

Fokus på tillväxt i en avvaktande marknad

”I en avvaktande marknad 2023 fortsatte Catella att investera för långsiktigt värdeskapande. Vi expanderade Investment Management i Frankrike, förstärkte vår kapitalresningsfunktion, utvecklade nya investeringsstrategier och ökade ytterligare vår ambition inom digitalisering och AI. Under året anpassade vi även organisationen till det förändrade marknadsklimatet. Med viss ljusning i sikte för 2024 står vi väl rustade att fortsätta skapa kund-, aktieägar- och samhällsvärde framåt.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 540 mkr (662 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 8 mkr (145 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 10 mkr (124)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -75 mkr (97 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,85 kr (1,10 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,85 kr (1,07 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 152 mdkr vilket är en minskning med 6 mdkr jämfört med tredje kvartalet 2023, där valutakurseffekter förklarar 5,5 mdkr av minskningen

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym minskade med 14 mkr till 1 695 mkr

Utveckling under 2023

Finansiellt resultat

- Totala intäkter under perioden uppgick till 2 333 mkr (2 611 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 145 mkr (822 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 133 mkr (630)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -21 mkr (491 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,24 kr (5,55 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,23 kr (5,41 kr)
- Föreslagen utdelning per aktie för räkenskapsåret 0,90 kr (1,20 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital vid periodens slut uppgick till 152 mdkr vilket är en nettoökning med 12 mdkr sedan årsskiftet
- Förvärvet av 60% av Aquila Group bidrog med 15 mdkr i AUM i Asset Management
- Försäljning av Catellas andelar i franska Catella Hospitality Europe SAS minskade AUM med 2 mdkr

Egna investeringar

- Inom Principal Investments uppgick totala investeringar vid periodens slut uppgick till 1 695 mkr (1 183 mkr) fördelat på bostads-, logistik-, kontors- och detaljhandelsprojekt över Europa

Totala intäkter

2 333 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

145 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvalt kapital

152 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 695 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

”Fokus på tillväxt i en avvaktande marknad”

Efter en lång period av stiltje på marknaden avslutades 2023 med en försiktigt optimistisk ton, med en inflation till synes under kontroll och stigande aktiemarknader drivet av förhoppningen om tidigare räntesänkningar än förväntat. Medan swapmarknaderna prissätter lägre räntor kan ökade geopolitiska risker ha påverkan på denna sköra optimism.

Inom europeiska fastigheter tror vi att merparten av prisjusteringar av tillgångar sannolikt ligger bakom oss. Dock så kan det inom vissa områden även fortsätta under den första delen av 2024. Även om transaktionsmarknaden förblev dämpad 2023, ökade bevisen på skillnader mellan "prime"-tillgångar med starkt hållbarhetsfokus och övriga delar av fastighetsmarknaden. Denna trend är som mest uttalad inom kontorssegmentet, men kommer sannolikt att sprida sig till andra segment i takt med att hyresgästernas preferenser utvecklas. Industri- och logistikfastigheter har återhämtat sig snabbare i Europa än i andra regioner och drar nytta av en post-COVID trend relaterad till förändrad supply chain management. Inom bostadssegmentet finns det en strukturellt ökande klyfta mellan efterfrågan och utbud av prisvärda och hållbara bostäder i Europa. Med tanke på det redan låga utbudet, stabiliserade byggkostnader och bristen på – och stoppade – utvecklingsprojekt, erbjuder detta en intressant möjlighet för Catella. Vår styrka är baserad på lokal kompetens och projektledningskapacitet och utifrån detta kommer vi under året fortsätta att lansera nya produkter för att möta behoven i en förändrad marknad.

Även om vi räknar med att kapitalanskaffning kommer att förbli utmanande åtminstone under den första delen av 2024, bör ett förnyat fokus på fundamenta från investerare leda till ökat intresse för aktiv kapitalförvaltning, investeringsstrategier med högre avkastning, och möjligheter att förvärva motståndskraftiga tillgångar – saker som spelar till Catellas fördel.

2023 var, som nämnt, ett utmanande år för hela fastighetsbranschen och under det fjärde kvartalet uppgick transaktionsvolymer i Europa till hälften jämfört med året innan – och hela 78% lägre än fjärde kvartalet 2021. Trots detta visade Catella ett positivt rörelseresultat för helåret, om än med en väsentlig minskning mot rekordåret 2022. De främsta orsakerna till minskningen var en avvaktande marknad och därmed avsevärt lägre rörliga intäkter. Den starkare kronan under det andra halvåret och det högre ränteläget påverkade dessutom nettoresultatet negativt.

Det förändrade marknadsklimatet ledde till anpassningar av organisationen under året, där vi sammantaget minskade antalet heltidsanställda med nästan 30 eller över 5% (justerat för förvärv och avyttringar). I de flesta fall gjordes neddragningar genom naturliga

avgångar och rekryteringsstopp, men även genom omstruktureringprogram som belastade årets resultat med närmare 10 mkr, och kvartalets resultat med 4 mkr. Med dessa nödvändiga beslut bakom oss står vi väl rustade för en än mer skalbar tillväxtresa. Samtidigt som vi anpassat organisationen har vi även gjort framåtriktade satsningar. Ett exempel är uppbyggnaden av en central kapitalresningsfunktion för att bättre nå ut till globala institutionella investerare.

Ytterligare tillväxt på en svagare marknad

Förvalt kapital inom Investment Management ökade med 12 mdkr under året till 152 mdkr. Förvärvet av Aquila Group adderade ett viktigt komplement till vår affär i Frankrike och Europa, samt adderade en ny kapitalkälla med investeringar från privatpersoner. Den senaste fonden, Ūpeka, som lanserades under andra delen av året, har redan rest 20 miljoner euro varav hälften investerats 2023 i tillgångar med hög avkastning.

Kvartalets resultat uppgick till 19 mkr, förklarar av lägre variabla avgifter, kronans förstärkning mot euron, samt omstruktureringkostnader uppgående till 3 mkr. Affärsområdet visar fortsatt upp stark underliggande lönsamhet och långsiktig tillväxt, vilket alltid är vårt fokus.

I slutet av kvartalet slutfördes större transaktioner i Finland och Spanien, vilket vi ser som en viss ljusning på transaktionsmarknaden och visar på styrkan i vårt erbjudande.

Ett avvaktande år för egna investeringar

Efter kvartalets utgång ingick Principal Investments ett avtal om att sälja en logistikfastighet i Jönköping. Detta var den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs och tillför 280 mkr i likviditet. Sedan start har samarbetet genererat 225 MSEK i resultat efter skatt för Catellas aktieägare, där merparten av tillgångarna såldes innan marknaden började falla.

Övriga utvecklingsprojekt utvecklas enligt plan om än i ett lugnare tempo. Vi börjar närma oss att få det sista kommersiella hyresavtalet på plats i fastigheten Kaktus i Köpenhamn och nu påbörjar vi arbetet med att aktivt marknadsföra detta unika objekt för försäljning.

Vid kvartalets utgång uppgick Principal Investments investeringar till ca 1,7 mdkr fördelat på 10 projekt i sex länder. Med en stark likviditet och priser som fortsatt varit under press så analyserar vi löpande nya investeringsmöjligheter som uppfyller våra avkastningskrav och som även kan leda till nya förvaltningsmandat.

Fortsatt svag transaktionsmarknad

Även om omsättningen inom affärsområdet Corporate Finance summerades till den högsta på åtta kvartal är vi fortfarande långt ifrån normaliserade nivåer. Under det fjärde kvartalet såg vi dock några ljusglimtar i form av en starkare position på de finska, franska och spanska marknaderna. Vi noterar också att behovet av avancerad kapitalrådgivning ökar och under kvartalet var vi rådgivare vid större komplexa transaktioner i Sverige och Danmark.

Framåtblick

Trots att vi ser en viss ljusning och en något mer aktiv marknad följt av fallande inflations- och ränteförväntningar planerar vi för ett fortsatt relativt lugnt första halvår 2024.

Med vår starka finansiella position, både i Catella och i våra fonder, arbetar vi kontinuerligt med att lansera nya produkter utifrån en förändrad marknad och återinvestera i långsiktigt värdeskapande, även under 2024.



Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2024-02-09

Våra affärsområden

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



Investment Management

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 11 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

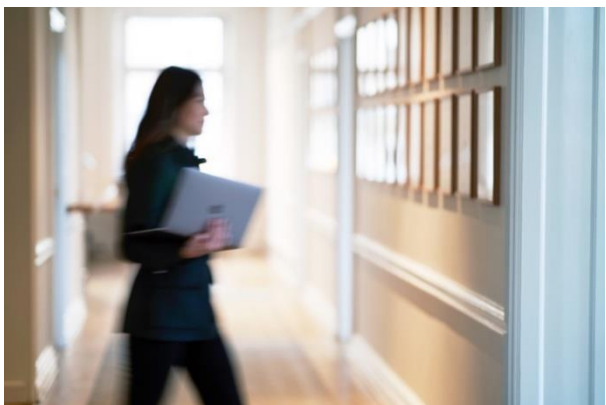
Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.



Principal Investments

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.



Corporate Finance

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.

Kommentarer till koncernens utveckling

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

| Mkr | Investment Management | | Principal Investments | | Corporate Finance | | Övrigt & Eliminering | | Koncernen | |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec |
| Nettoomsättning | 250 | 390 | 27 | 44 | 178 | 186 | -1 | -2 | 454 | 618 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 3 | 79 | 58 | 1 | 5 | -0 | -4 | 85 | 61 |
| Resultatandel från intresseföretag | 0 | 0 | -1 | -16 | 0 | 0 | 1 | -2 | 1 | -17 |
| Totala intäkter | 256 | 394 | 105 | 86 | 180 | 190 | -0 | -8 | 540 | 662 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | -43 | -50 | -98 | -23 | -44 | -38 | 1 | 3 | -183 | -108 |
| Övriga externa kostnader | -68 | -79 | 2 | -2 | -24 | -32 | -5 | 8 | -95 | -105 |
| Personalkostnader | -109 | -143 | -12 | -15 | -92 | -103 | -19 | -16 | -232 | -277 |
| Avskrivningar | -14 | -10 | -0 | -3 | -5 | -5 | -3 | -2 | -21 | -21 |
| Övriga rörelsekostnader | -1 | -5 | -1 | -12 | -2 | 0 | 4 | 12 | -0 | -5 |
| Varav resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | -1 | -2 | 4 | -19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | -21 |
| Rörelseresultat | 19 | 103 | -0 | 12 | 14 | 11 | -22 | -2 | 10 | 124 |
| Ränteintäkter | | | | | | | | | 15 | 14 |
| Räntekostnader | | | | | | | | | -42 | -25 |
| Övriga finansiella poster | | | | | | | | | -50 | 17 |
| Finansiella poster - netto | | | | | | | | | -77 | 6 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | -67 | 131 |
| Skatt | | | | | | | | | -9 | -34 |
| Periodens resultat * | | | | | | | | | -75 | 97 |

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

Koncernens omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2023

Koncernens nettoomsättning minskade med 27 procent och uppgick till 454 mkr (618). Minskningen beror främst på lägre rörliga intäkter från avyttring av fastigheter inom Investment Management. Föregående år avyttrades ett större bestånd fastigheter från två av våra bostadsfonder i en enskild affär som genererade intäkter om ca 103 mkr. Övriga rörelseintäkter uppgick till 85 mkr (61) och avser främst löpande vinstavräkning av projekten Barcelona Logistics och Metz-Eurolog. Föregående år inkluderade en tilläggsköpeskilling om 42 mkr från tidigare avyttrad logistikfastighet.

Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader ökade med 75 mkr till 183 mkr där ökningen är hänförlig till projekten Bar-

celona Logistics och Metz-Eurolog. Övriga rörelsekostnader minskade med 60 mkr till 349 mkr drivet av lägre rörliga löner.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 10 mkr (124 mkr) där försämringen i jämförelse med föregående år främst är hänförlig till kraftigt minskade rörliga intäkter (disposal-, acquisition- and performance fees) inom Investment Management och inga avyttrade fastigheter inom Principal Investments.

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

Koncernens finansnetto uppgick till -77 mkr (6) och inkluderar valutakursdifferenser om -49 mkr (+18). Kronan stärkes kraftigt under fjärde kvartalet vilket hade en negativ påverkan vid omvärdering av länefordringar i främst euro och danska kro-

nor. Finansnettot inkluderar vidare räntekostnader om totalt 42 mkr (25). 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.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -67 mkr (131) och periodens resultat uppgick till -75 mkr (97) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,85 kr (1,10) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -2 mkr (21).

| Mkr | Investment Management | | Principal Investments | | Corporate Finance | | Övrigt & Eliminering | | Koncernen | |
|--|-----------------------|---------|-----------------------|---------|-------------------|---------|----------------------|---------|-----------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Nettoomsättning | 1 111 | 1 359 | 149 | 121 | 441 | 533 | -4 | -16 | 1 697 | 1 996 |
| Övriga rörelseintäkter | 25 | 14 | 607 | 532 | 5 | 10 | 5 | -2 | 642 | 552 |
| Resultatandel från intresseföretag | 2 | 36 | -12 | 26 | 0 | 0 | 4 | 1 | -6 | 63 |
| Totala intäkter | 1 138 | 1 408 | 745 | 678 | 445 | 542 | 5 | -17 | 2 333 | 2 611 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | -171 | -166 | -606 | -175 | -101 | -78 | 4 | 17 | -874 | -402 |
| Övriga externa kostnader | -250 | -217 | -29 | -37 | -105 | -124 | -1 | 5 | -385 | -374 |
| Personalkostnader | -477 | -522 | -47 | -47 | -250 | -299 | -63 | -51 | -838 | -919 |
| Avskrivningar | -43 | -39 | -4 | -8 | -19 | -20 | -6 | -8 | -72 | -75 |
| Övriga rörelsekostnader | -5 | -8 | -11 | -24 | -2 | 1 | 1 | 12 | -18 | -19 |
| Varav resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | -7 | -6 | -5 | -189 | 0 | 0 | -1 | 3 | -13 | -192 |
| Rörelseresultat | 186 | 451 | 42 | 197 | -33 | 22 | -62 | -40 | 133 | 630 |
| Ränteintäkter | | | | | | | | | 57 | 45 |
| Räntekostnader | | | | | | | | | -156 | -80 |
| Övriga finansiella poster | | | | | | | | | -4 | 43 |
| Finansiella poster - netto | | | | | | | | | -103 | 8 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | 29 | 638 |
| Skatt | | | | | | | | | -51 | -147 |
| Periodens resultat * | | | | | | | | | -21 | 491 |

* Periodens resultat är avstämningsbart mot Not 1. Resultaträkning per affärsområde – Resultat hänförligt till moderföretaget Catella Abs aktieägare

Helår 2023

Koncernens nettoomsättning 2023 minskade med 18 procent till 1 697 mkr (1 996). Minskningen i jämförelse med föregående år beror på lägre rörliga intäkter (disposal-, acquisition- and performance fees) inom Investment Management samt lägre transaktionsvolymerna och därmed lägre intäkter inom Corporate Finance. Övriga rörelseintäkter uppgick till 642 mkr (552) varav merparten avser löpande vinstavräkning av projekten Barcelona Logistics och Metz-Eurolog samt intäkter från avyttring av logistikfastigheten Infrahubs Vaggeryd.

Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader ökade med 472 mkr till 874 mkr där ökningen främst är hänförlig till projekten Barcelona Logistics, Metz-Eurolog och Infrahubs Vaggeryd. Övriga rörelsekostnader minskade med 74 mkr till 1 313 mkr drivet av lägre rörliga löner.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 133 mkr (630). Resultatförsämringen i jämförelse med föregående år förklaras främst av lägre rörliga intäkter inom Investment Management, färre genomförda transaktioner inom Corporate Finance och

färre avyttrade fastigheter inom Principal Investments. Under 2023 avyttrade Principal Investments en fastighet och påbörjade vinstavräkning av ytterligare två fastigheter. Under föregående år avyttrades tre fastigheter och ytterligare två fastigheter vinstavräknades.

Koncernens finansnetto uppgick till -103 mkr (8) och inkluderar resultat från avyttring av dotterföretag om 37 mkr (0) och negativa valutakursdifferenser om -25 mkr (66). Årets ränteintäkter ökade med 12 mkr till 57 mkr och årets räntekostnader ökade med 75 mkr till 156 mkr. Ökningarna beror dels på höjt ränteläge under 2023, dels på kostnadsföring av räntor för färdigställda fastighetsprojekt.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 30 mkr (638) och periodens skattekostnad uppgick till 51 mkr (147). Den höga skatten i förhållande till resultatet beror främst på begränsningar i möjligheten att skatteutjämna mellan koncernens olika enheter. Föregående år inkluderade vidare betydande realisationsvinster inom Principal Investments på vilka låg eller ingen skatt utgick.

Periodens resultat uppgick till -21 mkr (491) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,24 kr (5,55) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 13 mkr (192) varav 5 mkr (189) avser resultat från Principal Investments och 6 mkr (6) avser resultat från Investment Management.

Viktiga händelser under kvartalet

Catella utsåg Daniel Gorosch till ny vd för Catella Corporate Finance i Sverige.

Under december konverterades, på aktieägares begäran, 65 378 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

I januari såldes den sista Infrahubs logistikfastigheten inom ramen för samarbetet med övriga partners. Transaktionen har marginell påverkan på resultatet under första kvartalet 2024.

Vidare under januari konverterades, på aktieägares begäran, 55 000 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Investment Management

Omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2023

Intäkterna uppgick till 256 mkr (394) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 213 mkr (343).

Property Funds intäkter minskade med 144 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta intäkter minskade med 20 mkr på grund av en lägre AUM-bas följt av fondernas värderingsutveckling

Rörliga intäkter inom Property Funds

minskade med 125 mkr. Minskningen är främst relaterad till en försäljning av en större fastighetsportfölj i jämförelseperioden. Inom Asset Management minskade intäkterna med 3 mkr främst drivet av ovan nämnda försäljning. Rörelsekostnader för segmentet minskade med 46 mkr, främst drivet av lägre rörliga löner, IT och externa konsulter. Rörelseresultatet uppgick under kvartalet till 19 mkr och utgörs till större del av Property Funds.

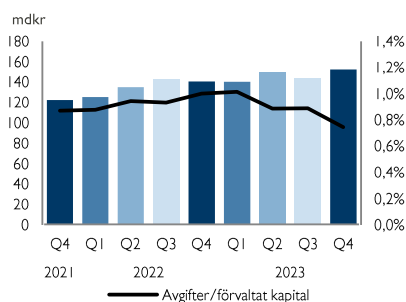
Helår 2023

Totala intäkter uppgick till 1 138 mkr (1 408) och rörelseresultatet uppgick till 186 mkr (451). Det försämrade rörelseresultatet är i huvudsak drivet av lägre resultatbaserade och rörliga avgifter, samt intäkten av försäljningen av GreenPoint i Asset Management Danmark i jämförelseperioden.

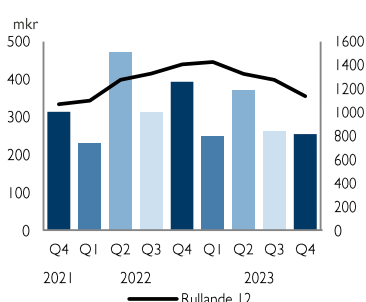
| Mkr | 3 mån | | 12 mån | | 12 mån | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | Rullande 12 mån | 2022 jan-dec |
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG | | | | | | |
| Property Funds * | 195 | 339 | 945 | 1 183 | 945 | 1 183 |
| Asset Management * | 83 | 87 | 280 | 347 | 280 | 347 |
| Övriga rörelseintäkter * | 8 | 3 | 28 | 4 | 28 | 4 |
| Elimineringar * | -31 | -36 | -115 | -125 | -115 | -125 |
| Totala intäkter | 256 | 394 | 1 138 | 1 408 | 1 138 | 1 408 |
| Uppdragskostnader och provisioner | -43 | -50 | -171 | -166 | -171 | -166 |
| Rörelsekostnader | -192 | -238 | -775 | -785 | -775 | -785 |
| Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | -1 | -2 | -7 | -6 | -7 | -6 |
| Rörelseresultat | 19 | 103 | 186 | 451 | 186 | 451 |
| NYCKELTAL | | | | | | |
| Rörelsemarginal, % | 7 | 26 | 16 | 32 | 16 | 32 |
| Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr | - | - | 152,4 | 140,6 | - | 140,6 |
| netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr | 0,1 | -3,5 | 15,5 | 4,8 | 15,5 | 4,8 |
| varav Property Funds | - | - | 107,4 | 106,0 | - | 106,0 |
| netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr | 0,4 | -3,6 | 5,3 | 3,1 | 5,3 | 3,1 |
| varav Property Asset Management | - | - | 45,0 | 34,6 | - | 34,6 |
| netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr | -0,3 | 0,1 | 10,2 | 1,8 | 10,2 | 1,8 |
| Antal anställda, vid periodens slut | - | - | 309 | 287 | - | 287 |

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. I Totala intäkter har interna intäkter eliminerats för nuvarande och motsvarande period 2022

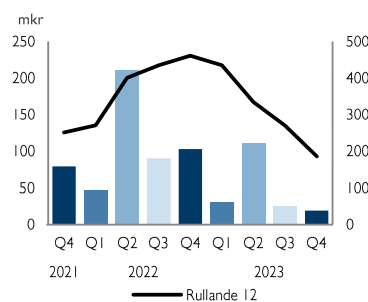
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Investment Management

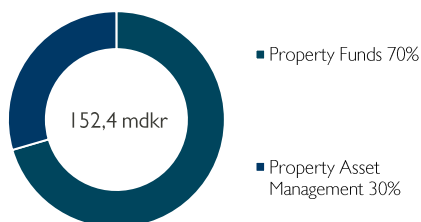
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 152,4 mdkr dels av 107 mdkr inom Pro-

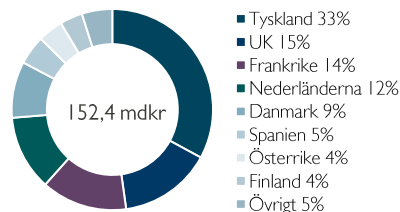
perty Funds och 45 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential

Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



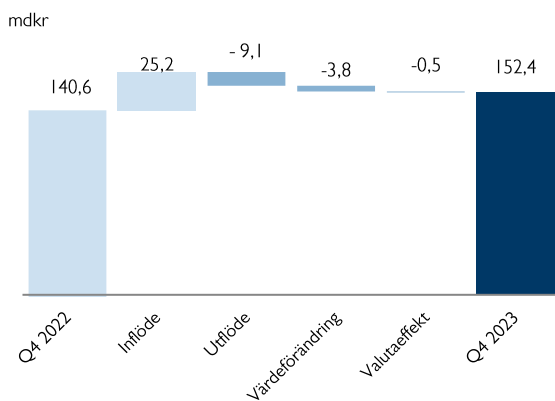
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital ökade under den senaste tolv månadersperioden från 140,6 mdkr till 152,4 mdkr vilket ger en ökning om 11,8 mdkr. Ökningen drivs av ett inflöde om 25,2 mdkr varav 15,5 mdkr till Asset Management från förvärvet av franska Aquila Group, samt till Property Funds, där bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella European Residential, samt Catella Logistik Deutschland + står för störst inflö-

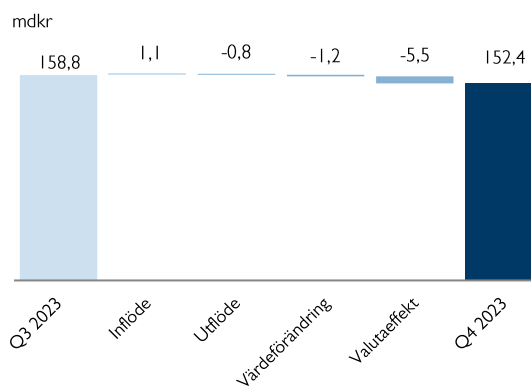
den. Utflödet om 9,1 mdkr beror till stor del på utflöden från Catella UK kopplat till tillgångsförsäljning och mandat som löpt ut, samt försäljningen av Catella Hospitality Europe SAS. Vidare har negativa valutaeffekter om 0,5 mdkr, där valutakursförändringar i främst EUR/SEK, bidragit till minskning i AUM. Förvalt kapital minskade med 6,3 mdkr under det fjärde kvartalet jämfört med tredje kvartalet om 158,8 mdkr. Kvartalets inflöde om 1,1

mdkr drevs av primärt av Property Funds till fonderna Catella European Residential och SpardaWest. Utflödet om 0,8 mdkr drevs primärt av Property Funds från fonderna Sustainable Properties – European Cities (SSP), Catella Wohnen Europa (CWE) och Catella Scandia Chances (CSC). Valutakursförändringar främst i EUR/SEK reducerade AUM med 5,5 mdkr i kvartalet.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2023

Intäkterna uppgick till 105 mkr (86) och utgörs främst av intäkter från Catella Logistic Europe och dess logistikprojekt Metz och Barcelona från löpande vinstavräkning där projekten är sålda genom forward-funding överrensommelser med investerare. De genererade upparbetade intäkterna jämnas ut med löpande rörelsekostnader som ej

kapitaliseras. Vidare består intäkterna av hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus. Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 0 mkr hänförligt till främst Kaktus som visade positivt rörelseresultat.

Principal Investments har per sista december investerat totalt 1 695 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorspro-

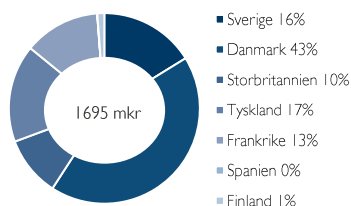
jekt och detaljhandelsprojekt över Europa.

Helår 2023

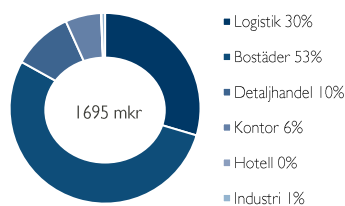
Intäkterna uppgick till 745 mkr (678) och rörelseresultatet uppgick till 42 mkr (197). Det lägre rörelseresultatet är framförallt hänförligt till att jämförelseperioden inkluderar försäljning av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby.

| Mkr | 3 mån | | 12 mån | | 12 mån | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | Rullande 12 mån | 2022 jan-dec |
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG | | | | | | |
| Totala intäkter | 105 | 86 | 745 | 678 | 745 | 678 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | -98 | -23 | -606 | -175 | -606 | -175 |
| Rörelsekostnader | -11 | -33 | -91 | -117 | -91 | -117 |
| Avgär resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | 4 | -19 | 5 | -189 | -5 | -189 |
| Rörelseresultat | 0 | 12 | 42 | 197 | 42 | 197 |
| NYCKELTAL | | | | | | |
| Rörelsemarginal, % | 0 | 13 | 6 | 29 | 6 | 29 |
| Catellas investerat kapital | 1695 | 1709 | 1695 | 1709 | - | 1183 |
| Antal anställda, vid periodens slut | 34 | 38 | 34 | 38 | 34 | 38 |

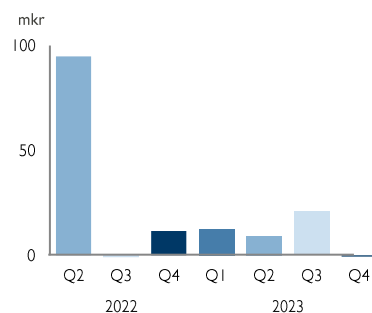
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



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

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 31 december 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 2023 påbörjades inga nya projekt och under 2024 förväntas många att avslutas.

Under fjärde kvartalet 2023 minskade Catellas totala investeringsvolym med 14 mkr till 1 695 mkr. Minskningen är främst en valutaeffekt från en starkt krona under perioden. Periodens bruttoinvesteringar uppgick till 88 mkr och avsåg bland annat de franska logistikprojekten Isoparc och Polaxis samt bostadsprojektet SMG Südviertel som utgör delprojekt inom Seestadt. Vidare erhöles återbetalning av investerade belopp med 62 mkr, främst från logistikprojektet Metz-Eurolog.

| Fastighetsutvecklingsprojekt | Land | Investeringstyp | Projektstart | Beräknat slutförande | Catellas kapitalandel , % | Projektbolagets totala investering, mkr | Catellas totala investering, mkr * |
|---|----------------|-----------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG** | | | | | | | |
| Kaktus | Danmark | Bostäder | Q2 2017 | 2024***** | 93 | 1 680 | 709 |
| Salisbury | Storbritannien | Detaljhandel | Q4 2021 | 2026 | 88 | 246 | 75 |
| Mander Centre | Storbritannien | Detaljhandel | Q1 2022 | 2027 | 63 | 98 | 98 |
| Summa Direct Investments | | | | | | 2 024 | 882 |
| Barcelona Logistics | Spanien | Logistik | Q4 2020 | 2024 | 100 | 1 | 1 |
| Metz-Eurolog | Frankrike | Logistik | Q3 2020 | 2024 | 100 | 11 | 11 |
| Polaxis | Frankrike | Logistik | Q4 2022 | 2025 | 100 | 186 | 160 |
| Isoparc | Frankrike | Logistik | Q4 2022 | 2024 | 100 | 24 | 24 |
| Övriga Catella Logistic Europe | Frankrike | Logistik | | | | 22 | 22 |
| Summa Catella Logistic Europe**** | | | | | | 244 | 218 |
| Delsumma Dotterföretag | | | | | | 2 267 | 1 099 |
| PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG*** | | | | | | | |
| Seestadt mg+ GmbH | Tyskland | Bostäder | Q1 2019 | 2030+ | 45 | 859 | 138 |
| Düssel-Terrassen GmbH | Tyskland | Bostäder | Q4 2018 | 2030+ | 45 | 192 | 40 |
| Königsallee 106 | Tyskland | Kontor | Q2 2021 | 2027 | 23 | 933 | 102 |
| Summa Catella Project Capital | | | | | | 1 983 | 281 |
| Jönköping | Sverige | Logistik | Q2 2022 | Completed | 40 | 285 | 274 |
| Summa Infrahubs | | | | | | 285 | 274 |
| Delsumma Intresseföretag | | | | | | 2 268 | 555 |
| PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPERSINNEHAV | | | | | | | |
| Summa Co-Investments | | | | | | | 41 |
| Summa | | | | | | 4 536 | 1 695 |

* 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

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

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

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under fjärde kvartalet investerades totalt 126 mkr varav 113 mkr avsåg nylanserade fonder Upeka som förvaltas av dotterbolaget Axiptit. Se vidare not 4.

| Mkr | 2023 31-dec | 2022 31-dec | 2022 31-dec |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Summa fondinnehav | 258 | 100 | 100 |

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

Corporate Finance

Omsättning och resultat Fjärde kvartalet 2023

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

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

Spanien för 0,5 mdkr (0,9) och Finland för 0,4 mdkr (0,9).

Corporate Finance intäkter uppgick till 180 mkr (190) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 136 mkr (152) vilket är en minskning med 16 mkr.

Rörelsekostnaderna minskade med 18 mkr drivet av färre antal anställda och lägre rörliga prestationsbaserade löner vilket ger ett rörelseresultat i kvartalet som uppgår till 14 mkr (11), vilket är en förbättring

med 3 mkr.

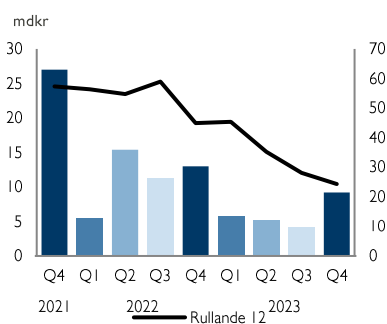
Helår 2023

Intäkterna uppgick till 445 mkr (542) och rörelseresultatet uppgick till -33 mkr (22). Transaktionsmarknaden i Europa har haft en nedåtgående trend sedan årets början, vilket har påverkat alla verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance till lägre intäkter och därmed rörelseresultat.

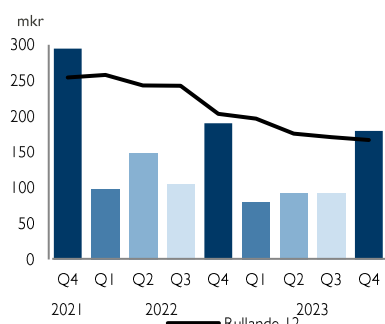
| Mkr | 3 mån | | 12 mån | | 12 mån | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | Rullande 12 mån | 2022 jan-dec |
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG | | | | | | |
| Norden* | 42 | 35 | 99 | 156 | 99 | 156 |
| Kontinentaleuropa* | 138 | 155 | 346 | 386 | 346 | 386 |
| Totala intäkter | 180 | 190 | 445 | 542 | 445 | 542 |
| Uppdragskostnader och provisioner | -44 | -38 | -101 | -78 | -101 | -78 |
| Rörelsekostnader | -122 | -140 | -377 | -442 | -377 | -442 |
| Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | 14 | 11 | -33 | 22 | -33 | 22 |
| NYCKELTAL | | | | | | |
| Rörelsemarginal, % | 8 | 6 | -8 | 4 | -8 | 4 |
| Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr | 9,2 | 12,9 | 24,3 | 44,9 | 24,3 | 44,9 |
| varav Norden | 3,9 | 5,3 | 9,3 | 26,0 | 9,3 | 26,0 |
| varav Kontinentaleuropa | 5,3 | 7,7 | 15,0 | 18,9 | 15,0 | 18,9 |
| Antal anställda, vid periodens slut | - | - | 147 | 164 | - | 164 |

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

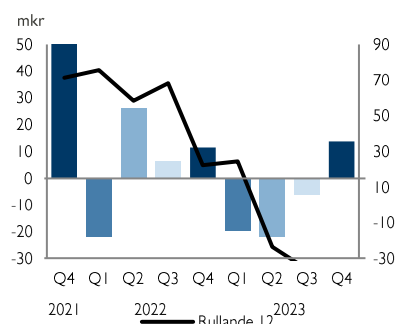
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning Fjärde kvartalet 2023

Nedan information avser koncernens formella räkningar.

Koncernens balansomslutning minskade under fjärde kvartalet med 75 mkr och uppgick per 31 december 2023 till 5444 mkr. De balansposter som påverkades mest var Likvida medel som minskade med 205 mkr, se vidare Koncernens kassaflöde, och Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen som ökade till följd av nya fondinvesteringar om totalt 126 mkr. Vidare minskade koncernens egna kapital med 99 mkr till 2 038 mkr per 31 december 2023. Förutom periodens resultat om -78 mkr och negativa omräkningsdifferenser om 37 mkr, påverkades eget kapital av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande med ett belopp om totalt 16 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2023 till 37 procent (39 procent per 30 september 2023).

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

Koncernens finansiering

Catella AB har en emitterad en icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Den effektiva räntan, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick till 8,9 procent (6,6) under fjärde kvartalet 2023 och till 8,3 procent (5,5) för helåret 2023. Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar.

Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 27 mkr (41).

Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 145 mkr (1 480).

Koncernens kassaflöde Fjärde kvartalet 2023

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -86 mkr (-51) varav kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -143 mkr (-334). Tilläggsinvesteringar gjordes främst i de pågående franska projekten Polaxis och Isoparc men även i de tyska projekten inom Catella Project Capital och i Kaktus.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -127 mkr (-8) varav -113 mkr avser en investering i nylanserade fonden Ūpeka som förvaltas av dotterbolaget Axipt.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 39 mkr (233) varav 43 mkr avsåg ny långfristig finansiering från kreditinstitut till projekt Polaxis.

Periodens kassaflöde uppgick till -175 mkr (174) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 796 mkr (1 794), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 57 mkr (679).

Helår 2023

Koncernens kassaflöde för helåret 2023 uppgick till -998 mkr vilket är en minskning om 1 277 mkr i jämförelse med föregående år. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital minskade med 369 mkr vilket huvudsakligen beror koncernens lägre intjäning under 2023. Vidare ledde förvärven av Aquila Group, minoritetsandelar i APAM, CAM Iberia och Catella Residential samt diverse fondinvesteringar till utflöden om sammanlagt 318 mkr. Därutöver amorterades lån från kreditinstitut till projekt Kaktus med 364 mkr och vilka upptogs under 2022.

Moderbolaget Fjärde kvartalet 2023

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -15,8 mkr (0,0). Resultatminskningen beror bland annat på lägre intäkter från finansiella garantier till förmån för dotterföretag. Periodens finansnetto uppgick till 221,3 mkr

(178,8) och inkluderar anticiperad utdelning från dotterföretaget Catella Holding om 250 mkr (200). Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 23 (24).

Helår 2023

Rörelseresultatet för helåret 2023 uppgick till -52,4 mkr (-36,4) där resultatminskningen främst beror på lägre intäkter från finansiella garantier. Finansiella poster summerade till 154,2 mkr (189,4) där avvikelsen mot föregående år beror på högre räntekostnader på obligationslånet som löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 512 personer (513).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Catella AB är indirekt utsatt för samma risker som koncernen genom sitt innehav av andelar i dotterbolag och intressebolag.

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av

Rådet för finansiell rapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Under fjärde kvartalet 2023 har långsiktiga incitamentsplaner och säljoptioner utställda till minoritetsägare, klassificerats om från Övriga avsättningar till Övriga långfristiga skulder i Koncernens rapport över finansiell ställning. Tidigare perioders jämförelsesiffror har justerats på motsvarande sätt.

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 fastighetsutvecklingspro-

jekten inom Catella Project Capital GmbH. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför koncernen. För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2022.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 februari 2024 kl. 07.00 CET.

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

Stockholm den 9 februari 2024
Catella AB (publ)

Christoffer Abramson
Vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

| Mkr | Not | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | | 454 | 618 | 1 697 | 1 996 |
| Övriga rörelseintäkter | | 85 | 61 | 642 | 552 |
| Resultatandel från intresseföretag | | 1 | -17 | -6 | 63 |
| Totala intäkter | | 540 | 662 | 2 333 | 2 611 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | | -183 | -108 | -874 | -402 |
| Övriga externa kostnader | | -95 | -105 | -385 | -374 |
| Personalkostnader | | -232 | -277 | -838 | -919 |
| Avskrivningar | | -21 | -21 | -72 | -75 |
| Övriga rörelsekostnader | | -0 | -5 | -18 | -19 |
| Rörelseresultat | | 8 | 145 | 145 | 822 |
| Ränteintäkter | | 15 | 14 | 57 | 45 |
| Räntekostnader | | -42 | -25 | -156 | -80 |
| Övriga finansiella poster | | -50 | 17 | -4 | 43 |
| Finansiella poster - netto | | -77 | 6 | -103 | 8 |
| Resultat före skatt | | -69 | 152 | 42 | 830 |
| Skatt | | -9 | -34 | -51 | -147 |
| Periodens resultat | | -78 | 118 | -9 | 683 |
| Resultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -75 | 97 | -21 | 491 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -3 | 21 | 12 | 192 |
| | | -78 | 118 | -9 | 683 |
| Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr | | | | | |
| - före utspädning | | -0,85 | 1,10 | -0,24 | 5,55 |
| - efter utspädning | | -0,85 | 1,07 | -0,24 | 5,41 |
| Antal aktier vid periodens slut | | 88 348 572 | 88 348 572 | 88 348 572 | 88 348 572 |
| Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning | | 88 348 572 | 90 667 322 | 90 562 208 | 90 662 237 |

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Periodens resultat | -78 | 118 | -9 | 683 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Poster som inte ska återföras i resultaträkningen: | | | | |
| Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat | 4 | 4 | 8 | 14 |
| Poster som senare kan återföras i resultaträkningen: | | | | |
| Omräkningsdifferenser | -41 | 30 | 7 | 101 |
| Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt | -37 | 36 | 15 | 117 |
| Summa totalresultat för perioden | -115 | 154 | 7 | 800 |
| Totalresultat hänförligt till: | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | -110 | 131 | -6 | 596 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -5 | 23 | 13 | 204 |
| | -115 | 154 | 7 | 800 |

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Mkr | Not | 2023 31-dec | 2022 31-dec |
|---|---------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella tillgångar | 6 | 573 | 452 |
| Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal) | | 115 | 109 |
| Materiella anläggningstillgångar | | 33 | 27 |
| Innehav i intresseföretag | | 136 | 182 |
| Långfristiga fordringar hos intresseföretag | | 158 | 127 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2, 3, 4 | 487 | 308 |
| Uppskjutna skattefordringar | | 15 | 7 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 58 | 41 |
| | | 1 573 | 1 254 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Exploaterings- och projektfastigheter | | 2 143 | 2 244 |
| Kontraktstillgångar | | 34 | 63 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 334 | 151 |
| Kundfordringar och övriga fordringar | | 541 | 775 |
| Kortfristiga placeringar | 2, 3, 4 | 22 | 39 |
| Likvida medel * | | 796 | 1 794 |
| | | 3 871 | 5 066 |
| Summa tillgångar | | 5 444 | 6 320 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 177 | 177 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 296 | 296 |
| Reserver | | 86 | 72 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 1 429 | 1 624 |
| Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare | | 1 988 | 2 168 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 50 | 262 |
| Summa eget kapital | | 2 038 | 2 430 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning från kreditinstitut | | 1 171 | 1 519 |
| Obligationslån | | 1 247 | 1 244 |
| Leasingskulder långfristiga | | 79 | 82 |
| Övriga långfristiga skulder | | 148 | 126 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 24 | 17 |
| Övriga avsättningar | | 0 | 1 |
| | | 2 669 | 2 989 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Upplåning från kreditinstitut | | 3 | 3 |
| Leasingskulder kortfristiga | | 42 | 36 |
| Kontraktsskulder | | 14 | 5 |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | | 657 | 812 |
| Skatteskulder | | 21 | 46 |
| | | 737 | 901 |
| Summa skulder | | 3 406 | 3 890 |
| Summa eget kapital och skulder | | 5 444 | 6 320 |
| * varav pantsatta och spärrade likvida medel | | 100 | 70 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Mkr | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före skatt | -69 | 152 | 42 | 830 |
| Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | | |
| Avvecklingskostnader | -1 | -13 | -5 | -23 |
| Övriga finansiella poster | 50 | -17 | 41 | -43 |
| Avskrivningar | 21 | 21 | 72 | 75 |
| Nedskrivningar / återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar | -0 | 0 | 7 | 1 |
| Förändringar avsättningar | -12 | 9 | -0 | 15 |
| Bokförda ränteintäkter från låneportföljer | -4 | -4 | -25 | -17 |
| Förvärvskostnader | 0 | 0 | 6 | 2 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -1 | 17 | 6 | -63 |
| Ej kassaflödespåverkande personalkostnader | 19 | 7 | 6 | 5 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 17 | 68 | -11 | 74 |
| Övriga omklassificeringar | 1 | 0 | -51 | -353 |
| Betalda skatter | -25 | -40 | -89 | -136 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -4 | 200 | -1 | 368 |
| Investeringar i fastighetsprojekt | -323 | -392 | -803 | -1 569 |
| Försäljningar av fastighetsprojekt | 180 | 57 | 778 | 1 414 |
| Kassaflöde från fastighetsprojekt | -143 | -334 | -25 | -155 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar | 16 | -5 | 14 | -118 |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder | 44 | 88 | -118 | 45 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -86 | -51 | -130 | 140 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -5 | -3 | -17 | -11 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | -0 | -5 | -9 | -13 |
| Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | -1 | -1 | -159 | -74 |
| Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel | -0 | 0 | 2 | - |
| Avyttring av intresseföretag | 0 | 0 | - | 60 |
| Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag | -0 | 0 | 2 | 21 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -126 | -4 | -160 | -54 |
| Försäljning av finansiella tillgångar | 0 | 0 | - | 44 |
| Kassaflöden från låneportföljer | 4 | 4 | 25 | 17 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -127 | -8 | -315 | -11 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | | |
| Återköp av teckningsoptioner | 0 | 0 | -0 | - |
| Likvid från utställda teckningsoptioner | 0 | 0 | - | 1 |
| Upptagna lån | 45 | 240 | 45 | 376 |
| Amortering av lån | 6 | -3 | -376 | -13 |
| Amortering av leasingkulder | -10 | -4 | -43 | -38 |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare | 0 | 0 | -106 | -88 |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | -2 | -0 | -74 | -88 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 39 | 233 | -554 | 150 |
| Periodens kassaflöde | -175 | 174 | -998 | 279 |
| Likvida medel vid periodens början | 1 001 | 1 601 | 1 794 | 1 442 |
| Valutakursdifferens i likvida medel | -31 | 19 | 0 | 73 |
| Likvida medel vid periodens slut | 796 | 1 794 | 796 | 1 794 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | | |
|--|---|------------------------------------|-----------------------|------------------|--|-------|--|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital * värde | Verkligt värde reserv | Omräkningsreserv | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande ** | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 177 | 296 | -11 | 83 | 1 624 | 2 168 | 262 | 2 430 |
| Periodens totalresultat för januari - december 2023: | | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | | | -21 | -21 | 12 | -9 |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | | 8 | 7 | 0 | 15 | 1 | 15 |
| Periodens totalresultat | | | 8 | 7 | -21 | -6 | 13 | 7 |
| Transaktioner med aktieägare: | | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | 0 | -227 | -227 |
| Optionsskuld, förvärv *** | | | | | -49 | -49 | | -49 |
| Värdet förändring optionsskuld **** | | | | | -6 | -6 | | -6 |
| Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | | | | | -12 | -12 | 2 | -10 |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare | | | | | -106 | -106 | | -106 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 177 | 296 | -3 | 89 | 1 429 | 1 988 | 50 | 2 038 |

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

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

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

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

| Mkr | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | | |
|--|---|------------------------------------|-----------------------|------------------|--|-------|--|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital * värde | Verkligt värde reserv | Omräkningsreserv | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande ** | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 177 | 295 | 18 | -7 | 1 205 | 1 688 | 132 | 1 821 |
| Periodens totalresultat för januari - december 2022: | | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | | | 491 | 491 | 192 | 683 |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | | -29 | 89 | 45 | 105 | 12 | 117 |
| Periodens totalresultat | | | -29 | 89 | 536 | 596 | 204 | 800 |
| Transaktioner med aktieägare: | | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | 0 | -92 | -92 |
| Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | | | | | -29 | -29 | 17 | -11 |
| Utställda teckningsoptioner | | 1 | | | | 1 | | 1 |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare | | | | | -88 | -88 | | -88 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 177 | 296 | -11 | 83 | 1 624 | 2 168 | 262 | 2 430 |

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i 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. I juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och i juli respektive december 2022 överläts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2022 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Not 1. Resultaträkning per affärsområde

| Mkr | Not | Investment Management | | Principal Investments | | Corporate Finance | | Övrigt | | Koncerneliminering | | Koncernen | |
|---|-----|-----------------------|------------|-----------------------|-----------|-------------------|------------|------------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec | okt-dec |
| Nettoomsättning | | 250 | 390 | 27 | 44 | 178 | 186 | 11 | 23 | -12 | -26 | 454 | 618 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 | 3 | 79 | 58 | 1 | 5 | 3 | 10 | -3 | -14 | 85 | 61 |
| Resultatandel från intresseföretag | | 0 | 0 | -1 | -16 | 0 | 0 | 1 | -2 | 0 | 0 | 1 | -17 |
| Totala intäkter | | 256 | 394 | 105 | 86 | 180 | 190 | 14 | 32 | -15 | -40 | 540 | 662 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | | -43 | -50 | -98 | -23 | -44 | -38 | -0 | -0 | 2 | 3 | -183 | -108 |
| Övriga externa kostnader | | -68 | -79 | 2 | -2 | -24 | -32 | -14 | -13 | 9 | 21 | -95 | -105 |
| Personalkostnader | | -109 | -143 | -12 | -15 | -92 | -103 | -21 | -18 | 2 | 2 | -232 | -277 |
| Avskrivningar | | -14 | -10 | -0 | -3 | -5 | -5 | -3 | -2 | 0 | 0 | -21 | -21 |
| Övriga rörelsekostnader | | -1 | -5 | -1 | -12 | -2 | 0 | 1 | -1 | 3 | 14 | -0 | -5 |
| Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande* | | -1 | -2 | 4 | -19 | -0 | -0 | 0 | 0 | -3 | 21 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | | 19 | 103 | 0 | 12 | 14 | 11 | -22 | -2 | -3 | 21 | 8 | 145 |
| Ränteintäkter | | | | | | | | | | | | 15 | 14 |
| Räntekostnader | | | | | | | | | | | | -42 | -25 |
| Övriga finansiella poster | | | | | | | | | | | | -50 | 17 |
| Finansiella poster - netto | | | | | | | | | | | | -77 | 6 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | | | | -69 | 152 |
| Skatt | | | | | | | | | | | | -9 | -34 |
| Periodens resultat | | | | | | | | | | | | -78 | 118 |
| Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | | | | | | | -75 | 97 |

| Mkr | Not | Investment Management | | Principal Investments | | Corporate Finance | | Övrigt | | Koncerneliminering | | Koncernen | |
|---|-----|-----------------------|--------------|-----------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|--------------|--------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Nettoomsättning | | 1 111 | 1 359 | 149 | 121 | 441 | 533 | 42 | 51 | -46 | -67 | 1 697 | 1 996 |
| Övriga rörelseintäkter | | 25 | 14 | 607 | 532 | 5 | 10 | 7 | 13 | -2 | -16 | 642 | 552 |
| Resultatandel från intresseföretag | | 2 | 36 | -12 | 26 | 0 | 0 | 4 | 1 | 0 | 0 | -6 | 63 |
| Totala intäkter | | 1 138 | 1 408 | 745 | 678 | 445 | 542 | 53 | 65 | -49 | -82 | 2 333 | 2 611 |
| Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader | | -171 | -166 | -606 | -175 | -101 | -78 | -0 | -1 | 4 | 17 | -874 | -402 |
| Övriga externa kostnader | | -250 | -217 | -29 | -37 | -105 | -124 | -38 | -40 | 37 | 45 | -385 | -374 |
| Personalkostnader | | -477 | -522 | -47 | -47 | -250 | -299 | -68 | -56 | 5 | 5 | -838 | -919 |
| Avskrivningar | | -43 | -39 | -4 | -8 | -19 | -20 | -6 | -8 | 0 | 0 | -72 | -75 |
| Övriga rörelsekostnader | | -5 | -8 | -11 | -24 | -2 | 1 | -7 | -4 | 7 | 15 | -18 | -19 |
| Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande* | | -6 | -6 | -5 | -189 | -0 | 0 | -1 | 3 | 12 | 192 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | | 186 | 451 | 43 | 197 | -33 | 22 | -67 | -40 | 17 | 192 | 145 | 822 |
| Ränteintäkter | | | | | | | | | | | | 57 | 45 |
| Räntekostnader | | | | | | | | | | | | -156 | -80 |
| Övriga finansiella poster | | | | | | | | | | | | -4 | 43 |
| Finansiella poster - netto | | | | | | | | | | | | -103 | 8 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | | | | 42 | 830 |
| Skatt | | | | | | | | | | | | -51 | -147 |
| Periodens resultat | | | | | | | | | | | | -9 | 683 |
| Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | | | | | | | -21 | 491 |

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

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

Not 2. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

ponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärde-

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

| Mkr | | Prognostiserade odiskonterat kassaflöde | Andel av odiskonterade kassaflöden | Prognostiserade diskonterade kassaflöden | Andel av diskonterade kassaflöden | Diskonteringsränta | Duration, år |
|---|----------|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Låneportfölj | Land | | | | | | |
| Pastor 2 | Spanien | 55,5 | 71,3% | 52,0 | 69,9% | 4,5% | 2,00 |
| Lusitano 5 | Portugal | 22,4 | 28,7% | 22,4 | 30,1% | 0,0% | 0,25 |
| Totalt kassaflöde * | | 77,8 | 100,0% | 74,4 | 100,0% | 3,1% | 1,5 |
| Bokfört värde i koncernens balansräkning ** | | | | 74,4 | | | |

* 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 belopp-

pet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,7 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under första kvartalet 2024. 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 2,0 miljoner euro. Det är 1,5 miljoner euro lägre än vid årets ingång och justeringen belastade främst 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 utstående kapitalbelopp till ett belopp motsvarande fondens lägsta kassabehållningsnivå (Cash Reserve Account).

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2022.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

| Mkr | Låneportfölj | Spanien | | Portugal | Övriga | Totalt |
|-----|-----------------|----------|------------|----------|--------|--------|
| | | Pastor 2 | Lusitano 5 | | | |
| | Utfall | | | | | |
| | Helår 2009-2021 | 27,2 | 15,8 | | 267,0 | 310,1 |
| | Helår 2022 | 0,0 | 16,9 | | 0,0 | 16,9 |
| | Q1 2023 | 0,0 | 5,8 | | 0,0 | 5,8 |
| | Q2 2023 | 0,4 | 7,6 | | 0,0 | 8,0 |
| | Q3 2023 | 0,6 | 6,2 | | 0,0 | 6,8 |
| | Q4 2023 | 0,6 | 4,1 | | 0,0 | 4,7 |
| | Summa | 28,9 | 56,3 | | 267,0 | 352,2 |

Not 3. Korta och långa placeringar

| Mkr | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|
| | 31-dec | 31-dec |
| Visa preferensaktier serie C | 44 | 36 |
| Låneportföljer | 74 | 88 |
| Verksamhetsrelaterade investeringar ** | 391 | 223 |
| Summa * | 509 | 347 |

* varav kortfristiga placeringar om 22 mkr och långfristiga placeringar om 487 mkr.

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

Not 4. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras i någon av tre nivåer. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det

verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. Finansiella tillgångar i nivå 3 avser bland annat låneportföljer, lånefordran och onoterade

aktie- och fondbesidd. Finansiella skulder i nivå 3 avser villkorad köpeskilling för aktier i dotterföretaget Aquila. För ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2022.

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

| Mkr | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Totalt |
|---|--------|--------|--------|--------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat | | 44 | | 44 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 55 | 2 | 409 | 466 |
| Summa tillgångar | 55 | 45 | 409 | 509 |
| SKULDER | | | | |
| Finansiella skulder värderade till verkligt värde | | | 8 | 8 |
| Summa skulder | 0 | 0 | 8 | 8 |

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under helåret 2023

| | |
|--|-----|
| Per 1 januari | 329 |
| Anskaffningar | 137 |
| Avyttringar | -46 |
| Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen | -12 |
| Omräkningsdifferenser | 2 |
| Per 31 december | 409 |

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under helåret 2023

| | |
|-----------------------------------|----|
| Per 1 januari | 0 |
| Tillkommande poster | 8 |
| Avgående poster | 0 |
| Omvärdering via resultaträkningen | -0 |
| Omräkningsdifferenser | 0 |
| Per 31 december | 8 |

Not 5. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---------------------------|--------|--------|
| | 31-dec | 31-dec |
| Likvida medel | 100 | 70 |
| Övriga ställda säkerheter | 0 | 0 |
| | 100 | 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 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------|--------|
| | 31-dec | 31-dec |
| Övriga eventalförpliktelser | 445 | 275 |
| | 445 | 275 |

Övriga eventalförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgör-

anden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt garantiförpliktelser som rörelsedrivande

dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 422 mkr Principal Investments.

Åtaganden

| Mkr | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------|--------|
| | 31-dec | 31-dec |
| Investeringsåtaganden | 6 | 0 |
| Övriga åtaganden | 0 | 0 |
| | 6 | 0 |

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i nystartade Pamica 4 AB.

Not 6. Förändring i immateriella tillgångar

| Räkenskapsåret 2022 | Goodwill | Varumärken | Avtalsenliga kundrelationer | Program- IT-system varulicenser och | Summa |
|---|----------|------------|-----------------------------|---|-------|
| Ingående balans | 298 | 50 | 45 | 11 | 404 |
| Inköp | | | | 13 | 13 |
| Anskaffningsvärden i förvärvade bolag | 38 | | 2 | | 40 |
| Avyttringar och utrangeringar | | | | -1 | -1 |
| Avskrivningar | | | -12 | -7 | -19 |
| Nedskrivning av immateriella tillgångar | -2 | | | -1 | -2 |
| Valutakursdifferenser | 14 | -0 | 1 | 2 | 17 |
| Utgående balans | 347 | 50 | 37 | 18 | 452 |
| Per 31 december 2022 | | | | | |
| Anskaffningsvärde | 418 | 50 | 131 | 130 | 748 |
| Akkumulerade av- och nedskrivningar | -70 | 0 | -94 | -113 | -296 |
| Bokfört värde | 347 | 50 | 37 | 18 | 452 |
| Räkenskapsåret 2023 | | | | | |
| Ingående balans | 347 | 50 | 37 | 18 | 452 |
| Inköp | | | | | 0 |
| Anskaffningsvärden i förvärvade bolag | 98 | | 37 | 9 | 144 |
| Avyttringar och utrangeringar | -0 | | -0 | -0 | -0 |
| Avskrivningar | | | -15 | -6 | -21 |
| Valutakursdifferenser | -1 | | -2 | -0 | -3 |
| Utgående balans | 444 | 50 | 58 | 21 | 573 |
| Per 31 december 2023 | | | | | |
| Anskaffningsvärde | 514 | 50 | 167 | 140 | 871 |
| Akkumulerade av- och nedskrivningar | -70 | 0 | -108 | -119 | -298 |
| Bokfört värde | 444 | 50 | 58 | 21 | 573 |

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 10,7 | 21,2 | 41,8 | 47,8 |
| Övriga rörelseintäkter | 0,2 | 10,3 | 4,2 | 12,6 |
| Totala intäkter | 10,9 | 31,4 | 46,0 | 60,4 |
| Övriga externa kostnader | -13,3 | -13,8 | -40,2 | -42,8 |
| Personalkostnader | -13,1 | -17,2 | -56,8 | -54,3 |
| Avskrivningar | -0,1 | -0,1 | -0,3 | -0,3 |
| Övriga rörelsekostnader | -0,1 | -0,3 | -1,2 | 0,6 |
| Rörelseresultat | -15,8 | 0,0 | -52,4 | -36,4 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 250,0 | 200,0 | 260,9 | 257,4 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 3,3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -28,9 | -21,4 | -107,1 | -71,4 |
| Finansiella poster | 221,3 | 178,8 | 154,2 | 189,4 |
| Resultat före skatt | 205,5 | 178,8 | 101,8 | 153,0 |
| Skatt på periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat | 205,5 | 178,8 | 101,8 | 153,0 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr | 2023 31-dec | 2022 31-dec |
|--|----------------|----------------|
| Immateriella tillgångar | 0,1 | 0,4 |
| Materiella anläggningstillgångar | 0,5 | 0,1 |
| Andelar i koncernföretag | 1 358,2 | 1 358,2 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 297,5 | 307,5 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 12,0 | 11,0 |
| Likvida medel | 0,2 | 0,1 |
| Summa tillgångar | 1 668,5 | 1 677,4 |
| Bundet eget kapital | 176,7 | 176,7 |
| Fritt eget kapital | 218,6 | 222,9 |
| Obligationslån | 1 246,5 | 1 243,8 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 1,5 | 5,4 |
| Övriga kortfristiga skulder | 25,2 | 28,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 668,5 | 1 677,4 |

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 983 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått borgensåtaganden gentemot investerare i två olika projektbolag om totalt 245 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 31 december 2022 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 1 351 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

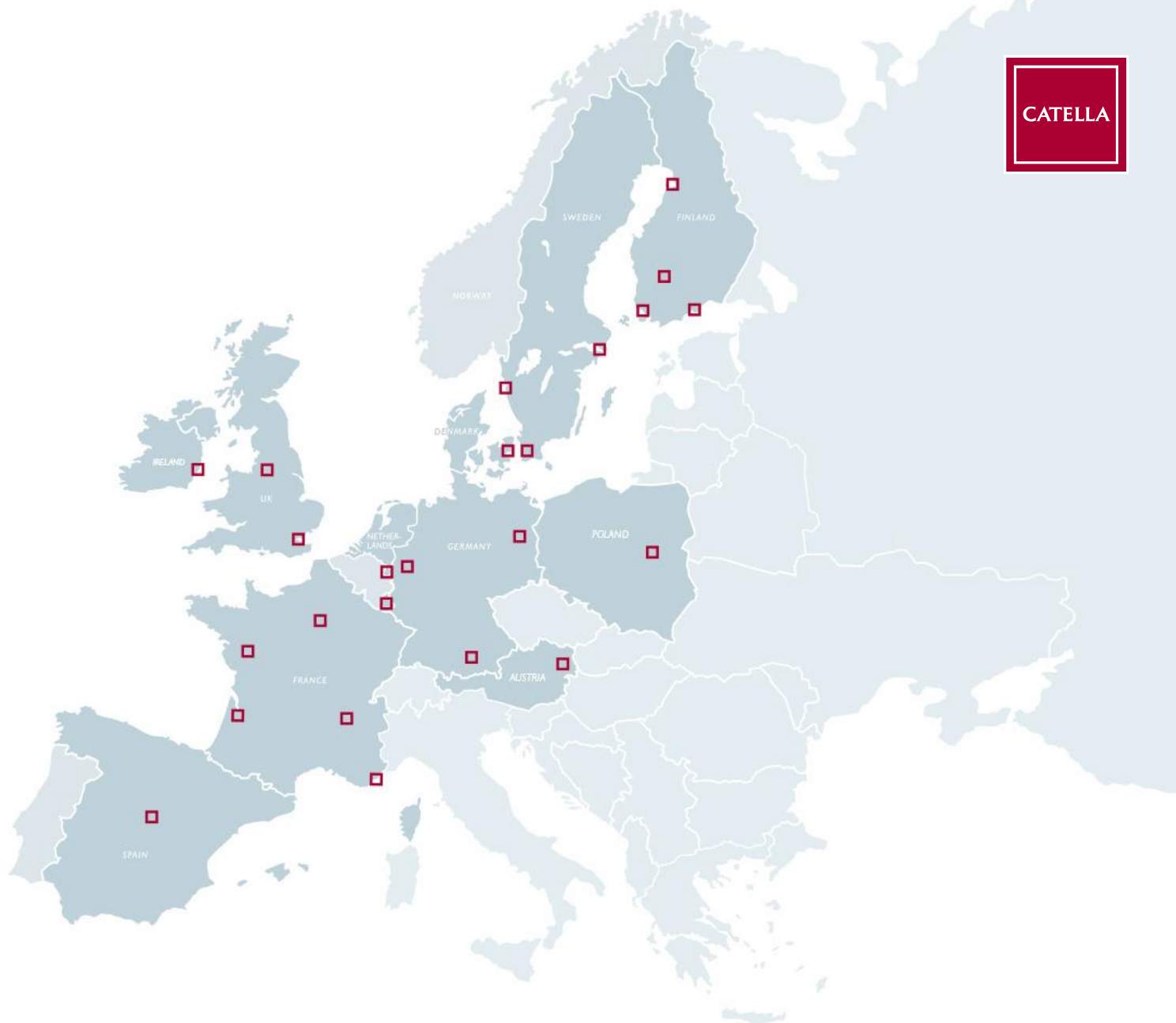
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

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

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
Tel. 08-463 33 10

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