

Ökad effektivitet i en ljusnande marknad

Den europeiska fastighetsmarknaden visar försiktiga tecken på återhämtning och viss ökad aktivitet på transaktionsmarknaden till följd av bättre kreditvillkor samt lägre räntor. Även makroekonomin påvisar förbättrade förhållanden med kontrollerad inflation och räntesänkningar.. Under kvartalet uppvisar Investment Management balanserade in- och utflöden samt tillväxt i nya förvaltningsmandat, vilket är lovande trots en svagare transaktionsmarknad. En stabil likviditet och kapitalsituation parallellt med strategiska anpassningar av vår organisation ger oss beredskap när aktiviteten ökar igen.

Daniel Gorosch, tfvd och koncernchef

Utveckling under kvartalet

Finansiellt resultat

- Totala intäkter i kvartalet uppgick till 383 mkr (534 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 19 mkr (33 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 19 mkr (32 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 13 mkr (2 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -23 mkr (-22 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,26 kr (-0,25 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,26 kr (-0,25 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 151 mdkr vilket är en minskning med 1 mdkr jämfört med andra kvartalet 2024

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade med 367 mkr till 1 851 mkr jämfört med föregående kvartal

Utveckling under året

Finansiellt resultat

- Totala intäkter uppgick till 1 254 mkr (1 793 mkr)
- Rörelseresultat uppgick till 59 mkr (138 mkr)
- Rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till 58 mkr (122 mkr)
- Kostnader av engångskaraktär uppgick till 15 mkr (7 mkr)
- Resultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgick till -29 mkr (54 mkr)
- Resultat per aktie före utspädning -0,33 kr (0,60 kr)
- Resultat per aktie efter utspädning -0,33 kr (0,60 kr)

Förvalt kapital

- Förvalt kapital (AUM) vid periodens slut uppgick till 151 mdkr vilket är en minskning med 1 mdkr sedan årsskiftet

Egna investeringar

- Catellas totala investeringsvolym ökade med 156 mkr till 1 851 mkr från slutet av föregående år

Totala intäkter

1 794 mkr

Senaste 12 månaderna

Rörelseresultat

67 mkr

Senaste 12 månaderna

Förvalt kapital

151 mdkr

Slutet av perioden

Investerat kapital

1 851 mkr

Slutet av perioden

VD-KOMMENTAR

Ökad effektivitet i en ljusnande marknad

Vi såg en viss ljusning på transaktionsmarknaden under det tredje kvartalet även om slutförda affärer på de europeiska marknaderna inte ökade i någon nämnbar utsträckning. Det underliggande sentimentet är positivt och känslan är att gapet mellan köpare och säljare minskar och intresset för att förvärva eller avyttra fastigheter ökar.

Den främsta orsaken till att situationen lättar är att kreditmarknaden har återhämtat sig och att vi inte längre ser samma utmaningar avseende finansiering. Det tar dock fortfarande lång tid att få affärer på plats, men tongångarna på marknaden antyder att vi kan förvänta oss fler och större transaktioner framöver då marknaden sakta men säkert i allt större utsträckning prisar in lägre kapitalkostnader.

På aggregerad makronivå ser det också ljusare ut med inflationen under kontroll både i Europa och USA, och med de viktigaste centralbankerna inne i en serie av räntesänkningar. Allt ser dock inte ljusst ut, några ekonomier, till exempel den tyska, har fortsatt utmaningar. Därutöver finns det fortsatt politisk osäkerhet och de pågående svåra konflikter som förutom mänskligt lidande även kan leda till nya inflationsimpulser, höjda oljepriser eller utmaningar i logistikkedjor.

Totalbilden för fastighetsmarknaden i Europa är försiktigt positiv och yielderna i vissa segment har planat ut eller till och med börjar sjunka igen och vi har därmed en förhoppning, att, den negativa trenden vi sett under de senaste två åren och sjunkande fastighetsvärden är på väg att böttna ur. Då alla Catellas affärsområden gynnas av en aktiv transaktionsmarknad, pekar marknadssentimentet och våra pågående dialoger mot en återhämtning där säljare och köpare i allt högre utsträckning möts i prisförväntningar.

Det underliggande positiva sentimentet bekräftades tydligt när jag och några av våra medarbetare var på fastighetsmässan Expo Real i München i början av oktober. Jämfört med bara för ett halvår sedan är det mycket mer positiva undertoner i branschen nu och intresset för att diskutera transaktioner har ökat betydligt med ett mer underbyggt och genuint intresse.

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 19 mkr (32), där minskningen är hänförlig till kostnader av engångskaraktär som uppgick till 13 mkr. Justerat för dessa var resultatet i linje med föregående år, trots närmare 10 mkr i lägre intäkter efter uppdragskostnader. Utfallet underbygger resultaten av våra initiativ för att öka effektiviteten och digitalisera verksamheten och därmed reducera kostnader.

Balanserat kapitalflöde

Inom affärsområdet Investment Management är vi stolta över att under utmanande tider ha kunnat balansera in- och utflöden i vår kärnaffär. Kaptialinflödet har främst skett inom Asset Management med en tillväxt av nya mandat, där vi erhåller förtroendet att för investerares räkning hantera och utveckla fastighetsportföljer och ompositionera dem i dagens marknad och framåt. Denna balans är ett tecken på att vår affärsmodell ger oss tillväxtpotentialer även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. Arbetet med nya investeringsprodukter har fortskridit bra under kvartalet och vi börjar röra oss från ett produktutvecklingsstadium till ett aktivt intresse för investeringar med nya och välkända investeringspartners.

Under kvartalet fortsatte arbetet med sammanslagningen av våra två fondbolag – Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG). Syftet är att ta ytterligare steg i att bygga en starkare, mer effektiv och större fondplattform inom Investment Management. Genom sammanslagningen skapar vi bland annat en mer effektiv kapitalresningsfunktion, mer koordinerad investor relations samt en starkare förvaltnings- och analyskapacitet.

Förvalt kapital inom Investment Management uppgick till 151 mdkr under kvartalet, vilket är en minskning med 1 mdkr jämfört med utgången av det andra kvartalet, primärt drivet av valutakursdifferenser.

Förväntade avyttringar

Inom affärsområdet Principal Investments är det fortsatt fokus på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning. Under det fjärde kvartalet förväntar vi oss att kunna avyttra det franska utvecklingsprojektet Polaxis. Försäljningarna frigör kapital som ytterligare stärker vår likviditet och öppnar för nya investeringar som uppfyller våra avkastningskrav.

I slutet av september utsågs Kaktus Towers till "Europe's Best Tall Building" av en internationell arkitektjury vid CTBUH's (Council on Tall Buildings and Urban Habitat) konferens i London. Utmärkelsen är ett bevis på både nyskapande arkitektur och bidrag till moderna och hållbara boendekoncept som möter dagens och morgondagens behov. Vi är nu i aktiva dialoger inför försäljningen av detta landmärke i centrala Köpenhamn.

Framåt tittar vi på fler potentiella investeringar, både inom utvecklingsprojekt och fler europeiska aggregationsmandat med kapitalpartners. Med värderingar som stabiliserats på en ny nivå ser vi ett bra utgångsläge för nya investeringar.

Tecken på ljusning på transaktionsmarknaden

Som tidigare nämnts känner Corporate Finance av en ljusning på transaktionsmarknaden, även om det ännu inte har gett ett tillräckligt stort avtryck i form av fler transaktioner i nämnvärd utsträckning.

Transaktionsvolymerna i Europa ökade visserligen något jämfört med föregående år, men är fortsatt långt under nivåerna jämfört med för två år sedan då nedgången startade. Vi har en förhoppning om att antalet affärer under det fjärde kvartalet ska ta fart på flera marknader då det historiskt sett är det mest transaktionsintensiva kvartalet.

Gröna investeringar

För att driva gröna investeringar i fastighetssektorn har vi under kvartalet etablerat ett Medium Term Note-program (MTN). I september emitterades nya seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 600 mkr som mötte stort intresse. De nya gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Emissionen är den första som genomförs inom vårt ramverk för gröna obligationer.

Under kvartalet har vi också fortsatt processen med implementeringen av CSRD compliance (Corporate Sustainability Reporting Directive) - en ny EU-förordning som syftar till att öka transparensen och ansvarigheten kring företags hållbarhetsrapportering.

Framåtblick

Jag är ödmjuk inför det förtroende jag har fått av styrelsen att leda Catella framåt under tiden som rekryteringen av en permanent vd pågår. Som det går att läsa i kommentaren ovan ser jag med viss optimism på den närmaste framtiden efter drygt två utmanande år.

Vi har gjort och fortsätter göra rätt saker. Under tiden med lägre aktivitet har vi arbetat med att effektivisera och anpassa organisationen. Vi har säkerställt en stark likviditet och kapitalposition och har därför muskler när det vänder. Med stundande avyttringar av färdigställda projekt kommer vår position att stärkas ytterligare. När det vänder är Catella i en stark position för att tillvarata de möjligheter som bjuds och även framöver skapa värde för våra kunder och våra aktieägare.



Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef
Stockholm, 2024-11-07

Våra affärsområden

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



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 7-8.

Investment Management

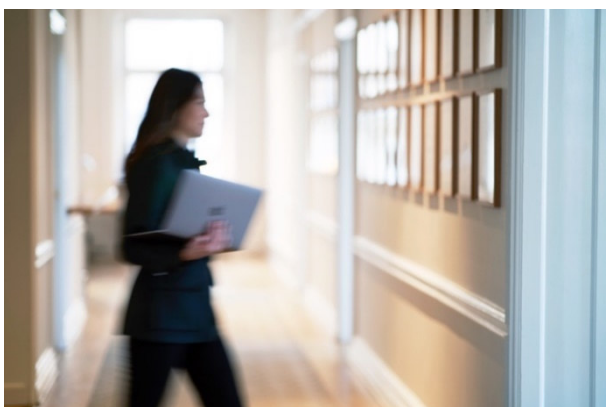
Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på 10 geografiska marknader i Europa. Catella erbjuder institutionella och andra professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade och ofta hållbarhetsfokuserade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster via två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Genom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9-10.

Principal Investments

Catella gör egna hållbarhetsfokuserade fastighetsinvesteringar genom Principal Investments tillsammans med partners och externa investerare. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder, detaljhandels- 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 affärsområden.



Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.

Corporate Finance

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

Kommentarer till koncernens utveckling

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

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
Nettoomsättning	252	259	40	44	88	92	-1	-1	379	393
Övriga rörelseintäkter	7	4	0	141	1	1	-0	0	8	146
Resultatandel från intresseföretag	1	0	-5	-8	0	0	1	2	-4	-6
Totala intäkter	259	263	35	177	89	93	-1	0	383	534
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-39	-42	-6	-140	-18	-21	1	1	-62	-202
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	221	221	29	37	71	72	0	2	322	331
Övriga externa kostnader	-54	-67	-4	-8	-24	-27	2	6	-79	-96
Personalkostnader	-116	-116	-7	-8	-47	-46	-20	-13	-190	-183
Avskrivningar	-14	-9	-0	-0	-5	-5	-1	-0	-20	-14
Övriga rörelsekostnader	-4	-2	-15	-1	-2	-0	8	-3	-12	-5
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-0	-1	1	0	0	0	0	-0	0	-1
Rörelseresultat	33	26	3	21	-6	-6	-11	-8	19	32
Ränteintäkter									16	8
Räntekostnader									-55	-41
Övriga finansiella poster									-11	-9
Finansiella poster - netto									-50	-42
Resultat före skatt									-31	-9
Skatt									8	-12
Periodens resultat *									-23	-22

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

Koncernens omsättning och resultat Tredje kvartalet 2024

Koncernens totala intäkter minskade med 150 mkr och uppgick till 383 mkr (534). Merparten av denna förändring, 136 mkr, förklaras av Principal Investments uppbyggda intäkter från logistikprojekten Metz-Eurolog och Barcelona under 2023. Under innevarande period vinstavräknades inga projekt. Affärsområdet Investment Managements intäkter var strax under föregående år, fasta förvaltningsarvodet minskade något samtidigt som transaktionsbaserade intäkter ökade under perioden. Även Corporate Finance intäkter var i nivå med föregående år drivet av ökade transaktionsvolymerna inom de spanska och svenska verksamheterna samtidigt som låga transaktionsvolymerna i Frankrike drog ner affärsområdets intäkter.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 19 mkr (32) och inkluderar kostnader av engångskaraktär för avslutade anställningar om 13 mkr (2) och verkligt värdejusteringar på fondbesittning om -6 mkr (5).

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

Koncernens finansnetto uppgick till -50 mkr (-42) och inkluderar valutakursdifferenser om -11 mkr (-37), en avvikelse om 27 mkr i jämförelse med föregående år. Periodens räntekostnader ökade med 14 mkr till 55 mkr (41) bland annat på grund av att räntekostnader hänförliga till färdigställda delar av pågående projekt i större utsträckning än i jämförelseperioden redovisas i resultaträkningen och inte kapitaliseras i koncernens finansiella ställning. Vidare ökade koncernens räntekostnader på grund av ökad upplåning och transaktionskostnader i samband med delåterköp av äldre obligation. Föregående års finansnetto inkluderade resultat från avyttring av Infrahubs plattformen om 28 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -31 mkr (-9) och periodens resultat uppgick till -23 mkr (-22) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,26 kr (-0,25) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Viktiga händelser under kvartalet

Den 6 september emitterade Catella AB nya seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 600 mkr med löptid om 3,5 år och med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 390 punkter. I samband med det återköpte Catella AB 307,5 mkr av den äldre obligationen, med ett utestående belopp om 1 250 mkr, för ett pris om 100,95 procent av det nominella beloppet. Transaktionerna tillförde koncernen 282 mkr i likvida medel efter transaktionskostnader.

Den 10 september meddelades att Cattellas vd och koncernchef Christoffer Abramson lämnar bolaget efter 3,5 år i rollen. Under rekryteringsperioden av en ny vd har Daniel Gorosch, vd för Catella Corporate Finance Sverige, utsetts till tillförordnad vd och koncernchef.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Mkr	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt och koncerneliminering		Koncernen		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	747	862	251	123	234	262	-6	-3	1 227	1 243	1 697
Övriga rörelseintäkter	14	20	3	528	3	3	16	5	35	556	642
Resultatandel från intresseföretag	1	1	-11	-11	0	0	2	3	-8	-7	-6
Totala intäkter	762	883	243	640	238	265	12	5	1 254	1 793	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-122	-128	-145	-508	-34	-58	8	2	-293	-691	-874
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	640	755	98	132	204	208	19	7	961	1 102	1 458
Övriga externa kostnader	-151	-181	-19	-31	-72	-82	6	4	-236	-290	-385
Personalkostnader	-337	-368	-24	-35	-165	-159	-49	-44	-575	-606	-838
Avskrivningar	-41	-29	-1	-4	-14	-15	-4	-3	-60	-51	-72
Övriga rörelsekostnader	-7	-4	-38	-10	-2	-0	16	-4	-32	-17	-18
Avgär resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-5	1	-9	0	0	0	-1	-1	-15	-13
Rörelseresultat	101	167	18	43	-48	-47	-12	-40	58	122	133
Ränteintäkter									52	42	57
Räntekostnader									-161	-114	-156
Övriga finansiella poster									21	46	-4
Finansiella poster - netto									-88	-26	-103
Resultat före skatt									-30	96	29
Skatt									1	-42	-51
Periodens resultat *									-29	54	-21

Koncernens omsättning och resultat Niomånadersperioden 2024

Koncernens totala intäkter minskade med 539 mkr till 1 254 mkr (1 793) varav 300 mkr är hänförligt till Principal Investments försäljning av Infrahubs plattformen under 2023. Därutöver minskade Principal Investments intäkter från logistikprojekten Metz-Eurolog och Barcelona, där vinst realiserar i takt med projektens färdigställande.

Investment Managements intäkter minskade främst på grund av uteblivna prestationsbaserade avgifter och lägre förvaltningsarvoden till följd av lägre NAV i förvaltade fonder. Corporate Finance intäkter påverkades av väsentligen lägre transaktionsvolymerna på den franska marknaden vilket delvis kompensterades av

högre intäkter inom de danska, spanska och svenska verksamheterna.

Den avvaktande marknaden och därmed lägre intäkter för koncernen, har föranlett större fokus på koncernens kostnader vilka, exklusive avskrivningar och negativa verkligt värdejusteringar på fondinnehav, minskade med 90 mkr till 819 mkr (909) under perioden. Koncernens rörelseresultat uppgick till 58 mkr (122) för niomånadersperioden.

Koncernens finansnetto uppgick till -88 mkr (-26) och inkluderar räntekostnader om 161 mkr (114) och positiva valutakursdifferenser om 22 mkr (24). Ökade räntekostnader beror främst på att räntekostnader hänförliga till färdigställda delar av pågående projekt i större utsträckning än i jämförelseperioden redovisas i resultaträkningen och inte kapitaliseras

i koncernens finansiella ställning. Ökade räntekostnader beror även på Catella ABs obligationslån som löper med en rörlig ränta, ökad upplåning och transaktionskostnader i samband med delåterköp av äldre obligation. Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från avyttring av dotterbolag om 37 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -30 mkr (96) och periodens resultat uppgick till -29 mkr (54) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,33 kr (0,60) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 1 mkr (15). Det minskade resultatet i jämförelse med föregående år är främst en effekt av avvecklingen av Infrahubs under 2023.

Investment Management

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 259 mkr (263) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 221 mkr (221).

Property Funds intäkter minskade med 5 mkr i jämförelse med föregående år. Fasta nettointäkter minskade med 8 mkr drivet av en något lägre nivå av totalt förvalt kapital (AUM).

Rörliga nettointäkter inom Property Funds ökade med 2 mkr. Den marginella ökningen av transaktionsbaserade avgifter är en effekt av en fortsatt dämpad transaktionsmarknad. Inom Asset Management ligger intäkterna i linje med jämförelseperioden föregående år. Rörelsekostnader för segmentet minskade med 7 mkr främst drivet av lägre fasta personalkostnader samt konsultkostnader. Rörelseresultatet

uppgick under kvartalet till 33 mkr och utgörs till större del av Property Funds.

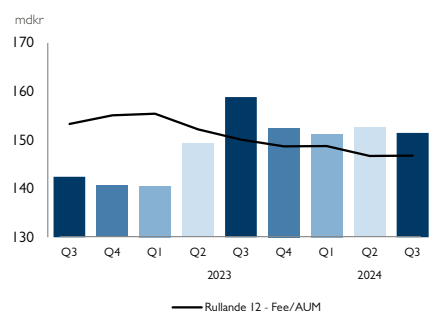
Niomånadersperioden 2024

Totala intäkter uppgick till 762 mkr (883) och rörelseresultatet uppgick till 101 mkr (167). Det försämrade resultatet är i huvudsak drivet av lägre prestationsbaserade avgifter i Property Funds.

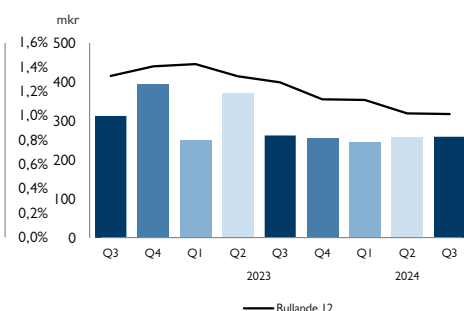
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Property Funds *	211	216	621	750	816	945
Asset Management *	71	69	209	196	293	280
Övriga rörelseintäkter *	7	20	19	20	27	28
Elimineringar *	-31	-42	-87	-84	-118	-115
Totala intäkter	259	263	762	883	1 018	1 138
Uppdragskostnader och provisioner	-39	-42	-122	-128	-165	-171
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	221	221	640	755	852	968
Rörelsekostnader	-187	-194	-537	-582	-729	-775
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-2	-5	-3	-7
Rörelseresultat	33	26	101	167	120	186
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	13	10	13	19	12	16
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	151,4	158,8	151,4	158,8	-	152,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,3	15,2	-0,4	15,8	-0,6	15,6
varav Property Funds	111,3	111,8	111,3	111,8	-	107,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,2	1,1	4,0	4,9	4,4	5,3
varav Property Asset Management	40,1	47,0	40,1	47,0	-	45,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-0,9	14,1	-4,4	10,9	-5,0	10,3
Antal anställda, vid periodens slut	294	318	294	318	-	309

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. I Totala intäkter har interna intäkter eliminerats för nuvarande och motsvarande period 2023

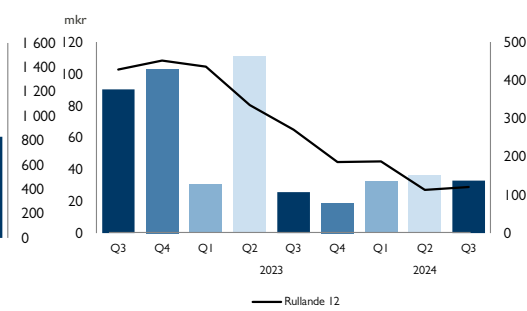
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT





Investment Management

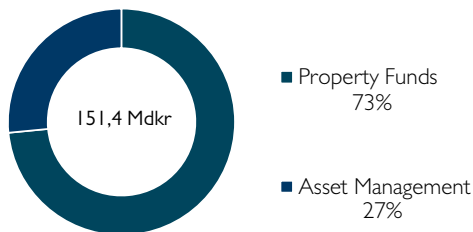
Förvalt kapital per tjänsteområde och land

Totalt förvalt kapital (AUM) uppgick till 151 mdkr varav 111 mdkr inom Pro-

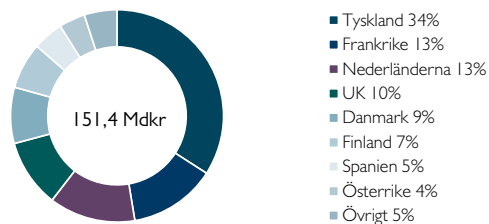
perty Funds och 40 mdkr inom Asset Management. Tyskland är Property Funds största marknad med högst andel investerat kapital primärt via Catella Residential

Investment Management samt Catella Real Estate.

FÖRVALTAT KAPITAL PER TJÄNSTEOMRÅDE



FÖRVALTAT KAPITAL PER LAND



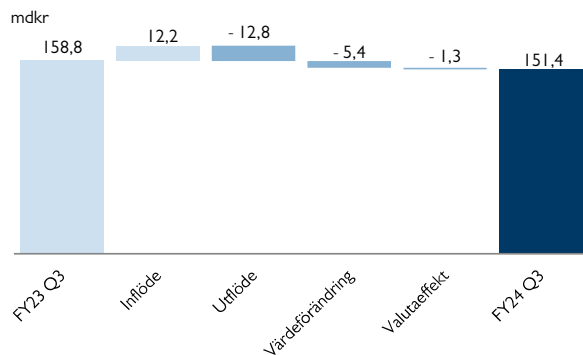
Förändring av förvalt kapital

Förvalt kapital minskade under den senaste tolv månadersperioden från 158,8 mdkr till 151,4 mdkr vilket är en minskning med 7,3 mdkr, primärt påverkat av negativa värdeförändringar och valutaeffekter, där främst förändringar i EUR/SEK har bidragit, men även ett lågt nettoutflöde. Inflödet om 12,2 mdkr utgörs främst av inflöden till Property Funds och dess fastighetsfonder, samt till Asset Management-verksamheten i Finland som vunnit nya mandat. Utflödet om 12,8 mdkr beror till

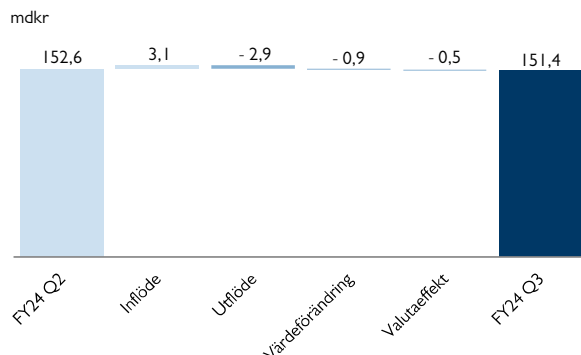
stor del på utflöden från Catella UK kopplat till avslutandet av Hollborn Island-mandatet samt försäljning av tillgångar inom diverse portföljer. Förvalt kapital minskade med 1,2 mdkr under det tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet i år från 152,6 mdkr. Kvartalets inflöde om 3,1 mdkr drevs av primärt av Property Funds och Asset Management-verksamheten Frankrike som vunnit nytt mandat. Utflödet om 2,9 mdkr drevs primärt av Catella UK kopplat till diverse avyttringar och avslut av mandat, men även utflöden från fas-

tighetsfonder inom Property Funds. Valutakursförändringar främst i EUR/SEK minskade AUM med 0,5 mdkr i kvartalet. Inom Property Funds ökade förvalt kapital med 0,2 mdkr jämfört med andra kvartalet och minskade med 0,5 mdkr jämfört med tredje kvartalet föregående år. Inom Asset Management minskade förvalt kapital med 1,4 mdkr jämfört med andra kvartalet och med 6,8 mdkr jämfört med tredje kvartalet föregående år.

UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL SENASTE TOLV MÅNADERNA, MDKR



UTVECKLING AV FÖRVALTAT KAPITAL UNDER KVARTALET, MDKR



Principal Investments

Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2024

Intäkterna uppgick till 35 mkr (177) varav merparten utgörs av intäkter från hyresintäkter från bostadsprojektet Kaktus, samt Catella Project Management och dess projektbolag.

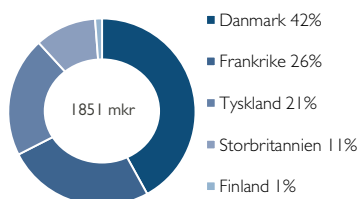
Utvecklingsbolagen och dess projektbolag har löpande rörelsekostnader som ej kapitaliseras. Rörelseresultatet för segmentet uppgick till 3 mkr (21), främst drivet av Kaktus. Principal Investments har per sista september investerat totalt 1 851 mkr i projekt inom bostäder, logistik, kontor samt detaljhandel över Europa.

Niomånadersperioden 2024

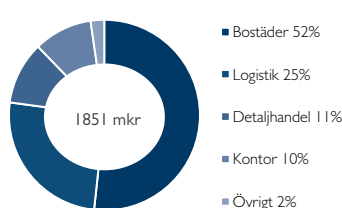
Intäkterna uppgick till 243 mkr (640) och rörelseresultatet uppgick till 18 mkr (43). Rörelseresultatet är i huvudsak drivet av bostadsprojektet Kaktus och Catella UK Salisbury.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG						
Totala intäkter	35	177	243	640	348	745
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-6	-140	-145	-508	-243	-606
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	29	37	98	132	105	139
Rörelsekostnader	-26	-17	-82	-80	-93	-91
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	1	-9	5	-5
Rörelseresultat	3	21	18	43	17	42
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	10	12	7	7	5	6
Catellas investerat kapital	1851	1709	1851	1709	-	1695
Antal anställda, vid periodens slut	27	36	27	36	27	34

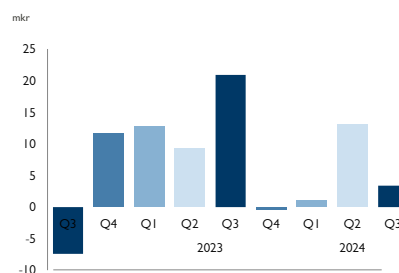
INVESTERAT KAPITAL PER LAND *



INVESTERAT KAPITAL PER TILLGÅNGSSLAG *



RÖRELSERESULTAT



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

Principal Investments

I tabellen nedan redovisas investeringsstatus för pågående fastighetsutvecklingsprojekt och andra investeringar per den 30 september 2024. Projektbolagets totala investering inkluderar investerat kapital från Catella, partners samt extern finansiering. Catellas totala investering avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån. Seestadt och Düssel-Terrassen består av flertalet projektfaser vilka kommer att slutföras vid olika tidpunkter.

Under tredje kvartalet 2024 ökade Catellas totala investeringsvolym med 367 mkr till 1 851 mkr. Av periodens förändring avsåg 240 mkr tilläggsinvestering i Kaktus för att möjliggöra amortering av extern projektfinansiering. Periodens övriga bruttoinvesteringar uppgick till 176 mkr och avsåg främst de franska logistikprojekten Metz-Eurolog och Polaxis samt tyska projektet Königsallé.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Projektstart	Beräknat slutförande	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr *
PROJEKT SOM KONSOLIDERAS SOM DOTTERFÖRETAG**							
Kaktus	Danmark	Bostäder	Q2 2017	2025*****	93	1 746	757
Salisbury	Storbritannien	Detaljhandel	Q4 2021	2026	88	255	93
Mander Centre	Storbritannien	Detaljhandel	Q1 2022	2027	63	104	104
Summa Direct Investments						2 105	954
Metz-Eurolog****	Frankrike	Logistik	Q3 2020	2024	100	169	169
Polaxis	Frankrike	Logistik	Q4 2022	2024	100	408	287
Övriga Catella Logistic Europe	Frankrike	Logistik				15	15
Summa Catella Logistic Europe						592	471
Delsumma Dotterföretag						2 696	1 424
PROJEKT SOM REDOVISAS SOM INTRESSEFÖRETAG***							
Seestadt mg+ GmbH	Tyskland	Bostäder	Q1 2019	2030+	45	897	151
Düssel-Terrassen GmbH	Tyskland	Bostäder	Q4 2018	2030+	45	269	48
Königsallee 106	Tyskland	Kontor	Q2 2021	2027	23	1 007	184
Summa Catella Project Capital						2 173	383
Delsumma Intresseföretag						2 173	383
PROJEKT/INNEHAV SOM REDOVISAS SOM LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERINNEHAV							
Summa Co-Investments							43
Summa						4 869	1 851

* Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

** Projektet konsolideras som ett dotterföretag med full konsolidering och ingår i balansräkningsposterna Exploaterings- och projektfastigheter och Kontraktstillgångar

*** Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

**** Projektet är sålt genom forward-funding överenskommelse med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiserar i takt med projektets färdigställande

***** Bostadsdelen är klar och boende flyttade in i september 2022. Den kommersiella delen är utyrd och under byggnation där den sista delen beräknas stå klar under 2025

Förutom investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt har Principal Investments även investeringar i fonder vilka är värderade till verkligt värde enligt nedan tabell. Under tredje kvartalet gjordes en tilläggsinvestering om drygt 6 mkr i Pamica. Se vidare not 4.

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31-dec
Pamica	82	109	99
Catella Fastighetsfond Systematisk C	26	16	22
UK REIT Fund	28	13	26
UPEKA	113	-	111
Summa fondbesittning	249	138	258

Catellas åtaganden inom Principal Investments som ej redovisas i finansiell ställning framgår av Not 6. Ställda säkerheter och eventualityplikter.

Corporate Finance

Omsättning och resultat Tredje kvartalet 2024

Transaktionsmarknaden var under tredje kvartalet fortsatt präglad av en avvaktssamhet.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 2,3 mdkr (4,1). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 0,9 mdkr (0,3), Spanien för 0,6 mdkr (0,4),

Frankrike för 0,5 mdkr (2,9), Finland för 0,3 mdkr (0,6) och Danmark 0,0 (0,0)

Corporate Finance intäkter uppgick till 89 mkr (93) och intäkter, justerat för uppdragskostnader, uppgick till 71 mkr (72) vilket är en minskning med 1 mkr.

Med rörelsekostnader i linje med jämförelseperioden, uppgår rörelseresultatet i kvartalet till -6 mkr (-6).

Niomånersperioden 2024

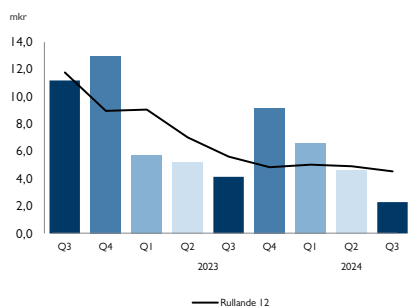
Totala intäkter uppgick till 238 mkr (265) och rörelseresultatet uppgick till -48 mkr (-47). Transaktionsmarknaden i Europa har haft en nedåtgående trend sedan 2022 och det råder fortsatt osäkerhet som påverkar alla våra verksamheter inom affärsområdet Corporate Finance med lägre intäkter och därmed resultat.

Mkr

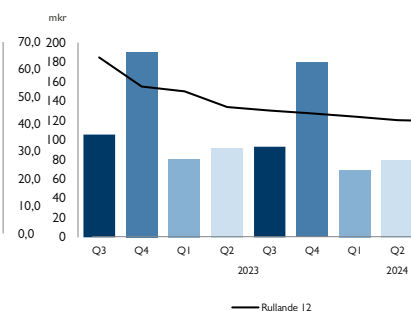
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	3 mån		9 mån		12 mån	
	2024	2023	2024	2023	Rullande	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Norden *	18	15	88	57	130	99
Kontinentaleuropa *	71	78	149	208	287	346
Totala intäkter	89	93	238	265	417	445
Uppdragskostnader och provisioner	-18	-21	-34	-58	-77	-101
Intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	71	72	204	208	340	344
Rörelsekostnader	-78	-78	-252	-255	-374	-377
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-6	-6	-48	-47	-34	-33
NYCKELTAL						
Rörelsemarginal, %	-7	-6	-20	-18	-8	-8
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	2,3	4,1	13,5	15,1	22,7	24,3
varav Norden	1,2	0,9	9,9	5,4	13,8	9,3
varav Kontinentaleuropa	1,0	3,3	3,7	9,7	8,9	15,0
Antal anställda, vid periodens slut	144	152	144	152	-	147

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom marknadsområdet för nuvarande och motsvarande period 2023.

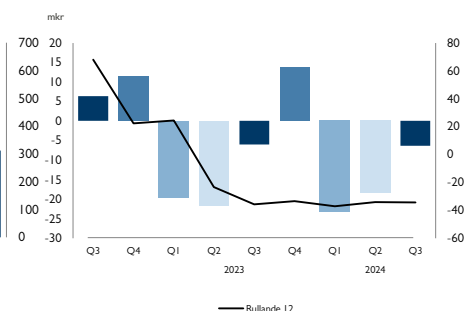
TRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning Tredje kvartalet 2024

Nedan information avser koncernens förmålla räkningar.

Koncernens balansomslutning ökade marginellt under tredje kvartalet och uppgick till 5 721 mkr per 30 september 2024. Förändringar inom enskilda balansposter såsom Exploaterings- och projektfastigheter, Likvida medel och Obligationslån var dock väsentliga bland annat till följd av fortsatta investeringar i projekten Metz-Eurolog, Polaxis och Köningsallé samt refinansiering av koncernens upplåning.

Koncernens egna kapital minskade med 22 mkr till 1 967 mkr per 30 september 2024. Förutom periodens resultat om -23 mkr och återköp av teckningsoptioner från tidigare vd och koncernchef om -3 mkr, påverkades eget kapital främst av realiserat resultat från försäljning av Visa aktier om 9 mkr vilket redovisas i Övrigt totalresultat. Periodens omräkningsdifferenser var försumbara. Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 34 procent (35 procent per 30 juni 2024).

Koncernens finansiering

Under september 2024 emitterade Catella AB nya seniora icke säkerställda gröna obligationer med ett belopp om 600 mkr med en löptid om 3,5 år med förfall i mars 2028. Transaktionskostnader för den nya obligationen uppgick till 8 mkr och redovisas initialt som en minskning av låneskulden i koncernens finansiella ställning och därefter som en finansiell kostnad i koncernresultaträkningen under lånets löptid. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 punkter. Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

I samband med emissionen av de nya gröna obligationerna återköpte Catella AB 307,5 mkr av den befintliga äldre obligationen med ett utestående nominellt belopp om 1 250 mkr. Den äldre obligationen har förfall i mars 2025 och löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Vidare har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 30 september 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 310 mkr (1 521 mkr per 30 juni 2024). Merparten av dessa avser finansiering av Kaktus vars lån löper med rörlig ränta uppgående till i genomsnitt 5,4 procent (4,9) under niomånadersperioden 2024. I september återbetalade Katus lån från kreditinstitut med ett nettobelopp om 216 mkr. I samband med det avslutades samtliga av Catella AB lämnade garantier till kreditinstitut och vilka utgjorde säkerhet för Kaktus upplåning.

Koncernens kassaflöde Tredje kvartalet 2024

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital var i nivå med föregående år och uppgick till -19 mkr (-24). Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -125 mkr (-152) och avser främst investeringar i Metz-Eurolog, Polaxis och Köningsallé. I jämförelseperioden föregående år ingår inbetalningar om 87 mkr från projekt sålda genom forward-funding överenskommelser med investerare. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -23 mkr (37) och inkluderar återbetalningar av innehållen källskatt på utdelningar från dotterföretag om 50 mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 22 mkr (-164) och inkluderar 33 mkr från försäljning av Visa-aktier. I jämförelseperioden föregående år förvärvades Aquila Group och ytterligare aktier i APAM Ltd vilket påverkade koncernens likvida medel med -147 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 65 mkr (-41) och inkluderar flera större transaktioner under perioden. I september emitterade Catella AB nya obligationer med ett belopp om 600 mkr och i samband med det återköptes 307,5 mkr av den äldre obligationen för ett pris om 100,95 procent av nominellt beloppet. Transaktionerna tillförde koncernen 282 mkr i likvida medel efter transaktionskostnader. Vidare återbetalade Kaktus lån från kreditinstitut med ett belopp om 266 mkr samtidigt som utökad finansiering om 50 mkr erhöles från Kaktus huvudkreditgivare. Därutöver utökade

Polaxis sin externa finansiering med 21 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -81 mkr (-344) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 869 mkr (1 001), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 205 mkr (236).

Niomånadersperioden 2024

Koncernens kassaflöde under niomånadersperioden uppgick till 58 mkr jämfört med -824 mkr föregående år, en avvikelse om 882 mkr. Främsta förklaringen härtill är ökad upplåning genom emission av nya obligationer och lån från kreditinstitut för att finansiera ökade investeringar i fastighetsprojekt under en period med lägre lönsamhet i företags verksamhet. Under motsvarande period föregående år minskade koncernens upplåning föranlett av Kaktus återbetalning av lån från kreditinstitut om 373 mkr.

Moderbolaget Tredje kvartalet 2024

Moderbolagets intäkter uppgick till 11,9 mkr (13,7) och rörelseresultat uppgick till -14,7 mkr (-5,3). Resultatförsämringen beror främst på kostnader av engångskaraktär för avslutad anställning av tidigare vd och koncernchef.

Periodens finansnetto uppgick till -31,9 mkr (-28,2) där försämringen främst beror på att återköpet av äldre obligation, med ett nominellt belopp om 307,5 mkr, betalades en premie om 2,9 mkr (100,95 procent av nominellt belopp).

Antalet anställda vid periodens slut uppgick till 20 (21).

Niomånadersperioden 2024

Moderbolagets rörelseresultat försämrades med 2,2 mkr och uppgick till -38,8 mkr (-36,6) under niomånadersperioden 2024. Ökade kostnader för avslutad anställning av tidigare vd och koncernchef kompensades till viss del av lägre fasta personalkostnader.

Högre marknadsräntor, ökad upplåning och transaktionskostnader i samband med delåterköp av äldre obligation gav upphov till ökade räntekostnader i jämförelse med föregående år.

Medarbetare

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 486 personer (529).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltad kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymer kan vidare påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Dessa osäkerhetsfaktorer kan komma att påverka framtida avkastning.

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

För ytterligare information, se avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer i Förvaltningsberättelse i Årsredovisningen för 2023.

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovis-

ningslagen. Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 2024 görs bedömningen att intäkter från avyttrade och vinstavräknade fastighetsprojekt inom Principal Investments utgör en del av Catellas kärnverksamhet givet verksamhetsområdets utveckling varmed dessa intäkter redovisas som Nettoomsättning. Tidigare redovisades dessa som Övriga rörelseintäkter. Tidigare perioders jämförelsesiffror har inte ändrats på motsvarande sätt.

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

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2023. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

Transaktion med närstående

I enlighet med beslut vid extra bolagsstämma den 20 mars 2024 återköptes i

april 2 450 000 teckningsoptioner av serie 2020/2024:A och 2020/2025:B från Catellas koncernledning för ett marknadsmässigt vederlag om 2 445 100 kronor. Vidare överläts 1 096 000 nyemitterade teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen för en total köpeskilling om 3 561 810 kronor. I september 2024 återköptes 800 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 från Catellas tidigare vd och koncernchef för ett marknadsmässigt vederlag om 2 711 000 kronor med anledning av att hans anställning hos Catella upphör. Teckningsoptionerna är överlätna respektive återköpta på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. För mer information se not 20 och 38 i Årsredovisning 2023.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 november 2024 kl. 07.00 CET.

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer

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.

Stockholm den 7 november 2024

Catella AB (publ)

Daniel Gorosch
tf vd och koncernchef

Granskningsrapport

Till styrelsen i Catella AB (Publ)

Org. nr 556079-1419

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Catella AB (Publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 företagens 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 revisionsred 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 medvetna 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 7 november

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning		379	393	1 227	1 243	1 697
Övriga rörelseintäkter		8	146	35	556	642
Resultatandel från intresseföretag		-4	-6	-8	-7	-6
Totala intäkter		383	534	1 254	1 793	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-62	-202	-293	-691	-874
Övriga externa kostnader		-79	-96	-236	-290	-385
Personalkostnader		-190	-183	-575	-606	-838
Avskrivningar		-20	-14	-60	-51	-72
Övriga rörelsekostnader		-12	-5	-32	-17	-18
Rörelseresultat		19	33	59	138	145
Ränteintäkter		16	8	52	42	57
Räntekostnader		-55	-41	-161	-114	-156
Övriga finansiella poster		-11	-9	21	46	-4
Finansiella poster - netto		-50	-42	-88	-26	-103
Resultat före skatt		-31	-9	-29	111	42
Skatt		8	-12	1	-42	-51
Periodens resultat		-23	-20	-29	70	-9
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-23	-22	-29	54	-21
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1	1	15	12
		-23	-20	-29	70	-9
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
- före utspädning		-0,26	-0,25	-0,33	0,62	-0,24
- efter utspädning		-0,26	-0,25	-0,33	0,60	-0,24
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		88 348 572	88 348 572	88 348 572	90 562 208	90 562 208

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Periodens resultat	-23	-20	-29	70	-9
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	9	-0	11	4	8
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Omräkningsdifferenser	-0	-44	38	48	7
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	9	-44	48	52	15
Summa totalresultat för perioden	-14	-65	19	122	7
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-14	-65	17	104	-6
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	2	18	13
	-14	-65	19	122	7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		575	594	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)		128	88	115
Materiella anläggningstillgångar		33	33	33
Innehav i intresseföretag		132	129	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		243	202	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	467	368	487
Uppskjutna skattefordringar		39	19	15
Övriga långfristiga fordringar		58	50	58
		1 675	1 484	1 573
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		2 582	2 138	2 143
Kontraktstillgångar		0	31	34
Fordringar hos intresseföretag		90	274	334
Kundfordringar och övriga fordringar		484	566	541
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	23	25	22
Likvida medel *		869	1 001	796
		4 047	4 035	3 871
Summa tillgångar		5 721	5 519	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	296	296
Reserver		100	121	86
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 348	1 500	1 429
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 920	2 093	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande		47	43	50
Summa eget kapital		1 967	2 137	2 038
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1 328	1 171	1 171
Obligationslån		592	1 246	1 247
Leasingskulder långfristiga		92	59	79
Övriga långfristiga skulder		169	155	148
Uppskjutna skatteskulder		22	25	24
Övriga avsättningar		0	1	0
		2 203	2 656	2 669
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		1	1	3
Obligationslån		941	0	0
Leasingskulder kortfristiga		43	36	42
Kontraktsskulder		4	41	14
Leverantörsskulder och övriga skulder		557	615	657
Skatteskulder		4	32	21
		1 551	726	737
Summa skulder		3 754	3 382	3 406
Summa eget kapital och skulder		5 721	5 519	5 444
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		105	90	100

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-31	-9	-29	111	42
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	-0	-1	-1	-5	-5
Övriga finansiella poster	11	39	-21	-9	41
Avskrivningar	20	14	60	51	72
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-2	3	-1	7	7
Förändringar avsättningar	0	3	0	12	-0
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	-5	-7	-14	-21	-25
Förvärvskostnader	0	6	-	6	6
Resultat från andelar i intresseföretag	4	6	8	7	6
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-2	-4	1	-13	6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	10	-0	9	-17	-11
Övriga omklassificeringar	0	-52	-	-64	-51
Betalda skatter	-24	-21	-60	-64	-89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-19	-24	-49	2	-1
Investeringar i fastighetsprojekt	-141	-239	-625	-480	-803
Försäljningar av fastighetsprojekt	16	87	423	599	778
Kassaflöde från fastighetsprojekt	-125	-152	-202	118	-25
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	1	-86	64	-1	14
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-24	123	-70	-163	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-168	-139	-257	-43	-130
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-2	-7	-12	-17
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-2	-5	-9	-9
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	0	-146	-	-158	-159
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	0	-	2	2
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	0	6	2	2
Förvärv av finansiella tillgångar	-8	-20	-13	-34	-160
Försäljning av finansiella tillgångar	31	0	31	-	-
Kassaflöden från låneportföljer	5	7	14	21	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22	-164	26	-188	-315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	-3	0	-5	-0	-0
Likvid från utställda teckningsoptioner	0	0	5	-	-
Upptagna lån	667	-0	1 008	-	45
Amortering av lån	-581	-8	-589	-382	-376
Amortering av leasingskulder	-13	-9	-38	-32	-43
Utdelning till moderföretagets aktieägare	0	0	-80	-106	-106
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-6	-24	-11	-72	-74
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65	-41	290	-593	-554
Periodens kassaflöde	-81	-344	58	-824	-998
Likvida medel vid periodens början	951	1 365	796	1 794	1 794
Valutakursdifferens i likvida medel	-1	-19	14	31	0
Likvida medel vid periodens slut	869	1 001	869	1 001	796

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande *	eget kapital	
Ingående balans per 1 januari 2024	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038
Periodens totalresultat för januari - september 2024:								
Periodens resultat					-29	-29	1	-29
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-22	36	33	47	1	48
Periodens totalresultat			-22	36	3	17	2	19
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-7	-7
Värdet förändring optionsskuld **					-5	-5		-5
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	2	2
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		-5				-5		-5
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-80	-80		-80
Utgående balans per 30 september 2024	177	295	-25	125	1 348	1 920	47	1 967

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

** Avser värdet förändring av sälloptioner utställda till minoritetsägare i Aquila Asset Management SAS.

I april 2024 återköptes 2 450 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020 från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmässigt vederlag om totalt 2 445 100 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Vidare under juni förföll 175 000 teckningsoptioner av samma program. Per den 30 september 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av program LTI 2020 och vilka kan nyttjas för teckning av lika många nya aktier av serie B i Catella AB under juni 2025.

Vidare under andra kvartalet 2024 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram där 4 700 000 teckningsoptioner emitterades fördelat på fem olika serier. Av dessa överläts 1 526 670 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Under tredje kvartalet 2024 återköptes 814 920 teckningsoptioner från bolagets tidigare vd och ytterligare en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 30 september 2024 fanns 3 988 250 teckningsoptioner av det nya incitamentsprogrammet i eget förvar.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande *	eget kapital	
Ingående balans per 1 januari 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Periodens totalresultat för januari - september 2023:								
Periodens resultat					54	54	15	70
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			4	45	0	49	3	52
Periodens totalresultat			4	45	54	104	18	122
Transaktioner med aktieägare:								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						0	-228	-228
Optionsskuld, förvärv **					-54	-54		-54
Värdet förändring optionsskuld **					-6	-6		-6
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-12	-12	-9	-21
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-106	-106		-106
Utgående balans per 30 september 2023	177	296	-7	128	1 500	2 093	43	2 137

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

Under första kvartalet 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Beloppet uppgår till 0,4 mkr och inkluderas på rad Återköp av utställda teckningsoptioner i kolumn Övrigt tillskjutet kapital. Moderbolaget hade per 30 september 2023 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgick till 35,20 kr/aktie.

Not I. Resultaträkning per affärsområde

Mkr	Not	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncerneliminering		Koncernen	
		2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Nettoomsättning		252	259	40	44	88	92	11	13	-12	-15	379	393
Övriga rörelseintäkter		7	4	0	141	1	1	4	1	-5	-0	8	146
Resultatandel från intresseföretag		1	0	-5	-8	0	0	1	2	0	0	-4	-6
Totala intäkter		259	263	35	177	89	93	16	16	-17	-15	383	534
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-39	-42	-6	-140	-18	-21	-0	-0	1	1	-62	-202
Övriga externa kostnader		-54	-67	-4	-8	-24	-27	-9	-7	11	13	-79	-96
Personalkostnader		-116	-116	-7	-8	-47	-46	-21	-13	1	1	-190	-183
Avskrivningar		-14	-9	-0	-0	-5	-5	-1	-0	0	0	-20	-14
Övriga rörelsekostnader		-4	-2	-15	-1	-2	-0	4	-3	5	0	-12	-5
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-0	-1	0	-0	0	0	0	-0	0	1	-0	0
Rörelseresultat		33	26	3	20	-6	-6	-11	-8	0	1	19	33
Ränteintäkter												16	8
Räntekostnader												-55	-41
Övriga finansiella poster												-11	-9
Finansiella poster - netto												-50	-42
Resultat före skatt												-31	-9
Skatt												8	-12
Periodens resultat												-23	-20
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare												-23	-22

Mkr	Not	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncerneliminering			Koncernen		
		2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning		747	862	1 111	251	123	149	234	262	441	35	31	42	-41	-34	-46	1 227	1 243	1 697
Övriga rörelseintäkter		14	20	25	3	528	607	3	3	5	29	4	7	-14	1	-2	35	556	642
Resultatandel från intresseföretag		1	1	2	-11	-11	-12	0	0	0	2	3	4	0	0	0	-8	-7	-6
Totala intäkter		762	883	1 138	243	640	745	238	265	445	66	39	53	-54	-34	-49	1 254	1 793	2 333
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-122	-128	-171	-145	-508	-606	-34	-58	-101	-0	-0	-0	8	3	4	-293	-691	-874
Övriga externa kostnader		-151	-181	-250	-19	-31	-29	-72	-82	-105	-28	-24	-38	34	28	37	-236	-290	-385
Personalkostnader		-337	-368	-477	-24	-35	-47	-165	-159	-250	-54	-47	-68	4	3	5	-575	-606	-838
Avskrivningar		-41	-29	-43	-1	-4	-4	-14	-15	-19	-4	-3	-6	0	0	0	-60	-51	-72
Övriga rörelsekostnader		-7	-4	-5	-38	-10	-11	-2	-0	-2	2	-8	-7	14	4	7	-32	-17	-18
Avgår resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande *		-2	-5	-6	1	-9	-5	-0	0	-0	0	-1	-1	1	15	12	0	0	0
Rörelseresultat		101	167	186	18	43	43	-48	-47	-33	-18	-46	-67	6	20	17	59	138	145
Ränteintäkter																	52	42	57
Räntekostnader																	-161	-114	-156
Övriga finansiella poster																	21	46	-4
Finansiella poster - netto																	-88	-26	-103
Resultat före skatt																	-29	111	42
Skatt																	1	-42	-51
Periodens resultat																	-29	70	-9
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare																	-29	54	-21

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

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

Not 2. Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Investment Management			Principal Investments			Corporate Finance			Övrigt			Koncernen		
	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR															
Anläggningstillgångar															
Immateriella tillgångar	456	478	457	-0	0	0	65	66	65	54	50	50	575	594	573
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	70	58	71	1	2	2	29	25	39	27	4	2	128	88	115
Materiella anläggningstillgångar	27	29	28	1	1	1	4	3	4	2	0	1	33	33	33
Innehav i koncernföretag	0	-2	-6	-0	-5	-5	-0	-1	-1	-0	8	12	-0	-0	-0
Innehav i intresseföretag	25	25	25	104	101	106	0	0	0	2	4	5	132	129	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	243	0	0	0	0	0	0	202	158	243	202	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	33	32	31	356	241	359	0	0	0	77	94	96	467	368	487
Uppskjutna skattefordringar	1	3	1	14	4	4	25	13	9	0	0	0	39	19	15
Övriga långfristiga fordringar	28	28	28	30	21	28	11	13	10	-10	-11	-9	58	50	58
	639	651	636	749	364	496	133	119	127	153	350	314	1 674	1 484	1 573
Omsättningstillgångar															
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	2 724	2 232	2 269	0	0	0	-142	-94	-126	2 582	2 138	2 143
Kontraktstillgångar	0	0	0	6	31	34	0	0	0	-6	0	0	-0	31	34
Fordringar hos intresseföretag	2	0	0	88	0	1	0	0	0	0	274	333	90	274	334
Kundfordringar och övriga fordringar	385	433	476	197	241	124	172	201	211	-270	-310	-270	484	566	541
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	25	22	23	25	22
Likvida medel	423	591	485	160	110	125	38	51	75	247	249	112	869	1 001	796
	810	1 024	960	3 175	2 614	2 553	210	253	286	-149	144	71	4 047	4 035	3 871
Summa tillgångar	1 449	1 675	1 597	3 924	2 978	3 049	344	371	413	4	494	385	5 721	5 519	5 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER															
Eget kapital															
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	274	390	389	254	362	341	-27	7	17	1 419	1 334	1 240	1 920	2 093	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande	44	34	33	5	15	9	9	-5	8	-11	-0	-0	47	43	50
Summa eget kapital	318	424	422	258	377	350	-18	2	25	1 409	1 334	1 240	1 967	2 137	2 038
Skulder															
Långfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	2	1	2	1 310	1 142	1 145	17	28	23	0	0	0	1 328	1 171	1 171
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	592	1 246	1 247	592	1 246	1 247
Leasingskulder långfristiga	49	44	53	0	1	1	18	12	23	25	2	2	92	59	79
Övriga långfristiga skulder	813	815	761	133	121	119	0	0	0	-778	-781	-731	169	155	148
Uppskjutna skatteskulder	11	15	14	0	0	0	0	0	0	10	10	10	22	25	24
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
	875	875	829	1 443	1 264	1 265	35	41	47	-150	477	528	2 203	2 656	2 669
Kortfristiga skulder															
Upplåning från kreditinstitut	1	1	1	0	0	0	1	1	2	0	0	0	1	1	3
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	941	0	0	941	0	0
Leasingskulder kortfristiga	25	18	23	1	1	1	13	15	17	5	1	1	43	36	42
Kontraktsskulder	0	0	0	4	41	14	0	0	0	0	0	0	4	41	14
Leverantörsskulder och övriga skulder	227	327	302	2 217	1 294	1 418	313	313	321	-2 201	-1 318	-1 384	557	615	657
Skatteskulder	3	31	21	0	2	0	0	-0	0	0	0	0	4	32	21
Summa skulder	1 132	1 252	1 175	3 666	2 601	2 698	361	370	388	-1 405	-840	-855	3 754	3 382	3 406
Summa eget kapital och skulder	1 449	1 675	1 597	3 924	2 978	3 049	344	371	413	4	494	385	5 721	5 519	5 444

Not 3. Sammandrag av Catellas låneportfölj

Låneportföljerna består av värdepappersade europeiska lån med huvudsaklig ex-

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

ringar görs kontinuerligt. Låneportföljerna redovisas i kategorin Övrigt.

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	56,5	71,2%	54,5	70,5%	3,0%	1,25
Lusitano 5	Portugal	22,8	28,8%	22,8	29,5%	0,0%	0,25
Totalt kassaflöde *		79,3	100,0%	77,3	100,0%	2,1%	1,0
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				77,3			

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

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

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Ca-

tella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,8 miljoner euro.

Lusitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att

emittenten kommer att nyttja sin time call under fjärde kvartalet 2024. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 2,0 miljoner euro.

Ytterligare information om låneportföljerna redovisas i Catellas årsredovisning 2023.

Utfall av kassaflöden för låneportföljen

Mkr	Låneportfölj	Spanien		Portugal	Övriga	Totalt
		Pastor 2	Lusitano 5			
Utfall						
Helår	2009-2022	27,2	32,7		267,0	327,0
Helår	2023	1,6	23,6		0,0	25,2
Q1	2024	0,5	4,5		0,0	4,9
Q2	2024	0,7	3,6		0,0	4,3
Q3	2024	0,6	4,2		0,0	4,8
Summa		30,7	68,6		267,0	366,3

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31-dec
Visa preferensaktier serie C	23	42	44
Låneportföljer	77	77	74
Verksamhetsrelaterade investeringar **	389	274	391
Andra värdepapper	0	0	0
Summa *	490	393	509

* varav kortfristiga placeringar om 23 mkr och långfristiga placeringar om 467 mkr.

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

Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

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

aktie- och fondbnehav. Finansiella skulder i nivå 3 avser villkorad köpeskilling för aktier i dotterföretaget Aquila. För ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2023.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2024, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		23		23
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	64	2	401	467
Summa tillgångar	64	24	401	490
SKULDER				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			8	8
Summa skulder	0	0	8	8

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

Förändringsanalys av finansiella tillgångar enligt nivå 3 under niomånadersperioden 2024

Per 1 januari	409
Anskaffningar	6
Avyttringar	-2
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-19
Omräkningsdifferenser	7
Per 30 september	401

Förändringsanalys av finansiella skulder enligt nivå 3 under niomånadersperioden 2024

Per 1 januari	8
Tillkommande poster	0
Avgående poster	0
Omvärdering via resultaträkningen	1
Omräkningsdifferenser	0
Per 30 september	8

Not 6. Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
Fastighetspant	1 050	1 005	971
Likvida medel	105	90	100
Övriga ställda säkerheter	0	0	0
	1 156	1 095	1 071

Fastighetspant avser Kaktus. I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållnings-

krav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom

spärrade medel för andra ändamål.

Eventalförpliktelser

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
Övriga eventalförpliktelser	509	547	445
	509	547	445

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

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

dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventalförpliktelser avser 485 mkr Principal Investments.

Åtaganden

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
Investeringsåtaganden	0	9	6
Övriga åtaganden	0	0	0
	0	9	6

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	11,3	13,4	34,6	31,1	41,8
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,4	1,5	4,0	4,2
Totala intäkter	11,9	13,7	36,1	35,2	46,0
Övriga externa kostnader	-8,5	-6,6	-28,5	-26,9	-40,2
Personalkostnader	-17,8	-12,0	-45,4	-43,6	-56,8
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,4	-0,8	-1,0	-1,2
Rörelseresultat	-14,7	-5,3	-38,8	-36,6	-52,4
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	6,1	10,9	260,9
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,0	-0,2	0,0	0,2	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31,9	-28,1	-88,7	-78,2	-107,1
Finansiella poster	-31,9	-28,2	-82,6	-67,1	154,2
Resultat före skatt	-46,5	-33,5	-121,4	-103,7	101,8
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-46,5	-33,5	-121,4	-103,7	101,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2024 30-sep	2023 30-sep	2023 31 dec
Immateriella tillgångar	4,4	0,2	0,1
Materiella anläggningstillgångar	1,9	0,1	0,5
Andelar i koncernföretag	1 358,2	1 358,2	1 358,2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	384,6	86,2	297,5
Övriga kortfristiga fordringar	13,9	17,3	12,0
Likvida medel	0,1	0,1	0,2
Summa tillgångar	1 763,0	1 462,0	1 668,5
Bundet eget kapital	176,7	176,7	176,7
Fritt eget kapital	17,7	13,1	218,6
Långfristiga obligationslån	592,1	1 245,8	1 246,5
Kortfristiga obligationslån	941,1	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,8	0,9	1,5
Övriga kortfristiga skulder	34,6	25,5	25,2
Summa eget kapital och skulder	1 763,0	1 462,0	1 668,5

Catella AB har ingått borgensåtaganden gentemot investerare i flera projektbolag om totalt 405 mkr för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 30 september 2023 uppgick moderbolagets samlade eventalförpliktelser till 1 271 mkr.

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

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

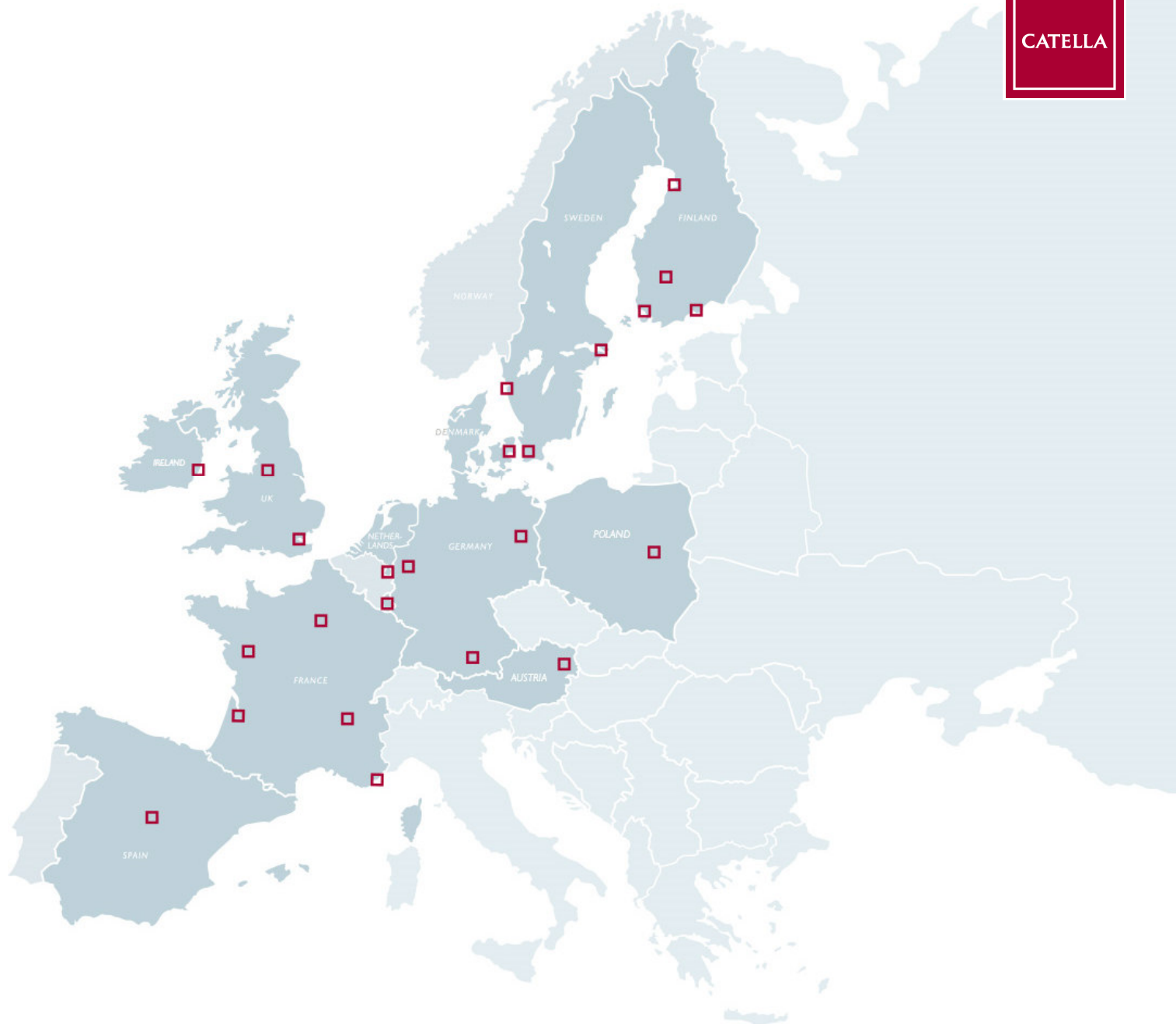
resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter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

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

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

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



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké oktober-december 2024	12 februari 2025
Årsstämma 2025	20 maj 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	9 maj 2025
Delårsrapport april-juni 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport juli-september 2025	7 november 2025
Bokslutskommuniké oktober-december 2025	13 februari 2026

För ytterligare information

Michel Fischier, CFO
Tel. 08-463 33 10

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