

Fortsatta framsteg med värdeskapande aktiviteter i en avvaktande transaktionsmarknad

”Det första halvårets lugna transaktionsmarknad har gett oss mer tid och fokus på långsiktigt värdeskapande i organisationen. Ett steg i detta var avtalet att förvärva en majoritet i det franska förvaltningsbolaget Aquila. Vi har även fortsatt arbetet med att skapa nästa generations investeringsprodukter i framtidens fastigheter med fokus på hållbarhet och hög grad av digitalisering. Trots en utmanande ekonomisk miljö har vi levererat en stabil utveckling av förvaltad kapital.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 786 mkr (861 mkr).
- Rörelseresultat uppgick till 90 mkr (386 mkr).
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 84 mkr (328).
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 84 mkr (247 mkr).
- Resultat per aktie 0,95 kr (2,80 kr).

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital vid periodens slut uppgick till 149 mdkr vilket är en ökning med 8,7 mdkr jämfört med första kvartalet 2023
- Inflöden om 3,7 mdkr i fastighetsfonder varav 2,9 mdkr i bostadsfonder och 0,8 mdkr i kommersiella fastighetsfonder.

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade med 321 mkr till 1 533 mkr.
- Försäljning av Infrahubs Vaggeryd som genererade en vinst på 4,5 mkr.

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Totala intäkter under perioden uppgick till 1 248 mkr (1 442 mkr).
- Rörelseresultat uppgick till 97 mkr (601 mkr).
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 82 mkr (439).
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 76 mkr (326 mkr).
- Resultat per aktie 0,86 kr (3,69 kr).

Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital vid periodens slut uppgick till 149 mdkr vilket är en ökning med 9 mdkr sedan årsskiftet
- Försäljning av Catellas andelar i franska Catella Hospitality Europe SAS påverkade AUM med -2 mdkr.

Egna investeringar

- Totala investeringar vid periodens slut uppgick till 1 533 mkr (1 420 mkr) fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa.

Totala intäkter

2 399 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

305 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital

149 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 533 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Fortsatta framsteg med värdeskapande aktiviteter i en utmanande transaktionsmarknad”

Under det andra kvartalet uppgick transaktionsvolymerna i Europa till 24 mdr euro. Detta är den lägsta nivån sedan den globala finansskrisen 2008/09 och en minskning med över 60 procent jämfört med samma period föregående år. Vårt beslut att renodla verksamheten och vårt starka fokus på att bibehålla och stärka vår finansiella position gynnar oss i nuvarande marknadsklimat. Det möjliggör investeringar för att bygga företaget för framtiden i en avvaktande miljö, både genom fastighets- och bolagsinvesteringar, samt långsiktigt värdeskapande genom operationella förbättringar och digital utveckling.

Under kvartalet meddelade vi att vi ingått ett avtal om att förvärva 60 procent av Aquila. Det franska bolaget består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axipt Real Estate Partners, med totalt drygt 16 mdr i förvaltade tillgångar. Förvärvet kompletterar Catellas befintliga Corporate Finance-verksamhet i Frankrike och adderar en viktig pusselbit till våra fortsatta tillväxtambitioner i Europa. Med Aquila som en del av Catella ges vi nu möjligheten att internt förvalta våra fonders franska fastighetsbestånd och ta en relevant förvaltningsposition i ett intressant marknadsområde. Vidare så tillför fondplattformen Axipt investeringar från privatpersoner, en marknad som visar på fortsatt tillväxt även i nuvarande marknad. Förvärvet väntas slutföras under september.

Efter kvartalets utgång tilldelades Catella APAM (UK) ett 12-månaders rådgivningsmandat från Transport for London (TfL). Det är ytterligare ett prestigeeppdrag för vår brittiska plattform. Inledningsvis innebär kontraktet att vi hjälper TfLs helägda kommersiella fastighetsbolag att förstå och realisera tillgångarnas potential men kan på längre sikt öppna möjligheter för att öka förvaltad kapital.

I slutet av juli avyttrade vi vårt 50 procentiga innehav i Infrahubs och tillhörande projektbolag för en köpeskilling av totalt investerat kapital i utbyte och därutöver 12 miljoner kronor för värdet av plattformen och tillgångarna. Genom vårt partnerskap med Infrahubs har vi framgångsrikt bidragit till den svenska marknadens behov av hållbara logistiklösningar och vi önskar Infrahubs lycka till när de nu fortsätter sin tillväxtresa. Transaktionen reducerar vår exponering i utvecklingsprojekt och kommer frigöra ytterligare kapital för andra tillväxtinvesteringar.

Tillväxt av förvaltad kapital

Vid kvartalets utgång uppgick förvaltad kapital inom Investment Management till 149 mdr, en ökning med nio mdr sedan årsskiftet. Det är främst färdigställande av utvecklingsprojekt som bidragit till den positiva förändringen, samt valutaeffekter. Under kvartalet erhöles en större resultatbaserad intäkt i fonden Catella European Residential, men därutöver var variabla intäkter lägre som en direkt effekt av lägre transaktionsvolym. De senaste årens tillväxt har dock ökat den underliggande intäktsbasen från fasta förvaltningsavgifter, vilka ökade med 14 procent mot föregående år. Förpliktad kapital för framtida investeringar är fortsatt

omfattande och kommer till stor del nyttjas för fondernas utvecklingsprojekt. Stabila fasta intäkter, omfattande förpliktad kapital, och fortsatt starka relationer med vår investerarbas gör att Investment Management står stadigt i en turbulent marknad.

Fokus på att stärka likviditet och nya investeringar

Försäljningen av logistikfastigheten i Vaggeryd slutfördes under kvartalet och generade 4,5 mkr i vinst till moderbolagets aktieägare. Därutöver stärkte transaktionen vår likviditet med 306 mkr. Vår fortsatta bedömning är att avyttringar av färdigställda projekt kommer att vara begränsade under 2023. Detta då aktiviteten på transaktionsmarknaden är låg och osäkerheten upplevs som hög. Däremot utvärderar vi aktivt och löpande möjligheter till nya investeringar som möter våra avkastningskrav, framför allt i medinvesteringar i syfte att skapa ytterligare förvaltningsmandat. Vid kvartalets utgång uppgick Principal Investments investeringar i sex länder till ca 1,5 mdr i 10 projekt.

Fortsatt stilje på rådgivningsmarknaden

Som tidigare nämnts är transaktionsmarknaden fortsatt avvaktande. Detta påverkar alla våra affärsområden, men främst Corporate Finance. Intäkterna minskade med 38 procent mot föregående år, vilket resulterade i ett negativt rörelseresultat om -22 mkr (26 mkr). Vi ser dock viss ljusning under det andra halvåret, med ett troligt uppdämt behov som dock är svårt att förutspå exakt när och hur det kommer att realiseras.

Kontinuerligt fokus på värdeskapande investeringar och produktutveckling

Vår bredd tillsammans med vår lokala förvaltningskompetens och en stark finansiell ställning ger oss stora möjligheter. Lägre värdering på potentiella förvärsobjekt ger oss möjligheten att expandera vår pan-Europeiska plattform och skapa synergier. Ett fortsatt utrymme att öka våra fonders investeringar ger oss möjligheten att växa förvaltad kapital. En historik av att navigera i turbulenta marknader ger oss möjligheterna att skapa nästa generations investeringsmöjligheter för våra kunder. En relativt lugn transaktionsmarknad ger oss även mer tid och fokus på långsiktigt värdeskapande i organisationen. Vi har påbörjat en resa som jag ser fram emot att fortsätta.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2023-08-18

Våra verksamhetsgrenar

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

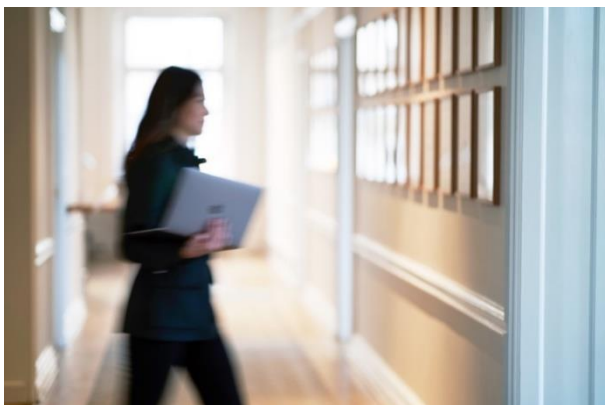
Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 6-7.



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 verksamhetsområden.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 8-9.



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 10.

Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 4-10 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		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun	apr-jun
Nettoomsättning	361	469	32	27	91	147	-2	-2	483	641
Övriga rörelseintäkter	9	2	288	215	1	2	5	1	303	220
Totala intäkter	370	471	320	242	92	149	4	-1	786	861
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-43	-37	-286	-58	-22	-15	1	1	-350	-109
Övriga externa kostnader	-63	-49	-9	-10	-27	-27	-1	-2	-100	-87
Personalkostnader	-139	-161	-11	-11	-60	-77	-11	-10	-222	-258
Avskrivningar	-11	-10	-1	-2	-5	-5	-1	-2	-18	-18
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-3	-1	-0	0	-3	-0	-7	-2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-4	-59	0	0	0	3	-6	-58
Rörelseresultat	111	211	5	102	-22	26	-11	-11	84	328
Ränteintäkter									18	9
Räntekostnader									-33	-18
Övriga finansiella poster									37	8
Finansiella poster - netto									23	-2
Resultat före skatt									107	326
Skatt									-23	-79
Periodens resultat *									84	247

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

Koncernens omsättning och resultat Andra kvartalet 2023

Koncernens nettoomsättning uppgick till 483 mkr (641) och koncernens totala intäkter uppgick till 786 mkr (861) varav 370 mkr (471) avser Investment Management, 320 mkr (242) Principal Investments och 92 mkr (149) Corporate Finance. Periodens minskade nettoomsättning är främst hänförlig till lägre rörliga intäkter (performance fees) inom Investment Management och lägre intäkter inom Corporate Finance. Principal Investments avyttrade logistikfastigheten Infrahubs Vaggeryd vilket genererade intäkter om 280 mkr och hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus uppgick till 20 mkr.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 84 mkr (328) där församringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig

till lägre prestationsbaserade avgifter från förvaltade fonder inom Investment Management. Församringen beror även på färre avyttrade projekt och lägre vinstmarginal på avyttrat projekt inom Principal Investments.

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

Koncernens finansnetto uppgick till 23 mkr (-2) och inkluderar ränteintäkter om 18 mkr (9) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 33 mkr (19). 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. Värdering av

värdepappersinnehav och placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om -11 mkr (-8) varav -15 mkr är hänförlig till låneportföljer och 6 mkr är hänförlig till Pamica. I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 49 mkr (16) till följd av omvärderingar av fordringar och likvida medel i utländsk valuta.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 107 mkr (326) och periodens resultat uppgick till 84 mkr (247) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,95 kr (2,80) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 6 mkr (58) varav 4 mkr avser resultat från avyttringen av Infrahubs Vaggeryd.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Nettoomsättning	603	694	79	51	170	243	-2	-14	850	974
Övriga rörelseintäkter	17	8	372	453	2	4	6	3	398	468
Totala intäkter	620	702	451	504	172	247	5	-10	1 248	1 442
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-86	-72	-368	-92	-37	-25	1	13	-489	-176
Övriga externa kostnader	-114	-91	-24	-21	-55	-63	-2	-5	-194	-181
Personalkostnader	-253	-258	-27	-22	-112	-144	-31	-21	-423	-445
Avskrivningar	-20	-18	-4	-5	-10	-10	-3	-4	-37	-37
Övriga rörelsekostnader	-2	-2	-6	-2	-0	-0	-1	2	-9	-2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-4	-3	-9	-163	0	0	-1	3	-15	-163
Rörelseresultat	142	258	14	199	-41	4	-32	-23	82	439
Ränteintäkter									34	17
Räntekostnader									-73	-36
Övriga finansiella poster									62	-2
Finansiella poster - netto									24	-21
Resultat före skatt									106	418
Skatt									-30	-92
Periodens resultat *									76	326

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

Första halvåret 2023

Koncernens totala intäkter under första halvåret uppgick till 1 248 mkr (1 442) och koncernens nettoomsättning uppgick till 850 mkr (974). Ökade förvaltningsvolymerna inom Investment Management ökade affärsområdets fasta intäkter men vägdes inte upp av lägre prestationsbaserade avgifter från förvaltade fonder. Även Corporate Finance nettoomsättning minskade till följd av färre avslut i en avvaktande transaktionsmarknad. Principal Investments avyttrade en fastighet och påbörjade vinstavräkning av ytterligare en fastighet under perioden. Under motsvarande period föregående år avyttrades tre fastigheter och ytterligare två fastigheter vinstavräknades. Koncernens rörelseresultat uppgick till 82 mkr (439).

Koncernens finansnetto uppgick till 24 mkr (-21) varav ränteintäkter uppgick till 34 mkr (17) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 73 mkr (37). I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 61 mkr (26), en positiv verkligt värdejustering av innehavet i Pa-

mica om 11 mkr samt nedskrivning av låneportföljer och fondinnehav med 12 respektive 4 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 106 mkr (418) och periodens resultat uppgick till 76 mkr (326) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,86 kr (3,69) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 14 mkr (163) varav 9 mkr avser resultat från avyttrade projekt inom Principal Investments.

Viktiga händelser under kvartalet

Michel Fischier, chef för Investor Relations och tillförordnad CFO, utsågs i maj till ny CFO för Catella.

Catellas årsstämma ägde rum den 10 maj. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne och Anneli Jansson. Samir Kamal och Sofia Watt valdes till nya styrelseledamöter. Vidare valdes KPMG AB till ny revisor med Johanna Hagström som huvudansvarig revisor.

Under maj konverterades, på aktieägares begäran, 19 710 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Catella ingick i juni avtal om förvärv av 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS för en köpeskilling om cirka 9,6 miljoner euro. Aquila Group består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axitip Real Estate Partners med totalt 1,4 miljarder euro i förvaltade tillgångar. Transaktionen är föremål för myndighetsgodkännande vilket förväntas erhållas under andra halvåret 2023.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Catella ingick i juli avtal om att avyttra sitt 50-procentiga innehav i Infrahubs AB och tillhörande projektbolag för en köpeskilling motsvarande investerat kapital plus 12 miljoner kronor för själva plattformen. Avyttringen förväntas ha en positiv effekt på resultat efter skatt med cirka 12 miljoner kronor under andra halvåret 2023.

Investment Management

Omsättning och resultat Andra kvartalet 2023

Intäkterna uppgick till 370 mkr (471) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 327 mkr (434).

Property Funds intäkter minskade med 104 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter ökade med 20 mkr på grund av ökade fasta avgifter drivet av tillväxt av förvaltad kapital (+14 mdkr) under de senaste 12 månaderna.

aste 12 månaderna.

Rörliga intäkter (inklusive resultatbaserade avgifter) inom Property Funds minskade med 131 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 var intäkterna stabila i jämförelse med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 111 mkr och drivs primärt av minskade rörliga avgifter inom Property Funds.

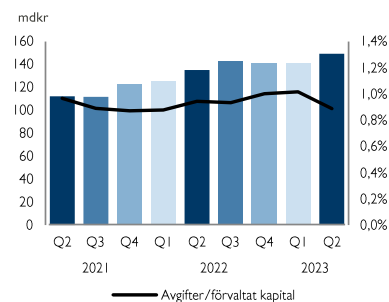
Första halvåret 2023

Totala intäkter uppgick till 620 mkr (702) och rörelseresultatet uppgick till 142 mkr (258). Det försämrade rörelseresultatet är i huvudsak drivet av lägre resultatbaserade och rörliga avgifter i Property Funds.

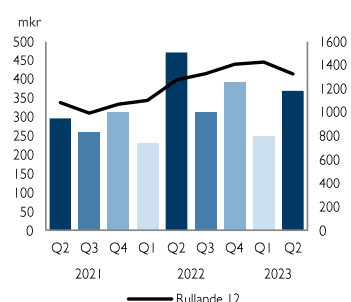
Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	326	430	534	622	1 095	1 183
Asset Management *	66	73	128	137	337	347
Övriga rörelseintäkter *	0	0	0	0	4	4
Totala intäkter	370	471	620	702	1 326	1 408
Uppdragskostnader och provisioner	-43	-37	-86	-72	-179	-166
Rörelsekostnader	-214	-220	-388	-369	-805	-785
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-4	-3	-7	-6
Rörelseresultat	111	211	142	258	335	451
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	30	45	23	37	25	32
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	149,3	135,2	-	140,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,4	4,0	0,6	4,7	0,7	4,8
varav Property Funds	-	-	114,8	100,9	-	106,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	3,7	1,9	3,8	3,1	3,8	3,1
varav Property Asset Management	-	-	34,5	34,3	-	34,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-1,2	2,0	-3,2	1,5	-3,0	1,8
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	307	259	-	287

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

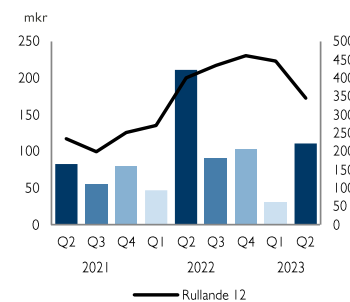
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

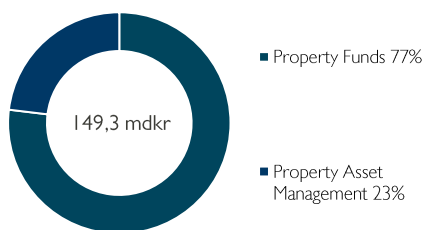
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 149,3 mdkr varav 114,8 mdkr inom Pro-

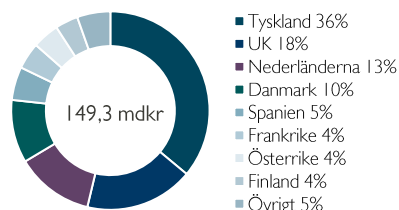
perty Funds och 34,5 mdkr inom Asset Management. Vid periodens slut var 77 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största

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

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



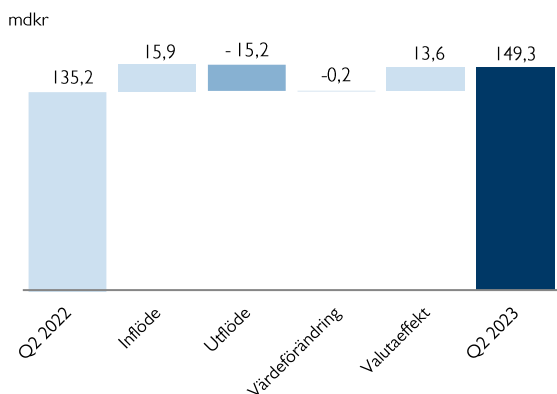
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 135,2 mdkr till 149,3 mdkr vilket ger en ökning om 14 mdkr. Ökningen drivs av ett inflöde om 15,9 mdkr till framförallt Property Funds, där bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella European Residential, samt Catella Logistik Deutschland + och Sarasin Sustainable Properties – European Cities

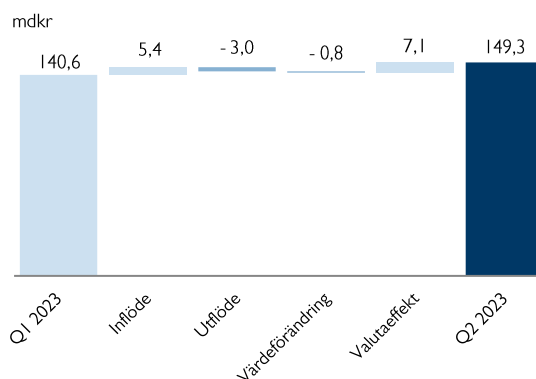
står för störst inflöden. Utflödet om -15,2 mdkr beror till stor del på avyttringen av 34 hyreslägenheter i Tyskland och Nederländerna under det fjärde kvartalet 2022, samt försäljningen av Catella Hospitality Europe SAS. Vidare har positiva valutaeffekter om 13,6 mdkr, där valutakursförändringar i främst EUR/SEK, bidragit till ökning i AUM. Förvalt kapital ökade med 8,7 mdkr under det andra kvartalet jäm-

fört med första kvartalet om 140,6 mdkr. Kvartalets inflöde om 5,4 mdkr drevs främst av Property Funds. Utflödet är främst kopplat till Asset Management där försäljning av tillgångar inom olika portföljer har genomförts. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK ökade AUM med 7,1 mdkr.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat

Andra kvartalet 2023

Intäkterna uppgick till 320 mkr (242) och utgörs främst av intäkter från försäljningen av logistikfastigheten Infrahubs Vaggeryd. Produktionskostnaden för fastigheten var i nivå med genererade intäkter vilket resulterade i en lägre nettointäkt från försäljningen. Vidare består intäkterna av förvaltningsavgifter i Catella Project Management, samt hyresintäkter från Kaktus. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag

har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 5 mkr hänförligt till främst hyresintäkter från Kaktus och Infrahubs försäljning av logistikfastigheten Vaggeryd.

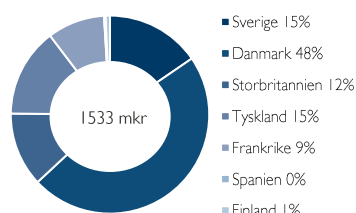
Principal Investments har per sista juni investerat totalt 1 533 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Första halvåret 2023

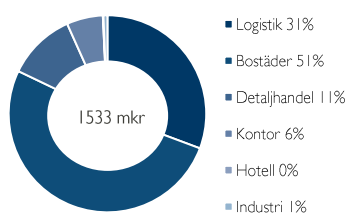
Intäkterna uppgick till 451 mkr (504) och rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (199). Det lägre rörelseresultatet är framförallt hänförligt till att jämförelseperioden inkluderar försäljning av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	320	242	451	504	607	660
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-286	-58	-368	-92	-451	-175
Rörelsekostnader	-24	-23	-60	-50	-121	-111
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-4	-59	-9	-163	-36	-189
Rörelseresultat	5	102	14	199	-1	184
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	2	42	3	40	0	28
Catellas investerat kapital	1533	1319	1533	1319	-	1183
Antal anställda, vid periodens slut	39	39	39	39	39	38

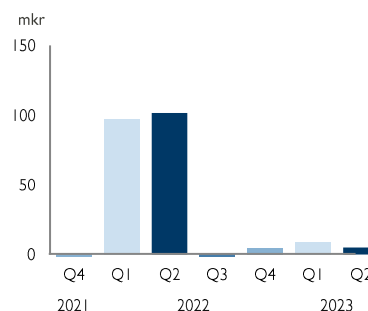
INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG*



RÖRELSERESULTAT



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

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 30 juni 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 andra kvartalet 2023 ökade Catellas totala investeringsvolym med 321 mkr till 1 533 mkr. Tillkommande investeringar under andra kvartalet avsåg främst nya franska projektet Polaxis och nya lån till Kaktus för att kunna återbetala lån från en av projektets externa kreditgivare. Försäljningen av Infrahubs Vaggeryd minskade Catellas utestående investeringsvolym.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
<u>Projekt som konsolideras som dotterföretag**</u>							
Kaktus	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q2 2023****	93	1 736	714
Salisbury	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2025+	88	259	81
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	Ej tillämpligt	100	105	105
Summa Direct Investments						2 100	900
Barcelona Logistics	Spanien	Logistik	Q4 2020	2024	100	4	4
Metz-Eurolog	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	16	16
Polaxis	Frankrike	Logistik	Q4 2022	2025	100	75	75
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				51	51
Summa Catella Logistic Europe****						146	146
Summa Övriga						28	0
<u>Delsumma</u>						2 274	1 046
<u>Projekt som konsolideras som intresseföretag***</u>							
Seestadt mg+ GmbH	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	835	94
Düssel-Terrassen GmbH	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	191	30
Königsallee 106	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2026	23	981	99
Summa Catella Project Capital						2 006	222
Jönköping	Sverige	Logistik	Q2 2022	Completed	40	267	159
Övriga Infrahubs	Sverige	Logistik			40	78	77
Summa Infrahubs						345	236
<u>Delsumma</u>						2 352	459
<u>Projekt som redovisas som långfristiga värdepappersinnehav</u>							
Summa Co-Investments						-	28
Summa						4 625	1 533

* 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 överrensommelser 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 2023

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 Andra kvartalet 2023

Transaktionsmarknaden är under det andra kvartalet fortsatt präglad av en avvaktsamhet med fördröjda transaktioner.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 5,2 mdkr (15,4). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 2,4 mdkr (5,8), Finland för 2,3 mdkr (4,1), Sverige för 0,4 mdkr (5,0), Danmark för 0 mdkr (0,0) och Spanien för 0,1 mdkr (0,4).

Corporate Finance intäkter uppgick till 92 mkr (149) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 70 mkr (134) vilket är en minskning med -64 mkr.

Rörelsekostnaderna minskade med -16 mkr främst på grund av lägre rörliga personalkostnader kopplat till lägre intäkter. Rörelseresultatet uppgår till -22 mkr (26) vilket är en försämring med -48 mkr.

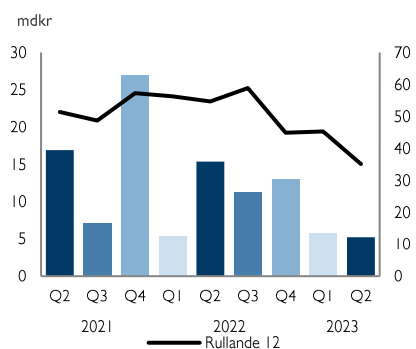
Första halvåret 2023

Intäkterna uppgick till 172 mkr (247) och rörelseresultatet uppgick till -41 mkr (4). Transaktionsmarknaden i Europa har haft en nedåtgående trend sedan årets början, vilket har påverkat alla våra verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance till lägre intäkter och därmed rörelseresultat.

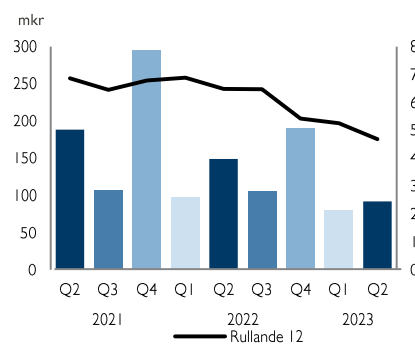
Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Norden *	23	53	42	91	107	156
Kontinentaleuropa *	69	96	130	156	361	386
Totala intäkter	92	149	172	247	468	542
Uppdragskostnader och provisioner	-22	-15	-37	-25	-90	-78
Rörelsekostnader	-92	-108	-177	-218	-402	-442
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-22	26	-41	4	-23	22
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-24	18	-24	2	-5	4
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	5,2	15,4	11,0	20,7	35,1	44,9
varav Norden	2,8	9,1	4,5	12,2	18,3	26,0
varav Kontinentaleuropa	2,4	6,2	6,5	8,5	16,8	18,9
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	152	161	-	164

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

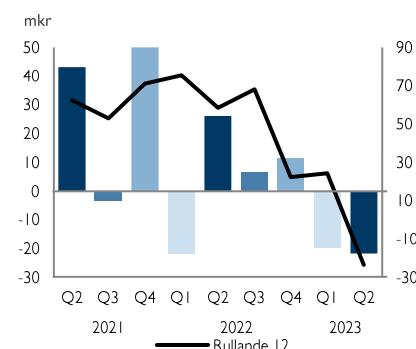
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning Andra kvartalet 2023

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade under andra kvartalet med 500 mkr och uppgick per 30 juni 2023 till 5 611 mkr. Likvida medel, eget kapital och kortfristig upplåning från kreditinstitut påverkades väsentligen av Kaktus återbetalning av projektfinansiering från en kreditgivare samt av utdelningar till moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens egna kapital minskade under andra kvartalet med 155 mkr och uppgick per 30 juni 2023 till 2 281 mkr.

Förutom periodens resultat om 90 mkr och positiva omräkningsdifferenser om 74 mkr, påverkades eget kapital av utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande om 106 mkr respektive 213 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 30 juni 2023 till 41 procent (40 procent per 31 mars 2023).

Koncernens kassaflöde Andra kvartalet 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 73 mkr (195). Betalda skatter uppgick till 13 mkr (25) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till 232 mkr (236) och avser främst försäljning av Infrahubs Vaggeryd som genererade inbetalningar om 306 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar om 15 mkr i Infrahubs Jönköping och därutöver investerades 89 mkr i franska och spanska logistikprojekt varav 60 mkr avsåg nya projektet Polaxis. Forward funding inbetalningar från investerare i de kontinentala logistikprojekten uppgick till 30 mkr.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 156 mkr (466) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -148 mkr (36).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -6 mkr (-58) och inkluderar en investering om 6 mkr av ett totalt investeringsåtagande om 25 mkr i nystartade, noterade och egenförvaldade UK REIT

Fund. Kassaflöde från låneportföljer uppgick till 8 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -531 mkr (-159) varav -369 mkr avser Kaktus återbetalning av lån från kreditgivare. Utdelning till moderföretagets aktieägare uppgick till 106 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 42 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -381 mkr (249) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 365 mkr (1 380), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 380 mkr (192).

Första halvåret 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 26 mkr (165). Betalda skatter uppgick till 43 mkr (59) under perioden.

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till 270 mkr (100) och inkluderar inbetalningar för försäljning av Infrahubs projekt om 358 mkr och funding från investerare i de franska logistikprojekten om 130 mkr. Investeringar i fastighetsprojekt uppgick till totalt 242 mkr under första halvåret, varav 71 mkr i Infrahubs projekt, 105 mkr i franska och spanska logistikprojekt, 41 mkr i Catella Project Capital och 19 mkr investerades i Kaktus.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 95 mkr (98) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -201 mkr (-167).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -24 mkr (-115) och inkluderar förvärv av andelar i Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia om totalt 12 mkr från innehavare utan bestämmande inflytande. Kassaflöde från låneportföljer uppgick till 14 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -551 mkr (-69) varav -369 mkr avser amortering av lån från kreditinstitut och -154 mkr avser utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande.

Moderbolaget Andra kvartalet 2023

Moderbolaget redovisade intäkter om 10,4 mkr (9,2) och rörelseresultatet uppgick till -10,6 mkr (-12,0). Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 23 (20).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -15,0 mkr (35,9) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till -26,2 mkr (-16,2) och utdelningar från dotterbolag uppgick till 10,9 mkr (50).

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -25,6 mkr (23,9).

Första halvåret 2023

Totala intäkter uppgick till 21,4 mkr (20,0) och rörelseresultatet uppgick till -31,3 mkr (-25,3) under perioden. Resultatet belastades med kostnader av engångskaraktär för avslutade anställningar.

Finansiella poster summerade till -38,9 mkr (21,3) varav ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till -50,1 mkr (-31,5) och utdelningar från dotterbolag uppgick till 10,9 mkr (50). Moderbolagets obligationslån löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till -70,2 mkr (-4,0).

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 521 personer (480).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med hög inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsnivåer och därmed förvaltad kapital och resultat i Catella Investment Management och Catella Corporate Finance. Inom Principal Investments kan möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser påverkas av det rådande marknadsläget och minskade transaktionsvolymerna.

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

Säsongsvariationer

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Historiskt har transaktionsvolymerna och

därmed intäkterna varit högst under fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

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

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2022. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

Catella 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. Vidare driver Catellas dot-

terföretag Infrahubs AB fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH och Infrahubs AB fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap. För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2022.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 augusti 2023 kl. 07.00 CEST.

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

Stockholm den 18 augusti 2023
Catella AB (publ)

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning		483	641	850	974	1 996
Övriga rörelseintäkter		303	220	398	468	597
Totala intäkter		786	861	1 248	1 442	2 593
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-350	-109	-489	-176	-402
Övriga externa kostnader		-100	-87	-194	-181	-374
Personalkostnader		-222	-258	-423	-445	-919
Avskrivningar		-18	-18	-37	-37	-75
Övriga rörelsekostnader		-7	-2	-9	-2	-14
Rörelseresultat		90	386	97	601	810
Ränteintäkter		18	9	34	17	45
Räntekostnader		-33	-18	-73	-36	-80
Övriga finansiella poster		37	8	62	-2	56
Finansiella poster - netto		23	-2	24	-21	20
Resultat före skatt		113	385	120	580	830
Skatt		-23	-79	-30	-92	-147
Periodens resultat		90	305	90	489	683
Resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		84	247	76	326	491
Innehav utan bestämmande inflytande		6	58	14	163	192
		90	305	90	489	683
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		0,95	2,80	0,86	3,69	5,55
- efter utspädning		0,95	2,73	0,84	3,59	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		89 012 979	90 640 239	90 562 208	90 895 770	90 662 237

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Periodens resultat	90	305	90	489	683
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Värdetförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	0	0	-0	2
Verkligt värdetförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	2	-3	4	0	14
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	74	50	92	60	101
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	76	47	96	61	117
Summa totalresultat för perioden	166	353	186	549	800
Resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	157	289	169	381	596
Innehav utan bestämmande inflytande	9	63	17	168	204
	166	352	186	549	800

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023 30-jun	2022 30-jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		480	444	452
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		95	117	109
Materiella anläggningstillgångar		33	28	27
Innehav i intresseföretag		130	142	182
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		183	96	127
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	348	302	308
Uppskjutna skattefordringar		20	6	7
Övriga långfristiga fordringar		50	36	41
		1 340	1 171	1 254
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 136	2 035	2 244
Kontraktstillgångar		31	136	63
Fordringar hos intresseföretag		219	253	151
Kundfordringar och övriga fordringar		494	606	775
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	27	37	39
Likvida medel *		1 365	1 380	1 794
		4 271	4 448	5 066
Summa tillgångar		5 611	5 619	6 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	295	296
Reserver		164	66	72
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 582	1 415	1 624
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		2 219	1 954	2 168
Innehav utan bestämmande inflytande		62	228	262
Summa eget kapital		2 281	2 181	2 430
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 206	1 217	1 519
Obligationslån		1 245	1 242	1 244
Leasingskulder långfristiga		74	89	82
Övriga långfristiga skulder		36	42	34
Uppskjutna skatteskulder		17	19	17
Övriga avsättningar		105	79	93
		2 683	2 688	2 989
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		2	1	3
Leasingskulder kortfristiga		31	37	36
Kontraktsskulder		5	14	5
Leverantörsskulder och övriga skulder		564	634	812
Skatteskulder		46	64	46
		647	749	901
Summa skulder		3 330	3 437	3 890
Summa eget kapital och skulder		5 611	5 619	6 320
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		92	57	70

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	113	384	120	580	830
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-3	-22	-4	-2	-23
Övriga finansiella poster	-37	-8	-55	2	-56
Avskrivningar	18	18	37	37	75
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	4	0	4	-1	1
Förändringar avsättningar	7	4	9	3	15
Bokförda räntetäkter från låneportföljer	-8	-4	-14	-6	-17
Förvärvskostnader	0	1	-	1	2
Resultat från andelar i intresseföretag	2	-46	1	-46	-63
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-2	6	-9	4	5
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster	-9	-116	-20	-349	-266
Betalda skatter	-13	-25	-43	-59	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	73	195	26	165	368
Investeringar i fastighetsprojekt	-107	-379	-242	-738	-1 569
Försäljningar av fastighetsprojekt	339	615	512	839	1 414
Kassaflöde från fastighetsprojekt	232	236	270	100	-155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-112	-94	85	-129	-118
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-36	130	-286	-38	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156	466	95	98	140
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-3	-10	-7	-11
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-3	-7	-3	-13
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-0	-52	-12	-66	-74
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	2	0	2	-	-
Avyttring av intresseföretag	0	0	-	60	60
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	2	20	2	20	21
Förvärv av finansiella tillgångar	-8	-25	-14	-126	-54
Försäljning av finansiella tillgångar	0	0	-	0	44
Kassaflöden från låneportföljer	8	4	14	6	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6	-58	-24	-115	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	-	-	1
Upptagna lån	-1	12	0	125	376
Amortering av lån	-372	-2	-374	-7	-13
Amortering av leasingskuld	-11	-11	-23	-23	-38
Utdelning	-106	-82	-106	-88	-88
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-42	-76	-48	-76	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-531	-159	-551	-69	150
Periodens kassaflöde	-381	249	-480	-86	279
Likvida medel vid periodens början	1 710	1 117	1 794	1 442	1 442
Valutakursdifferens i likvida medel	36	14	51	24	73
Likvida medel vid periodens slut	1 365	1 380	1 365	1 380	1 794

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 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - juni 2023:								
Periodens resultat					76	76	14	90
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			4	89	0	93	3	96
Periodens totalresultat			4	89	76	169	17	186
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-12	-12	-217	-229
Utdelning					-106	-106		-106
Utgående balans per 30 juni 2023	177	296	-7	171	1 582	2 219	62	2 281

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Under första kvartalet 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel. Moderbolaget hade per 30 juni 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 *	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 - juni 2022:								
Periodens resultat					326	326	163	489
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			0	55	0	55	6	61
Periodens totalresultat			0	55	326	381	168	549
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-28	-28	-72	-100
Utdelning					-88	-88		-88
Utgående balans per 30 juni 2022	177	295	18	48	1 415	1 954	228	2 181

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier: 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns i eget förvar per den 30 juni 2022. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun
Nettoomsättning		361	469	32	27	91	147	9	9	-11	-11	483	641
Övriga rörelseintäkter		9	2	288	215	1	2	2	2	3	-1	303	220
Totala intäkter		370	471	320	242	92	149	11	10	-7	-11	786	861
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-43	-37	-286	-58	-22	-15	-0	-0	1	2	-350	-109
Övriga externa kostnader		-63	-49	-9	-10	-27	-27	-8	-10	8	8	-100	-87
Personalkostnader		-139	-161	-11	-11	-60	-77	-13	-11	1	1	-222	-258
Avskrivningar		-11	-10	-1	-2	-5	-5	-1	-2	0	0	-18	-18
Övriga rörelsekostnader		-1	-1	-3	-1	-0	0	-4	-1	2	1	-7	-2
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-2	-2	-4	-59	-0	-0	0	3	6	58	0	0
Rörelseresultat		111	211	6	102	-22	26	-16	-11	11	58	90	386
Ränteintäkter												18	9
Räntekostnader												-33	-18
Övriga finansiella poster												37	8
Finansiella poster - netto												23	-2
Resultat före skatt												113	385
Skatt												-23	-79
Periodens resultat												90	305
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												84	247

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning		603	694	1 359	79	51	121	170	243	533	18	18	51	-20	-32	-67	850	974	1 996
Övriga rörelseintäkter		17	8	49	372	453	539	2	4	10	5	5	14	1	-1	-16	398	468	597
Totala intäkter		620	702	1 408	451	504	660	172	247	542	23	23	65	-19	-33	-82	1 248	1 442	2 593
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-86	-72	-166	-368	-92	-175	-37	-25	-78	-0	-0	-1	1	13	17	-489	-176	-402
Övriga externa kostnader		-114	-91	-217	-24	-21	-37	-55	-63	-124	-18	-21	-40	16	16	45	-194	-181	-374
Personalkostnader		-253	-258	-522	-27	-22	-47	-112	-144	-299	-34	-24	-56	3	2	5	-423	-445	-919
Avskrivningar		-20	-18	-39	-4	-5	-8	-10	-10	-20	-3	-4	-8	0	0	0	-37	-37	-75
Övriga rörelsekostnader		-2	-2	-8	-6	-2	-19	-0	-0	1	-5	1	-4	4	1	15	-9	-2	-14
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-4	-3	-6	-8	-163	-189	0	-0	0	-1	3	3	14	163	192	0	0	0
Rörelseresultat		142	258	451	15	199	184	-41	4	22	-38	-23	-40	19	163	192	97	601	810
Ränteintäkter																	34	17	45
Räntekostnader																	-73	-36	-80
Övriga finansiella poster																	62	-2	56
Finansiella poster - netto																	24	-21	20
Resultat före skatt																	120	580	830
Skatt																	-30	-92	-147
Periodens resultat																	90	489	683
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	76	326	491

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

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgår därmed koncernens verksamhetsgrenar 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 verksamhetsgrenarna. Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

Not 2. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

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

ringar 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	59,0	68,3%	53,0	66,0%	4,4%	2,50
Lusitano 5	Portugal	27,3	31,7%	27,3	34,0%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		86,3	100,0%	80,4	100,0%	2,9%	1,7
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				80,4			

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

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

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. 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 nyttja sin time call under tredje 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 2,3 miljoner euro. Det är 1,2 miljoner lägre än vid årets ingång och justeringen belastar resultatet 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
Summa		27,7	46,1	267,0		340,8

Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	2023	2022	2022
	30-jun	30-jun	31-dec
Visa preferensaktier serie C	43	64	36
Låneportföljer	80	84	88
Verksamhetsrelaterade investeringar **	252	192	223
Summa *	376	340	347

* varav kortfristiga placeringar om 27 mkr och långfristiga placeringar om 348 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

I enlighet med IFRS 7 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre olika nivåer. Klassificeringen sker baserat på de indata som används vid värderingen av instrumenten. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observer-

bara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är

beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. För ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2022.

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

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		43		43
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	30	2	300	332
Summa tillgångar	30	45	300	376

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första halvåret 2023

Per 1 januari	329
Anskaffningar	4
Avyttringar	-46
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	4
Omräkningsdifferenser	10
Per 31 december	300

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2023 30-jun	2022 30-jun	2022 31 dec
Likvida medel	92	57	70
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	92	57	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 30-jun	2 022 30-jun	2022 31 dec
Övriga eventalförpliktelser	1 614	1 074	1 625
	1 614	1 074	1 625

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I 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 1 590 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2 023 30-jun	2 022 30-jun	2022 31 dec
Investeringsåtaganden	20	9	0
Övriga åtaganden	0	0	0
	20	9	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i nystartade Pamica 4 AB.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	9,1	8,6	17,8	17,7	47,8
Övriga rörelseintäkter	1,3	0,6	3,6	2,3	12,6
Totala intäkter	10,4	9,2	21,4	20,0	60,4
Övriga externa kostnader	-10,1	-9,9	-20,3	-21,0	-42,8
Personalkostnader	-10,7	-11,1	-31,6	-24,1	-54,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,0	-0,7	-0,1	0,6
Rörelseresultat	-10,6	-12,0	-31,3	-25,3	-36,4
Resultat från andelar i koncernföretag	10,9	50,0	10,9	50,0	257,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,3	2,1	0,3	2,8	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26,2	-16,2	-50,2	-31,5	-71,4
Finansiella poster	-15,0	35,9	-38,9	21,3	189,4
Resultat före skatt	-25,6	23,9	-70,2	-4,0	153,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-25,6	23,9	-70,2	-4,0	153,0

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Periodens resultat	-25,6	23,9	-70,2	-4,0	153,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-25,6	23,9	-70,2	-4,0	153,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023 30-jun	2022 30-jun	2022 31 dec
Immateriella tillgångar	0,3	0,6	0,4
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	104,8	132,5	106,6
Övriga kortfristiga fordringar	27,5	9,6	211,9
Likvida medel	0,0	0,1	0,1
Summa tillgångar	1 490,9	1 501,1	1 677,4
Eget kapital	223,3	242,7	399,6
Obligationslån	1 245,2	1 242,4	1 243,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,6	0,0	5,4
Övriga kortfristiga skulder	21,8	16,0	28,7
Summa eget kapital och skulder	1 490,9	1 501,1	1 677,4

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 045 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus i HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått borgensåtaganden gentemot investerare i projektbolaget Barcelona Logistics om 221 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 30 juni 2022 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 338 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

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

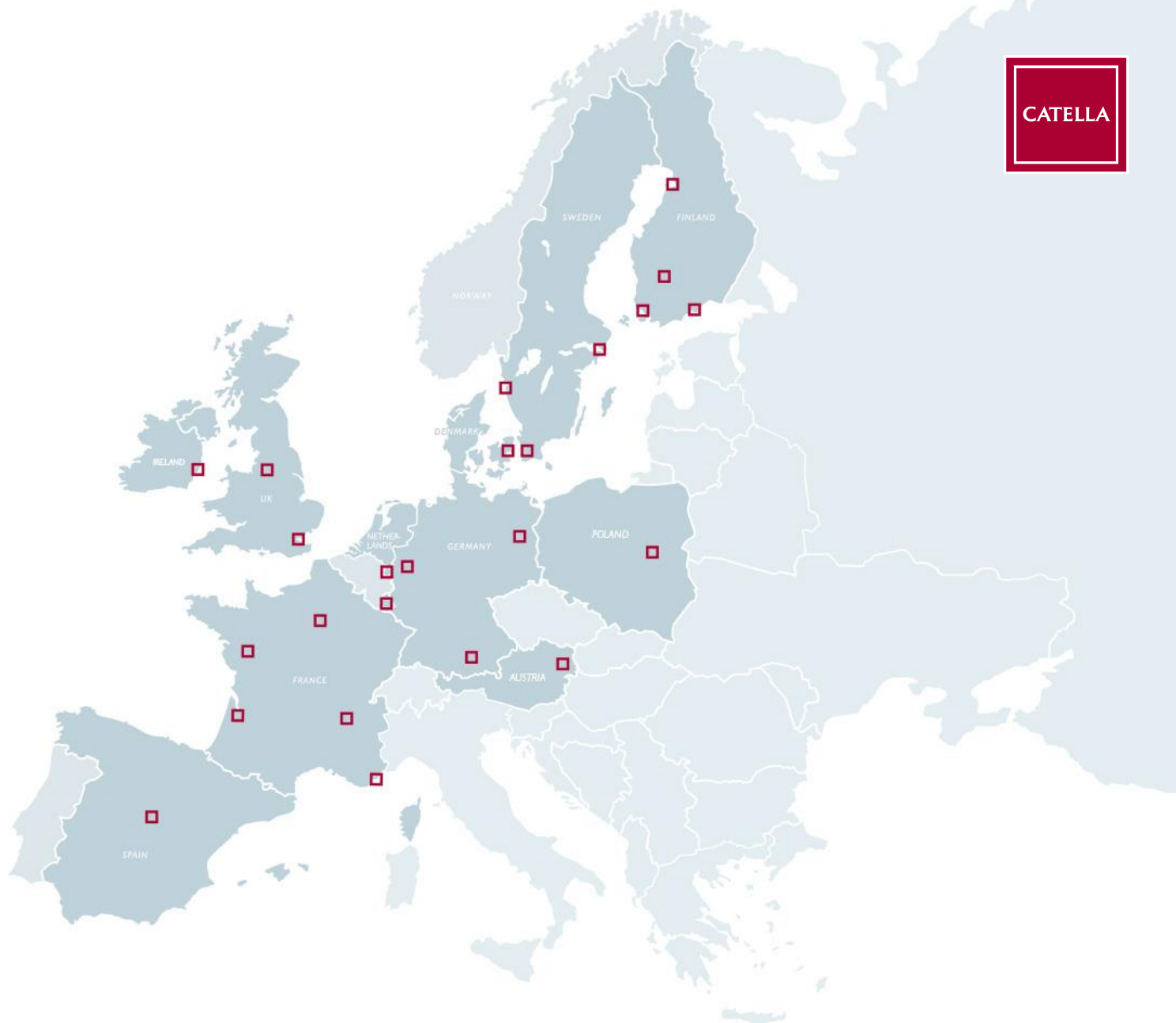
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

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

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

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



Finansiell kalender

Delårsrapport juli-september 2023

27 okt 2023

Bokslutskommuniké oktober-december 2023

9 feb 2024

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO

Tel. 08-463 33 10

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