

## Fortsatt tillväxt och lönsamhet

Året har inletts starkt för samtliga tre affärsområden med ett rörelseresultat\* som förbättrades med 127 mkr till 111 mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Drivkrafterna bakom den starka utvecklingen är främst Principal Investments första fastighetsförsäljning i Infrahubsportföljen och det senaste årets starka tillväxt av förvaltad kapital inom Investment Management.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

### Utveckling under perioden

#### Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 581 mkr (315 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 216 mkr (-27)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 111 mkr vilket är en förbättring med 127 mkr jämfört med Q1'21
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 79 mkr (91 mkr)
- Resultat per aktie 0,90 kr (1,03 kr)

#### Förvaltad kapital

- Förvaltad kapital uppgick till 126 mdkr vilket är en ökning med 17 mdkr jämfört med Q1'21
- Ökningen om 3 mdkr under kvartalet drevs främst av ett positivt nettoflöde och omvärderingar i Catellas bostadsfonder

#### Investeringsverksamhet

- Totala investeringar uppgick till 1319 mkr fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa.
- Logistikfastigheten Infrahubs Norrköping såldes för 880 mkr vilket realiserade en vinst för moderföretagets aktieägare om 102 mkr samt möjlighet till ytterligare intäkt om 30 mkr vid slutleverans av solpaneler

\* Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Totala intäkter  
**2 073** mkr  
Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat  
**375** mkr  
Senaste 12 månaderna

Förvaltad kapital  
**126** mdkr  
Slutet av perioden

Investerat kapital  
**1 319** mkr  
Slutet av perioden

## VD-KOMMENTAR

### ”Fortsatt tillväxt och lönsamhet”

Året har inletts starkt för samtliga tre affärsområden, Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Förvaltad kapital ökade med 17 mdkr och rörelseresultatet hänförligt till moderföretagets aktieägare förbättrades med 127 mkr till 111 mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Drivkrafterna bakom den starka utvecklingen är främst Principal Investments första fastighetsförsäljning i Infrahubsportföljen och det senaste årets starka tillväxt av förvaltad kapital inom Investment Management.

Det första kvartalet 2022 har tyvärr präglats av Rysslands invasion av Ukraina och en tydlig ökning av makroekonomisk osäkerhet. Krisen aktualiserar diskussionen om energieffektivisering och hållbarhet, samtidigt som både räntor och inflation ökar globalt. Dessa utmaningar, och möjligheter, för fastighetsbranschen gör det extra viktigt för Catella att renodla och utveckla vårt företag med en tydlig målsättning att vara länken mellan fastighetsmarknaden och globalt kapital.

Efter att de sista segmenten utanför Catellas kärnverksamheter avvecklats eller avyttrats fortsätter vi arbetet med att utveckla och stärka våra kvarvarande verksamheter. Som en del av detta arbete gjordes en strategisk översyn av Corporate Finance som resulterat i det svåra beslutet att avsluta våra verksamheter i Tyskland och Baltikum, där vi har haft begränsade synergier inom koncernen och haft negativ resultatpåverkan under många år. Avvecklingen belastade det första kvartalet med vissa engångskostnader men medför att vi nu kan fokusera ytterligare på att utöka vårt erbjudande på de marknader där vi har en stark position och än mer nyttja de synergier som finns mellan Corporate Finance och övriga affärsområden.

Ett mer fokuserat bolag ger oss också kraften att accelerera tillväxten genom att bredda vårt produkterbjudande och expandera geografiskt. Vårt majoritetsköp av Warsaw Property Partners i början av maj är ett exempel på att öppna en ny marknad som omedelbart ger oss en Investment Management-plattform och möjligheten att snabbare identifiera utvecklingsprojekt för Principal Investments tillsammans med nya partners.

#### Stabilt inflöde av nytt kapital i Investment Management

Det första kvartalet var som tidigare år lugnare med lägre förvävsaktivitet och därmed måttlig tillväxt i förvaltad kapital, som nu uppgår till 126 mdkr. Bakom tillväxten låg bland annat starka inflöden till fonden CER III, Catellas första mörkgröna, artikel 9-klassade, fond som nådde milstolpen 1 miljard Euro under kvartalet. Jag gläds även åt att vi under kvartalet lanserade vår andra mörkgröna fond, Elithis Towers, som planerar att utveckla cirka 100 energipositiva bostadshus. Detta är ett spännande och långsiktigt partnerskap och därutöver världens första ”Energy-positive Residential Impact Fund”.

För att ytterligare möta våra och våra investerares hållbarhetsambitioner har vi påbörjat en översyn av befintligt fastighetsbestånd inom våra fonder. Syftet med översynen är att ge oss en tydlig bild av vilka fastigheter vi kan och bör anpassa ur ett hållbarhetsperspektiv samt vilka som ska avyttras för att i stället möjliggöra investeringar i fastigheter med en bättre hållbarhetsprofil.

Jämfört med föregående år förbättrades Investment Managements rörelseresultat med över 70%, vilket visar på skalbarheten i affärsmodellen. Intresset från våra investerare är fortsatt starkt och förpliktad kapital för framtida fondinvesteringar överstiger 12 miljarder vilket möjliggör fortsatt lönsam tillväxt. Under kvartalet förenklade vi också namnet på affärsområdet till ”Investment Management”.

#### Första försäljningen från Infrahubs-portföljen och totalt sju utvecklingsprojekt inom Principal Investments som ska färdigställas och avyttras under 2022

I mars slutfördes den första försäljningen av ett utvecklingsprojekt inom delägda Infrahubs. Intresset för fastigheten var stort och bekräftar den solida affärsmodellen i att utveckla en portfölj av moderna och hållbara logistikfastigheter med långa hyresavtal. Försäljningen resulterade i en vinst för Catella uppgående till 102 mkr, med ytterligare 30 mkr att redovisas när Infrahubs färdigställer installationen av det som ska bli en av Nordens största takbaseerade solpanelanläggningar.

För att ytterligare förenkla och förtydliga strukturen inom Catella flyttades samtliga projektutvecklingsbolag organisatoriskt in i affärsområdet Principal Investments i kvartalet. För närvarande har vi 1,3 mdkr investerade i 16 projekt i sex länder. Sju av dessa förväntas färdigställas och avyttras redan under innevarande år.

#### Ett starkare och fokuserat Corporate Finance

Trots ett, som vanligt för branschen, transaktionsmässigt svagare första kvartal ökade rörelseresultatet för Corporate Finance med cirka 20 mkr när vi exkluderat engångskostnaderna för avvecklingen av Tyskland (17 mkr).

Som ett tydligt bevis på vilken viktig roll Corporate Finance har för övriga delar av Catella så var Corporate Finance Sverige transaktionsrådgivare vid försäljningen av logistikfastigheten i Norrköping, vilket resulterade i en framgångsrik försäljning för Principal Investments och ett marknadsmässigt arvode till Corporate Finance. Trots en mer osäker omvärld så ser vi en fortsatt stabil pipeline av transaktioner kommande kvartal. Vi ser även en ökad efterfrågan på tjänster inom vårt nyligen lanserade verksamhetsområde, Debt Advisory, som en effekt av stramare kreditmarknader och omfinansieringsbehov.

### Framåtblick

Den makroekonomiska och geopolitiska osäkerheten fortsätter att vara påtaglig och påverkar i hög grad de beslut vi tar för framtiden. Kortsiktigt är det tydligt att vi går in i en marknad med högre inflation och stigande räntor. Vidare så ser vi ett ökat intresse för att investera i hållbara tillgångar, vilket vi ser positivt på.

Tittar man på vår pipeline idag och den investeringsfilosofi vi utgår ifrån, så känner jag mig trygg med den kvalitet vi har. I framtida investeringsbeslut kommer vi inte att göra några avkall på avkastningskrav och riskkontroll när makrobilden är mer osäker.

Nästkommande vecka kommer jag att samla mina europeiska kollegor för att diskutera de utmaningar och möjligheter som ges i en omvärld med stramare penningpolitik och ett ökat fokus på omställning mot hållbarhet. Målet är att dagarna mynnar ut i en tydlig agenda och samsyn över saker vi kan göra för att mildra eventuella negativa effekter från en mer osäker omvärld. Framför allt är syftet att identifiera och utveckla hållbara tjänster och produkter bättre anpassade för en föränderlig värld.

Min personliga ambition är att Catella fortsätter att skapa och förädla en växande portfölj av partnerbolag och utvecklingsplattformar med en gemensam hållbarhetsvision och förmågan att leverera stabil tillväxt och en lönsam pipeline av projekt.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef  
Stockholm, 2022-05-06

# Kommentarer till koncernens utveckling

Resultat och kommentarer på sid 4-9 avser rörelseresultat hänförligt till Catella ABs aktieägare vilket överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till ledning och styrelse. Skillnaden mot den formella resultaträkningen avser att avdrag i resultaträkningen är gjort för resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. En full avstämning sker i not 1.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Nettoomsättning	225	197	24	0	96	86	-12	26	333	308
Övriga rörelseintäkter	6	2	238	2	2	2	2	1	248	6
Totala intäkter	231	199	262	2	98	88	-9	26	581	315
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-30	-29	0	-10	-13	11	-0	-63	-43
Övriga externa kostnader	-42	-37	-16	-0	-37	-26	-3	-27	-98	-91
Personalkostnader	-97	-94	-11	0	-68	-66	-11	-38	-187	-197
Avskrivningar	-9	-9	-3	0	-5	-6	-2	-5	-18	-19
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-1	0	-0	-4	2	13	0	8
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-1	-104	0	0	0	-0	12	-105	11
Rörelseresultat	47	27	98	2	-22	-26	-12	-19	111	-16
Ränteintäkter									8	3
Räntekostnader									-18	-15
Övriga finansiella poster									-9	127
Finansiella poster - netto									-19	115
Resultat före skatt									92	98
Skatt									-12	-8
Periodens resultat *									79	91

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

## Koncernens omsättning och resultat Första kvartalet 2022

Koncernens nettoomsättning uppgick till 333 mkr (308), varav 225 mkr (197) avser Investment Management, 24 mkr (0) avser Principal Investments och 96 mkr (86) avser Corporate Finance. Flertalet av koncernens enheter redovisade ökad omsättning under perioden. Koncernens totala intäkter uppgick till 581 mkr (315) och inkluderar intäkter om 233 mkr avseende avyttring av logistikprojektet Infrahubs Norrköping med tillträde för köparen Allianz Real Estate den 1 april 2022. Den tillkommande köpeskilling om 60 mkr, som är villkorad av installation av solpaneler, har inte beaktats i periodens resultat.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 111 mkr (-16) och inkluderar kostnader om 17 mkr avseende nedläggning av affärsområdet Corporate Finance verksamhet i Tyskland. Resultat från försäljning av Infrahubs Norrköping uppgick, efter försäljningskostnader, till 102 mkr med förväntad tillkommande resultat om 30 mkr vid leverans av solpaneler vilket förväntas ske i fjärde kvartalet 2022.

Kommentarer kring utvecklingen inom respektive verksamhetsgren finns på sida 5-9.

Koncernens finansnetto uppgick till -19 mkr (115) och inkluderar ränteintäkter om 8 mkr (3) och ränte- och låneuppläggningskostnader om 19 mkr (21). I finansnettot ingår vidare nedskrivning av låneportföljer om 19 mkr, se vidare not 2, samt positiva valutakursdifferenser om 10 mkr (15). Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har haft en positiv påverkan på värdet på lånefordringar på dotter- och intresseföretag i lokal valuta liksom de svenska holdingbolagens likvida medel i euro. I föregående år ingick resultat från avyttring av tidigare dotterföretaget Catella Asset Management SAS om 130 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 92 mkr (98) och periodens resultat uppgick till 79 mkr (91) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,90 kr (1,03) till moderföretagets aktieägare.

## Viktiga händelser under kvartalet

Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella

Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskilling om 60 mkr. Transaktionen hade ingen påverkan på koncernens resultat under första kvartalet 2022.

Catellas delägda bolag Infrahubs ingick avtal om försäljning av logistikfastigheter i Norrköping till Allianz Real Estate med tillträde den 1 april 2022

## Viktiga händelser efter kvartalets utgång

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 belastar resultatet i kvartalet. Avveckling av verksamheten i Baltikum förväntas få marginell effekt på koncernens resultat.

Catella har ingått avtal om förvärv av en majoritetspost i Warsaw Property Partners i början av maj. Transaktionen förväntas slutföras under andra kvartalet.

# Investment Management

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

## Första kvartalet 2022

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

De totala intäkterna uppgick till 231 mkr (199) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 196 mkr (169) under kvartalet.

Property Funds intäkter efter uppdragskostnader ökade med 20 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter ökade med 32 mkr (30 procent) drivet av ökade management fees från tillväxt av förvaltad kapital (+17 mdkr) under de senaste 12 månaderna. Rörliga intäkter inklusive performance fees minskade med 6 mkr (-15 procent) på grund av färre förvärv i fastighetsfonder.

Inom Property Asset Management

ökade intäkterna med 10 mkr i jämförelse med föregående år. Intäktsökningen förklaras främst av ökade intäkter inom Asset Management Storbritannien samt Asset Management Benelux.

Rörelsekostnaderna ökade främst på grund av högre rörliga personalkostnader samt resekostnader.

Rörelseresultatet uppgick till 47 mkr (27) primärt drivet av att Asset Management.

Projektledningsbolagen Catella Logistic Europe och Catella Project Management har från Q1 2022 flyttats från Investment Management till segmentet Principal Investments.

Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

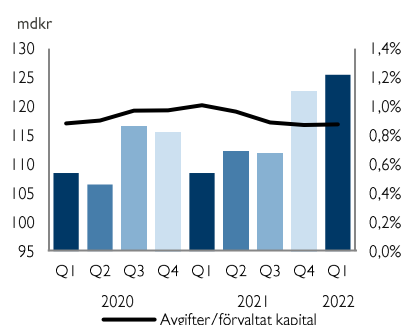
	3 mån		12 mån	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Property Funds *	192	161	890	859
Asset Management *	64	54	302	292
Totala intäkter	231	199	1 101	1 069
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-30	-158	-153
Rörelsekostnader	-149	-140	-675	-667
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-3	-4
Rörelseresultat	47	27	265	245

### NYCKELTAL

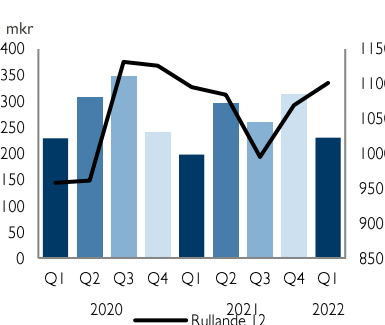
Rörelsemarginal, %	20	14	24	23
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	125,5	108,5	-	122,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,7	-9,9	11,3	0,7
varav Property Funds	94,0	73,9	-	90,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,2	2,9	15,1	16,8
varav Property Asset Management	31,5	34,6	-	32,3
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-0,5	-12,8	-3,8	-16,1
Antal anställda, vid periodens slut	246	257	-	279

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

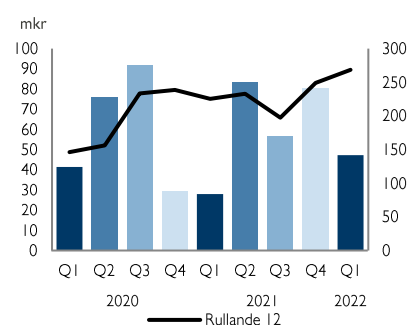
### FÖRVALTAT KAPITAL



### TOTALA INTÄKTER



### RÖRELSERESULTAT



# Investment Management

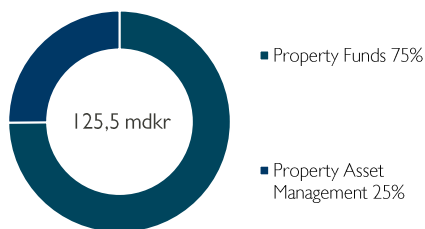
## Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital uppgick till 125,5 mdkr varav 94,0 mdkr inom Property

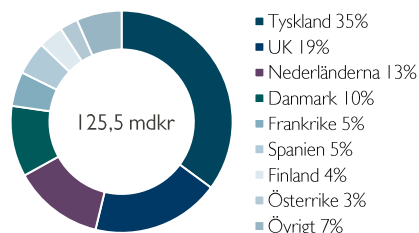
Funds och 31,5 mdkr inom Property Asset Management. Vid periodens slut var 75 procent investerat i Catellas fastighetsfonder. Tyskland är Property Funds största

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

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



## Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 108,5 mdkr till 125,5 mdkr. Ökningen om 17 mdkr drevs främst av inflöde i bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella Modernes Wohnen, Catella European Residential III, KVBW Immobilienspezialfonds

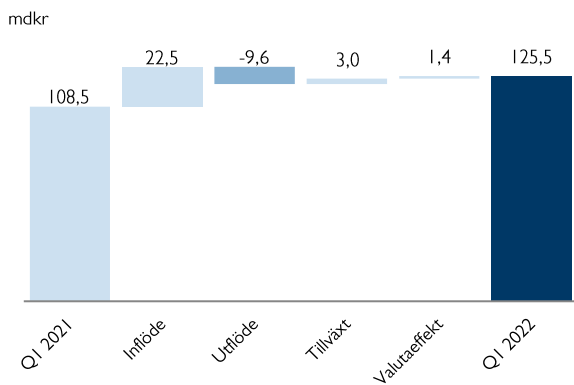
samt bred tillväxt inom flertalet ytterligare fastighetsfonder.

Förvalt kapital ökade under kvartalet med 2,8 mdkr till 125,5 mdkr. Inflöde om 1,4 mdkr var främst drivet av förvärv i bostadsfastigheter i bland annat Cardiff, Dresden, Krefeld, Bryssel samt Cascais, i

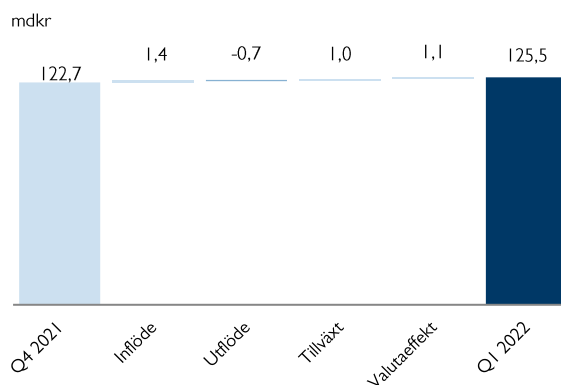
Catellas fastighetsfonder inom Property Funds.

Utflyde om 0,7 mdkr förklaras främst av avslutade mandat inom Catella Asset Management Storbritannien och Finland samt Catella Residential Investment Management samt Catella Real Estate.

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

## Första kvartalet 2022

De totala intäkterna uppgick till 262 mkr (2) under det första kvartalet varav 233 mkr avser resultat från försäljningen av logistikfastigheten Infrahubs Fastighet 2 i Norrköping. Fastigheten, om 70 000 kvadratmeter, var den första fastigheten som avyttrats av Catellas delägda bolag Infrahubs. Projektet resulterade i en preliminär IRR om 46 procent.

Övriga intäkter kommer främst ifrån developmentbolagen Catella Logistic Europe samt Catella Project Management som per första kvartalet 2022 ingår i Principal Investments.

Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras.

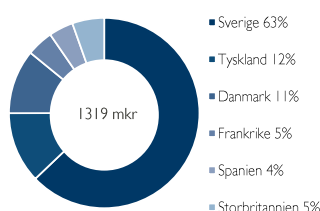
Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 98 mkr där försäljningen av Infrahubs

Fastighet 2 genererade en vinst om 102 mkr.

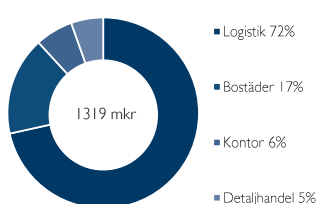
Principal Investments har per sista mars investerat totalt 1 319 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	262	2	278	18
Uppdragskostnader och provisioner	-29	0	-32	-3
Rörelsekostnader	-31	0	-42	-11
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-104	0	-111	-7
Rörelseresultat	98	2	100	4
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	37	93	36	23
Catellas investerat kapital, ackumulerat	1319	298	-	1112
Antal anställda, vid periodens slut	37	0	-	0

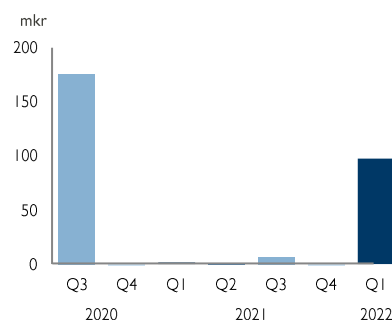
\_\_\_INVERSERAT KAPITAL PER LAND\*



\_\_\_INVERSERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG\*



\_\_\_RÖRELSERESULTAT



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

## Principal Investments

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 31 mars 2022. Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser åtaganden i form av markreserveringar och liknande 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. De första bostäderna i Seestadt utvecklingsprojekt beräknas att slutföras vid 2022-års slut.

Merparten av investeringarna under första kvartalet 2022 gjordes för att finansiera den fortsatta byggnationen av Infrahubs-projekt, av vilka ytterligare tre förväntas färdigställas och säljas under året. Projektet Königsallee refinansierades i mars och 102 mkr av Catellas ursprungliga investering har återbetalats under kvartalet.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ****
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	563	50
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	134	26
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	Q1 2025	23	807	84
Summa Catella Project Capital						1 503	160
Roye Logistique **	Frankrike	Logistik	Q2 2019	Q2 2022	65	232	32
Mer Logistique **	Frankrike	Logistik	Q1 2020	Q3 2022	100	239	28
Barcelona Logistics **	Spanien	Logistik	Q4 2020	Q1 2023	100	55	55
Summa Catella Logistic Europe***						526	114
Norrköping **	Sverige	Logistik	Q4 2020	Q1 2022	50	583	269
Ljungby *	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q3 2022	40	129	116
Örebro **	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q2 2022	50	187	187
Vaggeryd **	Sverige	Logistik	Q3 2021	Q3 2022	50	223	213
Övriga *	Sverige	Logistik				67	44
Summa Infrahubs						1 189	829
Kactus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022	93	1 145	144
Salisbury**	Storbritannien	Detailhandel	Q4 2021	Q4 2025	88	210	72
<b>Summa</b>						<b>4 572</b>	<b>1 319</b>

\* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

\*\* Projektet konsolideras som ett dotterföretag med full konsolidering och ingår i balansräkningsposten Exploaterings- och projektfastigheter samt, avseende Infrahubs Norrköping, Materiella anläggningstillgångar

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

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



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

## Första kvartalet 2022

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 5,4 mdkr (6,4). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 2,0 mdkr (1,9), Finland för 2,0 mdkr (1,4) samt Sverige för 0,7 mdkr (1,4)

De totala intäkterna uppgick till 98 mkr (88) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, ökade med 13 mkr.

Rörelseresultatet uppgick till -22 mkr (-26) vilket är en förbättring med 4 mkr (+15 procent).

Efter en strategisk översyn av affärsområdet Corporate Finance beslutade Catella att avveckla sin verksamhet i Tyskland. Förväntade avvecklingskostnader om 17 mkr belastar första kvartalet 2022. Rensat för verksamheten i Tyskland uppgår justerat rörelseresultat till -5 mkr vilket är en för-

bättring med 12 mkr (+70%) jämfört med samma period föregående år.

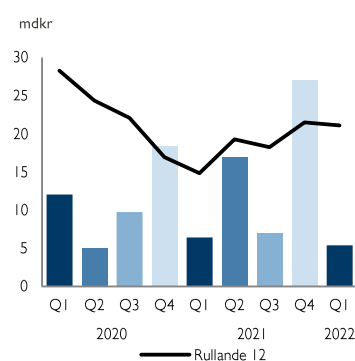
Intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet var högre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Sverige, Finland och Frankrike.

Efter kvartalets slut beslutade Catella även att avveckla verksamheten i Baltikum. Avvecklingen förväntas ha marginell påverkan på koncernnivå.

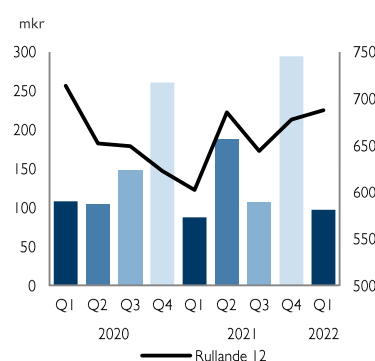
Mkr	3 mån		12 mån	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	98	88	688	678
Uppdragskostnader och provisioner	-10	-13	-54	-57
Rörelsekostnader	-110	-101	-559	-551
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-114	-114
Rörelseresultat	-22	-26	75	71
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	-22	-29	11	10
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	5,4	6,4	56,3	57,3
varav Norden	3,1	4,4	33,8	35,1
varav Kontinentaleuropa	2,3	2,0	22,4	22,1
Antal anställda, vid periodens slut	188	208	-	196

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

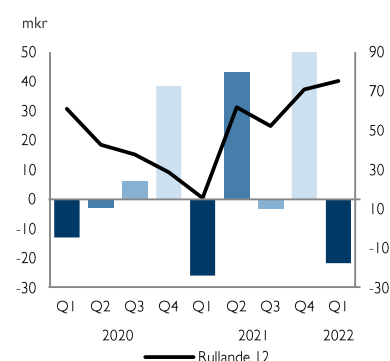
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



## Övrig finansiell information

### Koncernens resultat och finansiella ställning

Koncernens totala intäkter uppgick till 581 mkr (315 mkr) och kommenteras i avsnittet koncernens utveckling. Rörelseresultatet ökade till 216 mkr (-27 mkr) där förbättringen huvudsakligen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Infrahubs Norrköping vilken genererade ett resultat efter försäljningskostnader om 203 mkr.

Koncernens balansomslutning ökade med 238 mkr under första kvartalet och uppgick per 31 mars 2022 till 5 679 mkr. Förändringen beror delvis på vinstavräkning av Infrahubs Norrköping om 233 mkr och vilken ingår i balansposten Kontraktstillgångar. Därutöver har tilläggsförvärv av andelar i de franska logistikprojekten föranlett en omklassificering från innehav i intresseföretag till innehav i dotterföretag med full konsolidering i koncernresultat- och balansräkningen. Denna förändring har ökat koncernens balansomslutning med cirka 185 mkr.

Koncernens egna kapital ökade under första kvartalet med 179 mkr och uppgick per 31 mars 2022 till 2 000 mkr. Förutom periodens resultat om 184 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 10 mkr och av positiva verkligt värdeförändringar om 3 mkr i Visa preferensaktier vilka redovisas i Övrigt totalresultat. Vidare påverkades eget kapital av tilläggsförvärv av andelar i Catella Asset Management Iberia och Catella Logistique Europe från innehav utan bestämmande inflytande med -11 mkr och av utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 6 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 mars 2022 till 35 procent (33 procent per 31 december 2021).

### Koncernens kassaflöde Första kvartalet 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -30 mkr (-73). Betalda skatter uppgick till 34 mkr (32) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -233 mkr (-102) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -203 mkr (-29).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -311 mkr (-94) och avser

huvudsakligen tilläggsinvesteringar i pågående fastighetsutvecklingsprojekt om 338 mkr och investeringar i nya logistikprojektet Infrahubs Bollebygd om 21 mkr. Därutöver gjordes en kortfristig investering om 92 mkr i syfte att stödja dotterföretaget APAM i ett nytt investeringsmandat. Vidare erhöles inbetalning om 60 mkr avseende avyttring av resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase och fastighetsutvecklingsprojektet Köningsalle 106 amorterade lån om 105 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 208 mkr (528) varav 105 mkr avser utökad bankfinansiering till Kak-tus och 118 mkr avser finansiering från köpare till de franska logistikprojekten Roye och MER vilka konsolideras som dotterföretag från och med 1 januari 2022. Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 6 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -335 mkr (332) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 117 mkr (2 211), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 89 mkr (1 004).

### Moderbolaget Första kvartalet 2021

Moderbolaget redovisade intäkter om 10,8 mkr (3,0) och rörelseresultatet uppgick till -13,4 mkr (-15,2). Från 2022 har Catella AB övertagit vissa servicefunktioner från annat koncernföretag och vilka vidarefaktureras koncernföretagen. Det förbättrade rörelseresultatet beror främst på ökad fakturering av management fees. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 21 (11).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -14,6 mkr (-9,2) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 15,3 mkr (18,0). Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från derivat om 8,1 mkr.

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -28,0 mkr (-24,4).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 494,2 mkr (676,3).

### Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 497 personer (543).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsvår och därmed förvaltad kapital och resultat. Under första kvartalet har ledningen identifierat en större risk för stigande materialkostnader och utbudsbrist vilket skulle kunna påverka projekten inom Principal Investment. Det är inget som påverkat våra projekt i nuläget, men vi ser en ökad risk vilket kan påverka framtida transaktioner.

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.

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.

Undertecknade försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som

moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna 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 6 maj 2022 kl. 07.00 CET.

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

Stockholm den 6 maj 2022  
Catella AB (publ)

Johan Claesson  
Styrelseordförande

Tobias Alsborger  
Styrelseledamot

Jan Roxendal  
Styrelseledamot

Johan Damne  
Styrelseledamot

Anneli Jansson  
Styrelseledamot

Joachim Gahm  
Styrelseledamot

Christoffer Abramson  
Vd och koncernchef

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning		333	308	1 734
Övriga rörelseintäkter		248	6	73
Totala intäkter		581	315	1 807
Uppdragskostnader och provisioner		-63	-43	-206
Övriga externa kostnader		-98	-91	-374
Personalkostnader		-187	-197	-994
Avskrivningar		-18	-19	-121
Övriga rörelsekostnader		0	8	18
Rörelseresultat		216	-27	130
Ränteintäkter		8	3	19
Räntekostnader		-18	-15	-71
Övriga finansiella poster		-9	127	132
Finansiella poster - netto		-19	115	80
Resultat före skatt		196	87	210
Skatt		-12	-8	-81
Periodens resultat		184	80	128
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		79	91	174
Innehav utan bestämmande inflytande		105	-11	-46
		184	80	128
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr				
- före utspädning		0,90	1,03	1,97
- efter utspädning		0,87	1,03	1,92
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		91 098 572	88 348 572	90 617 837

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Periodens resultat	184	80	128
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:			
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	-0	1	1
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	3	6	10
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Säkring av nettoinvestering	0	-2	-2
Omräkningsdifferenser	10	30	17
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	13	35	25
Summa totalresultat för perioden	197	114	153
Resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	92	125	198
Innehav utan bestämmande inflytande	105	-11	-45
	197	115	153

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022 31-mar	2021 31-mar	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		401	457	404
Kontraktstillgångar leasingavtal		121	126	127
Materiella anläggningstillgångar		603	24	25
Innehav i intresseföretag		125	177	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		91	3	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2, 3, 4	285	303	176
Uppskjutna skattefordringar		25	23	23
Övriga långfristiga fordringar		35	5	15
		1 686	1 117	1 158
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 807	846	2 105
Kontraktstillgångar		260	0	0
Fordringar hos intresseföretag		163	27	141
Kundfordringar och övriga fordringar		611	430	537
Kortfristiga placeringar	2, 3, 4	35	22	59
Likvida medel *		1 117	2 211	1 442
		3 993	3 536	4 283
Summa tillgångar		5 679	4 652	5 442
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	289	295
Reserver		24	22	12
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 270	1 250	1 205
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 766	1 737	1 688
Innehav utan bestämmande inflytande		234	145	132
Summa eget kapital		2 000	1 882	1 821
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 418	616	1 300
Obligationslån		1 242	1 239	1 241
Kontraktsskulder leasingavtal		93	88	100
Övriga långfristiga skulder		102	66	103
Uppskjutna skatteskulder		20	21	19
Övriga avsättningar		75	65	75
		2 950	2 095	2 838
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1	0	2
Kontraktsskulder leasingavtal		35	41	34
Leverantörsskulder och övriga skulder		657	601	705
Skatteskulder		36	32	42
		729	674	783
Summa skulder		3 680	2 770	3 621
Summa eget kapital och skulder		5 679	4 652	5 441
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		55	48	54

## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	196	88	210
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avvecklingskostnader	21	-14	13
Övriga finansiella poster	9	-123	-132
Avskrivningar	18	19	121
Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-2	3	1
Förändringar avsättningar	-0	-6	-1
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	-3	-3	-17
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-2	-42
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-2	-3	55
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-233	-	-
Betalda skatter	-34	-32	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-30	-73	98
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-35	99	-51
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-168	-128	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-233	-102	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-2	-10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-1	-4
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-14	-	-47
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	-	101	109
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-76	-	-310
Avyttring av intresseföretag	60	-	24
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	105	-	5
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-284	-199	-1 466
Förvärv av finansiella tillgångar	-101	-5	-104
Försäljning av finansiella tillgångar	-	8	269
Kassaflöden från låneportföljer	3	2	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311	-94	-1 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	-	6
Upptagna lån	112	1 310	2 069
Övriga finansieringsverksamheter	118	-	-
Amortering av lån	-5	-761	-798
Amortering av leasingsskuld	-11	-21	-59
Utdelning	-6	-	-80
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	208	528	1 113
Periodens kassaflöde	-335	332	-436
Likvida medel vid periodens början	1 442	1 856	1 856
Valutakursdifferens i likvida medel	11	23	21
Likvida medel vid periodens slut	1 117	2 211	1 442

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	177	295	18	-7	1 205	1 688	132	1 821
Periodens totalresultat för januari - mars 2022:								
Periodens resultat					79	79	105	184
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			3	10	0	12	1	13
Periodens totalresultat			3	10	79	92	105	197
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-14	-14	-4	-18
Utgående balans per 31 mars 2022	177	295	21	3	1 270	1 766	234	2 000

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar och till dotterföretaget IPM som är under avveckling.

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 har sedan dess funnits i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde	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 - mars 2021:								
Periodens resultat					91	91	-11	80
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-80	27	87	34	0	35
Periodens totalresultat			-80	27	178	125	-11	115
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	-29	-29
Utgående balans per 31 mars 2021	177	289	15	7	1 250	1 737	145	1 882

\* 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 högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 mars 2021 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Inga utestående teckningsoptioner kvarstår från tidigare års emissioner.

## Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	225	197	1 042	24	0	2	96	86	670	9	32	54	-21	-6	-35	333	308	1 734
Övriga rörelseintäkter	6	2	27	238	2	16	2	2	8	3	1	25	-1	-1	-3	248	6	73
Totala intäkter	231	199	1 069	262	2	18	98	88	678	12	33	79	-22	-7	-37	581	315	1 807
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-30	-153	-29	0	-3	-10	-13	-57	-0	-1	-2	12	1	9	-63	-43	-206
Övriga externa kostnader	-42	-37	-174	-16	-0	-7	-37	-26	-114	-11	-31	-99	8	4	19	-98	-91	-374
Personalkostnader	-97	-94	-452	-11	0	-4	-68	-66	-405	-13	-39	-140	1	2	7	-187	-197	-994
Avskrivningar	-9	-9	-35	-3	0	-1	-5	-6	-23	-2	-5	-63	0	0	0	-18	-19	-121
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-6	-1	0	-0	-0	-4	-9	2	12	31	1	1	3	0	8	18
Avgär resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande*	-0	-1	-4	-104	-0	0	0	-0	0	-0	12	50	105	-11	-46	0	0	0
Rörelseresultat	47	27	245	97	2	4	-22	-26	71	-12	-19	-144	105	-11	-46	216	-27	130
Ränteintäkter																8	3	19
Räntekostnader																-18	-15	-71
Övriga finansiella poster																-9	127	132
Finansiella poster - netto																-19	115	80
Resultat före skatt																196	87	210
Skatt																-12	-8	-81
Periodens resultat																184	80	128
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																79	91	174

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

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



## Not 2. Sammandrag av Catellas låneportfölj

### Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i

låneportföljerna följs noga, och omvärderingar görs kontinuerligt. Låneportföljernas verkliga värde, tillika bokförda värde, har beräknats baserat på prognostiserade dis

konterade kassaflöden som grundas på en bedömning om när nyttjandet av time call för Lusitano 5 och clean-up call för Pastor 2 förväntas ske.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	51,7	59,4%	47,5	57,4%	2,3%	3,75
Lusitano 5	Portugal	35,3	40,6%	35,3	42,6%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		87,0	100,0%	82,7	100,0%	18,0%	3,2
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				82,7			

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

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

### Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

Värderingsmetod har förändrats under första kvartalet 2022. Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS. Värderingen utförs genom att använda tillvägagångssättet "mark-to-modell", vilket bygger på att prognostisera kassaflödet till och med förfall för varje investering med marknadsbaserade kreditantaganden.

Applicerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 5-year investment grade index med europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx).

Utvärdering genomförs kvartalsvis av de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar för att eventuellt justera diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet.

Under första kvartalet har transfer av låneportföljerna till Sverige påbörjats och värdering kommer framgent hanteras av Catella. Genom denna förändring uppnås en effektivare process med betydande kostnadsbesparingar.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2021.

### Utfall av kassaflöden för låneportfölj

Mkr	Låneportfölj	Spanien Portugal		Övriga	Utfall
		Pastor 2	Lusitano 5		
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
Summa		27,2	18,5	267,0	312,8

### Pastor 2

Catella bedömer att emittenten kommer att återköpa portföljen under fjärde kvartalet 2025. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. När underliggande lån i portföljen understiger 2 procent av ursprungligt belopp kommer endast de sämst presterande lånen finnas utestående och emittentens

kostnader överstiger sannolikt ränteintäkterna. Vid denna tidpunkt blir det lönsamt för emittenten att nyttja sin option. Baserat på detta har portföljens värde skrivits ned med 1,9 mkr under första kvartalet.

### Lusitano 5

Catella bedömer att emittenten kommer att nyttja sin time call under andra kvartalet 2022. Antagandet är konservativt då det

innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver ersättningen om ca 3,1 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 3,4 miljoner euro. Denna bedömning avviker från tidigare perioder då det antagits att emittenten inte skulle utnyttja sin time call och vilket har föranlett en nedskrivning av Lusitano 5 med 17,3 mkr (1,6 miljoner euro) under första kvartalet 2022.

## Not 3. Korta och långa placeringar

Mkr	31 mars 2022
Visa preferensaktier serie C	65
Låneportföljer	83
Verksamhetsrelaterade investeringar	173
Summa *	320

\* varav kortfristiga placeringar om 35 mkr och långfristiga placeringar om 285 mkr.

## 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 mars 2022, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		65		65
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	1	254	255
Summa tillgångar	0	66	254	320
<b>SKULDER</b>				
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

### Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under första kvartalet 2022

	2022
Per 1 januari	171
Anskaffningar	101
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-19
Valutakursdifferenser	1
Per 31 mars	254

## Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Mkr	2022	2021	2021
	31-mar	31-mar	31 dec
Likvida medel	55	48	54
Övriga ställda säkerheter	0	20	0
	55	68	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.

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

### Eventalförpliktelser

Mkr	2 022	2 021	2021
	31-mar	31-mar	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	890	786	881
	890	786	881

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

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

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

### Åtaganden

Mkr	2 022	2 021	2021
	31-mar	31-mar	31 dec
Investeringsåtaganden	9	10	9
Övriga åttaganden	0	0	0
	9	10	9

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	9,1	2,8	18,7
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,3	2,0
Totala intäkter	10,8	3,0	20,7
Övriga externa kostnader	-11,0	-7,4	-24,7
Personalkostnader *	-13,0	-10,6	-43,5
Avskrivningar	-0,1	-0,2	-0,7
Övriga rörelsekostnader	-0,0	0,1	-1,0
Rörelseresultat	-13,4	-15,2	-49,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,7	8,7	8,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15,3	-18,0	-65,0
Finansiella poster	-14,6	-9,2	-56,4
Resultat före skatt	-28,0	-24,4	-105,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-28,0	-24,4	-105,6

\* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Periodens resultat	-28,0	-24,4	-105,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-28,0	-24,4	-105,6

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022 31-mar	2021 31-mar	2021 31 dec
Immateriella tillgångar	0,6	2,8	0,7
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,0	0,1
Andelar i koncernföretag	1 058,2	1 052,6	1 058,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	498,5	678,7	531,5
Övriga kortfristiga fordringar	12,0	17,0	8,9
Likvida medel	0,9	0,2	0,1
Summa tillgångar	1 570,5	1 751,3	1 599,5
Eget kapital	307,1	495,7	335,0
Avsättningar	0,0	1,0	0,0
Obligationslån	1 241,7	1 239,4	1 241,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,5
Övriga kortfristiga skulder	21,7	15,2	23,0
Summa eget kapital och skulder	1 570,5	1 751,3	1 599,5

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 330,6 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord (hyresgäst) avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs (hyresvärd) fullgörande enligt hyresavtalet mellan hyresvärd och hyresgäst uppgående till 45,5 mkr, se vidare Transaktioner med närstående.

## Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se ovan för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast ett fåtal nyckeltal. Catella tillämpar ESMA:s (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått

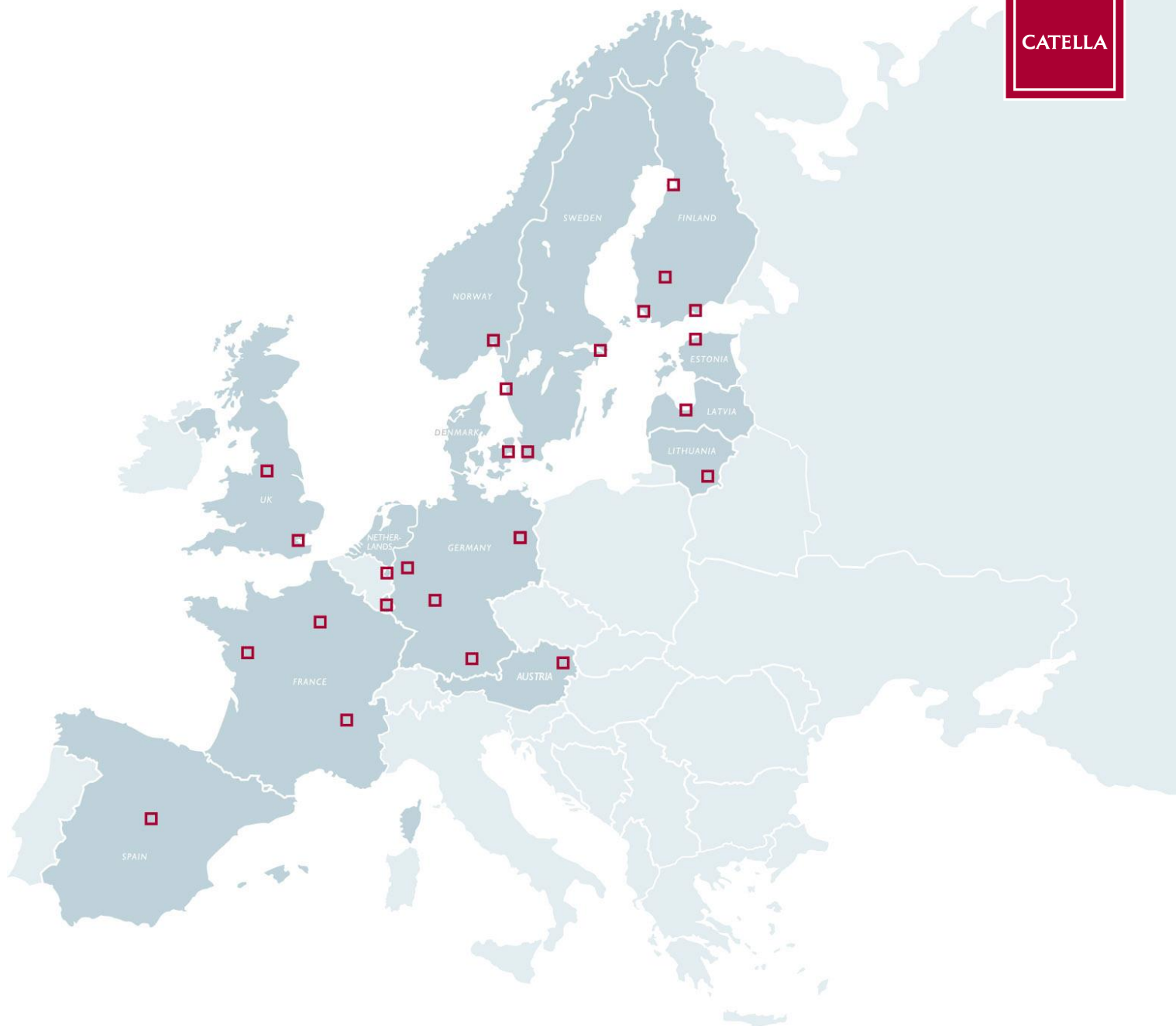
över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen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

Dessa tilläggsuppgifter är komplementär information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och 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 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 avtalaras 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 avtalaras med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.



## Finansiell kalender

Årsstämma 2022	24 maj 2022
Delårsrapport april-juni 2022	19 augusti 2022
Delårsrapport juli-september 2022	28 oktober 2022
Delårsrapport oktober-december 2022	10 februari 2023

## För ytterligare information

Mattias Brodin, CFO  
Tel. 08-463 33 10

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

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