

Stark avslutning på framgångsrikt år

Catella avslutade ett framgångsrikt år med ett starkt kvartal, helårets rörelseresultat mer än tredubblades till 618 mkr samtidigt som förvaltad kapital ökade med 15 procent till 141 mdkr jämfört med föregående år.

Med en fortsatt stark finansiell position ser vi fram emot att investera i långsiktigt värdeskapande och skapa kund-, aktieägar- och samhällsvärde under 2023 och framåt.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 658 mkr (633 mkr).
- Rörelseresultat uppgick till 138 mkr (141 mkr).
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 117 mkr vilket är en försämring med 21 mkr jämfört med Q4'21.
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 97 mkr (95 mkr).
- Resultat per aktie 1,10 kr (1,08 kr).

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital minskade med totalt cirka 2 mdkr under ett aktivt kvartal med hög transaktionsvolym.
- Fastighetsbestånd till ett värde av ca 7 mdkr har avyttrats i två bostadsfonder.
- Inflöden om 4 mdkr i fastighetsfonder varav 2 mdkr i kommersiella fastighetsfonder samt 2 mdkr i bostadsfonder.

Egna investeringar

- Under perioden intäktsfördes ett belopp om 42 mkr, varav 21 mkr är hänförligt till moderföretagets aktieägare, avseende bedömd tilläggsköpeskilling för tidigare under året avyttrad logistikfastighet.

Utveckling under 2022

Finansiellt resultat

- Totala intäkter under helåret uppgick till 2 593 mkr (1 807 mkr).
- Rörelseresultat uppgick till 810 mkr (130 mkr).
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 618 mkr vilket är en förbättring med 442 mkr jämfört med 2021.
- Resultat per aktie 5,55 kr (1,97 kr).
- Föreslagen kontantutdelning per aktie för räkenskapsåret 1,20 kr (1,00 kr).

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital uppgick till 141 mdkr vilket är en ökning med 18 mdkr de senaste tolv månaderna.
- Ökningen drevs främst av inflöde i bostadsfonder och bred tillväxt inom flertalet fastighetsfonder samt positiva valutaeffekter.

Egna investeringar

- Totala investeringar uppgick vid periodens utgång till 1 183 mkr fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa.
- Infrahubs har avyttrat 3 st logistikfastigheter för cirka 1,5 mdkr vilket realiserat en vinst om 217 mkr hänförlig till moderföretagets aktieägare vilket motsvarar en genomsnittlig IRR om 57 procent.

Totala intäkter

2 593 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

810 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

141 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 183 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Stark avslutning på framgångsrikt år”

Sedan beslutet 2021 att fokusera vår verksamhet på fastigheter har vi fortsatt att leverera på uppsatta mål och flyttat fram vår position i prioriterade marknader. Det renodlade Catella som vi fortsätter att bygga summerar nu sitt bästa år någonsin. Resultatet har byggts av en dedikerad strategi och arbete med att stärka våra tre fastighetsfokuserade verksamhetsområden i 12 europeiska länder. Vår framgång bygger även på vår tro att kvalificerad rådgivning, förvaltning och egna investeringar utgår från att värden skapas över tid och därför kräver långsiktighet utifrån ett samhälls-, miljö och investerarperspektiv.

2022 präglades av att stärka våra positioner och erbjudande på befintliga marknader, att gå in i nya, och att avsluta verksamheter med begränsade synergier och låg lönsamhet. Detta innebar att vi förvärvade majoriteten i WPP i Polen (nu Catella Poland), som öppnar möjligheter för tillväxt och investeringar på ytterligare en stor europeisk marknad med hög potential. Genom vårt brittiska bolag Catella APAM tog vi även klivet in på Irland och erbjuder våra tjänster även där. I Corporate Finance fokuserade vi verksamheten till fem länder från tidigare åtta och kan nu helhjärtat stärka Corporate Finance på kvarvarande marknader. Utöver strukturella förändringar tog vi även kliv framåt på hållbarhetsområdet. Bland annat lanserade vi vår andra artikel 9 fond under Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) vilket innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle samtidigt som den inte skadar något annat hållbarhetsmål. Fondens långsiktiga ambition är att utveckla 100 energipositiva bostadshus runt om Europa. Därutöver beslutades vår långsiktiga ESG strategi och mål på gruppnivå, ett mycket viktigt steg framåt för oss

Tillväxt av förvaltad kapital med 15 procent under året

Under året ökade förvaltad kapital med 18 mdkr till 141 mdkr inom Investment Management. Jämfört med föregående kvartal minskade förvaltad kapital något men det förklaras av den strategiska försäljningen av 34 hyresfastigheter i Tyskland och Nederländerna. Bakgrunden till försäljningen var en ökad effektivisering av fastighetsbeståndet i fonderna och för att frigöra likviditet för nya investeringar med en bättre hållbarhetsprofil.

I en dämpad transaktionsmarknad med lägre investeringsvilja och lågt kapitalinflöde det senaste kvartalet noterar vi dock att intresset för hållbarhetsprofilerade produkter är fortsatt starkt. Vi kommer fortsatt att arbeta med att investera vårt omfattande tillgängliga fondkapital i framåtblickande tillgångar. Därutöver kan vi glädjas åt ett balanserat erbjudande med kompetens att hantera underpresterande fastighetstillgångar i förvaltningsmandat, och vi tror starkt på att våra Asset Management-bolag kommer att växa framöver då både förädlings- och omställningsmandat kommer vara kritiska 2023 och framåt.

Ett starkt år för egna investeringar

Principal Investments genomförde tre försäljningar av utvecklingsprojekt under året som sammanlagt bidrog till ett rörelseresultat på över 180 mkr. I nuvarande marknad har vi inte genomfört några försäljningar under fjärde kvartalet utan lutar oss mot en stark finansiell position och väntar ut den rådande marknadsosäkerheten.

Vi fortsätter även att utveckla våra projekt enligt plan men i ett något lugnare tempo och fokuserar på att identifiera opportunistiska möjligheter för att skapa långsiktiga värden. Den europeiska fastighetsmarknaden ser onekligen spännade ut 2023 och vi ser många möjligheter givet vår starka likviditet.

Vid kvartalets utgång uppgick Principal Investments investeringar i sex länder till ca 1,2 mdkr i 9 projekt.

Positivt resultat trots en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

Under inledningen av året fattades beslutet att avveckla Corporate Finance verksamheter i Tyskland och Baltikum för att helhjärtat allokera tid och resurser på att utveckla och stärka verksamheten i kvarvarande fem länder. Fokuseringen av verksamheten ligger bakom årets positiva rörelseresultat uppgående till 22 mkr trots en mycket avvaktande transaktionsmarknad i andra halvan av 2022.

Prioriteringar framåt

För att ta nästa steg i vår lönsamma tillväxtresa finns det främst fyra prioriterade områden som vi kommer att fokusera på under det kommande året och åren.

- Öka utbudet av produkter med tydlig koppling till hållbarhet. I nuläget erbjuder Catella två så kallade mörkgröna artikel 9 fonder, dvs fonder vars investeringar har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle utan att skada några andra hållbarhetsmål. Därutöver har vi även andra fonder och mandat med inriktning på omställning och ompositionering av fastigheter. Framöver ska vi utveckla detta erbjudande ytterligare. Vi gör detta dels för att det är rätt sak att göra för oss som bolag och för att vi har kompetensen och marknadspositionen att möta den stora efterfrågan vi ser hos investerare.
- Bredda och anpassa produkt erbjudande för olika stadier av konjunkturcykler. Catella har redan idag ett brett erbjudande som passar investerare i olika ekonomiska klimat. Framåt ska vi öka takten i att bredda detta ytterligare. I närtid handlar det om att lansera strategier, mandat och tjänster för den osäkra perioden vi befinner oss i. Detta kan exempelvis vara mandat för ompositionering av underpresterande tillgångar eller öka kapitalanskaffningsrådgivningen. Parallellt med detta förbereder vi vår nästa generation av fonder, investeringar och mandat baserade på detaljerad analys och vår framtidssyn, redo att lanseras 2023 och senare.

- Stärka synergier och utveckla pan-europeiska investeringsstrategier.
Catella har idag en stark position med en bred närvaro på den europeiska marknaden kompletterat med en stark lokal förankring och kunskap. Vi ska bygga vidare på den unika position vi har och utifrån vår organisation erbjuda pan-europeiska investeringsstrategier och mandat inom områden där vi bedömer att vi kan erbjuda investerare bra riskjusterad avkastning.
- Dra nytta av vår finansiella position för att öppna nya affärer och expandera i marknader där vi vill utvecklas.
Vi står väl rustade att genomföra investeringar i både bolag och tillgångar som vi bedömer passar in i Catella och adderar till vår tillväxt och lönsamhet. En osäker och stundtals turbulent marknad ökar dessutom möjligheterna för opportunistiska investeringar, vilket vår likviditet möjliggör. Vi kommer fortsätta att selektivt analysera förvärvsmöjligheter inom affärsområden och marknader där vi vill utveckla vår verksamhet.

Med en fortsatt stark finansiell position både i Catella och i våra fonder ser vi fram emot att investera i långsiktigt värdeskapande och skapa kund-, aktieägar- och samhällsvärde under 2023 och framåt.



*Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2023-02-10*

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 4-10 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot koncernens formella resultaträkningen är att avdrag har gjorts i resultaträkningen för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En full avstämning finns i not 1.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Nettoomsättning	390	311	44	2	186	292	-2	-2	618	603
Övriga rörelseintäkter	3	3	38	6	5	3	-6	18	40	30
Totala intäkter	394	314	82	8	190	295	-8	16	658	633
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-50	-34	-23	-3	-38	-21	3	-0	-108	-58
Övriga externa kostnader	-79	-58	-2	-4	-32	-30	8	9	-105	-84
Personalkostnader	-143	-130	-15	-4	-103	-177	-16	-20	-277	-331
Avskrivningar	-10	-9	-3	-1	-5	-6	-2	-5	-21	-21
Övriga rörelsekostnader	-5	-2	-15	-0	0	-3	12	7	-8	2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-19	0	0	0	0	-2	-21	-3
Rörelseresultat	103	79	4	-4	11	57	-2	5	117	138
Ränteintäkter									11	5
Räntekostnader									-22	-19
Övriga finansiella poster									24	8
Finansiella poster - netto									14	-6
Resultat före skatt									131	131
Skatt									-34	-36
Periodens resultat *									97	95

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

Koncernens omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2022

Koncernens nettoomsättning uppgick till 618 mkr (603) och koncernens totala intäkter uppgick till 658 mkr (633) varav 394 mkr (314) avser Investment Management, 82 mkr (8) Principal Investments och 190 mkr (295) Corporate Finance. Intäktsökningen är främst hänförlig till tjänsteområdet Property Funds vars såväl fasta som rörliga intäkter från avyttrade fastigheter ökade i jämförelse med föregående år. Vidare inkluderar Principal Investments intäkter en tilläggsköpeskilling som bedömts uppgå till 42 mkr avseende tidigare avyttrad logistikfastighet.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 117 mkr (138) där försämringen i jämfö-

relse med föregående år främst är hänförlig till Corporate Finance vars omsättning minskade kraftigt på grund av den avaktande transaktionsmarknaden. Därutöver belastades Principal Investments med tillkommande projektutvecklingskostnader, uppgående till 14 mkr för perioden.

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

Koncernens finansnetto uppgick till 14 mkr (-6) och inkluderar ränteintäkter om 11 mkr (5) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 23 mkr (20). Värdering av värdepappersinnehav och placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om 7 mkr (3) hänförlig till främst Pamica och Catella Fastighetsfond Systematic

C. I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 18 mkr (0) till följd av omvärderingar av fordringar och likvida medel i utländsk valuta.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 131 mkr (131) och periodens resultat uppgick till 97 mkr (95) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,10 kr (1,08) till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Inga väsentliga händelser har inträffat under kvartalet.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	1 359	1 042	121	2	533	670	-16	19	1 996	1 734
Övriga rörelseintäkter	49	27	539	16	10	8	-1	22	597	73
Totala intäkter	1 408	1 069	660	18	542	678	-17	41	2 593	1 807
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-166	-153	-175	-3	-78	-57	17	7	-402	-206
Övriga externa kostnader	-217	-174	-37	-7	-124	-114	5	-80	-374	-374
Personalkostnader	-522	-452	-47	-4	-299	-405	-51	-133	-919	-994
Avskrivningar	-39	-35	-8	-1	-20	-23	-8	-63	-75	-121
Övriga rörelsekostnader	-8	-6	-19	-0	1	-9	12	33	-14	18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-6	-4	-189	0	0	0	3	49	-192	46
Rörelseresultat	451	245	184	4	22	71	-40	-144	618	176
Ränteintäkter									43	19
Räntekostnader									-79	-71
Övriga finansiella poster									56	132
Finansiella poster - netto									20	80
Resultat före skatt									638	256
Skatt									-147	-81
Periodens resultat *									491	174

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

Helår 2022

Koncernens totala intäkter under helåret 2022 uppgick till 2 593 mkr (1 807) och koncernens nettoomsättning uppgick till 1 996 mkr (1 734). Den kraftiga intäktsökningen kommer från Investment Management och Principal Investments som avyttrade eller vinstavräknade ett flertal fastighetsprojekt under året.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 618 mkr (176) varav 231 mkr (0) avser avyttrade eller vinstavräknade fastighetsprojekt. Därutöver är det förbättrade rörelseresultatet i huvudsak drivet av ökade

resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter inom tjänsteområdet Property Funds samt ökade management fees från tillväxt av förvaltad kapital. I rörelseresultatet ingår vidare en förlust om ca 10 mkr hänförlig till affärsområdet Corporate Finance verksamhet i Tyskland som avvecklades under 2022. Föregående års resultat belastades med avvecklingskostnader för dotterföretaget IPM om 109 mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till 20 mkr (80) och inkluderar ränteintäkter om 43 mkr (19) samt ränte- och låneuppläggningskostnader om 82 mkr (79). Ökade

ränteintäkter är ett resultat av utökad lånefinansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. I finansnettot ingår vidare verkligt värdejusteringar av låneportföljer om -20 mkr, fondinnehav -5 mkr och innehavet i Pamica 18 mkr samt positiva valutakursdifferenser om 66 mkr (10).

Koncernens resultat före skatt uppgick till 638 mkr (256) och periodens resultat uppgick till 491 mkr (174) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 5,55 kr (1,97) till moderföretagets aktieägare.

Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på tio geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom över 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

Fjärde kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 394 mkr (314) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 344 mkr (280) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 86 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter har ökat med 42 mkr på grund av ökade management fees drivet av tillväxt av förvaltad kapital (+16mdkr) under de senaste 12 månaderna.

Rörliga intäkter (inklusive performance fee's) inom Property Funds har ökat med 42 mkr. Ökningen är främst relaterad till avyttringen av 26 hyresfastigheter i Tysk-

land respektive åtta i Nederländerna med cirka 4 000 lägenheter till ZBI Group ur två av våra bostadsfonder. Affären genererade avyttringsavgifter om ca 103 mkr. Inom Asset Management var intäkterna stabila med föregående år. Från och med början av 2022 ingår developmentbolagen Catella Logistic Europe och Catella Project Management inom Principal Investments. Justerat för intäkterna från dessa två bolag i Q4 2021 ökade intäkterna med 16 mkr inom Asset Management främst drivet av ökade intäkter inom Asset Management Benelux och Finland. Rörelsekostnaderna inom Investment Management ökade främst på

grund av högre rörliga personalkostnader.

Rörelseresultatet uppgick till 103 mkr och resultatökningen är drivet av intäktsökningen inom Property Funds.

Helår 2022

Totala intäkter uppgick till 1 408 mkr (1 069) och rörelseresultatet uppgick till 454 mkr (245) under helåret.

Det förbättrade rörelseresultatet är i huvudsak drivet av ökade resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter inom Property Funds samt ökade management fees från tillväxt av förvaltad kapital.

Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

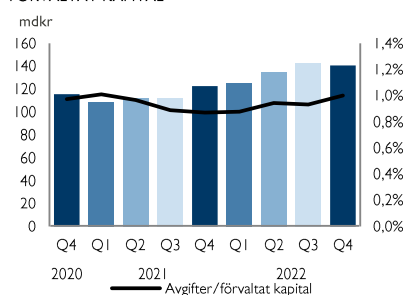
	3 mån		12 mån	
	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Property Funds *	339	253	1 183	859
Asset Management *	87	88	347	292
Övriga rörelseintäkter *	3	0	4	0
Totala intäkter	394	314	1 408	1 069
Uppdragskostnader och provisioner	-50	-34	-166	-153
Rörelsekostnader	-238	-200	-785	-667
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-6	-4
Rörelseresultat	103	79	451	245

NYCKELTAL

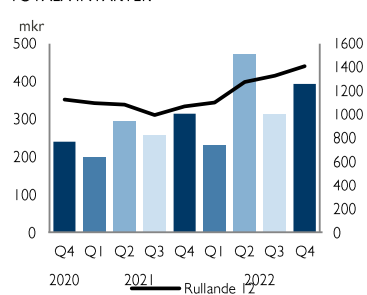
Rörelsemarginal, %	26	25	32	23
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	140,6	122,7
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-3,5	8,8	4,8	2,1
varav Property Funds	-	-	106,0	90,4
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-3,6	7,5	3,1	16,8
varav Property Asset Management	-	-	34,6	32,3
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,1	1,3	1,8	-14,8
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	287	279

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

FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

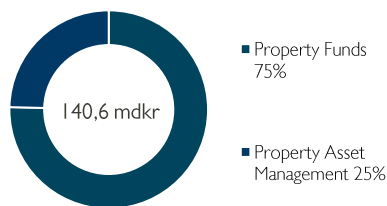
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital uppgick till 141 mdkr varav 106 mdkr inom Property

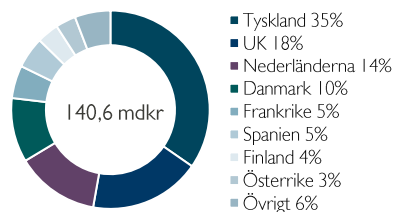
Funds och 35 mdkr inom Asset Management. Vid periodens slut var 75 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största mark-

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

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 122,7 mdkr till 140,6 mdkr. Ökningen om 18 mdkr drevs främst av ett brett inflöde i fastighetsfonderna. Bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella European Residential, AVW European Real Estate Fund, KVBW Immobilienspezialfonds, Sara

sin Sustainable Properties - European Cities (SSP) samt bred tillväxt inom flertalet ytterligare fastighetsfonder.

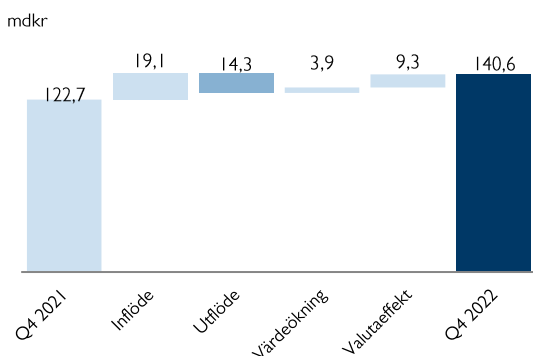
Förvalt kapital minskade under kvartalet från 142,4 mdkr till 140,6 mdkr. Inflöde om ca 4 mdkr var främst drivet av förvärv i Catellas fastighetsfonder. Utflöde om ca 8 mdkr förklaras främst av avyttringen av 26 hyresfastigheter i Tyskland respektive åtta i

Nederländerna.

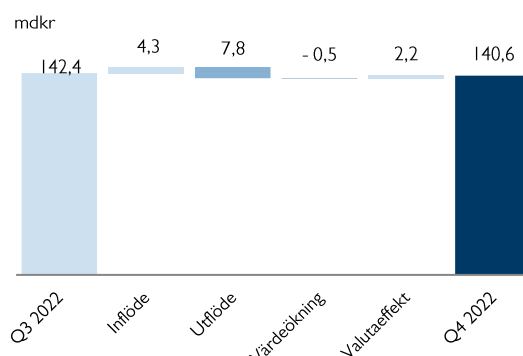
Till följd av omvärderingar inom Asset Management APAM har en värdeminskning om -0,5 mdkr skett under kvartalet. Omvärderingen är främst relaterad till kontorslokaler.

Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har lett till en ca 2 mdkr positiv inverkan på förvalt kapital.

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.

Fjärde kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 82 mkr (8) under det fjärde kvartalet och består främst av intäkter från slutleverans av tidigare avyttrat logistikprojekt, löpande vinstavräkning i Catella Logistics Europe samt förvaltningsavgifter i Catella Project Management. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för

segmentet uppgick till 4 mkr i ett kvartal där två projekt har skrivits ned. Catella Logistics Europe projekt Metz skrevs ned med 11 mkr och 11 mkr kostnader tillkom för den avyttrade fastigheten Infrahubs Ljungby.

Principal Investments har per sista december beräknat totalt 1 183 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

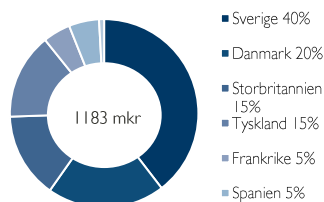
Helår 2022

De totala intäkterna uppgick till 660 mkr (18) och rörelseresultatet uppgick till 184 mkr (4) under helåret 2022.

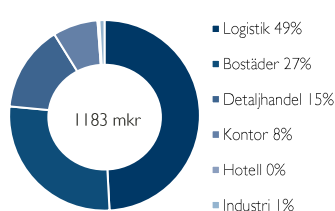
Det förbättrade rörelseresultatet under 2022 är i stort hänförligt till försäljning av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Totala intäkter	82	8	660	18
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-23	-3	-175	-3
Rörelsekostnader	-36	-9	-111	-11
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-19	0	-189	0
Rörelseresultat	4	-4	184	4
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	5	-46	28	23
Catellas investerat kapital	-135	390	1 183	688
Antal anställda, vid periodens slut	38	0	38	0

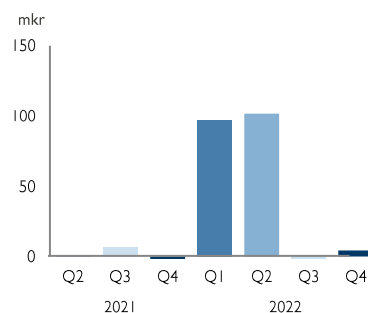
INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG*



RÖRELSERESULTAT



* Diagrammen visar andel av Principal Investments totala investering och vilken utgörs av såväl kapitaltillskott som lämnade lån.

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 31 december 2022. 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 fjärde kvartalet 2022 minskade Catellas totala investeringsvolym med 106 mkr till 1 183 mkr till följd av refinansiering av det danska projektutvecklingsbolaget Kaktus samt återbetalning av lån från Catella om ca 209 mkr. Tillkommande investeringar under fjärde kvartalet avsåg främst fortsatt byggnationen av Infrahubs-projekt.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ****
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	757	55
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	169	29
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2026	23	915	90
Summa Catella Project Capital						1 840	175
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	2023	100	61	61
Övrigt Catella Logistic Europe **	Frankrike	Logistik				66	52
Summa Catella Logistic Europe***						127	114
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Q4 2022	50	304	303
Jönköping*	Sverige	Logistik	Q2 2022	Q2 2023	40	215	93
Övriga *	Sverige	Logistik			40	73	72
Summa Infrahubs						593	468
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022*****	93	1 630	224
Salisbury**	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2025+	88	228	74
Mander Centre**	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	100	100	100
Summa Direct Investments						1 958	398
Summa Co-Investments							29
Summa						4 518	1 183

* 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 evetualförpliktelser.

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.

Fjärde kvartalet 2022

Transaktionsmarknaden är under det fjärde kvartalet fortsatt avvaktande med fördröjda transaktioner.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 12,9 mdkr (27,0). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 2,9 mdkr (10,7) Frankrike för 6,8 mdkr (10,3), Danmark för 1,5 mdkr (1,2), Finland för 0,9 mdkr (2,4) och Spanien för 0,9 mdkr (0,5).

Corporate Finance totala intäkter uppgick till 190 mkr (295) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 152 mkr (274) vilket är en minskning med 122 mkr under perioden.

Rörelsekostnaderna minskade med 76 mkr främst på grund av lägre prestationsbaserade personalkostnader. Detta resulterade i ett rörelseresultat uppgående till 11 mkr (57) vilket är en försämring med 46 mkr.

Helår 2022

De totala intäkterna uppgick till 542 mkr (678) och rörelseresultatet uppgick till 22 mkr (71) under helåret 2022.

Efter en strategisk översyn av affärsområdet Corporate Finance beslutade Catella att avveckla sina verksamheter i Tyskland och Baltikum. Förväntade avvecklingskostnader för den tyska verksamheten uppgår till 17 mkr vilket belastade resultatet under första kvartalet.

Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

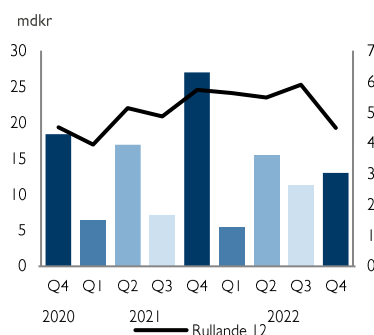
	3 mån		12 mån	
	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Totala intäkter	190	295	542	678
Uppdragskostnader och provisioner	-38	-21	-78	-57
Rörelsekostnader	-140	-216	-442	-551
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Rörelseresultat	11	57	22	71

NYCKELTAL

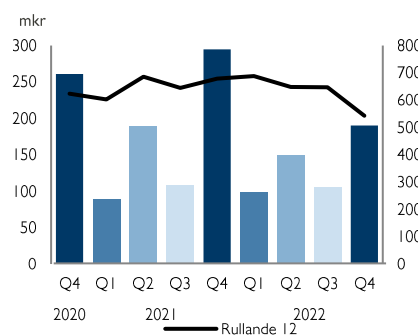
Rörelsemarginal, %	6	19	4	10
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	12,9	27,0	44,9	57,3
varav Norden	5,3	14,5	26,0	35,1
varav Kontinentaleuropa	7,7	12,5	18,9	22,1
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	164	196

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

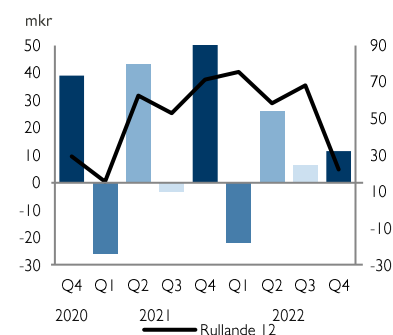
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens resultat och finansiella ställning fjärde kvartalet 2022

Koncernens totala intäkter uppgick till 658 mkr (633 mkr) och kommenteras i avsnittet koncernens utveckling. Koncernens rörelseresultatet var i nivå med föregående år och uppgick till 138 mkr (141 mkr) men inom respektive verksamhetsgren var svängningarna desto större. Investment Management och Principal Investments redovisade bättre resultat drivet av erhållna arvoden för avyttrade fondtillgångar och tilläggsköpeskilling för tidigare sålt utvecklingsprojekt medan Corporate Finance levererade ett lägre resultat drivet av lägre transaktionsvolym. Periodens skattekostnad uppgick till 34 mkr (36), vilket motsvarar en effektiv skatt om 22 procent (27). Den lägre effektiva skatten i jämförelse med föregående år beror främst på låg eller ingen skatt på resultat inom Principal Investments.

Koncernens balansomslutning ökade under fjärde kvartalet med 507 mkr och uppgick per 31 december 2022 till 6 320 mkr. Förändringen beror främst på ytterligare investeringar i projekt Kaktus, högre fakturering och förbättrade kassaflöden vilket ökade balansposterna kundfordringar och likvida medel. Periodens förstärkning av EUR och DKK ökade koncernens balansomslutning ytterligare vid omräkning av utländska dotter- och intresseföretags balansräkningar till koncernens rapporteringsvaluta i SEK.

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

Koncernens egna kapital ökade under fjärde kvartalet med 157 mkr och uppgick per 31 december 2022 till 2 430 mkr. Förutom periodens resultat om 118 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 30 mkr och verkligt värdeförändring av Visa aktier om 4 mkr vilka redovisas i Övrigt totalresultat. Vidare påverkades eget kapital av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om netto 3 mkr. Koncernens

soliditet uppgick per 31 december 2022 till 38 procent (33 procent per 31 december 2021).

Koncernens kassaflöde Fjärde kvartalet 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 84 mkr (102). Betalda skatter uppgick till 40 mkr (37) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -218 mkr (-665) och avser fortsatta investeringar i Infrahubs projekt om 82 mkr, Kaktus 105 mkr och de franska logistikprojekten om 30 mkr netto efter erhåller funding från investerare.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -51 mkr (-656) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 84 mkr (-93).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -8 mkr (10) och inkluderar sista avropet avseende investering i onoterade Pamica 2 AB om 3 mkr och inbetalning från låneportföljen Lucitano om 4 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 233 mkr (373) varav 239 mkr avser refinansiering och upptagande av nya lån från kreditinstitut till projekt Kaktus.

Periodens kassaflöde uppgick till 174 mkr (-273) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 794 mkr (1 442), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 679 mkr (300).

Helår 2022

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 368 mkr (98). Betalda skatter uppgick till 136 mkr (110) för året 2022.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -155 mkr (-1 752) och inkluderar inbetalningar från försäljningarna av Infrahubs Norrköping, Örebro och Ljungby om 1 001 mkr samt inbetalningar från vinstavräknade franska logistikprojekt om 303 mkr. Därutöver återbetalade Köningsalle

lån om 105 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående projekt samt nya investeringar om totalt 1 569 mkr varav 638 mkr avser Infrahubs, 464 mkr avser Kaktus, 348 mkr avser franska och spanska logistikprojekt och 96 mkr avser Mander Centre.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -11 mkr (233) och inkluderar försäljning av resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB om 60 mkr samt försäljning av Visa aktier om 43 mkr. Därutöver påverkades koncernens kassaflöde av förvärvet av WPP och tilläggsförvärv av andelar i dotterföretag om totalt -73 mkr. Investeringar i aktier och fondandelar uppgick till 41 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 150 mkr (1 113) och inkluderar upptagna lån till projekt Kaktus om 375 mkr. Utdelning till modeföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 88 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 279 mkr (-436).

Moderbolaget Fjärde kvartalet 2022

Moderbolaget redovisade intäkter om 31,4 mkr (10,3) och rörelseresultatet var break-even under perioden (-10,6). Det förbättrade rörelseresultatet beror främst på ökad fakturering av management fees och andra tjänster till dotterbolagen. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 24 (20).

Moderbolagets finansnetto uppgick till 178,7 mkr (-15,5) och inkluderar utdelning om 200 mkr från dotterbolaget Catella Holding AB. I finansnettot ingår vidare ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån om 21,4 mkr (15,7).

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till 178,8 mkr (-26,1).

Helår 2022

Totala intäkter uppgick till 60,4 mkr (20,7) och rörelseresultatet uppgick till -36,4 mkr (-49,2) under perioden.

Finansiella poster summerade till 189,3 mkr (-56,4) varav utdelning från dotterbolag uppgick till 257,4 mkr (0) och ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 71,4 mkr (65,4). Föregående

ende års finansnetto inkluderade även resultat från derivat om 8,1 mkr.

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till 152,9 mkr (-105,6).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 513 personer (501).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsvårer och därmed förvaltad kapital och resultat i Catella Investment Management och Catella Corporate Finance. 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 2021.

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt

IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Under fjärde kvartalet 2022 har omklassificering av utvecklingskostnader inom Principal Investments gjorts i Koncernens resultaträkning, från Övriga rörelsekostnader till resultatposten Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader. Förändringen har inte påverkat koncernens Rörelseresultat. Jämförelsesiffror för tidigare perioder har justerats på motsvarande sätt. Vidare har kassaflöden från investeringar och försäljningar av fastighetsprojekt klassificerats om i Koncernens rapport över kassaflöden. Dessa redovisades tidigare som kassaflöden från investeringsverksamheten men redovisas från och med fjärde kvartalet 2022 som en del av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten. Jämförelsesiffror för tidigare perioder 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 2021. Avrundningar kan förekomma i tabeller

och kommentarer.

Transaktion med närstående

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

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH driver fastighetsutvecklingsprojekten inom Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas dotterföretag Infrahubs AB fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH och Infrahubs AB fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2021.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 februari 2023 kl. 07.00 CET.

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

Stockholm den 10 februari 2023
Catella AB (publ)

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning		618	603	1 996	1 734
Övriga rörelseintäkter		40	30	597	73
Totala intäkter		658	633	2 593	1 807
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-108	-58	-402	-206
Övriga externa kostnader		-105	-84	-374	-374
Personalkostnader		-277	-331	-919	-994
Avskrivningar		-21	-21	-75	-121
Övriga rörelsekostnader		-8	2	-14	18
Rörelseresultat		138	141	810	130
Ränteintäkter		11	5	43	19
Räntekostnader		-22	-19	-79	-71
Övriga finansiella poster		24	8	56	132
Finansiella poster - netto		14	-6	20	80
Resultat före skatt		152	134	830	210
Skatt		-34	-36	-147	-81
Periodens resultat		118	98	683	128
Resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		97	95	491	174
Innehav utan bestämmande inflytande		21	3	192	-46
		118	98	683	128
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
- före utspädning		1,10	1,08	5,55	1,97
- efter utspädning		1,07	1,04	5,41	1,92
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		90 667 322	91 098 572	90 662 237	90 617 837

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Periodens resultat	118	98	683	128
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Värdoförändring förmånsbestämda pensionsplaner	2	0	2	1
Verkligt värdoförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	4	-1	14	10
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Säkring av nettoinvestering	0	0	0	-2
Omräkningsdifferenser	30	9	101	17
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	36	8	117	25
Summa totalresultat för perioden	154	106	800	153
Resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	131	102	596	198
Innehav utan bestämmande inflytande	23	3	204	-45
	154	106	800	153

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022 31-dec	2021 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	6	452	404
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		109	127
Materiella anläggningstillgångar		27	25
Innehav i intresseföretag		182	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		127	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	308	176
Uppskjutna skattefordringar		7	23
Övriga långfristiga fordringar		41	15
		1 254	1 158
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		2 244	2 105
Kontraktstillgångar		63	0
Fordringar hos intresseföretag		151	141
Kundfordringar och övriga fordringar		775	537
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	39	59
Likvida medel *		1 794	1 442
		5 066	4 283
Summa tillgångar		6 320	5 442
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	295
Reserver		72	12
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 624	1 205
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 168	1 688
Innehav utan bestämmande inflytande		262	132
Summa eget kapital		2 430	1 821
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		1 519	1 300
Obligationslån		1 244	1 241
Leasingskulder långfristiga		82	100
Övriga långfristiga skulder		34	103
Uppskjutna skatteskulder		17	19
Övriga avsättningar		93	75
		2 989	2 838
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		3	2
Leasingskulder kortfristiga		36	34
Kontraktsskulder		5	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		812	705
Skatteskulder		46	42
		901	783
Summa skulder		3 890	3 621
Summa eget kapital och skulder		6 320	5 442
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		70	54

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	152	134	830	210
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avvecklingskostnader	-13	-9	-23	13
Övriga finansiella poster	-24	-11	-56	-132
Avskrivningar	21	21	75	121
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	0	-4	1	1
Förändringar avsättningar	9	3	15	-1
Bokförda räntetäckter från låneportföljer	-4	-5	-17	-17
Förvärvskostnader	0	0	2	-
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-19	-63	-42
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	7	27	5	55
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	-41	0	-266	-
Betalda skatter	-40	-37	-136	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	84	102	368	98
Investeringar i fastighetsprojekt	-276	-665	-1 569	-1 776
Försäljningar av fastighetsprojekt	57	0	1 414	24
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-218	-665	-155	-1 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-5	-181	-118	-51
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	88	88	45	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51	-656	140	-1 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-2	-11	-10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-2	-13	-4
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-1	7	-74	-47
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	0	-	109
Avyttring av intresseföretag	0	0	60	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	0	21	5
Förvärv av finansiella tillgångar	-4	-12	-54	-104
Försäljning av finansiella tillgångar	0	15	44	269
Kassaflöden från låneportföljer	4	4	17	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8	10	-11	233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	1	6
Upptagna lån	240	390	376	2 069
Amortering av lån	-3	-4	-13	-798
Amortering av leasingskulder	-4	-11	-38	-59
Utdelning	0	0	-88	-80
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-0	-1	-88	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	233	373	150	1 113
Periodens kassaflöde	174	-273	279	-436
Likvida medel vid periodens början	1 601	1 712	1 442	1 856
Valutakursdifferens i likvida medel	19	3	73	21
Likvida medel vid periodens slut	1 794	1 442	1 794	1 442

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	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 - december 2022:								
Periodens resultat					491	491	192	683
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-29	89	45	105	12	117
Periodens totalresultat			-29	89	536	596	204	800
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-29	-29	-74	-103
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning					-88	-88		-88
Utgående balans per 31 december 2022	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. I juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och i juli respektive december 2022 överläts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2022 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	177	289	95	-20	1 072	1 612	185	1 797
Periodens totalresultat för januari - december 2021:								
Periodens resultat					174	174	-46	128
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-77	14	87	24	1	25
Periodens totalresultat			-77	14	261	198	-45	153
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-8	-57
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2021	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2021 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not I. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	390	311	44	2	186	292	23	9	-26	-11	618	603
Övriga rörelseintäkter	3	3	38	6	5	3	8	19	-14	-1	40	30
Totala intäkter	394	314	82	8	190	295	32	28	-40	-11	658	633
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-50	-34	-23	-3	-38	-21	-0	-0	3	0	-108	-58
Övriga externa kostnader	-79	-58	-2	-4	-32	-30	-13	-0	21	9	-105	-84
Personalkostnader	-143	-130	-15	-4	-103	-177	-18	-22	2	2	-277	-331
Avskrivningar	-10	-9	-3	-1	-5	-6	-2	-5	0	0	-21	-21
Övriga rörelsekostnader	-5	-2	-15	-0	0	-3	-1	6	14	1	-8	2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-2	-1	-19	0	-0	0	0	-2	21	3	0	-0
Rörelseresultat	103	79	4	-4	11	57	-2	5	21	3	138	141
Ränteintäkter											11	5
Räntekostnader											-22	-19
Övriga finansiella poster											24	8
Finansiella poster - netto											14	-6
Resultat före skatt											152	134
Skatt											-34	-36
Periodens resultat											118	98
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											97	95

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	1 359	1 042	121	2	533	670	51	54	-67	-35	1 996	1 734
Övriga rörelseintäkter	49	27	539	16	10	8	14	25	-16	-3	597	73
Totala intäkter	1 408	1 069	660	18	542	678	65	79	-82	-37	2 593	1 807
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-166	-153	-175	-3	-78	-57	-1	-2	17	9	-402	-206
Övriga externa kostnader	-217	-174	-37	-7	-124	-114	-40	-99	45	19	-374	-374
Personalkostnader	-522	-452	-47	-4	-299	-405	-56	-140	5	7	-919	-994
Avskrivningar	-39	-35	-8	-1	-20	-23	-8	-63	0	0	-75	-121
Övriga rörelsekostnader	-8	-6	-19	-0	1	-9	-4	31	15	3	-14	18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *	-6	-4	-189	0	0	0	3	50	192	-46	0	0
Rörelseresultat	451	245	184	4	22	71	-40	-144	192	-46	810	130
Ränteintäkter											43	19
Räntekostnader											-79	-71
Övriga finansiella poster											56	132
Finansiella poster - netto											20	80
Resultat före skatt											830	210
Skatt											-147	-81
Periodens resultat											683	128
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare											491	174

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

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgör därmed koncernens verksamhetsgrenar enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget, andra holdingbolag och verksamheter under avveckling redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även 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 marknadsmissiga 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	55,6	58,5%	48,7	55,3%	4,6%	3,00
Lusitano 5	Portugal	39,4	41,5%	39,4	44,7%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde*		95,0	100,0%	88,1	100,0%	2,5%	1,8
Bokfört värde i koncernens balansräkning**				88,1			

* 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 vär-

deras till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,4 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under första kvartalet 2023. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktu-

ella kapitalbelopp om 3,1 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 3,5 miljoner euro. Denna bedömning avviker från årsbokslutet 2021 då det antogs att emittenten inte skulle utnyttja sin time call utan att positionen skulle löpa fram till Clean-up call under 2027 och vilket föranledde en nedskrivning av portföljen med 17,3 mkr (1,6 miljoner euro) under första kvartalet 2022.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2021.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr		Spanien		Portugal	Övriga	Totalt
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5			
Utfall						
Helår	2009-2020	27,2	0,8		267,0	295,1
Helår	2021	0,0	15,0		0,0	15,0
Q1	2022	0,0	2,7		0,0	2,7
Q2	2022	0,0	3,7		0,0	3,7
Q3	2022	0,0	6,1		0,0	6,1
Q4	2022	0,0	4,3		0,0	0,0
Summa		27,2	32,7		267,0	322,6

Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2022 31-dec	2021 31-dec
Visa preferensaktier serie C	36	61
Låneportföljer	88	100
Verksamhetsrelaterade investeringar **	223	72
Summa *	347	234

* varav kortfristiga placeringar om 39 mkr och långfristiga placeringar om 308 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 2021.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		36		36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	23	2	287	311
Upplupna intäkter			42	42
Summa tillgångar	23	38	329	389
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			93	93
Summa skulder	0	0	93	93

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under helåret 2022

Per 1 januari	171
Anskaffningar	109
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	39
Omräkningsdifferenser	9
Per 31 december	329

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under helåret 2022

Per 1 januari	74
Tillkommande poster	0
Avgående poster	-4
Omvärdering via resultaträkningen	20
Omräkningsdifferenser	3
Per 31 december	93

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2022	2021
	31-dec	31-dec
Likvida medel	70	54
Övriga ställda säkerheter	0	0
	70	54

I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given

tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra

ändamål.

Eventalförpliktelser

Mkr	2 022	2 021
	31-dec	31-dec
Övriga eventalförpliktelser	1 625	881
	1 625	881

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har Catella Holding AB ingått 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 1 602 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2 022	2 021
	31-dec	31-dec
Investeringsåtaganden	0	9
Övriga åtaganden	0	0
	0	9

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

Not 6. Förändring i immateriella tillgångar

	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Räkenskapsåret 2021					
Ingående balans	318	50	52	23	443
Inköp				3	3
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-11	-13	-23
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-39			-2	-41
Valutakursdifferenser	18		5	0	23
Utgående balans	298	50	45	11	404
Per 31 december 2021					
Anskaffningsvärde	366	50	127	135	679
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-69	0	-82	-124	-275
Bokfört värde	298	50	45	11	404
Räkenskapsåret 2022					
Ingående balans	298	50	45	11	404
Inköp				13	13
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	38		2		40
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-12	-7	-19
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-1			-1	-2
Valutakursdifferenser	14		1	2	17
Utgående balans	349	50	36	17	452
Per 31 december 2022					
Anskaffningsvärde	418	50	131	149	748
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-70		-94	-132	-296
Bokfört värde	348	50	37	17	452

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	21,2	9,5	47,8	18,7
Övriga rörelseintäkter	10,3	0,8	12,6	2,0
Totala intäkter	31,4	10,3	60,4	20,7
Övriga externa kostnader	-13,8	-4,8	-42,8	-24,7
Personalkostnader	-17,2	-14,9	-54,3	-43,5
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,3	-0,7
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-1,1	0,6	-1,0
Rörelseresultat	0,0	-10,6	-36,4	-49,2
Resultat från andelar i koncernföretag	200,0	0,0	257,4	0,0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,1	0,2	3,2	8,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21,4	-15,7	-71,4	-65,0
Finansiella poster	178,7	-15,5	189,3	-56,4
Resultat före skatt	178,8	-26,1	152,9	-105,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	178,8	-26,1	152,9	-105,6

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Periodens resultat	178,8	-26,1	152,9	-105,6
Övrigt totalresultat			-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	178,8	-26,1	152,9	-105,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022 31-dec	2021 31-dec
Immateriella tillgångar	0,4	0,7
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 058,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	307,5	531,5
Övriga kortfristiga fordringar	11,0	8,9
Likvida medel	0,1	0,1
Summa tillgångar	1 677,4	1 599,5
Eget kapital	399,6	335,0
Avsättningar	0,0	0,0
Obligationslån	1 243,8	1 241,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	5,4	0,5
Övriga kortfristiga skulder	28,7	23,0
Summa eget kapital och skulder	1 677,4	1 599,5

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 351 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. För jämförelseperioden 31 december 2021 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 376 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

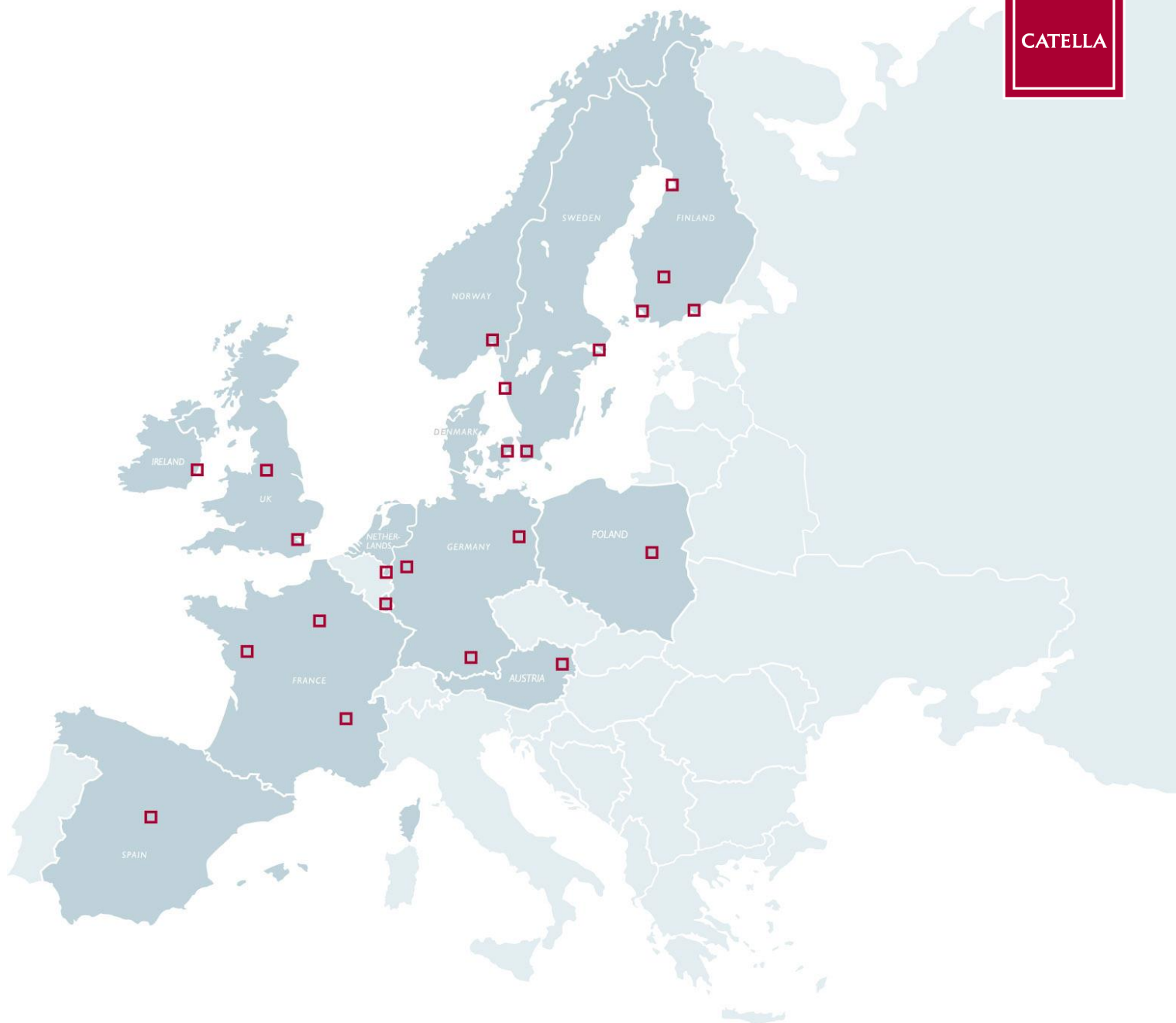
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

Årsredovisning 2022	31 mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	5 maj 2023
Årsstämma 2023	30 maj 2023
Delårsrapport april-juni 2023	18 aug 2023
Delårsrapport juli-september 2023	27 okt 2023
Bokslutskommuniké oktober-december 2023	9 feb 2024

För ytterligare information

Mattias Brodin, CFO
Tel. 08-463 33 10

Michel Fischier, Head of Investor Relations and Group
Communications
Tel. 08-463 33 10

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