

”Den renodlade verksamheten i Catellas fastighetssegment utvecklas väl och vi fortsätter att förbättra lönsamheten och ta strategiska kliv framåt. Underliggande intäkter och rörelseresultat utvecklas i linje med våra förväntningar. Under tredje kvartalet föregående år bidrog Principal Investments försäljning av Grand Central med 229 mkr i rörelseresultat. Justerat för denna försäljning, ökade resultatet före jämförelsestörande poster med 85 procent till 48 mkr.”

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

juli – september 2021

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Totala intäkter, mkr	376	744	1 173	1 771
Totala intäkter före jämförelsestörande poster, mkr *	375	639	1 138	1 376
Rörelseresultat, mkr	51	259	-2	370
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster, mkr *	48	255	153	345
Resultat per aktie, kr **	0,39	2,49	0,90	0,82
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster, kr *	0,37	2,34	2,29	1,71

FÖRVALTAT KAPITAL ***

SEK 1119mdkr

Slutet av perioden

TOTALA INTÄKTER ***

SEK 1684mkr

Senaste 12 månaderna

RÖRELSERESULTAT ***

SEK 194mkr

Senaste 12 månaderna

EGET KAPITAL

SEK 1689mkr

Slutet av perioden

* Jämförelsestörande poster avser verksamheter under avveckling och avyttring samt exkludering av Catella Asset Management SAS. ** Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning. *** Kvarvarande verksamheter.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michel Fischier, Head of Investor Relations and Communications, tel. +46 (0)8 463 33 86

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 november 2021 kl. 07.00 CET.

Inbjudan till presentation av delårsrapporten

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor i en telefonkonferens idag 11/11-2021 klockan 10.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas vd och koncernchef Christoffer Abramson och Catellas CFO Mattias Brodin. För att delta i konferensen, vänligen se www.catella.com / ring in till +46 (0)8 505 583 58

VD-KOMMENTAR

”Säsongsmässigt normalt kvartal med fortsatt fokus på organisations- och produktutveckling”

Den renodlade verksamheten i Catellas fastighetssegment utvecklas väl och vi fortsätter att förbättra lönsamheten och ta strategiska kliv framåt. Under kvartalet noterades fortsatt starkt intresse från investerare för Catellas fastighetsfonder, Principal Investments fortsatte att utveckla de egna investeringarna och Corporate Finance var en ansedd rådgivare på en säsongsmässigt lugnare fastighetstransaktionsmarknad. Underliggande intäkter och rörelseresultat utvecklas i linje med våra förväntningar. Under tredje kvartalet föregående år bidrog Principal Investments försäljning av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central med 262 mkr i intäkter och 229 mkr i rörelseresultat. Justerat för denna försäljning ökade resultatet före jämförelsestörande poster med 85 procent till 48 mkr.

Catella fortsätter att notera ett ökat intresse för sitt erbjudande inom Property Investment Management. Trots ett fortsatt starkt inflöde av kapital om 5,7 mdkr var förvaltad kapital oförändrat jämfört med föregående kvartal och beror till stor del på ett par avslutade förvaltningsavtal med låg lönsamhet samt en framgångsrik försäljning i England. Inom Principal Investments investerades cirka 100 mkr i pågående projekt. Vidare så avyttrades en logistikfastighet i Frankrike under kvartalet vilket bidrog till Principal Investments rörelseresultat på 7 mkr. Det tredje kvartalet är normalt relativt svagt för Corporate Finance och 2021 var inget undantag, dock med fortsatt styrka inom den svenska M&A-marknaden och bostadstransaktioner i Frankrike.

Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 51 mkr (259), och skillnaden, förklaras även här, av det positiva bidraget från Principal Investments försäljning under tredje kvartalet 2020.

Stort intresse för investeringar i Property Investment Managements fonder

Förvaltad kapital ökade till 112 mdkr vilket motsvarar en ökning med 10 mdkr jämfört med föregående år, justerat för avyttringen av CAM France, och var oförändrat jämfört med föregående kvartal. Två förvaltningsmandat i Sverige och Frankrike, totalt uppgående till 3,8 mdkr, avslutades under kvartalet. Dessa avslut har endast marginell påverkan på

rörelseresultatet och stärker rörelsemarginalen framåt. Vidare så skedde försäljningar i den brittiska verksamheten, APAM, av förvaltningsavtal uppgående till 1,3 mdkr vilket genererade cirka 10 mkr i rörliga intäkter. Totala inflöden uppgick till 5,7 mdkr, främst hänförligt till kapitalanskaffning i den nya fonden Catella European Residential III och i Catella Wohnen Europa.

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 57 mkr vilket är 35 mkr lägre än motsvarande period föregående år då även PIM realiserade 85 mkr i intäkter och 53 mkr i rörelseresultat vid Principal Investments försäljning av Grand Central. Justerat för denna ökade rörelseresultatet i PIM från 39 mkr till 57 mkr drivet av en stark fortsatt utveckling av fasta förvaltningsavgifter som ökade med 7 procent.

Ökning av egna investeringar

Inom Principal Investments uppgick portföljbolagens totala investeringar i utvecklingsprojekt till 3,1 mdkr vid kvartalets utgång, varav Catellas investerade kapital uppgick till 0,8 mdkr. Det motsvarar en ökning med drygt 0,4 mdkr respektive 0,1 mdkr jämfört med föregående kvartal.

Under kvartalet färdigställdes en logistikfastighet i Frankrike (Moussey II) vilket resulterade i en vinst på 5 mkr. Under fjärde kvartalet förväntas full vinstavräkning bidra till en IRR på över 70 procent och en multipel på eget kapital uppgående till cirka 1,7 gånger för projektet. Detta ligger väl över Catellas målsättning om en genomsnittlig IRR på 20 procent inom affärsområdet.

Vi är nöjda över utvecklingen i Catellas senaste affärsområde, föregående års större försäljning av Grand Central och även Moussey II detta kvartal är ett kvitto på att vi tillsammans med väletablerade partners utvecklar attraktiva och lönsamma fastigheter runtom Europa.

Befintliga projekt inom Principal Investments fortlöper enligt plan och under de kommande kvartalen planeras försäljningen av den största logistikfastigheten i Infrahubs-portföljen. Den drygt 70 000 kvm stora fastigheten i Norrköping är bland annat känd för Nordens största solcellsanläggning. Postnord TPL är hyresgäst med ett avtal som löper över 10 år.

Efter kvartalet bildades ett delägt utvecklingsbolag i Polen, där Catella tillsammans med erfarna partners avser utveckla moderna och hållbara hyresfastigheter. I ett första steg planeras utveckling av student- och hyresfastigheter i någon eller några av de större städerna under den närmaste tvåårsperioden.

Ett lugnare kvartal på transaktionsmarknaden

Det tredje kvartalet var som vanligt ett transaktionssvagt kvartal och Catella Corporate Finance levererade under omständigheterna ett stabilt resultat. Intäkterna minskade till 107 mkr (148) och rörelseresultatet minskade med 9 mkr till -3 mkr.

I Norden ökade intäkterna drivet av ett breddat erbjudande, med bland annat en större resning av eget kapital till

Gladshiem Fastigheter i Sverige där vi fortsätter vara en ledande aktör på marknaden. I Kontinentaleuropa minskade intäkterna, främst drivet av en lägre aktivitet på transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter. Det som är glädjande är att vårt bredare erbjudande inom både bostadssegmentet, som skuldrådgivare och även i noteringsprocesser, fortsätter att ge resultat även under ett lugnare kvartal.

Framåtblick

Under kvartalet blev fonden Catella European Residential III den första att bli klassificerad som "mörkgrön" under artikel 9 i SFDR, vilket vi är stolta över. Klassificeringen innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle, och som samtidigt inte skadar något annat hållbarhetsmål. Vi noterar ett starkt intresse för hållbara investeringar, vilket rimmar väl med Catellas målsättning och fortsatta resa mot att vara en ledande hållbar partner som länkar samman fastigheter och kapital.

Efter kvartalets utgång blev vår brittiska verksamhet, APAM, utvald för ett prestigefyllt förvaltningsmandat för delar av Greater Manchester Pension Funds brittiska fastighetsportfölj på 9,6 mdkr. Detta ser vi som ett kvitto på att vi är en långsiktig och eftertraktad partner på den europeiska fastighets- och investeringsmarknaden. Intresset för kapitalförvaltning inom PIM fortsätter att vara starkt och framtida förpliktat kapital uppgår till 15,5 mdkr vilket möjliggör en fortsatt stark tillväxt.

Inom Principal Investments fortsätter vi att investera i projekt som uppfyller våra avkastningskrav. Under de kommande kvartalen kommer vi även att realisera några av de projekt som vi har i portföljen.

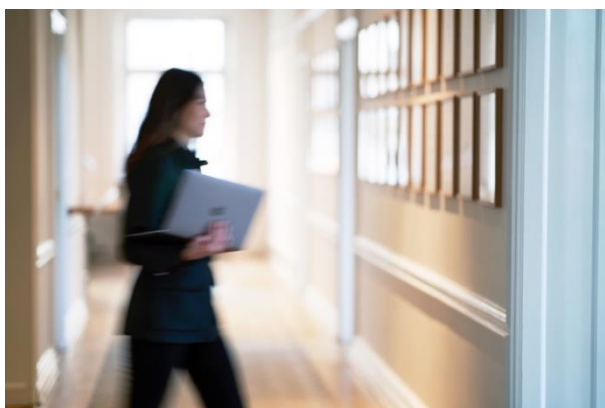
Det fjärde kvartalet är normalt den mest transaktionsintensiva perioden för Corporate Finance och vi ser en stark pipeline, framför allt på de svenska och franska marknaderna.

Avslutningsvis så har vi en fortsatt stark finansiell ställning med 1,7 mdkr i likvida medel och en soliditet på 35 procent och står väl rustade för fortsatt tillväxt.

Christoffer Abramson, vd och koncernchef
Stockholm, 2021-11-11

Våra verksamhetsgrenar

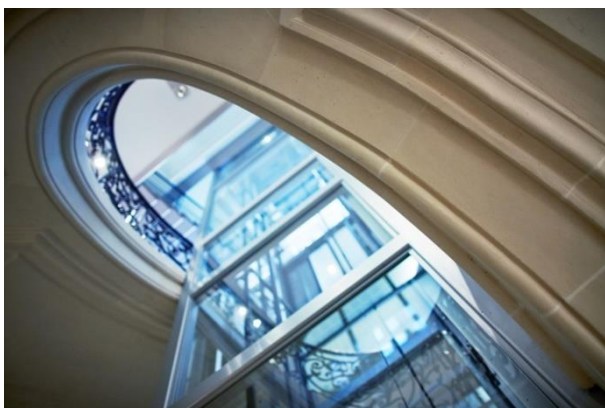
Catella har under inledningen av 2021 fokuserat verksamheten på en ny strategi som innebär en renodling mot fastigheter och en bredare expansion vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier. Catella breddar också verksamheten ytterligare genom egna investeringar och saminvesteringar med partners. Verksamheten inom tidigare affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds är under avveckling (se not 7). Den delvis ändrade operativa strukturen har föranlett en översyn av koncernens verksamhetsgrenar (rörelsesegment enligt IFRS 8). Från och med andra kvartalet 2021 består kvarvarande verksamheter inom Catella av verksamhetsgrenarna *Corporate Finance*, *Property Investment Management* samt *Principal Investments*.



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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7.



Property Investment Management

Catella är ledande inom fastighetsplaceringar och finns på tio marknader runt om i Europa. Professionella investerare erbjuder attraktiv, riskjusterad avkastning via reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltningstjänster samt projektledning i tidiga stadier av fastighetsutvecklingsprojekt.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 8-9.



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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10-11.

Kommentarer till koncernens utveckling

Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inte annat framgår. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Nya verksamhetsgrenar

Från och med andra kvartalet 2021 består kvarvarande verksamheter inom Catella av verksamhetsgrenarna *Corporate Finance*, *Property Investment Management* samt *Principal Investments*. Det tidigare affärsområdet *Equity, Hedge and Fixed Income Funds* redovisas tillsammans med Moderbolaget och andra holdingbolag i kategorin Övrigt. I kategorin Övrigt ingår även Catella Bank som redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Catella Bank på separat rad benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Se not 8 för mer information.

Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt.

Nettoomsättning och resultat

Tredje kvartalet 2021

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter uppgick till 376 mkr (744) och nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 361 mkr (565), varav 105 mkr (148) avser *Corporate Finance* och 256 mkr (349) avser *Property Investment Management*. Intäktsminskningen inom *Corporate Finance* är främst hänförlig till de franska och danska verksamheterna men dämpades något av intäktsökningar inom den svenska verksamheten. Intäktsminskningen inom *Property Investment Management* är hänförlig till tjänsteområdet *Property Asset Management* som under tredje kvartalet 2020 erhöll betydande rörliga intäkter från

avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Intäktsminskningen inom *Property Investment Management* beror även på avyttringen av Catella Asset Management SAS i januari 2021. *Principal Investments* redovisade intäkter om 8 mkr (176) under perioden varav 5 mkr avser resultat från försäljningen av franska fastighetsutvecklingsprojektet Moussey Logistique II. Föregående års resultat inkluderar intäkter om 176 mkr från försäljningen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 51 mkr (259). Av resultatförsämringen om 208 mkr är 229 mkr hänförliga till Grand Central. Kommentarer kring utvecklingen inom respektive verksamhetsgren finns på sidan 7-11.

Koncernens finansnetto uppgick till -1 mkr (-13) varav ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 20 mkr (12) och positiva valutakursdifferenser uppgick till 10 mkr (3).

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 50 mkr (246).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -1 mkr (5) och avser Catella Bank.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 36 mkr (220), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 34 mkr (220) och vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,39 kr (2,49).

Niomånadersperioden 2021

Koncernens totala intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 173 mkr (1 771) och koncernens nettoomsättning uppgick till 1 131 mkr (1 513). Koncernens

minskade intäkter beror på avyttrade verksamheter (-188 mkr), verksamheter under avveckling (-172 mkr) och projekt Grand Central (-262 mkr). Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till -2 mkr (370).

Koncernens finansnetto uppgick till 84 mkr (-56) och inkluderar resultat från avyttring av dotterföretaget Catella Asset Management SAS om 130 mkr. Ränteutgifter uppgick till 13 mkr (5) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 61 mkr (39) varav 8 mkr utgör engångskostnader för återköp och förtidsinlösen av äldre obligation. Avyttring av andelar i IPM Systematic Macro realiserade vidare förluster om 13 mkr. I finansnettot ingår även positiva valutakursdifferenser om 11 mkr (8).

Resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -8 mkr (-85) under niomånadersperioden 2021.

Resultat från koncernens totala verksamhet uppgick till 31 mkr (81), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 79 mkr (73). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,90 kr (0,82).

Viktiga händelser under kvartalet

- Catella genomför en fjärde investering i logistikfastigheter i Ljungby via Infrahubsgruppen.
- Andreas Wesner utsedd till ny VD för Catellas tyska fondbolag Catella Real Estate AG.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

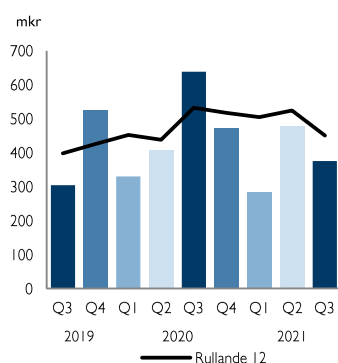
Kvarvarande verksamheter i sammandrag*

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021	2020	2021	2020	Rullande	2020
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	375	639	1 138	1 376	1 610	1 848
Uppdragskostnader och provisioner	-56	-49	-146	-172	-209	-236
Rörelsekostnader	-271	-334	-839	-859	-1 207	-1 227
Rörelseresultat	48	255	153	345	194	386
Rörelsemarginal, %	13	40	13	25	12	21
Finansiella poster - netto	-2	-17	96	-45	34	-106
Resultat före skatt	46	238	249	300	228	279
Skatt	-13	-31	-44	-146	-47	-149
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	33	207	205	154	181	130

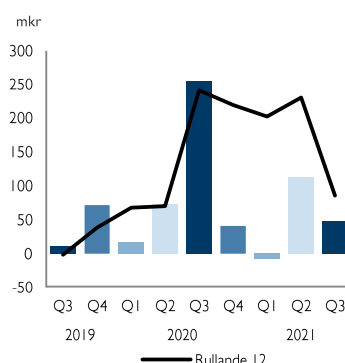
NYCKELTAL	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021	2020	2021	2020	Rullande	2020
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Vinstmarginal, %	10	29	3	9	1	6
Räntabilitet på eget kapital, % **	-	-	5	20	-	13
Eget kapital, mkr	-	-	1 128	1 273	-	1 247
Summa tillgångar, mkr	-	-	4 269	3 445	-	3 615
Soliditet, %	-	-	26	37	-	35
Periodens resultat, mkr **	35	215	87	157	59	129
Resultat per aktie, kr **	0,40	2,44	0,99	1,78	0,66	1,46
Eget kapital, mkr **	-	-	1 025	1 100	-	1 062
Eget kapital per aktie, kr **	-	-	11,60	12,45	-	12,02
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	520	562	-	566
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden, mdkr	7,0	9,7	30,3	26,7	48,6	45,0
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	111,9	116,5	-	115,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-1,5	8,8	-7,8	15,9	-2,5	21,2

INTÄKTER OCH RESULTAT PER KVARTAL	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Totala intäkter, mkr	375	478	285	472	639	408	330
Rörelseresultat, mkr	48	113	-8	41	255	73	17

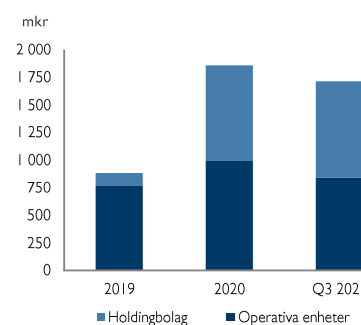
TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



LIKVIDA MEDEL***



*Kvarvarande verksamheter består av verksamhetsgrenarna Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments samt moderbolaget Catella AB (publ) och övriga holdingbolag. Avyttrade verksamheter (Catella Asset Management SAS - januari 2021 och Catella Fondförvaltning AB - september 2020), verksamheter under avveckling (IPM) och avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Catella Bank) ingår inte i ovan sammandrag. För information om verksamheter under avveckling och avyttringsgrupp som innehas för försäljning se not 7 och 8.

** Hänförligt till moderbolagets aktieägare. *** Likvida medel hänförliga till Catella Bank har i tabellen klassificerats att ingå i koncernens svenska holdingbolag.

Corporate Finance

Tredje kvartalet 2021

Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 468 mdkr (428) under kvartalet vilket är en ökning med 9 procent i jämförelse med föregående år.

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

De totala intäkterna uppgick till 107 mkr (148) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, minskade med 27 mkr hänförligt till Kontinentaleuropa. Rörelseresultatet uppgick till -3 mkr (6), en minskning med 9 mkr i jämförelse med föregående år.

Rörelsekostnaderna minskade med 19 mkr främst på grund av lägre prestationsbaserade personalkostnader.

I Norden var intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet högre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Sverige som genomförde fler transaktioner och kapitalmarknadsrelaterade tjänster.

I Kontinentaleuropa minskade Frankrike och Tyskland rörelseresultatet medan Spanien var oförändrad i jämförelse med föregående år.

Niomånadersperioden 2021

Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 1 530 mdkr (1 555) under perioden vilket är en minskning med 2 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolym under perioden uppgick till 30,3 mdkr (26,7).

De totala intäkterna uppgick till 383 mkr (362) och rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (-10) under perioden.

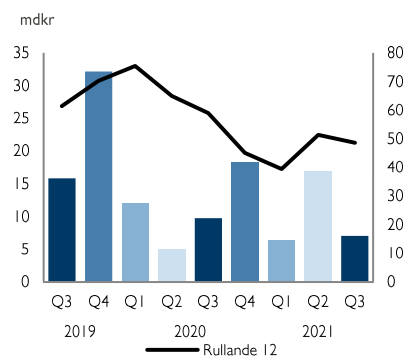
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Norden *	49	45	167	126	263	222
Kontinentaleuropa *	59	103	217	234	383	400
Totala intäkter	107	148	383	362	644	623
Uppdragskostnader och provisioner	-8	-22	-35	-42	-68	-75
Rörelsekostnader	-102	-121	-334	-330	-524	-520
Rörelseresultat	-3	6	14	-10	52	29
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-3	4	4	-3	8	5
Eget kapital, mkr **	-	-	29	34	-	98
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	7,0	9,7	30,3	26,7	48,6	45,0
varav Norden	4,0	7,2	20,7	16,9	33,1	29,3
varav Kontinentaleuropa	3,0	2,5	9,6	9,8	15,5	15,7
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	202	210	-	208

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2020.

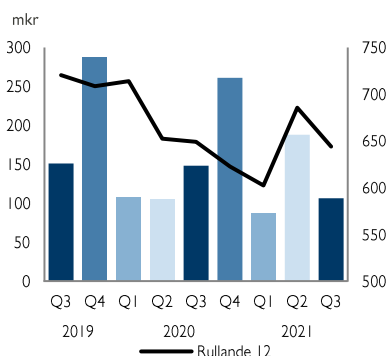
** Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER OCH RESULTAT PER KVARTAL	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
	107	188	88	261	148	105	109
Rörelseresultat, mkr	-3	43	-26	38	6	-3	-13

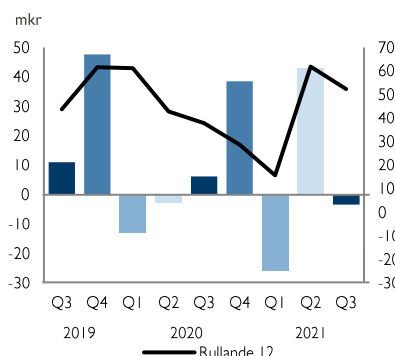
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Property Investment Management

Tredje kvartalet 2021

De totala intäkterna uppgick till 260 mkr (349) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 213 mkr (319) under kvartalet.

Property Funds intäkter efter uppdragskostnader ökade med 17 mkr i jämförelse med föregående år drivet av fasta intäkter.

Inom Property Asset Management minskade intäkterna med 88 mkr, justerat för försäljningen av franska verksamheten, i

jämförelse med föregående år. Intäktsminskningen förklaras främst av avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf genom Catella Project Management under föregående år.

Rörelsekostnaderna minskade främst på grund av lägre rörliga personalkostnader.

Rörelseresultatet uppgick till 57 mkr (92) varav Property Funds ökade med 5 mkr främst drivet av tillväxten av förvaltat kapital medan Property Asset Management

minskade med 40 mkr i jämförelse med föregående år.

Niomånadersperioden 2021

Catellas förvaltade kapital i affärsområdet ökade med 10,5 mkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 111,9 mkr, justerat för Frankrike.

De totala intäkterna uppgick till 755 mkr (886) och rörelseresultatet uppgick till 168 mkr (209).

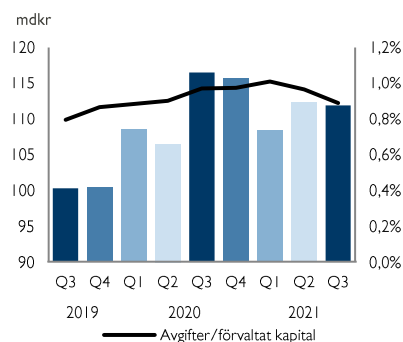
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	202	197	606	582	773	749
Property Asset Management *	82	200	204	391	306	493
Totala intäkter	260	349	755	886	995	1 126
Uppdragskostnader och provisioner	-47	-30	-119	-134	-150	-164
Rörelsekostnader	-156	-226	-467	-543	-648	-723
Rörelseresultat	57	92	168	209	198	239
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	22	26	22	24	20	21
Eget kapital, mkr **	-	-	897,1	651,7	-	616,8
Förvaltat kapital vid periodens slut, mkr	-	-	111,9	116,5	-	115,6
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	-1,5	8,8	-7,8	15,9	-2,5	21,2
varav Property Funds	-	-	81,6	69,3	-	69,1
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	3,9	2,2	9,3	6,2	11,7	8,6
varav Property Asset Management	-	-	30,3	47,2	-	46,5
netto in(+) och utflöde(-) under perioden, mkr	-5,4	6,6	-17,1	9,8	-14,1	12,7
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	270	266	-	273

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2020.

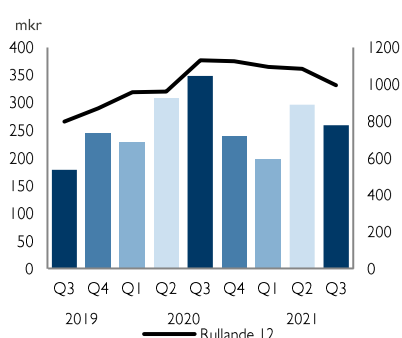
** Hjälpförlägg till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER OCH RESULTAT PER KVARTAL	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
	260	297	199	240	349	308	229
Totala intäkter, mkr	57	84	28	29	92	76	41
Rörelseresultat, mkr							

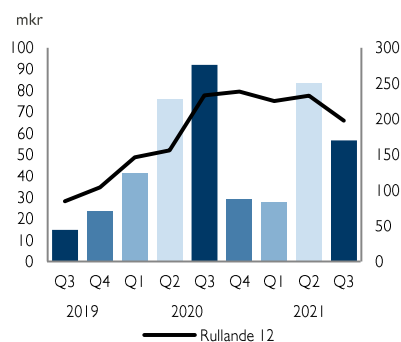
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Property Investment Management

Förvalt kapital per tjänsteområde och land

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 Property Asset Management.

Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom

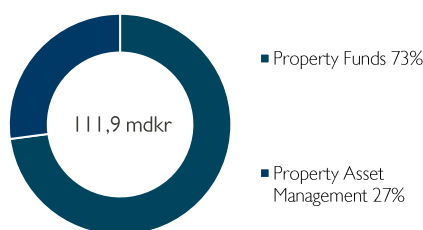
över 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader.

Genom tjänsteområdet Property Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Project Management, som redovisas inom tjänsteområdet Property Asset Management, erbjuder investeringsmöjligheter på ett tidigt stadium i

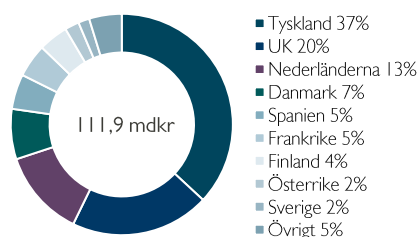
utvecklingsprojekt. Catella identifierar utvecklingsmöjligheter för mark och fastigheter, arrangerar projektfinansiering, deltar i samfinansiering och genomför försäljning när bygglov har beviljats.

Förvalt kapital uppgick till 81,6 mdkr inom Property Funds och 30,3 mdkr inom Property Asset Management vid periodens slut varav 73 procent investerade i Catellas fastighetsfonder.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



Förändring av förvaltad kapital

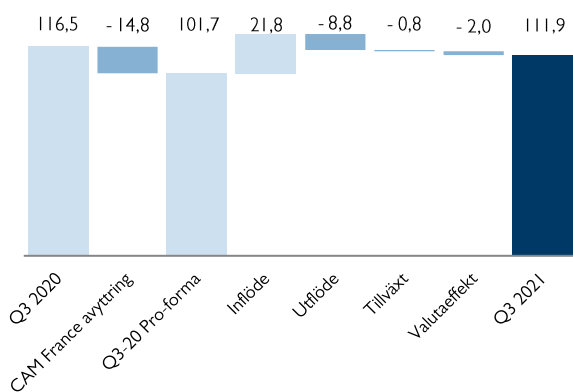
Förvalt kapital har under den senaste tolv månadersperioden ökat från 101,7 mdkr till 111,9 mdkr, justerat för försäljningen av franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS. Ökningen om 10,2 mdkr drevs främst av inflöde i bostadsfonderna Catella Wohnen Europa, Catella Modernes Wohnen och Catella European Residential

III samt nya mandat inom Property Asset Management i Storbritannien inom handel som shoppingcenters.

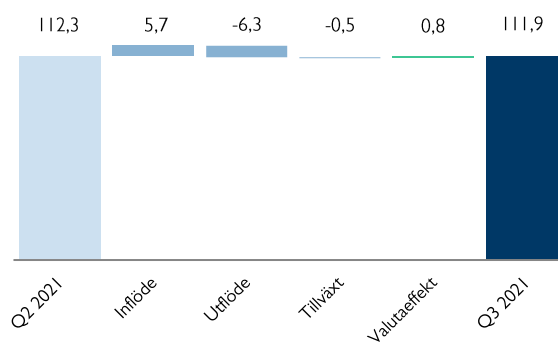
Förvalt kapital minskade under kvartalet med 0,4 mdkr till 111,9 mdkr. Inflöde om 5,7 mdkr var främst drivet av förvärv i bostadsfastigheter i bland annat Hamburg, Dortmund, Århus och Sevilla genom Catellas fastighetsfonder inom Property Funds.

Förvaltningen av fastigheterna kommer att förvaltas lokalt av Catellas Asset Management verksamheter vilket bidrar till ytterligare intjäning för affärsområdet Property Investment Management. Utflöde om 6,3 mdkr förklaras främst av avslutade mandat inom Catella Asset Management Sverige och Catella Hospitality Europé.

Utveckling av förvaltad kapital under de senaste tolv månaderna, mdkr



Utveckling av förvaltad kapital under kvartalet, mdkr



Principal Investments

Inom Principal Investments gör Catella göra egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att de ska generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

Tredje kvartalet 2021

De totala intäkterna uppgick till 8 mkr (176) under det tredje kvartalet varav 5 mkr avser resultat från försäljningen av

franska fastighetsutvecklingsprojektet Moussey Logistique II. Föregående års resultat inkluderar intäkter om 176 mkr från försäljningen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. Under tredje kvartalet ökade Catella investeringsportföljen genom Joint Venture-bolaget Infrahubs med ytterligare två utvecklingsprojekt genom investeringar i Matsmart Scandinavia ABs nya centrallager i Örebro samt ny logistikfastighet åt PostNord TPL AB i Ljungby. Den totala utvecklingskostnaden

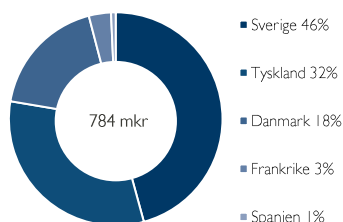
förväntas uppgå till 184 mkr för Örebro och 178 mkr för Ljungby där Catellas ägarandelar uppgår till 50 respektive 40 procent.

Niomånadersperioden 2021

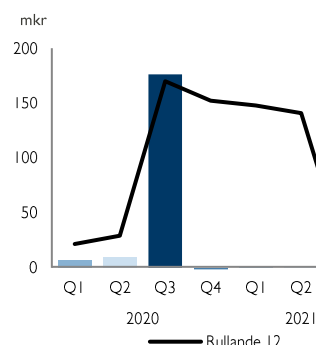
Under niomånadersperioden investerade Catella 571 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt och kontorsprojekt över Europa.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	8	176	10	192	8	190
Uppdragskostnader och provisioner	0	0	0	0	-1	-1
Rörelsekostnader	-1	0	-2	-1	-2	-1
Rörelseresultat	7	176	8	191	5	188
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG						
Anläggningstillgångar			2021 30-sep	2020 30-sep		2020 31 dec
Innehav i intresseföretag	-	-	106	90	-	84
Övriga anläggningstillgångar	-	-	188	9	-	3
Summa anläggningstillgångar	-	-	295	99	-	88
Omsättningstillgångar						
Exploaterings- och projektfastigheter	-	-	1 510	511	-	634
Fordringar hos intresseföretag	-	-	81	29	-	26
Kundfordringar och övriga fordringar	-	-	38	5	-	8
Likvida medel	-	-	46	87	-	-15
Summa omsättningstillgångar	-	-	1 675	631	-	653
Summa tillgångar	-	-	1 970	730	-	741
Eget kapital						
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	174	178	-	156
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	5	5	-	5
Summa eget kapital	-	-	178	183	-	161
Skulder						
Långfristiga skulder	-	-	966	390	-	454
Kortfristiga skulder	-	-	825	157	-	125
Summa skulder	-	-	1 791	547	-	580
Summa eget kapital och skulder	-	-	1 970	730	-	741

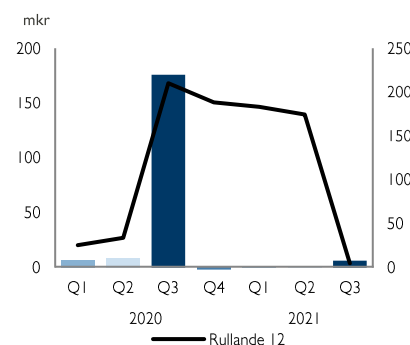
—INVESTERAT KAPITAL PER LAND*



—TOTALA INTÄKTER



—RÖRELSERESULTAT



* Diagrammen visar andel av Principal Investments totala investering

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 30 september 2021.

Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser åtaganden i form av markreserveringar och liknande för att säkra uppstart av kommande projekt.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknad slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ***
Seestadt MG+ *	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	326	50
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	111	18
Königsallee 106 *	Tyskland	Kontor	Q2 2021	Q4 2024	23	825	182
Summa Catella Project Capital						1 262	250
Roye Logistique *	Frankrike	Logistik	Q2 2019	Q4 2021	65	152	2
Mer Logistique *	Frankrike	Logistik	Q1 2020	Q2 2022	65	136	24
Barcelona Logistics *	Spanien	Logistik	Q4 2020	Q3 2022	100	6	6
Summa Catella Logistic Europé						293	32
Norrköping **	Sverige	Logistik	Q4 2020	Q1 2022	50	453	222
Ljungby **	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q3 2022	40	11	11
Örebro **	Sverige	Logistik	Q2 2021	Q2 2022	50	86	86
Vaggeryd *	Sverige	Logistik	Q3 2021	Q3 2022	50	37	21
Övriga *	Sverige	Logistik				35	19
Summa Infrahubs						622	359
Kaktus **	Danmark	Bostäder	Q2 2017	Q3 2022	93	934	143
Summa						3 110	784

* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

** Projektet konsolideras som ett dotterföretag med full konsolidering

*** Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

URVAL AV CATELLAS PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

?



Infrahubs, Örebro
184 mkr *



Infrahubs, Norrköping
512 mkr *



Kaktus Towers, Köpenhamn
1 334 mkr *



Barcelona, Spanien
170 mkr *



Mer, Frankrike
312 mkr *



Roye, Frankrike
242 mkr *



Seestadt mg+, Düsseldorf
2 021 mkr * (Etapp 1 – 63 000 kvm BTA)



Düssel-Terrassen, Düsseldorf
920 mkr * (Etapp 1 – 333 enheter)



Königsallee, Düsseldorf
1 984 mkr *

Nyligen lanserade projekt:

Infrahubs:

Vaggeryd (280 mkr*), Ljungby (178 mkr*)

Catella Logistics Europe:

Metz (380 mkr*)

* Total utvecklingskostnad

Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning ökade med 298 mkr under tredje kvartalet och uppgick per 30 september 2021 till 4 843 mkr. Ökningen beror främst på fortsatta investeringar i fastighetsutvecklingsprojekten inom Principal Investments.

Koncernens egna kapital ökade under tredje kvartalet med 22 mkr och uppgick per 30 september 2021 till 1 689 mkr. Förutom periodens resultat om 36 mkr och negativa omräkningsdifferenser om 2 mkr påverkades eget kapital av utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande om 17 mkr. Vidare påverkades eget kapital av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 4 mkr och vilket redovisas som personalkostnad och skatt i koncernens resultaträkning. Koncernens soliditet uppgick per 30 september 2021 till 35 procent (37 procent per 30 juni 2021).

Koncernens kassaflöde

Tredje kvartalet 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 6 mkr (63) varav 39 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -33 mkr avser Catella Bank. Betalda skatter uppgick till 27 mkr (28) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 79 mkr (101) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 73 mkr (38). Av förändringar i rörelsekapital är 71 mkr (50) hänförlig till kvarvarande verksamheter och 2 mkr (-12) avser Catella Bank.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -395 mkr (199) och inkluderar tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojekten Kaktus, Infrahubs Norrköping och Infrahubs Örebro om totalt 314 mkr samt nya investeringar i Infrahubs Vaggeryd och Infrahubs Ljungby med flera om totalt 66 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 220 mkr (6) varav 150 mkr avser ny bankfinansiering till Infrahubs Norrköping och 100 mkr avser utökade

krediter till Kaktus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Vidare utbetalades utdelningar om 17 mkr till innehav utan bestämmande inflytande.

Periodens kassaflöde uppgick till -96 mkr (306) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till -65 mkr (352) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -31 mkr (-46).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 712 mkr (1 880), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 1 288 mkr (1 454), där likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 448 mkr (535). Likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 424 mkr (426).

Niomånadersperioden 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -4 mkr (70) varav 52 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -56 mkr avser Catella Bank. Betalda skatter uppgick till 73 mkr (76) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -39 mkr (78) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -35 mkr (8). Av förändringar i rörelsekapital är -47 mkr (121) hänförlig till kvarvarande verksamheter och 12 mkr (-113) avser Catella Bank.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -864 mkr (226) och inkluderar investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt, via såväl dotterföretag som intresseföretag, om totalt 1 111 mkr. Därutöver förvärvades andelar från innehavare utan bestämmande inflytande i Catella Residential i Frankrike om 54 mkr. Försäljning av dotterföretaget Catella Asset Management SAS genererade ett kassaflöde, efter avdrag för avyttrade likvida medel, om 109 mkr. Försäljning av samtliga andelar i IPM Systematic Macro Fund och IPM Systematic Commodities Fund genererade inflöden om netto 80 mkr och Visa A aktier såldes för ett belopp om 87 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 740 mkr (192) varav 480 mkr avser Catella ABs emittering av ny senior icke-säkerställd obligation efter återköp/förtidsinlösen av äldre obligation netto efter kostnader. Därutöver upptog Kaktus i TopCo lån om ytterligare 289 mkr för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och Infrahubs Örebro erhöll ny bankfinansiering om 150 mkr. Amortering av Covid-19 lån och koncernens leasingsskuld uppgick till 32 mkr respektive 48 mkr. Lämnade utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 80 mkr respektive 25 mkr. Periodens kassaflöde uppgick till -163 mkr (496) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till -206 mkr (572) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 43 mkr (-76).

Moderbolaget

Tredje kvartalet 2021

Moderbolaget redovisade intäkter om 4,3 mkr (6,3) och rörelseresultatet uppgick till -9,9 mkr (-8,3). Personalkostnader ökade med 3,8 mkr samtidigt som konsultkostnader minskade med 3,1 mkr under perioden till följd av nyanställningar. Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 18 (12).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -15,3 mkr (-3,7) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 15,8 mkr (8,8). Föregående års finansnetto inkluderade även realiserade och orealiserade resultat från derivat om 5,3 mkr.

Resultat före skatt tillika Periodens resultat uppgick till -25,2 mkr (-12,0).

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 544,3 mkr (81,1).

Niomånadersperioden 2021

De totala intäkterna uppgick till 10,4 mkr (23,0) och rörelseresultatet uppgick till -38,6 mkr (-35,0) under perioden.

Finansiella poster summerade till -40,9 mkr (-15,5) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 49,4 mkr (26,5). I beloppet ingår engångskostnader om totalt 8 mkr som ett resultat av återköp och förtidsinlösen av äldre obligation för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. I finansnettot ingår vidare resultat från derivat om 8,1 mkr (11,0). Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Derivatet förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningen utvärderar löpande behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker. Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till -79,5 mkr (-50,5).

Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 520 personer (562).

Aktieägare

Catella hade 8 780 (9 501) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 30 september 2021 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (49,4) av kapital och 48,8 procent (48,8) av rösterna följt av Alcur Fonder med ett innehav på 6,2 procent (4,2) av kapital och 5,6 procent (3,8) av rösterna.

Utdelning

Catellas mål är att årsvis till aktieägarna utdela 50 procent av koncernens resultat efter skatt justerat för resultatmässigt orealiserade värdeökningar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom Catella-koncernen bedriver några bolag tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av respektive hemvistlands tillsynsmyndighet. Därutöver lyder Catellas konsoliderade situation under tillsyn av CSSF i Luxemburg sedan 31 mars 2016. Catella arbetar kontinuerlig med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt förbereder sig för regelförändringar. I samband med att Catella Bank återlämnar licensen kommer dock kraven på regelförändringar att minska.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar avseende bland annat värdering av låneportföljer, goodwill och varumärke samt antaganden hänförliga till intäktsredovisning. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar. För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 4 i Årsredovisningen för 2020.

Catella investerar stora belopp i fastighetsutvecklingsprojekt företrädesvis genom intresseföretag men det sker även genom dotterföretag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

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.

Catella tillämpar successiv vinstavräkning för fastighetsutvecklingsprojekt där försäljningsavtal har ingåtts med en extern part i enlighet med IFRS 15 Revenue from contracts with customers. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska

personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

För information i not 8 avseende så kallad konsoliderad situation som utgörs av delar av Catellas verksamhet, är denna upprättad i enlighet med koncernens redovisningsprinciper samt Lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL).

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2020. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. Catella har per 30 september 2021 investerat 222 mkr i bolaget. Catella garanterar hyresavtalets genomförande gentemot Postnord. Catellas huvudägare CA Fastigheter AB har lämnat en vederlagsfri, ovillkorad förpliktelse att investera erforderligt kapital i Infrahubs Fastighet 2 AB i utbyte mot aktier i bolaget motsvarande investeringen. Garantin kan komma att tas i anspråk i den utsträckning annan finansiering inte kan erhållas för projektet. Under tredje kvartalet 2021 har extern bankfinansiering erhållits och i nuläget bedöms garantin inte behöva tas i bruk.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. För mer information se Principal Investments i denna rapport samt not 20 och 38 i Årsredovisning 2020.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretaget Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas franska dotterföretag Catella Logistic Europe SAS (CLE) fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som CPM och CLE fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intresseföretagen.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021

25 februari 2022

Årsredovisning 2021

11 april 2022

Delårsrapport januari–mars 2022

6 maj 2022

Årsstämma 2022

24 maj 2022

För ytterligare information

Mattias Brodin, CFO

Tel. 08-463 33 10

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

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 rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 11 november 2021
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

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catella AB (org nr 556079-1419) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 november 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning		361	565	1 131	1 513	2 047
Övriga rörelseintäkter		15	179	42	257	265
Totala intäkter		376	744	1 173	1 771	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-56	-65	-147	-235	-300
Övriga externa kostnader		-65	-91	-266	-298	-395
Personalkostnader		-182	-304	-654	-775	-1 079
Avskrivningar		-19	-23	-100	-73	-110
Övriga rörelsekostnader		-3	-3	-8	-18	-34
Rörelseresultat		51	259	-2	370	393
Ränteintäkter		6	2	13	5	6
Räntekostnader		-19	-11	-54	-36	-47
Övriga finansiella poster		12	-3	125	-26	-64
Finansiella poster - netto		-1	-13	84	-56	-105
Resultat före skatt		50	246	83	314	289
Skatt		-12	-31	-44	-148	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		37	215	39	166	138
Verksamheter som innehas för försäljning:						
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	-1	5	-8	-85	-64
Periodens resultat		36	220	31	81	74
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		34	220	79	73	65
Innehav utan bestämmande inflytande		2	-0	-49	8	9
		36	220	31	81	74
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
Kvarvarande verksamheter						
- före utspädning		0,40	2,44	0,99	1,78	1,46
- efter utspädning		0,39	2,44	0,97	1,78	1,46
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning						
- före utspädning		-0,01	0,05	-0,09	-0,96	-0,72
- efter utspädning		-0,01	0,05	-0,09	-0,96	-0,72
Total verksamhet						
- före utspädning		0,39	2,49	0,90	0,82	0,74
- efter utspädning		0,38	2,49	0,88	0,82	0,74
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		89 556 905	88 348 572	89 556 905	88 381 905	88 348 572

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	36	220	31	81	74
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	0	1	0	0
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	-0	-39	11	-36	47
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Säkring av nettoinvestering	0	-4	-2	-3	28
Omräkningsdifferenser	-2	6	8	-6	-65
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-2	-37	17	-45	11
Summa totalresultat för perioden	34	183	48	36	85
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	32	183	96	28	79
Innehav utan bestämmande inflytande	3	0	-48	8	6
	34	183	48	36	85

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		402	474	443
Kontraktstillgångar		139	158	157
Materiella anläggningstillgångar		26	27	30
Innehav i intresseföretag		170	170	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		185	8	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	153	228	248
Uppskjutna skattefordringar		26	1	21
Övriga långfristiga fordringar		16	6	6
		1 116	1 073	1 106
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 510	511	634
Fordringar hos intresseföretag		81	31	26
Kundfordringar och övriga fordringar		333	397	415
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	23	59	31
Likvida medel *		1 288	1 454	1 482
		3 234	2 451	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	493	516	539
		3 727	2 968	3 127
Summa tillgångar		4 843	4 040	4 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	289	289
Reserver		4	16	75
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 110	1 082	1 072
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 586	1 564	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande		103	173	185
Summa eget kapital		1 689	1 736	1 797
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		942	494	553
Obligationslån		1 240	750	751
Kontraktsskulder		109	124	115
Övriga långfristiga skulder		71	0	0
Uppskjutna skatteskulder		19	23	20
Övriga avsättningar		68	79	63
		2 449	1 470	1 503
Kortfristiga skulder				
Kontraktsskulder		35	42	48
Leverantörsskulder och övriga skulder		580	575	731
Skatteskulder		40	48	48
		655	666	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	50	169	106
		705	834	933
Summa skulder		3 154	2 304	2 435
Summa eget kapital och skulder		4 843	4 040	4 233
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		54	50	49

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	49	239	76	219	216
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Awecklingskostnader	-17	-18	23	38	27
Övriga finansiella poster	-13	2	-121	-3	29
Avskrivningar	19	22	100	74	113
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	3	1	5	4	10
Förändringar avsättningar	-1	7	-4	-1	6
Bokförda räntetäkter från låneportföljer	-7	-1	-13	-4	-4
Resultat från andelar i intresseföretag	-5	-176	-23	-195	-196
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	6	14	27	14	37
Betalda skatter	-27	-28	-73	-76	-84
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6	63	-4	70	154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	76	73	130	431	189
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-3	-35	-166	-423	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79	101	-39	78	165
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-4	-8	-9	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-3	-2	-7	-7
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-0	0	-54	-0	-0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	-0	83	109	83	76
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	0	-1	-	131	128
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	10	-8	-249	-8	-37
Avyttring av intresseföretag	0	0	24	-	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	173	5	173	179
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-405	-63	-862	-169	-320
Förvärv av finansiella tillgångar	0	0	-93	-34	-38
Försäljning av finansiella tillgångar	0	23	254	66	77
Kassaflöden från låneportföljer	5	0	11	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395	199	-864	226	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-1	-1
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	-	6	-	-
Nyemission	-	-	-	15	15
Upptagna lån	252	60	1 679	278	422
Amortering av lån	-2	0	-793	-0	-0
Amortering av leasingsskuld	-13	-12	-48	-40	-58
Utdelning	0	0	-80	0	0
Tilskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-17	-42	-25	-60	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	220	6	740	192	315
Periodens kassaflöde	-96	306	-163	496	524
Likvida medel vid periodens början	1 790	1 565	1 856	1 378	1 378
Valutakursdifferens i likvida medel	18	9	19	6	-46
Likvida medel vid periodens slut *	1 712	1 880	1 712	1 880	1 856
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31	-44	-44	-206	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1	87	130	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	0
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-31	-46	43	-76	-84
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	424	426	424	426	374

Av koncernens likvida medel är 424 mkr relaterad till Catella Bank och övriga Catella-koncernen har ej, med hänsyn till de föreskrifter och regler Catella Bank lyder under, tillgång till Catella Banks likviditet.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	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 - september 2021:								
Periodens resultat					79	79	-49	31
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-76	5	87	17	0	17
Periodens totalresultat			-76	5	166	96	-48	48
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-34	-83
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 september 2021	177	295	19	-15	1 110	1 586	103	1 689

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

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

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736
Periodens totalresultat för januari - september 2020:								
Periodens resultat					73	73	8	81
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-36	-9	-45	-45	0	-45
Periodens totalresultat			-36	-9	73	28	8	36
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	-49	-49
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1				-1		-1
Nyemission	4	11				15		15
Utgående balans per 30 september 2020	177	289	12	4	1 082	1 564	173	1 736

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

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

Under första kvartalet 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade B-aktier i Catella AB för ett pris om 7,20 kr per aktie och 1 000 000 teckningsoptioner återköptes från en nyckelperson. Därutöver förföll 266 667 teckningsoptioner i eget förvar utan nyttjande. Efter dessa transaktioner kvarstod inga utestående teckningsoptioner i Catella AB. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel.

Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Property Investment									
		Corporate Finance		Management		Principal Investments		Övrigt		Koncernen	
		2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Nettoomsättning		105	148	256	349	0	0	-1	68	361	565
Övriga rörelseintäkter		2	1	3	-0	8	176	2	3	15	179
Totala intäkter		107	148	260	349	8	176	1	70	376	744
Uppdragskostnader och provisioner		-8	-22	-47	-30	0	0	-0	-13	-56	-65
Övriga externa kostnader		-32	-30	-38	-47	-2	-0	5	-13	-65	-91
Personalkostnader		-63	-85	-108	-167	0	-0	-11	-52	-182	-304
Avskrivningar		-5	-6	-9	-10	0	0	-4	-7	-19	-23
Övriga rörelsekostnader		-2	-0	-1	-2	0	0	1	-0	-3	-3
Rörelseresultat		-3	6	57	92	7	176	-8	-15	51	259
Ränteintäkter		0	0	0	0	0	0	5	1	6	2
Räntekostnader		-2	-2	-2	-1	-0	0	-16	-8	-19	-11
Övriga finansiella poster		-0	0	8	1	1	-0	4	-4	12	-3
Finansiella poster - netto		-2	-2	6	0	1	-0	-6	-11	-1	-13
Resultat före skatt		-5	4	63	92	7	175	-15	-26	50	246
Skatt		-1	-4	-12	-28	0	0	1	1	-12	-31
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-7	0	51	64	8	176	-14	-25	37	215
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	0	0	0	0	-1	5	-1	5
Periodens resultat		-7	0	51	64	8	176	-15	-20	36	220
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		-7	1	50	63	8	176	-17	-19	34	220

Mkr	Not	Property Investment														
		Corporate Finance			Management			Principal Investments			Övrigt			Koncernen		
		2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning		378	358	618	731	840	1 074	0	0	1	22	315	355	1 131	1 513	2 047
Övriga rörelseintäkter		5	4	5	24	46	52	10	192	189	3	15	18	42	257	265
Totala intäkter		383	362	623	755	886	1 126	10	192	190	24	330	373	1 173	1 771	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-35	-42	-75	-119	-134	-164	0	0	-1	8	-60	-61	-147	-235	-300
Övriga externa kostnader		-84	-90	-117	-116	-120	-171	-2	-1	-1	-64	-87	-106	-266	-298	-395
Personalkostnader		-228	-222	-375	-322	-373	-480	0	-0	-0	-104	-181	-225	-654	-775	-1 079
Avskrivningar		-17	-18	-25	-26	-34	-53	0	0	0	-57	-22	-32	-100	-73	-110
Övriga rörelsekostnader		-6	-0	-3	-4	-16	-19	0	-0	-0	2	-2	-11	-8	-18	-34
Rörelseresultat		14	-10	29	168	209	239	8	191	188	-192	-21	-62	-2	370	393
Ränteintäkter		1	1	2	0	0	0	0	-0	-0	12	4	4	13	5	6
Räntekostnader		-5	-8	-10	-4	-4	-6	-0	0	-0	-45	-24	-31	-54	-36	-47
Övriga finansiella poster		-1	0	0	136	4	-14	1	-1	-12	-12	-29	-38	125	-26	-64
Finansiella poster - netto		-5	-6	-7	133	-0	-20	2	-1	-12	-45	-49	-65	84	-56	-105
Resultat före skatt		9	-16	21	301	209	218	10	190	176	-236	-70	-127	83	314	289
Skatt		-9	-7	-21	-35	-69	-60	0	0	0	-0	-72	-70	-44	-148	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-1	-23	0	266	140	159	10	191	176	-236	-142	-197	39	166	138
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8	-85	-64	-8	-85	-64
Periodens resultat		-1	-23	0	266	140	159	10	191	176	-245	-226	-261	31	81	74
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		-1	-23	-1	263	137	153	10	191	177	-193	-232	-264	79	73	65

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments 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 varumärken. I "Övrigt" ingår vidare 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 marknadsmissa villkor.

Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance							
	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec
Nettoomsättning	105	187	86	259	148	104	107	286
Övriga rörelseintäkter	2	2	2	2	1	1	2	1
Totala intäkter	107	188	88	261	148	105	109	287
Uppdragskostnader och provisioner	-8	-14	-13	-33	-22	-11	-9	-18
Övriga externa kostnader	-32	-26	-26	-26	-30	-26	-35	-42
Personalkostnader	-63	-99	-66	-153	-85	-67	-70	-169
Avskrivningar	-5	-6	-6	-7	-6	-6	-6	-7
Övriga rörelsekostnader	-2	-0	-4	-3	-0	2	-2	-4
Rörelseresultat	-3	43	-26	38	6	-3	-13	48
Ränteintäkter	0	0	0	1	0	0	1	1
Räntekostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
Övriga finansiella poster	-0	1	-1	-0	0	-1	1	-0
Finansiella poster - netto	-2	-1	-3	-2	-2	-3	-1	-3
Resultat före skatt	-5	42	-28	37	4	-6	-14	45
Skatt	-1	-9	1	-14	-4	-1	-2	-18
Periodens resultat	-7	33	-27	23	0	-7	-16	27
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-7	33	-27	23	1	-8	-16	27

Mkr	Property Investment Management							
	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec
Nettoomsättning	256	278	197	234	349	301	189	243
Övriga rörelseintäkter	3	19	2	6	-0	7	40	3
Totala intäkter	260	297	199	240	349	308	229	246
Uppdragskostnader och provisioner	-47	-42	-30	-30	-30	-68	-35	-35
Övriga externa kostnader	-38	-41	-37	-51	-47	-33	-39	-50
Personalkostnader	-108	-121	-94	-107	-167	-105	-100	-117
Avskrivningar	-9	-9	-9	-19	-10	-13	-11	-15
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-1	-3	-2	-12	-2	-5
Rörelseresultat	57	84	28	29	92	76	41	24
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-2
Övriga finansiella poster	8	-15	143	-18	1	-2	4	-4
Finansiella poster - netto	6	-16	142	-20	0	-4	3	-5
Resultat före skatt	63	68	170	10	92	72	45	19
Skatt	-12	-15	-8	10	-28	-24	-16	-4
Periodens resultat	51	53	162	19	64	48	28	15
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	50	52	161	16	63	46	27	13

Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Principal Investments							
	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec
Nettoomsättning	0	0	0	1	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	8	0	2	-3	176	9	7	20
Totala intäkter	8	0	2	-2	176	9	7	20
Uppdragskostnader och provisioner	0	0	0	-1	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	-2	-1	-0	0	-0	-1	-0	-1
Personalkostnader	0	0	0	0	-0	0	0	0
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-0	0	-0	0	0
Rörelseresultat	7	-0	2	-3	176	9	7	19
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	-0	-0	11
Räntekostnader	-0	0	-0	-0	0	0	0	-0
Övriga finansiella poster	1	-1	2	-11	-0	4	-4	-0
Finansiella poster - netto	1	-1	2	-11	-0	4	-4	11
Resultat före skatt	7	-1	3	-14	175	13	2	29
Skatt	0	0	0	0	0	0	-0	0
Periodens resultat	8	-1	3	-14	176	13	2	29
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	8	-1	3	-14	176	13	2	19

Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Property Investment									Övrigt			Koncernen		
	Corporate Finance			Management			Principal Investments			2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec						
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	64	66	64	284	305	280	0	0	0	54	104	98	402	474	443
Kontraktstillgångar	50	65	62	70	69	66	0	0	0	19	24	29	139	158	157
Materiella anläggningstillgångar	6	8	7	20	18	22	0	0	0	0	1	1	26	27	30
Innehav i intresseföretag	0	0	0	0	11	11	106	90	84	64	69	71	170	170	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	8	35	185	0	0	0	0	0	185	8	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	17	21	17	3	9	3	132	198	228	153	228	248
Uppskjutna skattefordringar	1	0	0	24	0	20	1	0	0	0	0	0	26	1	21
Övriga långfristiga fordringar	13	16	18	13	2	2	0	0	0	-10	-12	-14	16	6	6
	134	156	152	428	434	453	295	99	88	259	384	413	1 116	1 073	1 106
Omställningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	1 510	511	634	0	0	0	1 510	511	634
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	0	0	81	29	26	0	3	0	81	31	26
Kundfordringar och övriga fordringar	121	153	206	165	135	144	38	5	8	8	104	56	333	397	415
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	59	31	23	59	31
Likvida medel	119	227	190	788	631	595	46	87	-15	336	509	712	1 288	1 454	1 482
	240	380	396	953	765	739	1 675	631	653	367	675	800	3 234	2 451	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	493	516	539	493	516	539
	240	380	396	953	765	739	1 675	631	653	859	1 191	1 338	3 727	2 968	3 127
Summa tillgångar	374	535	548	1 381	1 199	1 192	1 970	730	741	1 119	1 575	1 752	4 843	4 040	4 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	29	34	98	897	652	617	174	178	156	487	700	741	1 586	1 564	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande	27	17	36	18	43	40	5	5	5	53	107	104	103	173	185
Summa eget kapital	56	51	134	915	695	657	178	183	161	540	807	845	1 689	1 736	1 797
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	45	81	77	3	22	21	893	390	454	0	0	0	942	494	553
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 240	750	751	1 240	750	751
Kontraktsskulder	38	53	48	61	55	54	0	0	0	9	16	13	109	124	115
Övriga långfristiga skulder	23	108	20	8	12	14	73	0	0	-33	-119	-34	71	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	0	8	10	9	0	0	0	10	13	11	19	23	20
Övriga avsättningar	1	1	1	67	78	54	0	0	0	0	0	8	68	79	63
	107	243	147	148	177	153	966	390	454	1 227	660	748	2 449	1 470	1 503
Kortfristiga skulder															
Kontraktsskulder	17	17	17	11	16	16	0	0	0	8	10	15	35	42	48
Leverantörsskulder och övriga skulder	177	223	235	285	266	335	825	157	125	-708	-70	36	580	575	731
Skatteskulder	16	2	15	22	46	31	0	0	0	1	1	2	40	48	48
	210	241	267	318	327	382	825	157	125	-698	-59	53	655	666	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	169	106	50	169	106
	210	241	267	318	327	382	825	157	125	-648	109	158	705	834	933
Summa skulder	318	484	414	466	504	535	1 791	547	580	579	769	906	3 154	2 304	2 435
Summa eget kapital och skulder	374	535	548	1 381	1 199	1 192	1 970	730	741	1 119	1 575	1 752	4 843	4 040	4 233

Not 3. 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. Prognosen utförs av den franska investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S. Det bokförda värdet i Catellas

koncernredovisning fastställs baserat på prognostiserade diskonterade kassaflöden bestående i huvudsak av räntebetalningar men även amorteringar.

Sammandrag av Catellas låneportfölj samt utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen redovisas i noten.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	51,0	29,3%	47,9	48,1%	5,2%	1,5
Lusitano 5	Portugal	123,1	70,7%	51,7	51,9%	30,0%	4,2
Totalt kassaflöde **		174,2	100,0%	99,6	100,0%	18,1%	3,4
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde i koncernens balansräkning ***				99,7			

* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

** 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

Kassaflödet för respektive låneportfölj redovisas i tabell på nästa sida och diskonteringsräntorna redovisas ovan per portfölj. Mer information om låneportföljen finns på nästa sida och i Årsredovisning 2020.

Kassaflödesprognoser

Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS. I avsaknaden av en fungerande och tillräckligt likvid marknad för i stort sett alla investeringarna samt för jämförbara efterställda investeringar, utförs värderingen genom att använda tillvägagångssättet "markto-modell". Detta tillvägagångssätt bygger på att prognostisera kassaflödet till och med förfall för varje investering med marknadsbaserade kreditantaganden. De prognostiserade kassaflödena har utarbetats av den externa investeringsrådgivaren Cartesia. Kreditantaganden som används av Cartesia baseras på historisk utveckling av de enskilda investeringarna och ett brett urval av jämförbara transaktioner. I de prognostiserade kassaflödena görs antaganden av potentiella försämringar av kreditvariabler. Dessa täcker inte fullt ut effekten av ett scenario, med låg sannolikhet och hög potentiell negativ inverkan såsom upplösning av euroområdet, där ett av länderna

som EETI har sina underliggande investeringar, utträder ur den europeiska monetära unionen eller liknande scenarier. Justeringar av kassaflödena påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

Diskonteringsräntor

Applikerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 24-månaders index med icke betygssatta (non-investment grade) europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx). Diskonteringsräntorna per portfölj har också fastställts relativt andra tillgångar i avsaknad av marknadspriser för tillgångarna som EETI innehar. Varje kvartal utvärderar styrelsen för EETI de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar för att eventuellt justera diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet. Justeringar av diskonteringsräntorna påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende låneportföljerna

Merparten av investeringarna består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende och rankas lägre än

värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag. Vissa investeringar har också strukturella inslag som gör att högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag prioriteras vid utebliven betalning eller om förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflödet som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. För vidare information se not 22 i Årsredovisning 2020.

Clean-up call

Clean-up call berör samtliga delpportföljer och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen när de utestående lånen har amorterats och understiger tio procent av det emitterade beloppet. Administrationen av portföljen är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika extra kostnader.

Time call

Time call berör delpportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter.

Utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen*

Mkr		Spanien Portugal		Övriga			
Låneportfölj		Pastor 2	Lusitano 5		Utfall	Prognos	Diff
Utfall							
Helår	2009-2018	27,2	0,8	240,3	268,3	242,3	26,0
Helår	2019	0,0	0,0	26,2	26,2	23,0	3,2
Q1	2020	0,0	-	0,3	0,3	0,0	0,3
Q2	2020	-	-	0,0	0,0	0,0	-0,0
Q3	2020	-	-	0,3	0,3	0,0	0,3
Q4	2020	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Q1	2021	-	2,5	0,0	2,5	0,0	2,5
Q2	2021	-	3,6	0,0	3,6	3,0	0,7
Q3	2021	-	5,0	0,0	5,0	3,2	1,8
Summa		27,2	12,0	267,0	306,2	271,5	34,7

Prognos				Prognos			
				Kvartal/År	Ack.		
Q4	2021	-	3,0		3,0	3,0	
Helår	2022	51,0	11,0		62,0	65,0	
Helår	2023	-	13,6		13,6	78,6	
Helår	2024	-	17,2		17,2	95,8	
Helår	2025	-	19,3		19,3	115,1	
Helår	2026	-	22,3		22,3	137,4	
Helår	2027	-	36,8		36,8	174,2	
Summa		51,0	123,2		174,2		

* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

Pastor 2

De underliggande lånen i portföljen understiger 10 procent och Catella gör bedömningen att ett återköp kommer att ske senast under fjärde kvartalet 2022. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera eftersom de beror på ett flertal okända faktorer hos emittenten.

Lusitano 5

I de prognostiserade kassaflödena för delportföljen Lusitano 5 antas att emittenten inte kommer att utnyttja sin time call. Dock höjdes diskonteringsräntan under fjärde kvartalet 2020 för att reflektera sannolikheten att emittenten utnyttjar sin option att återköpa Lusitano 5 för ett belopp uppgående till cirka 3,2 miljoner euro. Denna sannolikhet bedöms öka över tid och om

optionen skulle nyttjas av emittenten skulle detta innebära en nedskrivning av värdet om cirka 2 miljoner euro.

Catella monitorerar den emitterande banken löpande för att bedöma sannolikheten för ett utnyttjande av optionen.

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	30 september 2021
Låneportföljer	100
Verksamhetsrelaterade investeringar	76
Andra värdepapper	0
Summa *	176

* varav kortfristiga placeringar om 23 mkr och långfristiga placeringar om 153 mkr.

Not 5. 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 2020.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2021, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	13	1	161	176
Summa tillgångar	13	1	161	176
SKULDER				
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

FÖRÄNDRINGSANALYS AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR ENLIGT NIVÅ 3 UNDER NIOMÅNADERSPERIODEN 2021

	2021
Per 1 januari	152
Anskaffningar	9
Avyttringar	-3
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	1
Valutakursdifferenser	3
Per 30 september	161

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
Likvida medel	54	50	49
Övriga ställda säkerheter	1	20	18
	55	70	67
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Likvida medel	0	0	0
Övriga ställda säkerheter	1	20	18
	1	21	18

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 avser säkerheter som Catella Bank ställt till Visa (tidigare perioder även Mastercard).

Eventalförpliktelser

Mkr	2 021 30-sep	2 020 30-sep	2020 31 dec
Övriga eventalförpliktelser	785	344	783
	785	344	783
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Övriga eventalförpliktelser	0	4	3
	0	4	3

Övriga eventalförpliktelser avser bland annat Catella ABs garantiförbindelse till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB in-

gått ett borgensåtagande gentemot Post-Nord avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser, se vidare Transaktioner med närstående.

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

Åtaganden

Mkr	2 021 30-sep	2 020 30-sep	2020 31 dec
Investeringsåtaganden	9	18	15
Övriga åtaganden	0	0	0
	9	18	15
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Investeringsåtaganden	0	0	0
Övriga åtaganden	0	0	0
	0	0	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

Not 7. Verksamhet under avveckling

IPM har en lång historia som en marknadsledande global systematic macro förvaltare med stark långsiktig avkastning med låg korrelation till både aktier och obligationer. På senare tid har investeringsmarknaden för systematiska makro-fonder varit mycket utmanande och IPM har haft svag avkastning och stora kapitalutflöden. Catella beslutade därför i april, tillsammans med styrelsen i IPM, att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till sina investerare. Verksamheten inom IPM är därför under avveckling. IPM redovisas tillsammans med Moderbolaget och andra holdingbolag i kategorin Övrigt.

Nedanstående resultaträkning och finansiella ställning i sammandrag för IPM inkluderar ej

elimineringar mellan IPM och andra verksamhetsgrenar, Moderbolaget eller andra holdingbolag.

Tredje kvartalet 2021

Inga intäkter redovisades under tredje kvartalet. Rörelseresultatet för perioden var dock positivt och uppgick till 3 mkr (-5) till följd av ny bedömning av totala avvecklingskostnader och vilket föranledde återföring av del av kvarstående reserver. Vidare återförde IPM obeskattade reserver till beskattning och vilket resulterade i en uppskjuten skatteintäkt om 1 mkr. Periodens resultat uppgick till 4 mkr (-1).

Niomånadersperioden 2021

Totala intäkter uppgick till 34 mkr (206) och rörelseresultatet uppgick till -117 mkr (23) och inkluderar avvecklingskostnader om 98 mkr. Därutöver har koncernen skrivit ner goodwill hänförlig till IPM och vilket belastar koncernresultatet med -39 mkr. Periodens resultat uppgick till -130 mkr (13). Periodens resultat inklusive nedskrivning av goodwill uppgick till totalt -169 mkr. Av detta belopp är -118 mkr hänförligt till moderföretagets aktieägare och -51 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Nedskrivning av goodwill redovisas som Avskrivningar i koncernens resultaträkning.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	0	46	34	206	73	245
Uppdragskostnader och provisioner	0	-2	-1	-8	-3	-10
Rörelsekostnader	3	-49	-150	-175	-256	-230
Rörelseresultat	3	-5	-117	23	-134	6
Finansiella poster - netto	0	4	-13	-9	-4	0
Resultat före skatt	3	-1	-130	14	-138	6
Skatt	1	0	0	-1	1	0
Periodens resultat	4	-1	-130	13	-137	6
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG						
<i>Tillgångar</i>			2021 30-sep	2020 30-sep		2020 31 dec
Anläggningstillgångar	-	-	2	129	-	119
Omsättningstillgångar	-	-	206	283	-	254
Summa tillgångar	-	-	208	412	-	373
<i>Eget kapital</i>						
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	81	158	-	158
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	53	107	-	104
Summa eget kapital	-	-	134	265	-	262
<i>Skulder</i>						
Långfristiga skulder	-	-	1	16	-	-
Kortfristiga skulder	-	-	73	124	-	109
Summa skulder	-	-	74	140	-	109
Summa eget kapital och skulder	-	-	208	412	-	373
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	26	67	-	67

Not 8. Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Catella Bank redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning i koncernens resultaträkning. Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt. Nedanstående resultaträkning och finansiella ställning i sammandrag avseende Catella Bank inkluderar ej elimineringar mellan banken och övriga verksamhetsgrenar, Moderbolaget eller andra holdingbolag.

Under första kvartalet 2019 avyttrade Catella Bank sina operativa verksamheter; Wealth Management i Sverige och Luxem-

burg samt Kortutgivningsverksamheten. Migrering av kortkunder till Advanzia Bank slutfördes under första kvartalet 2020.

I maj 2020 beslutade styrelsen i Catella AB (publ) att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank. I juni 2021 lämnades ansökan in om att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten.

Tredje kvartalet 2021

Rörelseresultatet uppgick till -3 mkr (-9) och finansiella poster uppgick till 2 mkr (1) varav 1 mkr avser koncerninterna räntein-

täkter och 1 mkr avser positiva valutakurseffekter från omvärdering av öppna valutapositioner i SEK. Periodens resultat uppgick till -1 mkr (5).

Niomånadersperioden 2021

Periodens resultat uppgick till -8 mkr (-85).

Under första kvartalet avyttrade Catella Bank sitt innehav av Visa A aktier. Realiserat resultat från Visa A aktier och orealiserad värdejustering på kvarvarande Visa preferensaktier serie C uppgick till totalt 11 mkr och redovisas i Övrigt totalresultat

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	0	1	1	8	19	26
Övriga kostnader	-3	-10	-9	-134	-13	-137
Rörelseresultat	-3	-9	-9	-126	6	-111
Finansiella poster - netto	2	1	2	31	12	41
Resultat före skatt	-1	-8	-7	-95	18	-70
Skatt	0	12	-1	10	-1	10
Periodens resultat	-1	5	-8	-85	17	-60
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG						
<u>Tillgångar</u>			2021 30-sep	2020 30-sep		2020 31 dec
Likvida medel	-	-	424	426	-	374
Övriga tillgångar	-	-	151	169	-	244
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	574	595	-	618
<u>Eget kapital</u>						
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	561	464	-	551
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	-	0
Summa eget kapital	-	-	561	464	-	551
<u>Skulder</u>						
Upplåning och låneskulder	-	-	0	34	-	2
Övriga skulder	-	-	13	98	-	65
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	13	132	-	68
Summa eget kapital och skulder	-	-	575	596	-	618

Not 9. Kapitäläckning - konsoliderad situation

Catella AB och de dotterföretag som bedriver verksamhet under tillsyn av svensk eller utländsk tillsynsmyndighet utgör en finansiell företagsgrupp, en så kallad konsoliderad situation. Den konsoliderade situationen lyder under tillsyn av CSSF i Luxemburg. Rapportering och ansvarigt institut är Catella Bank S.A. Vilka koncernföretag som ingår respektive inte ingår i konsoliderad situation framgår av not 20 i Catellas årsredovisning 2020.

Under juni 2021 lämnade Catella in ansökan om att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten med ambitionen att upphöra vara en konsoliderad situation före utgången av 2021.

Den konsoliderade situationen ska följa Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/32013 (CRR).

Enligt lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag ska koncernräkenskaper upprättas för en konsoliderad situation. Catella tillämpar detta

krav genom de upplysningar som lämnas i denna not om den konsoliderade situationens räkenskaper enligt ÅRKL. Vid upprättande av dessa räkenskaper har redovisningsprinciper angivna i avsnitt Övrig finansiell information tillämpats, vilka överensstämmer med ÅRKL. I övrigt hänvisas till Catella AB:s koncernräkenskaper.

I nedan tabeller redovisas utdrag ur räkenskaperna för den konsoliderade situationen.

Resultaträkning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	558	865	1 042
Övriga rörelseintäkter	4	14	16
Totala intäkter	563	879	1 058
Uppdragskostnader & provisioner	-304	-392	-473
Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner	259	487	585
Rörelsekostnader	-400	-454	-588
Rörelseresultat	-141	33	-3
Finansiella poster - netto	108	19	733
Resultat före skatt	-34	52	730
Skatt	-25	-95	-97
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	-58	-43	633
Verksamheter som innehas för försäljning			
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-8	-85	-60
Periodens resultat	-66	-128	573
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-18	-135	569
Innehav utan bestämmande inflytande	-49	7	4
	-66	-128	573
Antal anställda vid periodens slut	146	185	182

Finansiell ställning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
Anläggningstillgångar	1 505	1 017	1 675
Omsättningstillgångar	1 743	1 243	1 259
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	493	516	539
Summa tillgångar	3 740	2 776	3 473
Eget kapital	2 139	1 485	2 261
Skulder	1 551	1 123	1 106
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	50	169	106
Summa eget kapital och skulder	3 740	2 776	3 473

Kapitaltäckning - konsoliderad situation

Bolaget Catella AB är ett finansiellt moderholdingföretag i Catella-koncernen och offentliggör med anledning av det nedan uppgifter om kapitaltäckning för den konsoliderade situationen.

Mkr	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
Kärnprimärkapital	1 974	947	1 237
Övrigt primärkapital	0	0	0
Supplementärkapital	0	0	0
Kapitalbas	1 974	947	1 237
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	6 441	3 664	5 823
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR			
Kapitalkrav Pelare 1	515	293	466
varav kapitalkrav för kreditrisk	265	118	267
varav kapitalkrav för marknadsrisk	135	7	61
varav kapitalkrav för operativ risk	116	168	138
varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk	0	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	193	110	175
Institutspecifika buffertkrav	161	92	146
Intern buffert	64	37	58
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	934	532	845
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	1 040	415	393
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	1 104	451	451
KAPITALRELATIONER, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP			
Kärnprimärkapitalrelation	30,6	25,8	21,3
Primärkapitalrelation	30,6	25,8	21,3
Total kapitalrelation	30,6	25,8	21,3
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP			
Kapitalkrav Pelare 1	8,0	8,0	8,0
Kapitalkrav Pelare 2	3,0	3,0	3,0
Institutspecifika buffertkrav	2,5	2,5	2,5
varav krav på kapitalkonserveringsbuffert	2,5	2,5	2,5
varav krav på kontracyklisk kapitalbuffert	0,0	0,0	0,0
Intern buffert	1,0	1,0	1,0
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	14,5	14,5	14,5
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	16,1	11,3	6,7
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	17,1	12,3	7,7

Catella AB:s konsoliderade situation uppfyller kravet på miniminivå för kapitalbasen.

	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31-dec
Kapitalbas, mkr			
Kärnprimärkapital			
Aktiekapital och överkursfond	455	455	455
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 684	1 030	1 806
Avgår:			
Immateriella tillgångar	-91	-152	-138
Prisjusteringar	-14	-15	-13
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	0	-173	-114
Positiva resultat hänförliga till moderföretagets aktieägare och vilka inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	0	-	-569
Föreslagen eller förutsebar utdelning	0	-80	-80
Övriga avdrag	-60	-116	-109
Summa kärnprimärkapital	1 974	947	1 237
Övrigt primärkapital	-	-	-
Supplementärkapital	-	-	-
Kapitalbas	1 974	947	1 237

	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I, mkr			
	Riskvägt exp.belopp	Riskvägt exp.belopp	Riskvägt exp.belopp
Kreditrisk enligt schablonmetoden			
Exponeringar mot institut	357	263	237
Exponeringar mot företag	0	11	10
Exponeringar mot hushåll	0	0	0
Exponeringar säkrade genom pantträtt i fast egendom	0	0	0
Fallerande exponeringar	90	104	86
Poster förknippade med särskilt hög risk	1 176	151	1 327
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	0	0	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	17	1	1
Aktieexponeringar	846	536	803
Övriga poster	827	408	873
	3 313	1 475	3 338
Marknadsrisk			
Ränterisk	0	0	0
Aktiekursrisk	0	0	0
Valutakursrisk	1 683	92	757
	1 683	92	757
Operativ risk enligt basmetoden	1 445	2 097	1 728
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	0	0	0
Totalt	6 441	3 664	5 823
	515	293	466

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	3,5	5,7	9,2	14,6	14,3
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,7	1,2	8,4	16,2
Totala intäkter	4,3	6,3	10,4	23,0	30,5
Övriga externa kostnader	-3,7	-7,9	-19,9	-34,5	-46,8
Personalkostnader *	-10,3	-6,5	-28,6	-22,8	-32,4
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,9
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,1	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-9,9	-8,3	-38,6	-35,0	-49,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,4	18,4	8,5	24,2	33,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15,7	-22,0	-49,4	-39,7	-35,1
Finansiella poster	-15,3	-3,7	-40,9	-15,5	-1,5
Resultat före skatt	-25,2	-12,0	-79,5	-50,5	-51,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Periodens resultat	-25,2	-12,0	-79,5	-50,5	-51,0

* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	-25,2	-12,0	-79,5	-50,5	-51,0
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-25,2	-12,0	-79,5	-50,5	-51,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31 dec
Immateriella tillgångar	1,7	3,2	3,0
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	1 058,2	1 052,6	1 052,6
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	545,2	220,2	226,6
Övriga kortfristiga fordringar	8,6	20,2	10,3
Likvida medel	0,3	0,2	0,2
Summa tillgångar	1 614,0	1 296,5	1 292,7
Eget kapital	361,1	520,7	520,1
Obligationslån	1 240,3	749,6	750,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,9
Övriga kortfristiga skulder	12,6	26,2	20,1
Summa eget kapital och skulder	1 614,0	1 296,5	1 292,7

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 329,2 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser uppgående till 455,0 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. Från och med andra kvartalet 2016 tillämpar Catella ESMA:s (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya 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 balansräkning.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare *	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet.
Justerad räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktie justerat för jämförelsestörande poster för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet i jämförelse med tidigare perioder.
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.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
Vinstmarginal *	Periodens resultat dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats.
Justerad vinstmarginal *	Periodens resultat justerat för jämförelsestörande poster dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats i jämförelse med tidigare perioder.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas 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.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponeerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Property Investment Management avtalas 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.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets 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.



Catella AB (publ)

Box 5894, 102 40 Stockholm | Besök: Birger Jarlsgatan 6
Org nr 556079-1419 | Bolagets säte är Stockholm, Sverige
Telefon 08-463 33 10 | info@catella.se

catella.com

CATELLA