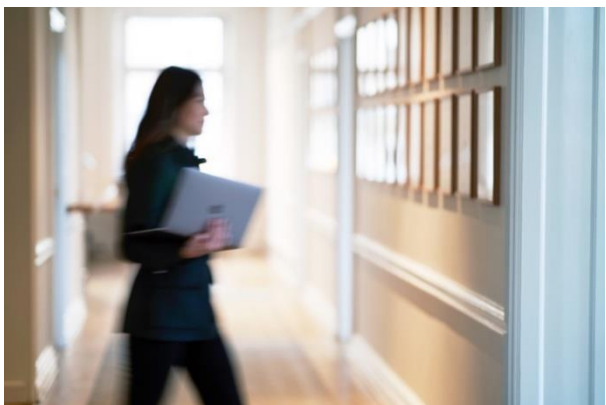
Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.



### Principal Investments

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.



### 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.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.

# Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 5-11 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot koncernens formella resultaträkning är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En full avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt & Eliminering		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
Nettoomsättning	259	274	44	26	92	104	-1	0	393	405
Övriga rörelseintäkter	4	38	134	62	1	1	2	1	140	103
Totala intäkter	263	313	177	88	93	105	0	1	534	508
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-42	-43	-140	-60	-21	-15	1	0	-202	-118
Övriga externa kostnader	-67	-47	-8	-14	-27	-29	6	2	-96	-87
Personalkostnader	-116	-121	-8	-10	-46	-52	-13	-14	-183	-197
Avskrivningar	-9	-10	-0	-0	-5	-5	-0	-2	-14	-17
Övriga rörelsekostnader	-2	-0	-1	-3	-0	1	-3	-3	-5	-6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	0	-8	0	0	-0	0	-1	-9
Rörelseresultat	26	90	21	-7	-6	6	-8	-15	32	74
Ränteintäkter									8	14
Räntekostnader									-41	-20
Övriga finansiella poster									-9	21
Finansiella poster - netto									-42	15
Resultat före skatt									-9	90
Skatt									-12	-22
Periodens resultat *									-22	68

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

## Koncernens omsättning och resultat Tredje kvartalet 2023

Koncernens nettoomsättning uppgick till 393 mkr (405) och koncernens totala intäkter uppgick till 534 mkr (508) varav 263 mkr (313) avser Investment Management, 177 mkr (88) Principal Investments och 93 mkr (105) Corporate Finance. Investment Management ökade sina fasta förvaltningsintäkter samtidigt som affärsområdets rörliga intäkter (acquisition fees och performance fees) minskade. Lägre transaktionsnivåer fortsätter att påverka flertalet enheter inom Corporate Finance vars nettoomsättning minskade med 13 mkr i jämförelse med föregående år. Merparten av Principal Investments intäkter utgjordes av upparbetade intäkter från logistikprojektet Metz och Barcelona samt hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 32 mkr (74) där försämringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig till lägre transaktions- och presationsbaserade avgifter från förvaltade fonder inom Investment Management liksom färre genomförda transaktioner inom Corporate Finance. Föregående år inkluderar ett resultat om 34 mkr från delayttring av ett danskt bostadsutvecklingsprojektet.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sida 7-11.

Koncernens finansnetto uppgick till -42 mkr (15) och inkluderar ränteintäkter om 8 mkr (14) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 41 mkr (21). 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. Övriga finansiella poster uppgick till -9 mkr (21) varav -37 mkr (22) avser negativa valutakursdifferenser till följd av omvärderingar av lånefordringar och likvida medel i utländsk valuta. Vidare uppgick resultat från försäljning av dotterföretag till 30 mkr (0) varav merparten avsåg Infrahubs.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -9 mkr (90) och periodens resultat uppgick till -22 mkr (68) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,25 kr (0,77) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 1 mkr (9).

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt & Eliminering		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	862	969	123	77	262	347	-3	-14	1 243	1 379
Övriga rörelseintäkter	21	46	517	515	3	5	8	4	550	571
Totala intäkter	883	1 015	640	592	265	352	5	-9	1 793	1 950
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-128	-115	-508	-153	-58	-39	2	13	-691	-294
Övriga externa kostnader	-181	-138	-31	-35	-82	-92	4	-3	-290	-268
Personalkostnader	-368	-379	-35	-32	-159	-196	-44	-35	-606	-642
Avskrivningar	-29	-28	-4	-5	-15	-15	-3	-6	-51	-54
Övriga rörelsekostnader	-4	-2	-10	-12	-0	1	-4	-1	-17	-14
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-5	-4	-9	-170	0	0	-1	3	-15	-171
Rörelseresultat	167	348	43	185	-47	11	-40	-38	122	506
Ränteutgifter									42	31
Räntekostnader									-114	-56
Övriga finansiella poster									46	26
Finansiella poster - netto									-26	1
Resultat före skatt									96	508
Skatt									-42	-114
Periodens resultat *									54	394

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

### Niomånadersperioden 2023

Koncernens totala intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 793 mkr (1 950) och koncernens rörelseresultat uppgick till 122 mkr (506). Resultatförsämringen i jämförelse med föregående år förklaras främst av lägre prestationsbaserade avgifter från förvaltade fonder inom Investment Management, färre genomförda transaktioner inom Corporate Finance och färre avyttrade fastigheter inom Principal Investments. Under niomånadersperioden avyttrade Principal Investments en fastighet och påbörjade vinstavräkning av ytterligare två fastigheter. Under motsvarande period föregående år avyttrades tre fastigheter och ytterligare två fastigheter vinstavräknades.

Koncernens finansnetto uppgick till -26 mkr (1) varav ränteutgifter uppgick till 42

mkr (31) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 116 mkr (59). I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 24 mkr (48) och resultat från avyttring av dotterföretag om 37 mkr (0). Justering av värdepappersinnehav till verkligt värde resulterade i nedskrivning om 13 mkr (-20) hänförliga till låneportföljer.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 96 mkr (508) och periodens resultat uppgick till 54 mkr (394) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,62 kr (4,46) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 15 mkr (171) varav 9 mkr avser resultat från avyttrade projekt inom Principal Investments.

### Viktiga händelser under kvartalet

Catella avyttrade i juli sitt 50-procentiga innehav i Infrahubs AB och tillhörande projektbolag för en köpeskilling om totalt 30 mkr. Avyttringen hade en positiv effekt på resultat efter skatt med 28 mkr under tredje kvartalet 2023.

Catella genomförde i september förvärvet av 60 procent av aktierna i Aquila Group för en köpeskilling som beräknats uppgå till 121 mkr. Aquila Group består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axipit Real Estate Partners med totalt 1,4 miljarder euro i förvaltade tillgångar. Se vidare not 6.

### Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

# Investment Management

## Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2023

Intäkterna uppgick till 263 mkr (313) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 221 mkr (270).

Property Funds intäkter minskade med 6 mkr i jämförelse med föregående år.

Fasta intäkter ökade med 20 mkr på grund av ökade fasta avgifter drivet av tillväxt av förvaltad kapital (+4,2 mdkr) under de senaste 12 månaderna.

Rörliga intäkter inom Property Funds

minskade med 28 mkr. Minskningen är främst relaterad till lägre resultatbaserade och rörliga avgifter, hänförligt till en mer avvaktande transaktionsmarknad med färre antal transaktioner jämfört med föregående år. Inom Asset Management minskade intäkterna med 54 mkr främst drivet av en försäljning av GreenPoint, ett bostadsutvecklingsprojekt, i Asset Management Danmarks jämförelsesiffror, samt lägre rörliga avgifter. Rörelseresultatet uppgick under kvartalet till 26 mkr och

drivs primärt av Property Funds.

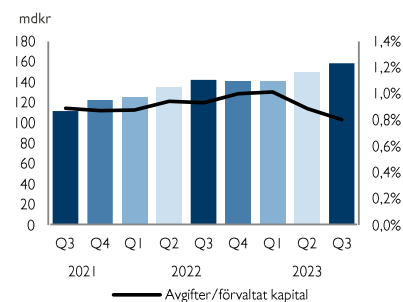
## Niomånadersperioden 2023

Totala intäkter uppgick till 883 mkr (1 015) och rörelseresultatet uppgick till 167 mkr (348). Det försämrade rörelseresultatet är i huvudsak drivet av lägre resultatbaserade och rörliga avgifter, samt engångsintäkten av försäljningen av GreenPoint i Asset Management Danmark i jämförelseperioden.

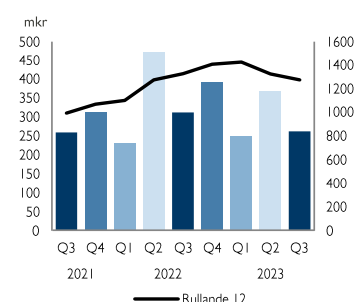
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Property Funds *	216	222	750	845	1 089	1 183
Asset Management *	69	123	196	260	283	347
Övriga rörelseintäkter *	20	0	20	0	24	4
Totala intäkter	263	313	883	1 015	1 276	1 408
Uppdragskostnader och provisioner	-42	-43	-128	-115	-178	-166
Rörelsekostnader	-194	-179	-582	-548	-820	-785
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-5	-4	-8	-6
Rörelseresultat	26	90	167	348	270	451
<b>NYCKELTAL</b>						
Rörelsemarginal, %	10	29	19	34	21	32
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	158,8	142,4	-	140,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	15,2	3,7	15,8	8,3	12,3	4,8
varav Property Funds	-	-	111,8	107,6	-	106,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,1	3,5	4,9	6,7	1,3	3,1
varav Property Asset Management	-	-	47,0	34,8	-	34,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	14,1	0,1	10,9	1,7	11,0	1,8
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	323	273	-	287

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2022

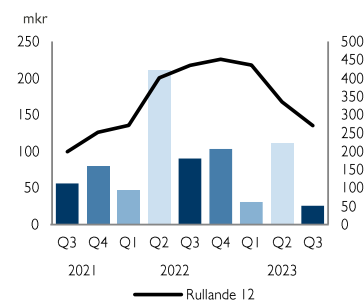
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Investment Management

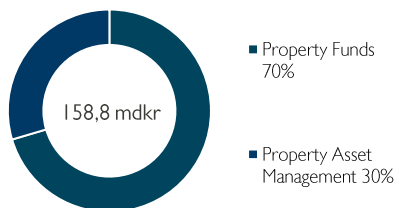
## Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 158,8 mdkr varav 112 mdkr inom Pro-

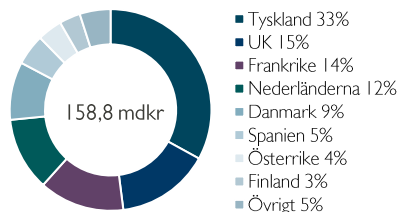
perty Funds och 47 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential

Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



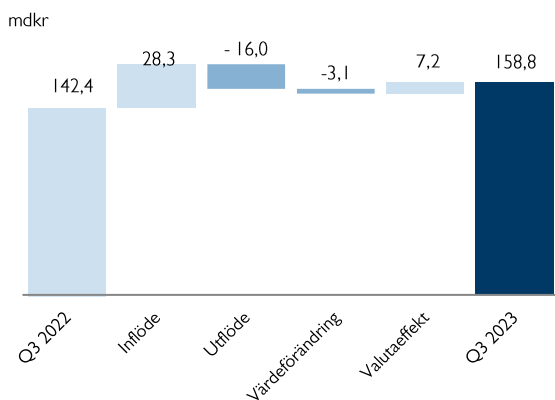
## Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 142,4 mdkr till 158,8 mdkr vilket ger en ökning om 16,4 mdkr. Ökningen drivs av ett inflöde om 28,3 mdkr dels av 15,5 mdkr till Asset Management från förvärvet av franska Aquila Group som består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axi-pit Real Estate Partners, samt till Property Funds, där bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella European Residential, samt Catella Logistik Deutschland

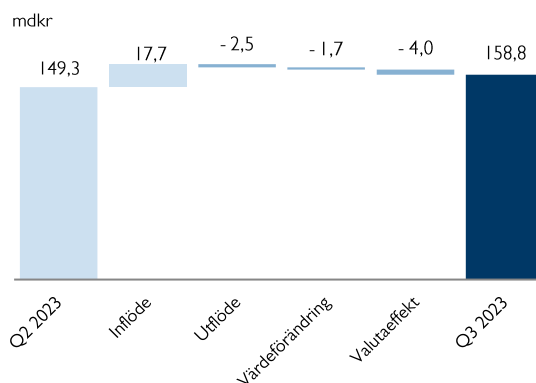
+ och Sarasin Sustainable Properties – European Cities står för störst inflöden. Utflödet om -16,0 mdkr beror till stor del på avyttringen av 34 bostadsfastigheter i Tyskland och Nederländerna under det fjärde kvartalet 2022, försäljning av tillgångar och utgående mandat från APAM, samt försäljningen av Catella Hospitality Europe SAS. Vidare har positiva valutaeffekter om 7,2 mdkr, där valutakursförändringar i främst EUR/SEK, bidragit till ökning i AUM. Förvalt kapital ökade med 9,5 mdkr under det tredje kvartalet jämfört

med andra kvartalet om 149,3 mdkr. Kvartalets inflöde om 17,7 mdkr inom Asset Management drevs främst av förvärvet av Aquila Group med 15,5 mdkr, medan inflödet till Property Funds främst drevs av Catella Wohnen Europa och Catella European Student Housing Fund III. Utflödet om -2,5 mdkr är främst kopplat till en tillgångsförsäljning samt ett mandat som löpt ut inom Asset Management. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK reducerade AUM med -4 mdkr.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR





# Principal Investments

## Omsättning och resultat Tredje kvartalet

2023 Intäkterna uppgick till 177 mkr (88) och utgörs främst av intäkter från Catella Logistic Europe och dess logistikprojekt Metz och Barcelona som genererade upparbetade intäkter vilka därefter jämnas ut med löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Vidare består intäkterna av hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus

och förvaltningsavgifter i Catella Project Management som drivs av hyresintäkter från projekt Söndviertel. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 21 mkr hänförligt till främst hyresintäkter från Kaktus och Catella Project Management.

Principal Investments har per sista september investerat totalt 1 709 mkr i bo-

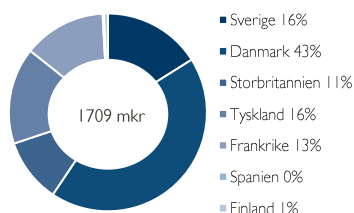
stadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

## Niomånadersperioden 2023

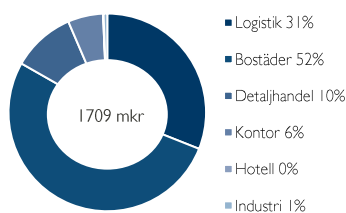
Intäkterna uppgick till 640 mkr (592) och rörelseresultatet uppgick till 43 mkr (185). Det lägre rörelseresultatet är framförallt hänförligt till att jämförelseperioden inkluderar försäljning av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Totala intäkter	177	88	640	592	726	678
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-140	-60	-508	-153	-531	-175
Rörelsekostnader	-17	-27	-80	-84	-113	-117
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-8	-9	-170	-28	-189
Rörelseresultat	21	-7	43	185	54	197
<b>NYCKELTAL</b>						
Rörelsemarginal, %	12	-8	7	31	7	29
Catellas investerat kapital	1709	1289	1709	1289	-	1183
Antal anställda, vid periodens slut	36	37	36	37	36	38

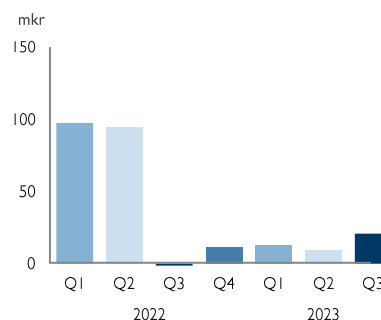
INVESTERAT KAPITAL PER LAND \*



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 investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 30 september 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 avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån. Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer att slutföras vid olika tidpunkter.

Under tredje kvartalet 2023 ökade Catellas totala investeringsvolym med 177 mkr till 1 709 mkr. Tillkommande investeringar under kvartalet avsåg främst de franska logistikprojekten Polaxis och Metz, bostadsprojektet SMG Södviertel som utgör delprojekt inom Seestadt samt Infrahubs Jönköping som fortfarande delägs av Catella.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr*
<b>PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**</b>							
Kaktus	Danmark	Bostäder	Q2 2017	2024*****	93	1 709	721
Salisbury	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2025+	88	254	78
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	63	102	102
Summa Direct Investments						2 065	901
Barcelona Logistics	Spanien	Logistik	Q4 2020	2024	100	4	4
Metz-Eurolog	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	69	69
Polaxis	Frankrike	Logistik	Q4 2022	2025	100	126	126
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				34	34
Summa Catella Logistic Europe****						232	232
Summa Övriga						28	0
<b>Delsumma Dotterföretag</b>						<b>2 325</b>	<b>1 133</b>
<b>PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***</b>							
Seestadt mg+ GmbH	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	824	140
Düssel-Terrassen GmbH	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	192	30
Königsallee 106	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2026	23	958	100
Summa Catella Project Capital						1 975	270
Jönköping	Sverige	Logistik	Q2 2022	Completed	40	282	274
Summa Infrahubs						282	274
<b>Delsumma Intresseföretag</b>						<b>2 257</b>	<b>544</b>
<b>PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>							
Summa Co-Investments							32
<b>Summa</b>						<b>4 582</b>	<b>1 709</b>

\* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

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

\*\*\* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

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

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

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Se vidare not 4.

Mkr	2023 30-sep	2022 30-sep	2022 31-dec
Summa fondinnehav	138	90	100

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

# Corporate Finance

## Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2023

Transaktionsmarknaden var under det tredje kvartalet fortsatt präglad av en avvakande transaktionsmarknad.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 4,1 mdkr (11,2). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 2,9 mdkr (2,7), Finland för 0,6 mdkr (0,6), Sverige för 0,3 mdkr (7,2),

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

Corporate Finance intäkter uppgick till 93 mkr (105) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 72 mkr (91) vilket är en minskning med -19 mkr.

Rörelsekostnaderna minskade med -6 mkr på bred front vilket ger ett rörelseresultat i kvartalet som uppgår till -6 mkr (6), vilket är en försämring med -12 mkr.

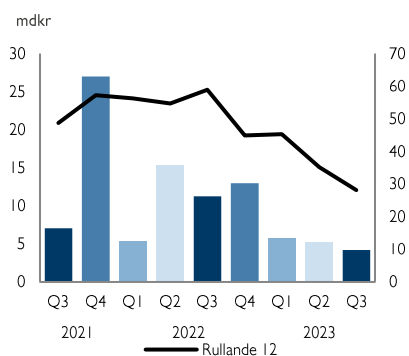
## Niomånadersperioden 2023

Intäkterna uppgick till 265 mkr (352) och rörelseresultatet uppgick till -47 mkr (11). Transaktionsmarknaden i Europa har haft, och fortsatt har, en nedåtgående trend sedan årets början, vilket har påverkat alla verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance till lägre intäkter och därmed rörelseresultat.

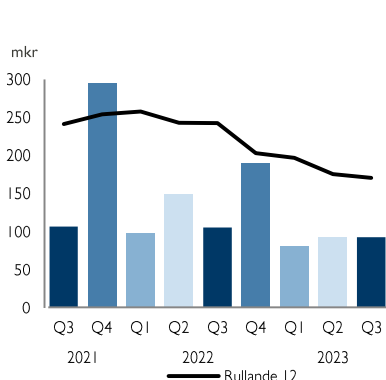
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Norden*	15	30	57	121	92	156
Kontinentaleuropa*	78	75	208	231	364	386
Totala intäkter	93	105	265	352	456	542
Uppdragskostnader och provisioner	-21	-15	-58	-39	-96	-78
Rörelsekostnader	-78	-84	-255	-302	-395	-442
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-6	6	-47	11	-36	22
<b>NYCKELTAL</b>						
Rörelsemarginal, %	-6	6	-18	3	-8	4
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	4,1	11,2	15,1	31,9	28,0	44,9
varav Norden	0,9	8,5	5,4	20,7	10,7	26,0
varav Kontinentaleuropa	3,3	2,7	9,7	11,2	17,4	18,9
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	152	161	-	164

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom marknadsområdet för nuvarande och motsvarande period 2022.

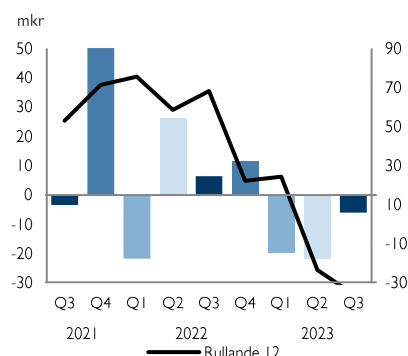
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



## Övrig finansiell information

### Koncernens finansiella ställning Tredje kvartalet 2023

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade under tredje kvartalet med 92 mkr och uppgick per 30 september 2023 till 5 519 mkr. Förvärvet av Aquila Group ökade goodwill och immateriella kontraktstillgångar med 97 mkr respektive 37 mkr samtidigt som koncernens likvida medel minskade med 112 mkr.

Koncernens egna kapital minskade under tredje kvartalet med 144 mkr och uppgick per 30 september 2023 till 2 137 mkr. Förutom periodens resultat om -20 mkr och negativa omräkningsdifferenser om 44 mkr, påverkades eget kapital av ett belopp om -54 mkr avseende optionsskuld hänförlig till ett åtagande att förvärva resterande 40 procent av aktierna i Aquila Group, se vidare not 6. Vidare påverkades eget kapital av värdeförändring optionskuld hänförlig till APAM Ltd om -6 mkr, utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande om 9 mkr och av övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om -11 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 30 september 2023 till 39 procent (41 procent per 30 juni 2023).

### Koncernens kassaflöde Tredje kvartalet 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till -24 mkr (7). Betalda skatter uppgick till 21 mkr (37) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -152 mkr (168) och avser främst tilläggsinvesteringar i Catella Project Capital om 60 mkr, Kaktus 33 mkr och i The Maltings 8 mkr. Vidare investerades 119 mkr i franska och spanska logistikprojekt varav 100 mkr avsåg projekten Polaxis och Metz-Eurolog. Forward funding inbetalningar från investerare i de kontinentala logistikprojekten uppgick till 73 mkr.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -139 mkr (185) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 37 mkr (10).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -164 mkr (20) där förvärvet

av Aquila Group och förvärv av ytterligare aktier i APAM Ltd från en minoritetsaktieägare påverkade koncernens likvida medel med -112 mkr respektive -35 mkr.

Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i onoterade Pamica 4 och i UK REIT Fund om 11 mkr respektive 8 mkr. Kassaflöde från läneportföljer uppgick till 7 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -41 mkr (-14) varav utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 24 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -344 mkr (191) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 001 mkr (1 601), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 195 mkr (591).

### Niomånadersperioden 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 2 mkr (168). Betalda skatter uppgick till 64 mkr (96) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till 118 mkr (179) och inkluderar inbetalningar för försäljning av Infrahubs projekt och plattform om 371 mkr och funding från investerare i de franska och spanska logistikprojekten om 203 mkr. Investeringar i fastighetsprojekt uppgick till totalt 480 mkr under niomånadersperioden, varav 90 mkr i Infrahubs projekt, 224 mkr i franska och spanska logistikprojekt, 101 mkr i Catella Project Capital och 51 mkr investerades i Kaktus.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -43 mkr (191) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -164 mkr (-157).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -188 mkr (-3) och inkluderar förvärvet av Aquila Group om -112 mkr och förvärv av andelar i APAM Ltd, Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia från innehavare utan bestämmande inflytande för en sammanlagd köpeskilling om 47 mkr. Kassaflöde från läneportföljer uppgick till 21 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -593 mkr (-83) varav -382 mkr avser amortering av lån från kreditinstitut och -178 mkr avser utdelningar

till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande.

### Moderbolaget Tredje kvartalet 2023

Moderbolaget redovisade intäkter om 13,7 mkr (9,0) och rörelseresultatet uppgick till -5,3 mkr (-11,1). Resultatförbättringen beror på översyn och fakturering av management fees till dotterbolagen för niomånadersperioden 2023. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 21 (21).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -28,2 mkr (-10,8) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till -28,0 mkr (18,5). Föregående år erhöles utdelning från dotterbolag med 7,4 mkr.

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -33,5 mkr (-21,8).

### Niomånadersperioden 2023

Totala intäkter uppgick till 35,2 mkr (29,0) och rörelseresultatet uppgick till -36,6 mkr (-36,4) vilket var i nivå med föregående år.

Finansiella poster summerade till -67,1 mkr (10,6) varav ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till -78,1 mkr (50) och utdelning från dotterbolag uppgick till 10,9 mkr (57,4). Moderbolagets obligationslån löper med en rörlig ränta om tre månaders Stibor plus 475 punkter.

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till -103,7 mkr (-25,9).

### Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 535 personer (498).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med hög inflation och höjt ränteläge har under 2023 påverkat transaktionsnivåer och förvaltad kapital och därmed resultat i Catella Investment Management och Catella Corporate Finance. Dessa osäkerhetsfaktorer kvarstår och kan komma att påverka framtida avkastning. Inom Principal Investments kan av det rådande marknadsläget och minskade transaktionsvolymerna påverka möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. För väsentliga uppskattningar och

bedömningar i övrigt, se not 4 i Årsredovisningen för 2022.

#### Säsongsvariationer

Inom affärsområdet Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Historiskt har transaktionsvolymerna och därmed intäkterna varit högst under fjärde kvartalet.

#### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med "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.

Under tredje kvartalet 2023 har det onoterade aktieinnehavet i Pamica liksom de noterade fondinnehaven i Catella Fastighetsfond Systematisk C och UK REIT Fund, klassificerats om från kategorin Övrigt till affärsområdet Principal Investments. Innehaven, vars verkliga värde per 30 september 2023 uppgick till 138 mkr (90), utgör operativa verksamhetsrelaterade innehav. Till följd härav redovisas förändringar i innehavens verkliga värden inte

längre i koncernens finansnetto utan i rörelseresultatet. Tidigare perioders jämförelsesiffror har justerats på motsvarande sätt.

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 AB ingick i juni 2023 ett nytt hyresavtal med ett helägt dotterbolag till Humlegården AB vars VD, Anneli Jansson, är styrelseledamot i Catella AB. Det nya hyresavtalet, som avser kontorslokaler på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm, har ingåtts för en period om 7 år med en årlig bashyra uppgående till 10 506 000 kr. Lokalen är föremål för renovering och tillträde beräknas ske under första kvartalet 2024. Under tiden för renovering hyr Catella AB två temporära lokaler från två dotterbolag till Humlegården AB för en årlig bashyra om 2 176 000 kr respektive 2 089 400 kr.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH driver fastighetsutvecklingsprojekten inom Catella Project Capital GmbH. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför koncernen. 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 27 oktober 2023 kl. 07.00 CEST.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Stockholm den 27 oktober 2023  
Catella AB (publ)

Christoffer Abramson  
Vd och koncernchef

## Granskningsrapport

Till styrelsen i Catella AB (Publ)

Org. nr 556079-1419

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catella AB (Publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 medvetna 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

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning		393	404	1 243	1 378	1 996
Övriga rörelseintäkter		140	103	550	571	615
Totala intäkter		534	508	1 793	1 950	2 611
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-202	-118	-691	-294	-402
Övriga externa kostnader		-96	-87	-290	-268	-374
Personalkostnader		-183	-197	-606	-642	-919
Avskrivningar		-14	-17	-51	-54	-75
Övriga rörelsekostnader		-5	-6	-17	-14	-19
Rörelseresultat		33	83	138	677	822
Ränteintäkter		8	14	42	31	45
Räntekostnader		-41	-20	-114	-56	-80
Övriga finansiella poster		-9	21	46	26	43
Finansiella poster - netto		-42	15	-26	1	8
Resultat före skatt		-9	98	111	679	830
Skatt		-12	-22	-42	-114	-147
Periodens resultat		-20	76	70	565	683
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-22	68	54	394	491
Innehav utan bestämmande inflytande		1	9	15	171	192
		-20	76	70	565	683
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,25	0,77	0,62	4,46	5,55
- efter utspädning		-0,25	0,75	0,60	4,35	5,41
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	89 960 693	90 562 208	90 660 452	90 662 237

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Periodens resultat	-20	76	70	565	683
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	-0	10	4	10	14
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	-44	10	48	71	101
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-44	21	52	81	117
Summa totalresultat för perioden	-65	97	122	646	800
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-65	84	104	465	596
Innehav utan bestämmande inflytande	1	13	18	181	204
	-65	97	122	646	800

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023 30-sep	2022 30-sep	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		594	445	452
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		88	115	109
Materiella anläggningstillgångar		33	27	27
Innehav i intresseföretag		129	186	182
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		202	99	127
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	368	288	308
Uppskjutna skattefordringar		19	5	7
Övriga långfristiga fordringar		50	40	41
		1 484	1 204	1 254
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 138	2 088	2 244
Kontraktstillgångar		31	49	63
Fordringar hos intresseföretag		274	92	151
Kundfordringar och övriga fordringar		566	739	775
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	25	41	39
Likvida medel *		1 001	1 601	1 794
		4 035	4 609	5 066
Summa tillgångar		5 519	5 813	6 320
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	296	296
Reserver		121	39	72
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 500	1 526	1 624
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 093	2 037	2 168
Innehav utan bestämmande inflytande		43	236	262
Summa eget kapital		2 137	2 273	2 430
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 171	1 251	1 519
Obligationslån		1 246	1 243	1 244
Leasingskulder långfristiga		59	86	82
Övriga långfristiga skulder		16	42	34
Uppskjutna skatteskulder		25	18	17
Övriga avsättningar		140	84	93
		2 656	2 724	2 989
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1	1	3
Leasingskulder kortfristiga		36	37	36
Kontraktsskulder		41	5	5
Leverantörsskulder och övriga skulder		615	719	812
Skatteskulder		32	54	46
		726	816	901
Summa skulder		3 382	3 539	3 890
Summa eget kapital och skulder		5 519	5 813	6 320
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		90	58	70



## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-9	98	111	679	830
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-1	-8	-5	-10	-23
Övriga finansiella poster	46	-33	-9	-32	-56
Avskrivningar	14	17	51	54	75
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	3	2	7	1	1
Förändringar avsättningar	3	3	12	6	15
Bokförda ränteutgifter från låneportföljer	-7	-6	-21	-13	-17
Förvärvskostnader	6	0	6	2	2
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-34	7	-80	-63
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-4	-7	-13	-2	5
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	-60	12	-81	-341	-266
Betalda skatter	-21	-37	-64	-96	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-24	7	2	168	368
Investeringar i fastighetsprojekt	-239	-350	-480	-1 177	-1 569
Försäljningar av fastighetsprojekt	87	518	599	1 357	1 414
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-152	168	118	179	-155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-86	15	-1	-114	-118
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	123	-5	-163	-43	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-139	185	-43	191	140
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-12	-8	-11
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-5	-9	-8	-13
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-146	-8	-158	-73	-74
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	0	2	-	-
Avyttring av intresseföretag	0	0	-	60	60
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	1	2	21	21
Förvärv av finansiella tillgångar	-20	-17	-34	-51	-54
Försäljning av finansiella tillgångar	0	43	-	43	44
Kassaflöden från låneportföljer	7	6	21	13	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164	20	-188	-3	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-0	-	-
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	-	0	1
Upptagna lån	-0	12	-	136	376
Amortering av lån	-8	-3	-382	-10	-13
Amortering av leasingsskuld	-9	-12	-32	-34	-38
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-106	-88	-88
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-24	-12	-72	-88	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-14	-593	-83	150
Periodens kassaflöde	-344	191	-824	105	279
Likvida medel vid periodens början	1 365	1 380	1 794	1 442	1 442
Valutakursdifferens i likvida medel	-19	30	31	55	73
Likvida medel vid periodens slut	1 001	1 601	1 001	1 601	1 794

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital * värde	Verkligt reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - september 2023:								
Periodens resultat					54	54	15	70
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			4	45	0	49	3	52
Periodens totalresultat			4	45	54	104	18	122
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-228	-228
Optionsskuld, förvärv ***					-54	-54		-54
Värdet förändring optionsskuld ****					-6	-6		-6
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-12	-12	-9	-21
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-106	-106		-106
Utgående balans per 30 september 2023	177	296	-7	128	1 500	2 093	43	2 137

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

\*\*\* Avser värdet av säljoptioner som minoritetsägare i det förvärvade dotterföretaget Aquila Asset Management SAS innehar och viket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028. Priset på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

\*\*\*\* Avser värdet förändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i APAM Ltd.

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 30 september 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 reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821
Periodens totalresultat för januari - september 2022:								
Periodens resultat					394	394	171	565
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-33	60	43	71	10	81
Periodens totalresultat			-33	60	437	465	181	646
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-91	-91
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-28	-28	14	-14
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-88	-88		-88
Utgående balans per 30 september 2022	177	296	-15	54	1 526	2 037	236	2 273

\* 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 per den 1 juli 2022 överläts ytterligare 50 000 teckningsoptioner till en nyckelmedarbetare. Resterande 200 000 teckningsoptioner finns i eget förvar per den 30 september 2022. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

## Not 1. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep
Nettoutsättning		259	274	44	26	92	104	13	9	-15	-9	393	404
Övriga rörelseintäkter		4	38	134	62	1	1	2	1	-0	-0	140	103
Totala intäkter		263	313	177	88	93	105	16	10	-15	-9	534	508
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-42	-43	-140	-60	-21	-15	-0	-0	1	0	-202	-118
Övriga externa kostnader		-67	-47	-8	-14	-27	-29	-7	-6	13	8	-96	-87
Personalkostnader		-116	-121	-8	-10	-46	-52	-13	-15	1	1	-183	-197
Avskrivningar		-9	-10	-0	-0	-5	-5	-0	-2	0	0	-14	-17
Övriga rörelsekostnader		-2	-0	-1	-3	-0	1	-3	-3	0	0	-5	-6
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*		-1	-1	-0	-8	0	0	-0	0	1	9	0	0
Rörelseresultat		26	90	20	-7	-6	6	-8	-15	1	9	33	83
Ränteintäkter												8	14
Räntekostnader												-41	-20
Övriga finansiella poster												-9	21
Finansiella poster - netto												-42	15
Resultat före skatt												-9	98
Skatt												-12	-22
Periodens resultat												-20	76
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												-22	68

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoutsättning		862	969	1 359	123	77	121	262	347	533	31	27	51	-34	-41	-67	1 243	1 379	1 996
Övriga rörelseintäkter		21	46	49	517	515	557	3	5	10	7	6	14	1	-1	-16	550	571	615
Totala intäkter		883	1 015	1 408	640	592	678	265	352	542	39	33	65	-34	-42	-82	1 793	1 950	2 611
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-128	-115	-166	-508	-153	-175	-58	-39	-78	-0	-0	-1	3	14	17	-691	-294	-402
Övriga externa kostnader		-181	-138	-217	-31	-35	-37	-82	-92	-124	-24	-27	-40	28	24	45	-290	-268	-374
Personalkostnader		-368	-379	-522	-35	-32	-47	-159	-196	-299	-47	-38	-56	3	3	5	-606	-642	-919
Avskrivningar		-29	-28	-39	-4	-5	-8	-15	-15	-20	-3	-6	-8	0	0	0	-51	-54	-75
Övriga rörelsekostnader		-4	-2	-8	-10	-12	-24	-0	1	1	-8	-2	-4	4	1	15	-17	-14	-19
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*		-5	-4	-6	-9	-170	-189	0	0	0	-1	3	3	15	171	192	0	0	0
Rörelseresultat		167	348	451	43	185	197	-47	11	22	-46	-38	-40	20	171	192	138	677	822
Ränteintäkter																	42	31	45
Räntekostnader																	-114	-56	-80
Övriga finansiella poster																	46	26	43
Finansiella poster - netto																	-26	1	8
Resultat före skatt																	111	679	830
Skatt																	-42	-114	-147
Periodens resultat																	70	565	683
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	54	394	491

\* Resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande för respektive affärsområde avgår för att tydliggöra rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare för respektive affärsområde och vilket överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse. Denna justering återläggs dock i kolumnen Koncerneliminering för att koncernens rörelseresultat ska motsvara formell resultaträkning, upprättad enligt koncernens redovisningsprinciper.

De affärsområden som rapporteras i denna rapport; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgår därmed koncernens affärsområden enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvärvs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke. Koncerneliminering avser eliminering av koncerninterna transaktioner mellan de olika affärsområdena. Transaktioner mellan affärsområdena är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

## Not 2. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

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

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	57,5	69,6%	52,1	67,4%	4,5%	2,25
Lusitano 5	Portugal	25,1	30,4%	25,1	32,6%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		82,6	100,0%	77,2	100,0%	3,0%	1,6
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				77,2			

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

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

### Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen 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 utnyttja sin time call under fjärde kvartalet 2023. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, er-

hålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 2,2 miljoner euro. Det är 1,3 miljoner lägre än vid årets ingång och justeringen belastade resultatet främst under andra kvartalet 2023. Anledningen härtill är att tidigare utdelade belopp som räntor har, av fondens Principal Agent, klassificerats om till amorteringar i syfte att justera positionens utestående kapitalbelopp till ett belopp motsvarande fondens lägsta kassabehållningsnivå (Cash Reserve Account).

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
Q2	2023	0,4	7,6	0,0	8,0
Q3	2023	0,6	6,2	0,0	6,8
Summa		28,3	52,2	267,0	347,5

## Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2023	2022	2022
	30-sep	30-sep	31-dec
Visa preferensaktier serie C	42	32	36
Låneportföljer	77	86	88
Verksamhetsrelaterade investeringar **	274	211	223
Summa *	393	329	347

\* varav kortfristiga placeringar om 25 mkr och långfristiga placeringar om 368 mkr.

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

## Not 4. Koncernens tillgångar värderade till verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras i någon av tre nivåer. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av

värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. För

ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2022.

För koncernens tillgångar värderade till verkligt värde per 30 september 2023, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		42		42
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	37	2	313	351
Summa tillgångar	37	43	313	393

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under niomånadersperioden 2023

Per 1 januari	329
Anskaffningar	20
Avyttringar	-46
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	4
Omräkningsdifferenser	6
Per 30 september	313

## Not 5. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

### Ställda säkerheter

Mkr	2023	2022	2022
	30-sep	30-sep	31 dec
Likvida medel	90	58	70
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	90	58	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
	30-sep	30-sep	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	1 564	1 109	1 625
	1 564	1 109	1 625

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har borgensåtaganden ingåtts dels som sä-

kerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt ga-

rantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 1 540 mkr Principal Investments.

### Åtaganden

Mkr	2 023	2 022	2022
	30-sep	30-sep	31 dec
Investeringsåtaganden	9	3	0
Övriga åttaganden	0	0	0
	9	3	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i nystartade Pamica 4 AB.

## Not 6. Upplysning avseende förvärv av Aquila Group

Catella genomförde i september, efter godkännande från tillsynsmyndigheter, förvärvet av 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS (Aquila Group). Genom förvärvet stärker Catella sin europeiska plattform och möjliggör betydande synergier för koncernens befintliga verksamheter.

Aquila Group är en av de största oberoende aktörerna inom fastighetsinvesteringar och strategisk förvaltning i Frankrike med totalt 1,4 miljarder euro i förvaltad kapital. Aquila Group består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axipt Real Estate Partners. Bolagets grundare och verkställande direktörer, Jean-Marc Sabiani och Gilles Barbieri, kommer att fortsätta som aktieägare och vara verkamma i företaget under minst fem år.

Catella och de tre minoritetsägarna i Aquila Group har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Catella har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Catella under våren

2029 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen i bolaget.

Den förvärvade verksamheten, som ingår i affärsområdet "Investment Management", konsolideras i koncernen som ett dotterbolag från den 30 september 2023. Om förvärvet av Aquila Group hade skett per 1 januari 2023, skulle koncernens intäkter ha uppgått till 1,838 mkr och periodens resultat efter skatt skulle ha uppgått till 66 mkr.

Total köpeskilling har beräknats uppgå till 121 mkr varav 113 mkr utgör ett fast belopp och 8 mkr utgör villkorad köpeskilling som är beroende av bolagets rörelseresultat under 2023 - 2025. Nominellt belopp av den villkorade köpeskillingen uppgår till 10 mkr diskonterad till ett nuvärde om 8 mkr. Catella har även haft förvärvsrelaterade utgifter om 6 mkr vilket belastar rörelseresultatet 2023.

Vidare har nuvärdet av säljoptionen avseende resterande 40 procent av andelarna i Aquila Group beräknats uppgå till 54 mkr. Beloppet redovisas som en finansi-

ell skuld i koncernbalansräkningen och som en minskning av eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med motsvarande belopp.

Den goodwill om 97 mkr som uppstår genom förvärvet hänför sig till operativ expansion genom stärkt närvaro på den franska marknaden, viktiga synergier med Catellas befintliga verksamheter och till humankapital. Ingen del av redovisad goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Förvärvade identifierbara immateriella tillgångar uppgår till 37 mkr och är hänförliga till befintlig kundkontaktsportfölj.

Innehav utan bestämmande inflytande värderas till sin andel, 40 procent, av bolagets identifierbara nettotillgångar och vilka vid förvärvstillfället uppgår till 16 mkr. Förvärvsanalysen är preliminär på grund av den korta tid som förflutit sedan förvärvet och att värdet på immateriella tillgångar och villkorad köpeskilling inte har slutligen fastställts.

Immateriella tillgångar	37
Materiella anläggningstillgångar	2
Finansiella tillgångar	5
Övriga fordringar	10
Likvida medel	8
Uppskjutna skatteskulder	-9
Övriga skulder	-12
Verkligt värde nettotillgångar	40
Innehav utan bestämmande inflytande	-16
Goodwill	97
Total köpeskilling	121
Villkorad köpeskilling	-8
Kontant reglerad köpeskilling	113
Likvida medel i förvärvat dotterföretag	-8
Förvärvskostnader	6
Påverkan på koncernens likvida medel vid förvärv	112

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	13,4	9,0	31,1	26,7	47,8
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,0	4,0	2,4	12,6
Totala intäkter	13,7	9,0	35,2	29,0	60,4
Övriga externa kostnader	-6,6	-8,0	-26,9	-29,0	-42,8
Personalkostnader	-12,0	-12,9	-43,6	-37,0	-54,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,4	0,9	-1,0	0,8	0,6
Rörelseresultat	-5,3	-11,1	-36,6	-36,4	-36,4
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	7,4	10,9	57,4	257,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-0,2	0,3	0,2	3,1	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,1	-18,5	-78,2	-50,0	-71,4
Finansiella poster	-28,2	-10,8	-67,1	10,6	189,4
Resultat före skatt	-33,5	-21,8	-103,7	-25,9	153,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-33,5	-21,8	-103,7	-25,9	153,0

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023 30-sep	2022 30-sep	2022 31 dec
Immateriella tillgångar	0,2	0,5	0,4
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	86,2	112,4	307,5
Övriga kortfristiga fordringar	17,3	11,1	11,0
Likvida medel	0,1	0,1	0,1
Summa tillgångar	1 462,0	1 482,4	1 677,4
Eget kapital	189,8	220,8	399,6
Obligationslån	1 245,8	1 243,1	1 243,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,9	0,0	5,4
Övriga kortfristiga skulder	25,5	18,5	28,7
Summa eget kapital och skulder	1 462,0	1 482,4	1 677,4

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 017 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus i HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått borgensåtaganden gentemot investerare i två olika projektbolag om totalt 254 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 30 september 2022 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 352 mkr.



## Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS som endast definierar ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMA:s (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida

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

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

### Definitioner

#### Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	Periodens rörelseresultat för koncernen med avdrag för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.	Måttet åskådliggör hur stor del av koncernens rörelseresultat som är hänförligt till moderföretagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Periodens rörelseresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten i underliggande rörelse hänförligt till moderföretagets aktieägare.
IRR	Motsvarar det svenska begreppet internränta som är ett mått på vilken genomsnittlig årlig avkastning en investering har genererat.	Måttet beräknas för att kunna jämföra faktisk avkastning på de projekt Catella investerar i med den genomsnittliga förväntade avkastningen om 20 procent.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Investment Management avtalar med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalar med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.



## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké oktober-december 2023	9 feb 2024
Årsredovisning 2023	11 apr 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	6 maj 2024
Årsstämma 2024	22 maj 2024
Delårsrapport april-juni 2024	21 aug 2024
Delårsrapport juli-september 2024	7 nov 2024
Bokslutskommuniké oktober-december 2024	12 feb 2025

## För ytterligare information

Michel Fischier, CFO  
Tel. 08-463 33 10

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