

Januari – Mars 2021

Mkr	2021	2020
	jan-mar	jan-mar
Totala intäkter, mkr	314	503
Nettoomsättning, mkr	308	449
Rörelseresultat, mkr	-22	72
Resultat före skatt, mkr	95	46
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter, mkr *	88	24
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-8	-14
Periodens resultat, mkr	80	10
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	91	0
Resultat per aktie, kr **	1,03	0,00
Eget kapital, mkr **	1 737	1 577
Eget kapital per aktie, kr **	19,66	18,28
Förvalt kapital, mdkr	117	123****

FÖRVALTAT KAPITAL ***

SEK 117 mdkr

Slutet av perioden

TOTALA INTÄKTER ***

SEK 2120 mkr

Senaste 12 månaderna

RÖRELSERESULTAT ***

SEK 299 mkr

Senaste 12 månaderna

EGET KAPITAL

SEK 1882 mkr

Slutet av perioden

* Realisationsvinsten från försäljning av Catella Asset Management SAS under första kvartalet 2021 uppgick till 130 mkr. ** Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning. *** Kvarvarande verksamheter. **** Justerat för Mutual Funds och Catella Asset Management SAS.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Mattias Brodin, tillförordnad CFO, tel. +46 (0)8 463 33 10

Inbjudan till presentation av delårsrapporten

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor i en telefonkonferens idag 7/5-2021 klockan 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas Vd- och Koncernchef Christoffer Abramson och Catellas tillförordnad CFO Mattias Brodin. För att delta i konferensen, vänligen se www.catella.com / ring in till +46 (0)8 566 427 03

VD-KOMMENTAR

”Viktiga steg framåt i en utmanande marknad”

Jag är personligen oerhört glad över att ha kommit in i den nya rollen som vd. Catella har en enorm potential och kompetens och det är fantastiskt spännande att arbeta med en sådan entreprenöriell grupp av medarbetare. Vi har under 2021 redan genomfört flera större förändringar och jag tycker att hela företaget samtidigt driver verksamheten positivt framåt, vilket inte är helt lätt i det läge vi befinner oss i.

Det första kvartalet är normalt Catellas svagaste då transaktionsvolymerna är låga och Q1 2021 var inget undantag med de fortsatta utmaningarna som Covid-19 innebär för att genomföra fastighetstransaktioner snabbt och effektivt.

Det operativa rörelseresultatet är självklart inte tillfredsställande, men samtidigt har bolaget tagit strategiska steg framåt. Renodlingen mot fastighetsmarknaden fortsätter samtidigt som vår likviditet stärkts väsentligt genom en emission av en ny större obligation på 1,25 mdkr. En strategisk förändring tar tid innan arbetet slår igenom på resultatet fullt ut och vi behöver ha tålamod.

Efter första kvartalets slut meddelade Catella att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till sina investerare. IPM har under ett antal år varit en viktig och lönsam del av Catellas verksamhet, men tyvärr har den globala investeringsmiljön för systematiska makro-fonder, IPM:s avkastning och minskade kapitalbas gjort att bolagets finansiella situation blev ohållbar. Detta var givetvis ett oerhört tråkigt beslut att behöva fatta och det kommer att påverka Catellas resultat starkt negativt i Q2 2021.

Resultateteffekten hänförlig till moderföretagets aktieägare förväntas uppgå till SEK -103 miljoner. På lång sikt är beslutet rätt för bolagets aktieägare och vi kan nu bättre fokusera både tid och kapital.

Trots detta finns det positiva signaler inom främst Property Investment Management där utvecklingen av nya produkter inom flera vertikaler pågår och det förvaltade kapitalet fortsätter att öka.

Samtidigt fortsätter arbetet med att stärka vår position inom Corporate Finance genom produkt- och kompetensutveckling, till exempel genom fler resurser inom skuldrådgivning. Lönsamheten är inte tillräckligt hög inom traditionell rådgivning idag och detta behöver vi adressera. Med ett uttalat fokus på hela fastighetsmarknaden och ökad likviditet ser vi en intressant pipeline av projekt inom exempelvis logistik och bostäder där vi kan se ett samarbete mellan flera verksamheter.

Vi är stolta över att Catella, som koncern, under Q1 har undertecknat *United Nations Principles for Responsible Investment* (UNPRI). Catella har sedan tidigare arbetat aktivt med ESG-faktorer både i rollen som investerare och som förvaltare i ett bredare perspektiv. Genom undertecknande av UNPRI stärker Catella sin governance-struktur för principerna för ansvarsfull investering i samtliga bolag och länder.

Några utmärkta exempel inom detta viktiga område är bostadsfonds investeringen i det första energi positiva bostadsprojektet, Elithis Towers, samt våra senaste initiativ i Norrköping, Vaggeryd och Örebro där vi utvecklar framtidens logistikfastigheter avseende val av material, avfallshantering, energianvändning och arbetsmetodik.

Property Investment Management

Affärsområdet redovisar ett stabilt resultat i Q1 med ett rörelseresultat uppgående till 28 mkr med fortsatt inflöde av förvaltad kapital.

Vi har tidigare annonserat avyttringen av hela vårt innehav (50,1 procent av aktierna) i det franska dotterbolaget Catella Asset Management SAS i januari 2021 och den slutliga avräkningen av försäljningen blev något bättre än väntat. Vi letar efter en ny fransk partner att växa med och andra återinvesteringsalternativ för det kapital som frigjordes vid affären.

Vid kvartalets slut uppgick förvaltad kapital till 108,5 mdkr vilket är en ökning om 7,1 mdkr, justerat för Catella Asset Management SAS, i jämförelse med föregående kvartal, varav nettoinflöde uppgick till 4,7 mdkr. Minskningen av totala intäkter och rörelseresultatet, i jämförelse med föregående år, om 31 mkr respektive 13 mkr är främst hänförlig till en transaktion inom Property Asset Management i Storbritannien under Q1 2020.

Med fortsatt låga avkastningsnivåer på våra marknader är det inte enkelt att hitta attraktiva investeringsmöjligheter och vi behöver tänka kreativt och expansivt. Arbetet fortlöper med att utveckla Property Investment Management ytterligare där Catella skall vara en mer aktiv partner för att skapa affärsmöjligheter inom logistik, bostadsutveckling och andra "value-add"-segment, gärna med co-investments. Detta kräver en något bredare kompetens och organisation på vissa håll så det är viktigt att vi fortsätter att tänka långsiktigt.

Corporate Finance

Catellas fastighetstransaktionsvolymerna uppgick till 6,4 mdkr, vilket tyvärr var 5,6 mdkr lägre än under första kvartalet 2020. Intäkterna sjönk med 20 mkr jämfört med första kvartalet föregående år, till 88 mkr. Det första kvartalet är säsongsmässigt det minst aktiva för hela fastighetsmarknaden och så även för Catella.

Aktivitetsnivån är trots detta relativt god på Catellas marknader och de minskade intäkterna i kvartalet förklaras främst av att Sverige genomförde en mycket stor transaktion under första kvartalet 2020. Frankrike uppvisade ett

starkt första kvartal, där bostadssidan fortsätter att övertyga.

Rörelseresultatet uppgick till - 26 mkr vilket var 13m lägre än föregående år. Vi har fortfarande vissa marknader som vi behöver förbättra avsevärt och vi är ännu inte nöjda med det totala europeiska produktutbudet och lönsamheten.

Principal Investments

Från Q2 2021 kommer vi att redovisa *Principal Investments* som en egen verksamhetsgren med syftet att förtydliga och öka transparensen. I Q1 rapporteringen har vi påbörjat detta genom att ta fram mer detaljer i Not 3.

Genom Catellas europeiska plattformar skapas chanser där vi själva eller tillsammans med partners kan identifiera möjligheter att investera kapital. Att Catella kan initiera projekt ökar både trovärdigheten och våra marginaler över tid. Grundidén för oss är att, utöver att realisera minst 20 procent IRR på eget kapital, så skall vi även kunna få rådgivnings-, utvecklings- och förvaltningsavgifter på det investerade beloppet genom respektive Catella-bolag. Dessa synergier är ett stort fokus för hela bolaget framöver.

Vi ser positivt på vårt investerings-samarbete via Catella Project Capital (CPC) där flera tyska utvecklingsprojekt drivs av Catella Project Management (CPM). Efter avyttringen av Grand Central fortlöper utvecklingen enligt plan med de omfattande projekten Seestadt och Düsseldorfssan, samtidigt som CPM aktivt söker nya investeringsprojekt.

Catella Logistics Europe (CLE) har ett antal logistikprojekt pågående i Frankrike och vi börjar också jobba utanför Frankrike. Även här byggs en pipeline upp även om vi har vissa utmaningar att realisera pågående projekt med den avkastning vi önskar.

Catellas samarbete med Infracore har accelererat under Q1 och vi har offentliggjort tre projekt tillsammans i Norrköping, Vaggeryd och, efter Q1, i Örebro. Vi tror mycket på dessa projekt och är stolta över Infracores marknadsledande position inom moderna och automatiserade logistikfastigheter med fina lägen och höga krav på hållbarhet.

Det danska bostadsutvecklingsprojektet "Kaktus" i Köpenhamn är mitt i byggnationsprocessen av de två tornen, med förväntat färdigställande enligt plan under mitten av 2022.

Det ligger på oss att öka transparensen på våra växande investeringsprojekt. I takt med att detta segment blir viktigare har vi ett ökat intresse från investerare så det är viktigt att vi blir tydligare.

Systematic Funds

Resultatet under Q1 var fortsatt mycket svagt. Som kommunicerats tidigare har Catella, tillsammans med styrelsen i IPM, fattat beslut om att rekommendera ägarna att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till sina investerare.

Catella Bank

Banklicensen beräknas att återlämnas under Q3 2021 till tillsynsmyndigheten, som då behandlar ärendet. Bedömningen är att Catella kommer ur den konsoliderade situationen under tredje kvartalet 2021. Vi förväntar oss fortfarande att cirka 350 mkr av likvida medel görs tillgängliga omedelbart och vi bör kunna frigöra tillgångarna i Visa-aktier under kommande år.

Jag är övertygad om att renodlingen mot fastigheter och synergier med större andel vinster från Property Investment Management och Principal Investments kommer att vara positivt för Catellas aktieägare.

CHRISTOFFER ABRAMSON

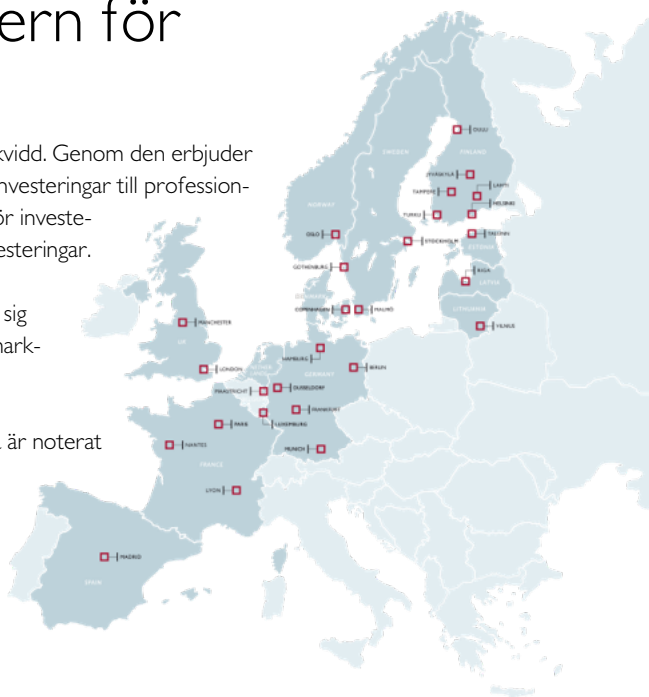
Vd och Koncernchef

”Den föredragna partnern för investerare i Europa”

Catella har etablerat en pan-europeisk plattform med global räckvidd. Genom den erbjuder Catella lokal expertis och skräddarsydda tjänster inom fastighetsinvesteringar till professionella investerare. Vår vision är att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar.

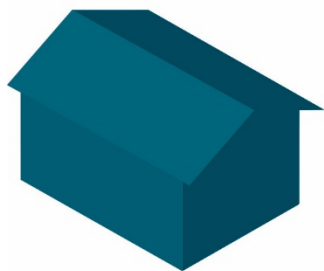
Genom geografisk spridning och ett brett erbjudande som riktar sig till ett flertal kundgrupper, minskar exponeringen mot enskilda marknader och tillgängsklasser. Det bygger en stabil intjäning över tid.

Koncernen förvaltar kapital om 117 miljarder kronor och Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.



Ett fokuserat Catella

Catella är länken mellan fastighets- och finansmarknaderna. Vi skapar värde för våra intressenter genom att tillsammans arbeta mot en tydlig vision. De olika delarna i strategin är som byggstenarna i ett hus – alla delar är viktiga och behövs för att uppnå långsiktig framgång.



VISION

Att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar.

VARUMÄRKESLÖFTE

Delivering beyond the expected

VÄRDERINGAR

- Professional
- Respectful
- Entrepreneurial
- People-oriented

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN

- Tillväxt
- Bredda produkt erbjudandet
- Utveckla distribution
- Vårda och utveckla talang och prestationer
- One Catella

KUNSKAPSLEDARE INOM ALTERNATIVA INVESTERINGAR

Vi skapar värde för våra kunder på andra sätt än genom traditionella investeringsalternativ.

NYTTJA MARKNADSTRENDER

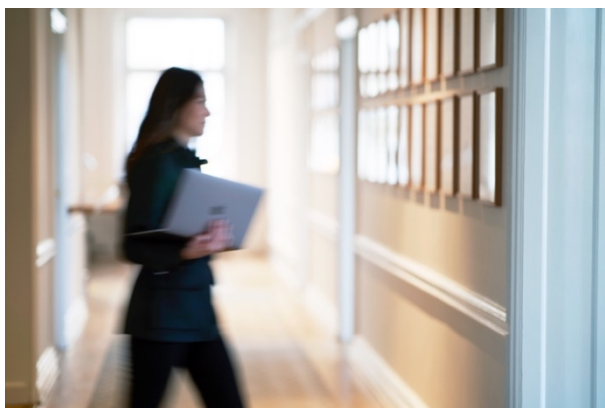
Låga marknadsräntor, urbanisering och digitalisering.

RÄCKVIDD

- 13 länder
- 26 städer
- 550+ medarbetare

Våra segment och affärsområden

Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.*



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.

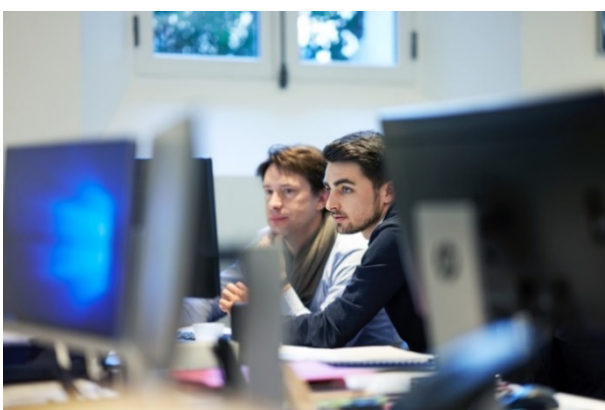
Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10.



Property Investment Management

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

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.



Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Catella erbjuder systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus.

Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 12.

*Catella har fyra affärsområden (rörelsesegment enligt IFRS 8), varav Banking redovisas som avyttringsgrupp som innehåller försäljning (se not 7), och vilka slås ihop till två rapporterbara segment som Catella benämner Verksamhetsgrenar. IFRS 8 tillåter att två eller flera rörelsesegment slås samman till ett under förutsättning att de har likartade ekonomiska egenskaper och även liknar varandra med avseende på produkterna och tjänsternas karaktär, karaktären på produktionsprocessen, kundkategorier, distribution samt i vilken utsträckning verksamheterna, i tillämpliga fall, påverkas av olika regelverk och risker. Utifrån detta har Catella definierat verksamhetsgrenarna Corporate Finance (bestående av rörelsesegmentet Corporate Finance) och Asset Management (bestående av en sammanslagning av rörelsesegmenten Property Investment Management, Equity-, Hedge and Fixed Income Funds samt Banking) som koncernens rapporteringsbara rörelsesegment.

Kommentarer till koncernens utveckling

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

Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Affärsområdet Banking är under avveckling och redovisas sedan den 30 september 2018 som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Banking på separat rad benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Se not 7 för mer information.

Tidigare års jämförelsesiffror för affärsområdet Banking redovisas på motsvarande sätt i koncernens resultaträkning.

Nettoomsättning och resultat

Första kvartalet 2021

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter uppgick till 314 mkr (503) och nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 308 mkr (449), varav 86 mkr (107) avser Corporate Finance och 226 mkr (345) avser Asset Management. Intäktsminskningen inom Asset Management är främst hänförlig till produktområdet Systematic Funds vars förvaltningsvolymerna minskade ytterligare under kvartalet och till produktområdet Mutual Funds som avyttrades under tredje kvartalet 2020. Intäktsminskningen är även hänförlig till Catella Asset Management SAS som avyttrades i januari 2021. Justerat för Mutual Funds och Catella Asset Management SAS minskade koncernens nettoomsättning med 49 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år. I föregående års totala intäkter ingick vidare en prestationsbaserad intäkt om 37 mkr från exit av ett mandat inom tjänsteområdet Property Asset Management i Storbritannien.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till -22 mkr (72). Rensat för sålda verksamheter uppgick rörelseresultatet till -22 mkr (63). Resultatförsämringen i jämförelse med

föregående år är främst hänförlig till Systematic Funds. Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sidan 10-12.

Koncernens finansnetto uppgick till 117 mkr (-26) och inkluderar resultat från avyttring av dotterföretaget Catella Asset Management SAS om 130 mkr. Verkligt värdeförändringar i långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar uppgick till -13 mkr (-20) varav merparten avser placeringar i IPM Systematic Macro Fund. I finansnettot ingår vidare positiva valutakursdifferenser om 18 mkr (10). Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har haft en positiv påverkan på värdet på lånefordringar på dotterföretag i lokal valuta liksom de svenska holdingbolagens likvida medel i euro. Periodens ränteintäkter uppgick till 3 mkr (2) och räntekostnader uppgick till 16 mkr (12). Periodens finansnetto belastas med engångskostnader om totalt 8 mkr som ett resultat av återköp och förtidsinlösen av befintlig obligation.

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 95 mkr (46).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -8 mkr (-14) och avser affärsområdet Banking.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 80 mkr (10), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 91 mkr (0) och vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,03 kr (0,0).

Viktiga händelser under kvartalet

Catella avyttrar sin Property Asset Management verksamhet i Frankrike

Catella avyttrade i januari 2021 hela sitt innehav, 50,1 procent av aktierna, i franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 162 mkr. Beloppet är 8 mkr högre än tidigare kommunicerat då köpeskillingen påverkades av företagets nettokassa vid avräkningsdagen. Avyttringen medförde en

positiv resultateffekt efter transaktionskostnader om 130 mkr under första kvartalet 2021.

Emittering av ny senior icke-säkerställd obligation samt återköp/förtidsinlösen av befintlig obligation

Den 2 mars 2021 meddelade Catella sin intention att emittera en ny senior icke-säkerställd obligation med en förväntad volym om 1 000 mkr under en ram om 1 500 mkr och med en förväntad löptid om 4 år. Samtidigt offentliggjorde Catella ett frivilligt återköpserbjudande av utestående seniora icke-säkerställda obligationer till ett pris motsvarande 101,30 procent av det nominella beloppet. Vid utgången av återköpserbjudandet den 9 mars 2021 hade ett sammanlagt nominellt belopp om 549 mkr i befintliga obligationer erhållits. Återstående obligationer med ett nominellt belopp om 201 mkr förtidsinlöstes den 26 mars 2021. Villkoren för den nya finansieringen var därmed uppfyllda. Den nya seniora icke-säkerställda obligationen har ett totalt belopp om 1 250 mkr, en löptid om 4 år och löper med en rörlig ränta om tre månaders Stibor plus 4,75%. Obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

Christoffer Abramson ny vd och koncernchef

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträdde rollen den 13 april 2021. Tillrådet är föremål för godkännande från tillsynsmyndigheten CSSF i Luxemburg. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan 15 oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021.

Catella avyttrar Visa A aktier

Catella har via Catella Bank (som är under avveckling) haft ett innehav av serie A preferensaktier i Visa Inc. Innehavet har konverterats till A aktier, vilka avyttrades i mars 2021. Periodens verkligt värdeför-

ändring om netto 6 mkr redovisades i Övrigt totalresultat under första kvartalet 2021.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

IPM avvecklar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till investerare

IPM har en lång historia som en marknadsledande global systematic macro förvaltare

med stark långsiktig avkastning med låg korrelation till både aktier och obligationer. Den senaste tiden har investeringsmarknaden för systematiska makro-fonder varit mycket utmanande och IPM har haft svag avkastning och stora kapitalutflöden. Catella har därför, tillsammans med styrelsen i IPM, fattat beslutet att rekommendera att IPM avslutar sin investeringsverksamhet

och återlämna allt kapital till sina investerare. Avvecklingen av IPM kommer att påverka Catellas resultat negativt under andra kvartalet 2021. Kostnader hänförliga till moderföretagets aktieägare beräknas uppgå till ca 103 mkr varav 39 mkr avser nedskrivning av goodwill och 64 mkr avser övriga avvecklingskostnader.

Resultaträkning för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren i sammandrag

Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
CORPORATE FINANCE				
Totala intäkter	88	109	603	623
Rörelseresultat	-26	-13	16	29
Rörelsemarginal, %	-29	-12	3	5
ASSET MANAGEMENT				
Totala intäkter	228	389	1 340	1 501
Rörelseresultat	13	98	156	240
Rörelsemarginal, %	6	25	12	16
Equity-, Hedge and Fixed Income Funds				
Totala intäkter *	29	160	244	375
Rörelseresultat	-15	57	-70	2
Rörelsemarginal, %	-50	35	-28	0
Property Investment Management				
Totala intäkter *	199	229	1 095	1 126
Rörelseresultat	28	41	225	239
Rörelsemarginal, %	14	18	21	21
ÖVRIGT **				
Totala intäkter	-1	5	181	188
Rörelseresultat	-10	-13	127	124
KONCERNEN				
Totala intäkter	314	503	2 123	2 312
Rörelseresultat	-22	72	299	393
Rörelsemarginal, %	-7	14	14	17

* Inkluderar interna intäkter.

** Inkluderar elimineringar.

Se not 7 för information avseende avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Utvalda nyckeltal för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren

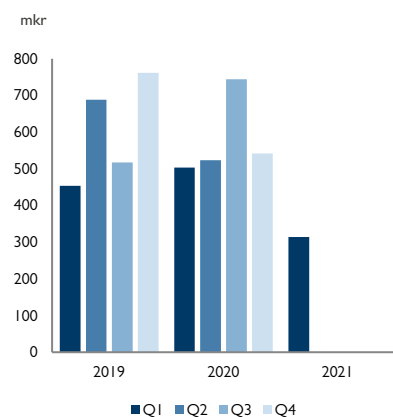
	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
KONCERNEN				
Vinstmarginal, %	28	5	10	6
Räntabilitet på eget kapital, % *	21	9	-	13
Soliditet, %	33	37	-	35
Eget kapital, mkr *	1 179	990	-	1 062
Antal anställda, vid periodens slut	543	592	-	566
Resultat per aktie, kr *	1,12	0,15	2,43	1,46
Eget kapital per aktie, kr *	13,35	11,47	-	12,02
CORPORATE FINANCE				
Vinstmarginal, %	-31	-15	-2	0
Räntabilitet på eget kapital, % *	-21	69	-	-1
Soliditet, %	22	14	-	24
Eget kapital, mkr *	71	39	-	97
Antal anställda, vid periodens slut	208	213	-	208
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	6,4	12,0	39,4	45,0
ASSET MANAGEMENT				
Vinstmarginal, %	58	15	18	11
Räntabilitet på eget kapital, % *	17	20	-	17
Soliditet, %	67	64	-	59
Eget kapital, mkr *	955	1 036	-	797
Antal anställda, vid periodens slut	318	356	-	340
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	116,8	156,2	-	129,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-15,0	-12,7	-33,0	-30,6

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Se avsnitt Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS längst bak i detta dokument för mer information avseende utvalda nyckeltal som inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

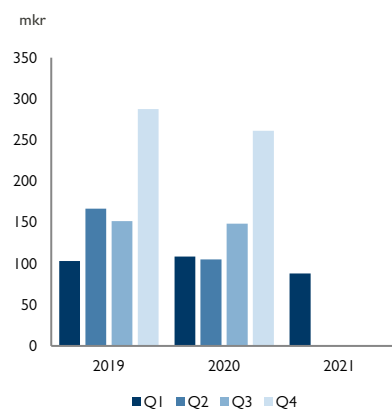
Koncernen *

TOTALA INTÄKTER



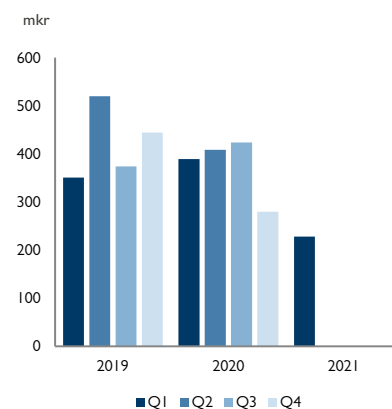
Corporate Finance

TOTALA INTÄKTER

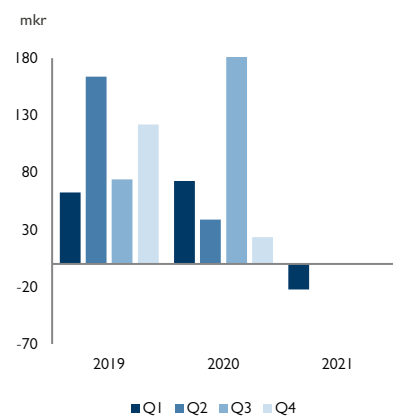


Asset Management *

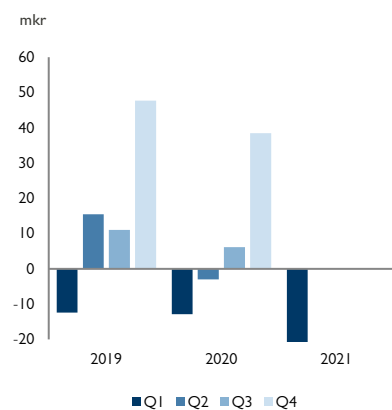
TOTALA INTÄKTER



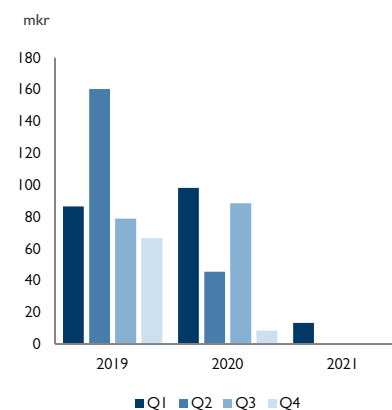
RÖRELSERESULTAT



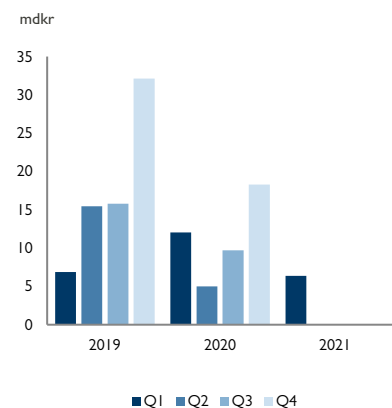
RÖRELSERESULTAT



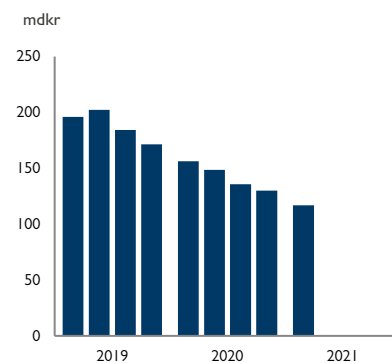
RÖRELSERESULTAT



CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



CATELLAS FÖRVALTADE KAPITAL



* Kvarvarande verksamheter

Corporate Finance

Första kvartalet 2021

Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 41,3 miljarder euro (64,7) under kvartalet vilket är en minskning med 36 procent i jämförelse med föregående år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 6,4 mdkr (12,0). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 1,9 mdkr (3,4), Danmark för 1,5

mdkr (0), Sverige för 1,4 för mdkr (6,5) och Finland för 1,4 mdkr (1,3).

De totala intäkterna uppgick till 88 mkr (109) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, minskade med 24 mkr hänförligt till Norden. Rörelseresultatet uppgick till -26 mkr (-13), en minskning med 13 mkr i jämförelse med föregående år.

Rörelsekostnaderna minskade med 11 mkr främst på grund av lägre personal-,

personalrelaterade- och marknadsföringskostnader.

I Kontinentaleuropa var intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet lägre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Tyskland och Spanien som genomförde färre transaktioner. I Norden stod Sverige för merparten av minskningen i både intäkter och resultat i jämförelse med föregående år, främst hänförligt till en stor transaktion under 2020.

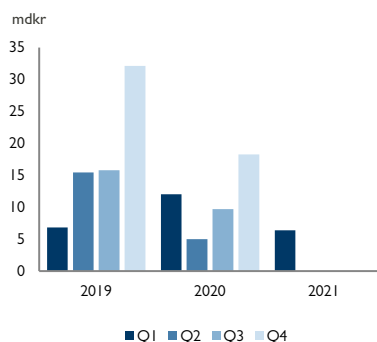
Mkr

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

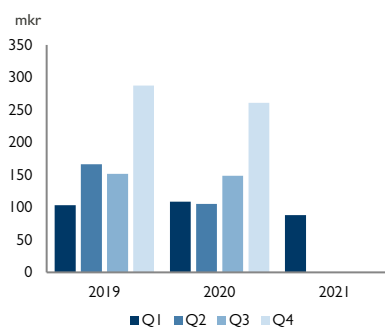
	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Norden *	34	53	202	222
Kontinentaleuropa *	54	54	399	400
Totala intäkter	88	109	603	623
Uppdragskostnader och provisioner	-13	-9	-78	-75
Rörelsekostnader	-101	-112	-509	-520
Rörelseresultat	-26	-13	16	29
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-29	-12	3	5
Fastighetstransaktionsvolymen för perioden, mdkr	6,4	12,0	39,4	45,0
varav Norden	4,4	7,8	25,9	29,3
varav Kontinentaleuropa	2,0	4,2	13,5	15,7
Antal anställda, vid periodens slut	208	213	-	208

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

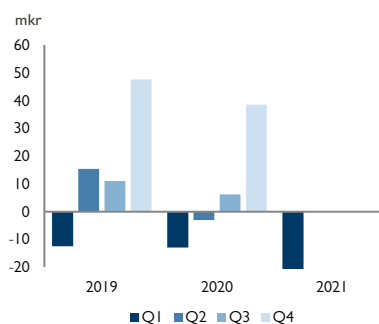
CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Property Investment Management

Första kvartalet 2021

Under första kvartalet 2021 avyttrades det franska dotterbolaget Catella Asset Management SAS. Ingen del av bolagets intäkter eller kostnader ingår i koncernens resultaträkning första kvartalet 2021. Bolagets förvaltade kapital ingår inte heller i koncernens redovisade förvaltade kapital under perioden.

Förvalt kapital ökade, justerat för Frankrike, med 13,5 mdkr i jämförelse med föregående år och med 7,1 mdkr i jämförelse med föregående kvartal.

Nettoflödet under kvartalet uppgick till 4,7 mdkr. Ökningen är främst hänförligt till Property Funds i Tyskland.

De totala intäkterna uppgick till 199 mkr (229) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 169 mkr (194) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 16 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av fasta intäkter.

Inom Property Asset Management minskade intäkterna med 33 mkr, justerat för Frankrike, i jämförelse med föregående år.

Intäktsminskningen är främst hänförligt till verksamheten i Storbritannien som genomförde en exit av Arlington Business Park under föregående år.

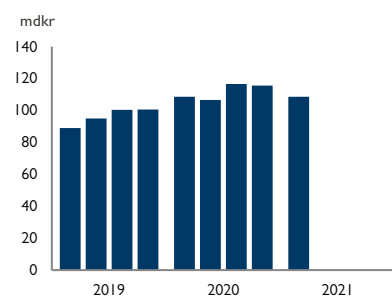
Rörelsekostnaderna minskade främst på grund av lägre rörliga personalkostnader.

Rörelseresultatet uppgick till 28 mkr (41) och är främst hänförligt till Property Funds.

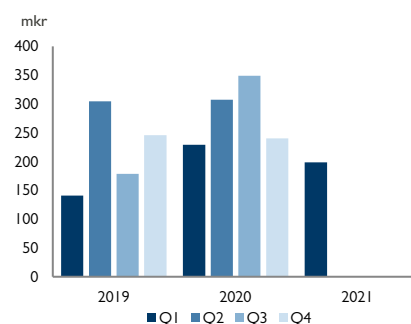
Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Property Funds *	161	145	766	749
Property Asset Management *	54	100	447	493
Totala intäkter	199	229	1 095	1 126
Uppdragskostnader och provisioner	-30	-35	-159	-164
Rörelsekostnader	-140	-153	-711	-723
Rörelseresultat	28	41	225	239
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	14	18	21	21
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	108,5	108,5	-	115,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-9,8	2,8	8,7	21,2
varav Property Funds	73,9	67,9	-	69,1
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,9	2,1	9,3	8,6
varav Property Asset Management	34,6	40,6	-	46,5
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-12,7	0,7	-0,7	12,7
Antal anställda, vid periodens slut	257	260	-	273

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

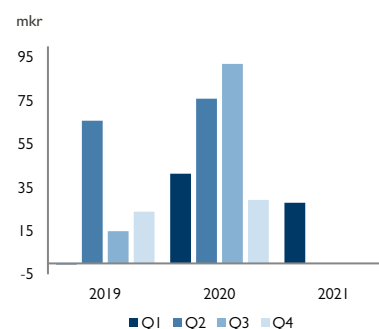
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Under tredje kvartalet 2020 avyttrades 70 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB (Mutual Funds). Intäkter och kostnader inkluderas från och med januari till och med augusti 2020. De kvarvarande 30 procenten redovisas i koncernens finansiella ställning som Innehav i intresseföretag under segmentet Övrigt.

Första kvartalet 2021

Förvalt kapital minskade med 5,8 mdkr i jämförelse med föregående kvartal och nettoflödet uppgick till -5,2 mdkr. IPM har under en längre tid haft svag avkastning och stora kapitalutflöden. Catella har därför, tillsammans med styrelsen i IPM, fattat beslutet att rekommendera att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämna allt kapital till sina investerare.

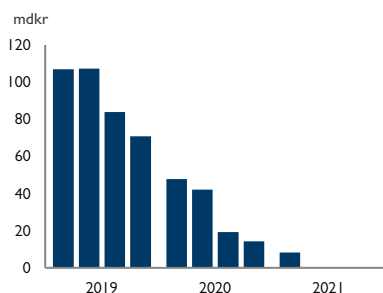
Avecklingen av IPM kommer att påverka Catellas resultat negativt under andra kvartalet 2021. Kostnader hänförliga till moderföretagets aktieägare beräknas uppgå till ca 103 mkr varav 39 mkr avser nedskrivning av goodwill och 64 mkr avser övriga avvecklingskostnader.

Mkr

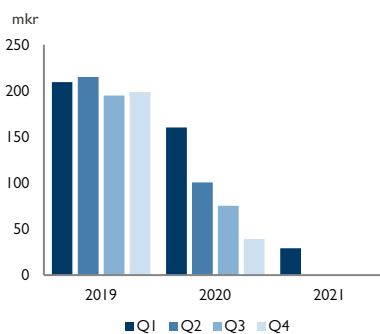
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Mutual Funds *	0	60	70	130
Systematic Funds *	29	100	175	245
Totala intäkter	29	160	244	375
Uppdragskostnader och provisioner	-1	-26	-40	-65
Rörelsekostnader	-43	-77	-274	-309
Rörelseresultat	-15	57	-70	2
NYCKELTAL				
Rörelsemarginal, %	-50	35	-28	0
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	8,4	47,8	-	14,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-5,2	-15,4	-4,7	-51,9
varav Mutual Funds	0,0	20,2	-	0,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,0	-4,3	-24,7	-29,0
varav Systematic Funds	8,4	27,6	-	14,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-5,2	-11,1	-17,0	-22,9
Antal anställda, vid periodens slut	61	96	-	67

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

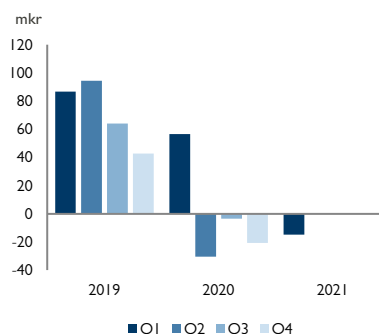
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



Övrig finansiell information

Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning ökade med 420 mkr under första kvartalet och uppgick per 31 mars 2021 till 4 652 mkr. Catella ABs emittering av ny senior icke-säkerställd obligation och återköp/förtidsinlösen av befintlig obligation ökade koncernens likvida medel med netto 480 mkr efter kostnader. Vidare utveckling av fastighetsprojekten Kaktus och Infrahubs Fastighet 2 ökade balansposten Exploaterings- och projektfastigheter med 212 mkr. Försäljning av Catella Asset Management SAS minskade koncernens balansomslutning med 119 mkr.

Enligt redovisningsstandarden IAS 12 Inkomstskatter ska en uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I enlighet med denna standard redovisar Catellas kvarvarande verksamheter en uppskjuten skattefordran om 23 mkr per 31 mars 2021 (21 mkr per 31 december 2020). Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till cirka 1 220 mkr.

Catella har under mars 2021 emitterat en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr och vilken löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Lånet har slutförfall i mars 2025.

Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor (Covid-19 lån). Per den 31 mars 2021 uppgår dessa lån till ett sammanlagt belopp om 81 mkr (99 mkr per 31 december 2020) och vilka redovisas som långfristig Upplåning från kreditinstitut.

Därutöver har koncernen beviljade checkräkningskrediter om totalt 30 mkr varav outnyttjad del per 31 mars 2021 uppgick till 30 mkr.

Koncernens egna kapital ökade under första kvartalet med 85 mkr och uppgick per 31 mars 2021 till 1 882 mkr. Förutom periodens resultat om 80 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 28 mkr. Periodens verkligt värdeförändring i finansiella tillgångar redovisade

i Övrigt totalresultat uppgick till 6 mkr. Av detta belopp utgör 86 mkr en realisationsvinst vid försäljning av Visa A aktier och -80 mkr utgör reversering av tidigare värdejustering på avyttrade Visa A aktier och värdejustering på kvarvarande Visa preferensaktier serie C. Vidare påverkades eget kapital av Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om -29 mkr varav -27 mkr avser innehav utan bestämmande inflytande i avyttrade Catella Asset Management SAS. Resterande -2 mkr utgör periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och vilket redovisas som personalkostnad och skatt i koncernens resultaträkning. Koncernens soliditet uppgick per 31 mars 2021 till 40 procent (41 procent per 31 december 2020).

Koncernens kassaflöde

Kommentarerna nedan avser koncernens samtliga verksamheter, kvarvarande verksamheter och avyttringsgrupp som innehas för försäljning, om inte annat anges.

Första kvartalet 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -73 mkr (23) varav -50 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -23 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 32 mkr (33) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -102 mkr (-84) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -29 mkr (-107). Av förändringar i rörelsekapital är 16 mkr (-60) hänförliga till bankverksamheten och -45 mkr (-47) till övriga verksamheter.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -94 mkr (66) och inkluderar tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus om 123 mkr och nya investeringar via dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 om 76 mkr avseende uppförande av en logistikfastighet i Norrköping. Därutöver gjordes tilläggsinvesteringar om 5 mkr i onoterade innehavet Pamica 2 AB. Försäljning av dotterföreta-

get Catella Asset Management SAS genererade ett kassaflöde, efter avdrag för avyttrade likvida medel, om 101 mkr. Slutbetalning av köpeskillingen, 7 mkr, erhöles efter balansdagens slut. Avvecklade valutaterminkontrakt genererade inflöden om 8 mkr under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 528 mkr (77) varav 480 mkr avser Catella ABs emittering av ny senior icke-säkerställd obligation och återköp/förtidsinlösen av befintlig obligation netto efter kostnader. Därutöver upptog dotterföretaget Kaktus 1 TopCo lån om ytterligare 71 mkr för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Amortering av koncernens leasingskuld uppgick till 21 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 332 mkr (59) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 339 mkr (18) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -7 mkr (41).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 2 211 mkr (1 494), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 1 859 mkr (925), där likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 1 004 mkr (35), och likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 352 mkr (569).

Moderbolaget

Första kvartalet 2021

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget.

Moderbolaget redovisade intäkter om 3,0 mkr (4,7) och rörelseresultatet uppgick till -15,2 mkr (-16,4).

Moderbolagets finansnetto uppgick till -9,2 mkr (-26,5) varav 8,1 mkr (-16,8) avser resultat från derivat. 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 för

närvarande behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker. I finansnettot ingår vidare ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån om 18,0 mkr (8,7). I beloppet ingår engångskostnader om totalt 8 mkr som ett resultat av återköp och förtidsinlösen av befintlig obligation. I mars 2021 emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Den nya obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive förtidsinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp.

Resultat före skatt och Periodens resultat uppgick till -24,4 mkr (-43,0).

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 676,3 mkr (83,5).

Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 11 personer (14).

Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 543 personer (592), varav 208 (213) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 318 (356) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 17 (23) avseende övriga funktioner.

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid periodens slut till 11 personer (60).

Totalt antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 543 personer (652).

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 mars 2021 till 177 mkr (173) fördelat på 88 348 572 aktier (86 281 905). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 530 555 A-aktier, som ger 5 röster per aktie, och 85 818 017 B-aktier med 1 röst per aktie.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och

2020/2025:B. Per den 31 mars 2021 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Inga utestående teckningsoptioner kvarstår från tidigare års emissioner.

Aktien

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien handlas under kortnamnen CAT A och CAT B. Aktiekursen för Catellas B-aktie uppgick till 27,20 kr (17,02) per 31 mars 2021. Det totala börsvärdet uppgick vid periodens slut till 2 404 mkr (1 468).

Aktieägare

Catella hade 8 879 (8 463) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 mars 2021 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (48,6) av kapital och 48,8 procent (48,0) av rösterna följt av SIX SIS AG i ägares ställe med ett innehav på 2,8 procent (2,5) av kapital och 3,7 procent (3,4) av rösterna.

Utdelning

Catellas mål är att till aktieägarna överföra koncernens resultat efter skatt till den del det inte bedöms nödvändigt för att utveckla koncernens operativa verksamheter, samt beaktande bolagets strategi och finansiella ställning. Justerat för resultatmässigt orealiserade värdeökningar ska över tid minst 50 procent av koncernresultatet efter skatt överföras till aktieägarna.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2020. Styrelsen föreslår måndagen den 27 maj 2021 som avstämningsdag för utdelning. Beslutat stämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB tisdagen den 1 juni 2021. För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till aktieägarna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Catella påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna. Corporate Finance-verksamheten påverkas av marknadens transaktionsvillighet som i sin tur styrs av den makroekonomiska utvecklingen och tillgången till lånefinansiering.

Kapitalförvaltningen påverkas av marknadsutvecklingen på de globala finansiella

marknaderna samt av utvecklingen på fastighetsmarknaden i Europa.

Covid-19 pandemin påverkar Catella negativt, och det finns en risk för en väsentlig finansiell påverkan på koncernen. Givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan för koncernen de kommande kvartalen.

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. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen inom regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende bankverksamhet. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt förbereder sig för regelefterlevnad av kommande regelförändringar.

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. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl koncernens resultaträkning som finansiella ställning samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 4 i Årsredovisningen för 2020. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar.

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Sverige. Investeringar sker företrädesvis genom intresseföretag men sker även genom dotterbolag. Projekten drivs av Catellas tyska, danska och franska dotterbolag och de svenska projekten drivs av ett intresseföretag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt men Catella investerar även för att driva projekten till

färdigställande om det krävs för att placera i framtida fondstrukturer skapade av Catella. 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. Det innebär att omsättning och resultat varierar under året. Inom Corporate Finance är vanligtvis transaktionsvolymerna högst under fjärde kvartalet, följt av det andra kvartalet, varefter det tredje och första kvartalet följer.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

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

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. I samband med det investerade Catella och partners vardera 60 mkr i bo-

laget. Catella garanterar hyresavtalets genomförande gentemot Postnord. Catellas huvudägare CA Fastigheter AB har lämnat en vederlagsfri, o villkorad 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.

Catella innehar andelar i intresseföretagen Catella Project Capital GmbH (tidigare Nordic Seeding GmbH) och Grand Central Beteiligungs GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. För mer information se not 3 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 intressegemenskap.

Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

Finansiell kalender

Årsstämma 2021

25 maj 2021

Delårsrapport januari–juni 2021

20 augusti 2021

Delårsrapport januari–september 2021

11 november 2021

Bokslutskommuniké 2021

25 februari 2022

För ytterligare information

Mattias Brodin, tillförordnad CFO
Tel. 08–463 33 10

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

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning

och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 maj 2021 kl. 07.00 CET.

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 maj 2021
Catella AB (publ)

Jan Roxendal, styrelseordförande

Johan Damne, styrelseledamot

Joachim Gahm, styrelseledamot

Anna Ramel, styrelseledamot

Tobias Alsborger, styrelseledamot

Johan Claesson, styrelseledamot

Christoffer Abramson, vd och koncernchef

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning		308	449	2 047
Övriga rörelseintäkter		6	54	265
Totala intäkter		314	503	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-43	-70	-300
Övriga externa kostnader		-78	-112	-395
Personalkostnader		-192	-220	-1 079
Avskrivningar		-19	-25	-110
Övriga rörelsekostnader		-5	-4	-34
Rörelseresultat		-22	72	393
Ränteintäkter		3	2	6
Räntekostnader		-16	-12	-47
Övriga finansiella poster		130	-17	-64
Finansiella poster - netto		117	-26	-105
Resultat före skatt		95	46	289
Skatt		-7	-22	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		88	24	138
Verksamheter som innehas för försäljning:				
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	-8	-14	-64
Periodens resultat		80	10	74
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		91	-0	65
Innehav utan bestämmande inflytande		-11	10	9
		80	10	74
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr				
Kvarvarande verksamheter				
- före utspädning		1,12	0,15	1,46
- efter utspädning		1,12	0,15	1,46
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning				
- före utspädning		-0,09	-0,16	-0,72
- efter utspädning		-0,09	-0,16	-0,72
Total verksamhet				
- före utspädning		1,03	-0,00	0,74
- efter utspädning		1,03	-0,00	0,74
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	86 281 905	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 448 572	88 348 572

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Periodens resultat	80	10	74
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:			
Värdoförändring förmånsbestämda pensionsplaner	1	0	0
Verkligt värdoförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	6	-7	47
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Säkring av nettoinvestering	-2	-31	28
Omräkningsdifferenser	30	83	-65
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	35	45	11
Summa totalresultat för perioden	114	55	85
Resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	125	42	79
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	13	6
	114	55	85

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		457	630	443
Kontraktstillgångar		125	178	157
Materiella anläggningstillgångar		24	25	30
Innehav i intresseföretag	3	177	113	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		3	0	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	246	274	248
Uppskjutna skattefordringar		23	78	21
Övriga långfristiga fordringar		5	6	6
		1 059	1 304	1 106
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		846	428	634
Kundfordringar och övriga fordringar		342	596	440
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	21	78	31
Likvida medel *		1 859	925	1 482
		3 068	2 026	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	525	719	539
		3 593	2 745	3 127
Summa tillgångar		4 652	4 049	4 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		177	177	177
Övrigt tillskjutet kapital		289	289	289
Reserver		22	103	75
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 250	1 009	1 072
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 737	1 577	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande		145	225	185
Summa eget kapital		1 882	1 802	1 797
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		616	310	553
Obligationslån		1 239	748	751
Kontraktsskulder		88	131	115
Uppskjutna skatteskulder		21	26	20
Övriga avsättningar		63	62	63
		2 094	1 277	1 503
Kortfristiga skulder				
Kontraktsskulder		40	50	48
Leverantörsskulder och övriga skulder		519	652	731
Skatteskulder		32	33	48
		593	735	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	84	235	106
		676	970	933
Summa skulder		2 770	2 247	2 435
Summa eget kapital och skulder		4 652	4 049	4 233
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		48	108	49

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	88	35	216
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Awecklingskostnader	-14	0	27
Övriga finansiella poster	-123	0	29
Avskrivningar	19	25	113
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	3	3	10
Förändringar avsättningar	-6	1	6
Bokförda räntetäckter från låneportföljer	-3	-1	-4
Resultat från andelar i intresseföretag	-2	-8	-196
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	-3	1	37
Betalda skatter	-32	-33	-84
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-73	23	154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	99	236	189
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-128	-343	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102	-84	165
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-1	-7
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	101	-	76
Verksamhetsöverlåtelser netto efter rådgivningskostnader	-	131	128
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-	-	-37
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	-	-	179
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-199	-67	-320
Förvärv av finansiella tillgångar	-5	-9	-38
Försäljning av finansiella tillgångar	8	13	77
Kassaflöden från låneportföljer	2	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94	66	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner	-	-1	-1
Nyemission	-	15	15
Upptagna lån	1 310	81	422
Amortering av lån	-761	-0	-0
Amortering av leasingkulld	-21	-15	-58
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	528	77	315
Periodens kassaflöde	332	59	524
Likvida medel vid periodens början	1 856	1 378	1 378
Valutakursdifferens i likvida medel	23	57	-46
Likvida medel vid periodens slut *	2 211	1 494	1 856
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	-90	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	131	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-7	41	-84
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	352	569	374

Av koncernens likvida medel är 352 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

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	177	289	95	-20	1 072	1 612	185	1 797
Periodens totalresultat för januari - mars 2021:								
Periodens resultat					91	91	-11	80
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-80	27	87	34	1	35
Periodens totalresultat			-80	27	178	125	-10	114
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	-29	-29
Återköp av utställda teckningsoptioner						0		0
Nyemission under registrering						0		0
Utgående balans per 31 mars 2021	177	289	15	7	1 250	1 737	145	1 882

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset Management och Corporate Finance.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 mars 2021 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Inga utestående teckningsoptioner kvarstår från tidigare års emissioner.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736
Periodens totalresultat för januari - mars 2020:								
Periodens resultat					0	0	10	10
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-7	49		42	3	45
Periodens totalresultat			-7	49	0	42	13	55
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	-2	-2
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1					-1	-1
Nyemission under registrering	4	11				15		15
Utdelning						0		0
Utgående balans per 31 mars 2020	177	289	41	62	1 009	1 577	225	1 802

* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset Management och Corporate Finance.

Under första kvartalet 2020 valde optionsinnehavare att lösa in sina teckningsoptioner mot 2 066 667 nya B-aktier i Catella AB för ett pris om 7,20 kr per aktie och 1 00 000 teckningsoptioner återköptes från en ledande befattningshavare. Därutöver förföll 266 667 teckningsoptioner i eget förvar utan utnyttjande. Inga utestående teckningsoptioner kvarstod i Catella AB per 31 mars 2020. 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	Corporate Finance			Asset Management			Övrigt			Koncernen		
		2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning		86	107	618	226	345	1 438	-3	-3	-8	308	449	2 047
Övriga rörelseintäkter		2	2	5	2	44	63	2	8	196	6	54	265
Totala intäkter		88	109	623	228	389	1 501	-1	5	188	314	503	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-13	-9	-75	-31	-61	-229	1	0	3	-43	-70	-300
Övriga externa kostnader		-26	-35	-117	-49	-71	-266	-3	-7	-12	-78	-112	-395
Personalkostnader		-66	-70	-375	-121	-142	-668	-4	-8	-36	-192	-220	-1 079
Avskrivningar		-6	-6	-25	-11	-14	-71	-2	-4	-14	-19	-25	-110
Övriga rörelsekostnader		-4	-2	-3	-2	-3	-26	1	1	-4	-5	-4	-34
Rörelseresultat		-26	-13	29	13	98	240	-10	-13	124	-22	72	393
Ränteintäkter		0	1	2	0	0	1	3	1	3	3	2	6
Räntekostnader		-2	-3	-10	-1	-2	-8	-13	-7	-29	-16	-12	-47
Övriga finansiella poster		-1	1	0	128	-14	-10	3	-3	-54	130	-17	-64
Finansiella poster - netto		-3	-1	-7	127	-16	-17	-7	-10	-80	117	-26	-105
Resultat före skatt		-28	-14	21	140	82	223	-17	-22	44	95	46	289
Skatt		1	-2	-21	-8	-23	-60	0	2	-70	-7	-22	-151
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-27	-16	0	132	60	163	-17	-20	-26	88	24	138
Verksamheter som innehas för													
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	0	0	0	-8	-14	-64	0	0	0	-8	-14	-64
Periodens resultat		-27	-16	0	124	46	100	-17	-20	-26	80	10	74
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		-27	-16	-1	135	36	91	-17	-20	-26	91	-0	65

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

Historiskt resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance							
	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun
Nettoomsättning	86	259	148	104	107	286	150	165
Övriga rörelseintäkter	2	2	1	1	2	1	1	1
Totala intäkter	88	261	148	105	109	287	152	166
Uppdragskostnader och provisioner	-13	-33	-22	-11	-9	-18	-11	-17
Övriga externa kostnader	-26	-26	-30	-26	-35	-42	-32	-40
Personalkostnader	-66	-153	-85	-67	-70	-169	-88	-90
Avskrivningar	-6	-7	-6	-6	-6	-7	-10	-5
Övriga rörelsekostnader	-4	-3	-0	2	-2	-4	1	1
Rörelseresultat	-26	38	6	-3	-13	48	11	15
Ränteintäkter	0	1	0	0	1	1	1	1
Räntekostnader	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-2
Övriga finansiella poster	-1	-0	0	-1	1	-0	0	0
Finansiella poster - netto	-3	-2	-2	-3	-1	-3	-3	-1
Resultat före skatt	-28	37	4	-6	-14	45	8	14
Skatt	1	-14	-4	-1	-2	-18	-6	-3
Periodens resultat	-27	23	0	-7	-16	27	2	11
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	-27	23	1	-8	-16	27	2	11

Mkr	Asset Management							
	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun
Nettoomsättning	226	273	422	398	345	438	361	514
Övriga rörelseintäkter	2	7	2	10	44	7	12	6
Totala intäkter	228	280	424	408	389	445	374	520
Uppdragskostnader och provisioner	-31	-32	-46	-89	-61	-65	-68	-122
Övriga externa kostnader	-49	-66	-67	-62	-71	-88	-78	-68
Personalkostnader	-121	-141	-212	-174	-142	-198	-129	-148
Avskrivningar	-11	-26	-13	-17	-14	-18	-22	-22
Övriga rörelsekostnader	-2	-6	3	-21	-3	-8	2	-0
Rörelseresultat	13	8	88	45	98	67	79	160
Ränteintäkter	0	1	0	0	0	1	0	0
Räntekostnader	-1	-3	-2	-2	-2	-3	1	-4
Övriga finansiella poster	128	-5	7	2	-14	7	-17	-3
Finansiella poster - netto	127	-7	5	-0	-16	5	-16	-6
Resultat före skatt	140	2	94	45	82	72	63	154
Skatt	-8	11	-27	-21	-23	-20	-23	-42
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	132	13	67	24	60	51	40	112
Verksamheter som innehas för försäljning:								
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-8	21	5	-76	-14	-7	-10	-49
Periodens resultat	124	34	71	-52	46	45	30	63
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	135	33	71	-49	36	27	17	36

Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance			Asset Management			Övrigt			Koncernen		
	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	64	68	64	339	509	325	54	53	54	457	630	443
Kontraktstillgångar	59	79	62	45	88	73	21	11	22	125	178	157
Materiella anläggningstillgångar	7	9	7	17	16	23	0	0	0	24	25	30
Innehav i intresseföretag	-0	-0	-0	20	12	11	158	102	156	177	113	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	3	0	35	0	0	0	3	0	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	111	160	122	134	114	125	246	274	248
Uppskjutna skattefordringar	1	0	0	21	7	20	0	70	0	23	78	21
Övriga långfristiga fordringar	19	18	18	1	2	2	-15	-14	-14	5	6	6
	151	173	151	557	794	611	352	337	343	1 059	1 304	1 106
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	846	428	634	846	428	634
Kundfordringar och övriga fordringar	113	155	206	174	348	204	55	93	30	342	596	440
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0	20	1	21	57	30	21	78	31
Likvida medel	206	165	190	864	742	788	790	17	504	1 859	925	1 482
	319	321	396	1 038	1 111	994	1 712	594	1 198	3 068	2 026	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	605	797	618	-80	-78	-79	525	719	539
	319	321	396	1 643	1 908	1 612	1 632	516	1 119	3 593	2 745	3 127
Summa tillgångar	470	494	547	2 199	2 702	2 223	1 984	853	1 463	4 652	4 049	4 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital												
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	71	39	97	1 513	1 624	1 347	153	-86	169	1 737	1 578	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande	34	29	36	106	190	144	5	6	5	145	225	185
Summa eget kapital	105	68	133	1 619	1 813	1 491	158	-80	173	1 882	1 802	1 797
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	78	0	77	3	0	21	535	310	454	616	310	553
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	1 239	748	751	1 239	748	751
Kontraktsskulder	47	65	48	30	66	54	12	0	13	88	131	115
Övriga långfristiga skulder	21	112	20	15	13	14	30	-126	-34	66	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	0	10	15	10	10	10	10	21	26	20
Övriga avsättningar	1	1	1	61	61	54	1	0	8	63	62	63
	146	178	147	120	157	154	1 827	942	1 202	2 094	1 277	1 503
Kortfristiga skulder												
Kontraktsskulder	17	18	17	17	21	24	7	11	7	40	50	48
Leverantörsskulder och övriga skulder	193	223	235	372	476	452	-46	-47	44	519	652	731
Skatteskulder	7	8	15	25	25	33	0	0	0	32	33	48
	218	248	267	414	523	509	-39	-36	51	593	735	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	47	209	69	37	26	37	84	235	106
	218	248	267	460	732	578	-2	-10	88	676	970	933
Summa skulder	364	426	414	581	889	732	1 825	933	1 289	2 770	2 247	2 435
Summa eget kapital och skulder	470	494	547	2 199	2 702	2 223	1 984	853	1 463	4 652	4 049	4 233

Not 3. Catellas egna investeringar

Catella ser stora möjligheter i och har aktivt ökat direktinvesteringar i fastighetsprodukter. Catella kan genom ett aktivt deltagande bidra till tillväxt och trovärdighet utöver en god avkastning. Målet för respektive investering ska vara att erhålla en avkastning (IRR) på minst 20 procent över tid. Utöver direktavkastningen är Catellas mål att generera avgiftsintäkter på hela det

investerade kapitalet från dess utvecklings-, management- och rådgivningsverksamhet.

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Sverige och Frankrike. Investeringar sker dels genom dotterbolag, dels genom intresseföretag.

För att strukturera de egna investeringarna och stödja nya fastighetsprodukter har Catella bildat en investeringskommitté

vars uppgift är att utvärdera investeringar och fatta beslut om avyttring av tillgångar.

Nedan redovisas Catellas egna investeringar under kategorin *Övrigt*, klassificerade på samma sätt som i koncernens finansiella ställning: Innehav i intresseföretag, Andra långfristiga värdepappersinnehav, Exploaterings- och projektfastigheter samt Kortfristiga placeringar.

ÖVRIGT, mkr	Innehav i intresseföretag	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Exploaterings- och projektfastigheter	Kortfristiga placeringar	Summa
Fastighetsutvecklingsprojekt *	87	-	846	-	934
Låneportföljer	-	89	-	10	99
Catella Fondförvaltning	60	-	-	-	60
Övriga innehav	10	45	-	10	66
Summa	158	134	846	21	1 159
<i>Investeringsåtaganden</i>		10			10

* Investeringarna innefattar risker som innebär att Catella kan hamna i situationer där Catella måste välja att investera även i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projektet och därmed förlora det investerade kapitalet.

Kommentarer till Catellas egna investeringar första kvartalet 2021

Catellas egna investeringar redovisas i koncernens resultaträkning och finansiella ställning i kategorin *Övrigt*, se not 1 och 2. De egna investeringarna uppgår per 31 mars 2021 till 1 159 mkr vilket är en ökning med 213 mkr i jämförelse med föregående kvartal. Av förändringen utgör 123 mkr tilläggsinvesteringar i Kaktus och 76 mkr avser investeringar i en ny logistikfastighet i Norrköping. I periodens förändring ingår även positiva valutaomräkningsdifferenser om 13 mkr.

Fastighetsutvecklingsprojekt

Seestadt MG+

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt beläget bredvid centralstationen i Mönchengladbach. Projektet består av cirka 2 000 lägenheter på en markyta om 140 000 kvadratmeter. Projektet startade 2017 och Catella har sedan 2019 förvärvat första delen av markytan. Catella har redan börjat bygga de första 248 lägenheterna. Projektet är certifierat som det största

klimateffektiva kvarteret i den största tyska delstaten Nordrhein-Westfalen.

Düssel-Terrassen

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt beläget i en förort till Düsseldorf. Projektet består av 800 lägenheter på en markyta om 75 000 kvadratmeter. Projektet startade 2018 och Catella har förvärvat samtliga delar av markytan. Den nya detaljplanen planeras slutföras i mitten av 2021 samt urbaniseringsavtal. Detta projekt är också certifierat som klimatsmart kvarter (det näst största i Nordrhein-Westfalen).

Kaktus

Mikroboende bostadsprojekt beläget i centrala Köpenhamn. Projektet består av en total yta om 25 000 kvadratmeter som inkluderar 495 lägenheter. Detaljplanen godkändes 2017 och bygglov beviljades 2019. Projektet fortgår enligt plan med förväntat slutförande i slutet av juni 2022.

Som tidigare kommunicerats har beslut tagits för projekt Kaktus att inleda byggnationsfasen och färdigställa projektet för att

få ut störst potential för Catellas aktieägare. Beslutet innebär ett ökat investeringsåtagande från Catellas sida och har föranlett en omklassificering av innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar. Förändringen innebär att en ny balanspost, Exploaterings- och projektfastigheter, redovisas i koncernens finansiella ställning från och med 30 september 2019.

Infrahubs Fastighet 2

Infrahubs designar och bygger effektiva logistikanläggningar för handel och distribution. Bolaget har förvärvat ett markområde om 170 000 kvadratmeter i Norrköping, Sverige, och uppför en logistikfastighet om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uttyrd till Postnord och hyresavtalet löper på 10 år. Bygandet fortskrider enligt plan med förväntat slutförande i januari 2022.

I tabellen nedan redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt och investeringsstatus per den 31 mars 2021.

Fastighetsutvecklingsprojekt	Land	Investeringstyp	Catellas kapitalandel, %	Projektbolagets totala investering, mkr	Catellas totala investering, mkr ***
Seestadt MG+ *	Tyskland	Residential	45	205	39
Düssel-Terrassen *	Tyskland	Residential	45	104	14
Övriga fastighetsutvecklingsprojekt *	Tyskland	Residential	45	0	0
Summa Catella Project Capital				309	54
Moussey Logistique II *	Frankrike	Logistics	65	205	11
Roye Logistique *	Frankrike	Logistics	65	96	2
MER Logistique *	Frankrike	Logistics	65	8	4
Summa Catella Logistic Europé				309	17
Kaktus **	Danmark	Residential	93	713	144
Infrahubs Norrköping **	Sverige	Logistics	50	133	84
Summa				1 464	298

* Projektet konsolideras som ett intresseföretag enligt Kapitalandelsmetoden

** Projektet konsolideras som ett dotterföretag med full konsolidering

*** Avser såväl kapitaltillskott som lämnade lån

Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperserade 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 denna not på nästkommande sidor.

Övriga innehav

Övriga innehav utgörs främst av noterade och onoterade aktier i svenska aktiebolag.

Sammandrag av Catellas låneportfölj

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	51,2	28,4%	46,8	47,4%	5,2%	1,8
Lusitano 5	Portugal	129,4	71,7%	52,1	52,6%	30,0%	4,2
Totalt kassaflöde **		180,7	100,0%	98,9	100%	1,8%	3,5
Upplupna räntor				0,2			
Bokfört värde i koncernens balansräkning ***				99,1			

* 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 investe-

ringar, 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 betygsatta (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 intäktssflöde 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 delportföljer och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delportföljen 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 således möjliggör en sådan konstruktion att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Konstruktionen möjliggör också att investeraren ej blir sittande med mindre och långa kassaflöden tills att portföljen är återbetalad.

Time call

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

Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	31 mars 2021
Låneportföljer	99
Verksamhetsrelaterade investeringar	167
Andra värdepapper	0
Summa *	266

* varav kortfristiga placeringar om 21 mkr och långfristiga placeringar om 246 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 31 mars 2021, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Derivatinstrument		0		0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		0		0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	10	94	162	266
Summa tillgångar	10	94	162	266
SKULDER				
Derivatinstrument		1		1
Summa skulder	0	1	0	1

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

FÖRÄNDRINGSANALYS AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR ENLIGT NIVÅ 3 UNDER FÖRSTA KVARTALET 2021

	2021
Per 1 januari	152
Anskaffningar	6
Avyttringar	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	1
Valutakursdifferenser	3
Per 31 mars	162

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Mkr	2021	2020	2020
	31-mar	31-mar	31 dec
Likvida medel	48	108	49
Övriga ställda säkerheter	20	20	18
	68	128	67
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Likvida medel	0	55	0
Övriga ställda säkerheter	20	20	18
	20	76	18

I likvida medel ingår kassamedel enligt minibebehållningskrav 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 Mastercard och Visa.

Eventalförpliktelser

Mkr	2 021	2 020	2020
	31-mar	31-mar	31 dec
Övriga eventalförpliktelser	786	362	783
	786	362	783
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Övriga eventalförpliktelser	0	5	3
	0	5	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	2 020	2020
	31-mar	31-mar	31 dec
Investeringsåtaganden	10	24	15
Övriga åttaganden	0	0	0
	10	24	15
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Investeringsåtaganden	0	0	0
Övriga åttaganden	0	0	0
	0	0	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

Not 7. Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Affärsområdet Banking 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 affärsområdet Banking inkluderar ej eliminerings mellan Banking och verksamhetsgrenarna Corporate Finance och Asset Management.

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 med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021.

Första kvartalet 2021

Rörelseresultatet uppgick till -5 mkr (-29) och finansiella poster uppgick till -2 mkr (17) varav -3 mkr avser negativa valutakur-

seffekter från omvärdering av öppna valutapositioner i SEK. Periodens resultat uppgick till -8 mkr (-14).

Catella Bank avyttrade sitt innehav av Visa A aktier i mars och likvidavräkning skedde i april. Realisationsvinsten uppgick till 86 mkr. Reversering av tidigare gjord värdejustering på avyttrade Visa A aktier och periodens värdejustering på kvarvarande Visa preferensaktier serie C uppgick till totalt -80 mkr. Nettoeffekten om totalt 6 mkr redovisades i Övrigt totalresultat under första kvartalet 2021.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
Totala intäkter	0	6	20	26
Övriga kostnader	-5	-35	-108	-137
Finansiella poster - netto	-2	17	22	41
Resultat före skatt	-7	-12	-65	-70
Skatt	-1	-2	11	10
Periodens resultat	-8	-14	-54	-60
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG				
Tillgångar	2021 31-mar	2020 31-mar		2020 31 dec
Lånefordringar	0	0	-	0
Likvida medel	352	569	-	374
Övriga tillgångar	253	226	-	244
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	605	796	-	618
Eget kapital				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	558	588	-	551
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	0
Summa eget kapital	558	588	-	551
Skulder				
Upplåning och låneskulder	0	55	-	2
Övriga skulder	46	153	-	65
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	47	208	-	68
Summa eget kapital och skulder	605	796	-	618

Not 8. 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.

Frågor om rapportering och andra frågor avseende den konsoliderade situationen förs löpande med CSSF.

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	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	171	292	1 042
Övriga rörelseintäkter	1	5	16
Totala intäkter	173	298	1 058
Uppdragskostnader & provisioner	-70	-102	-473
Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner	103	196	585
Rörelsekostnader	-116	-146	-588
Rörelseresultat	-14	49	-3
Finansiella poster - netto	153	-21	733
Resultat före skatt	139	29	730
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt	-9	-10	-97
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	130	19	633
Verksamheter som innehas för försäljning:			
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-8	-14	-60
Periodens resultat	122	5	573
Resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	133	-5	569
Innehav utan bestämmande inflytande	-11	10	4
	122	5	573
Antal anställda vid periodens slut	171	255	182

Finansiell ställning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec
Anläggningstillgångar	1 678	1 209	1 675
Omsättningstillgångar	1 822	1 251	1 259
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	525	719	539
Summa tillgångar	4 025	3 179	3 473
Eget kapital	2 403	1 700	2 261
Skulder	1 539	1 244	1 106
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	84	235	106
Summa eget kapital och skulder	4 025	3 179	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 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec
Kärnprimärkapital	1 264	916	1 237
Övrigt primärkapital	0	0	0
Supplementärkapital	0	0	0
Kapitalbas	1 264	916	1 237
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	6 640	3 805	5 823
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR			
Kapitalkrav Pelare 1	531	304	466
<i>varav kapitalkrav för kreditrisk</i>	280	125	267
<i>varav kapitalkrav för marknadsrisk</i>	136	11	61
<i>varav kapitalkrav för operativ risk</i>	116	168	138
<i>varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk</i>	0	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	199	114	175
Institutspecifika buffertkrav	167	97	146
Intern buffert	66	38	58
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	964	553	845
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	301	362	393
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	367	400	451
KAPITALRELATIONER, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP			
Kärnprimärkapitalrelation	19,0	24,1	21,3
Primärkapitalrelation	19,0	24,1	21,3
Total kapitalrelation	19,0	24,1	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
<i>varav krav på kapitalkonserveringsbuffert</i>	2,5	2,5	2,5
<i>varav krav på kontryckisk kapitalbuffert</i>	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	4,5	9,5	6,7
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	5,5	10,5	7,7

Catella AB:s konsoliderade situation uppfyller kravet på miniminivå för kapitalbasen. I kapitalbasen ingår inte resultatet för helåret 2020 då resultatet inte är fastställt av årsstämman ännu men den beaktar föreslagna utdelning för räkenskapsåret 2020.

	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31-dec
Kapitalbas, mkr			
Kärnprimärkapital			
Aktiekapital och överkursfond	455	455	455
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 948	1 245	1 806
Avgår:			
Immateriella tillgångar	-137	-276	-138
Prisjusteringar	-14	-16	-13
Uppskjutna skattefordringar	0	-71	0
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	-108	-181	-114
Positiva resultat hänförliga till moderföretagets aktieägare och vilka inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	-702	-	-569
Föreslagen eller förutsebar utdelning	-80	-80	-80
Övriga avdrag	-98	-161	-109
Summa kärnprimärkapital	1 264	916	1 237
Övrigt primärkapital	-	-	-
Supplementärkapital	-	-	-
Kapitalbas	1 264	916	1 237

Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I, mkr	2021 31-mar		2020 31-mar		2020 31 dec	
	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I
Kreditrisk enligt schablonmetoden						
Exponeringar mot institut	345	28	197	16	237	19
Exponeringar mot företag	23	2	11	1	10	1
Exponeringar mot hushåll	0	0	0	0	0	0
Exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom	0	0	0	0	0	0
Fallerande exponeringar	89	7	111	9	86	7
Poster förknippade med särskilt hög risk	1 317	105	159	13	1 327	106
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	0	0	0	0	0	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	1	0	33	3	1	0
Aktieexponeringar	736	59	512	41	803	64
Övriga poster	984	79	543	43	873	70
	3 496	280	1 566	125	3 338	267
Marknadsrisk						
Ränterisk	0	0	0	0	0	0
Aktiekursrisk	0	0	0	0	0	0
Valutakursrisk	1 699	136	142	11	757	61
	1 699	136	142	11	757	61
Operativ risk enligt basmetoden						
Operativ risk enligt basmetoden	1 445	116	2 097	168	1 728	138
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	0	0	0	0	0	0
Totalt	6 640	531	3 805	304	5 823	466

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	2,8	4,7	14,3
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,0	16,2
Totala intäkter	3,0	4,7	30,5
Övriga externa kostnader	-7,4	-13,6	-46,8
Personalkostnader *	-10,6	-7,4	-32,4
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,9
Övriga rörelsekostnader	0,1	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-15,2	-16,4	-49,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8,7	9,5	33,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,0	-36,0	-35,1
Finansiella poster	-9,2	-26,5	-1,5
Resultat före skatt	-24,4	-43,0	-51,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,2
Periodens resultat	-24,4	-43,0	-51,0

* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Periodens resultat	-24,4	-43,0	-51,0
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-24,4	-43,0	-51,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31 dec
Immateriella tillgångar	2,8	3,4	3,0
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	1 052,6	1 052,6	1 052,6
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	678,7	203,1	226,6
Övriga kortfristiga fordringar	17,0	61,1	10,3
Likvida medel	0,2	0,2	0,2
Summa tillgångar	1 751,3	1 320,5	1 292,7
Eget kapital	495,7	528,2	520,1
Avsättningar	1,0	0,0	1,0
Obligationslån	1 239,4	747,6	750,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,9
Övriga kortfristiga skulder	15,2	44,7	20,1
Summa eget kapital och skulder	1 751,3	1 320,5	1 292,7

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 330,4 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende dotterföretaget Infracore 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 ESMAs (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 *	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet.
Justerad räntabilitet på eget kapital *	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet i jämförelse med tidigare perioder.
Soliditet *	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	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
Vinstmarginal *	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats.
Justerad vinstmarginal *	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats i jämförelse med tidigare perioder.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	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	Delar av Catellas intäkter inom Asset 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.
Kort- och betalningsvolym	Kort- och betalningsvolym är en värde drivare till Catellas intäkter inom Card & Payment Solutions. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Resultat per aktie	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.

* Se nästa sida för beräkningsunderlag

Nyckeltal avseende kvarvarande verksamheter (exkl. affärsområdet Banking)

Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
KONCERNEN				
Periodens resultat, mkr	88	24	202	138
Totala intäkter, mkr	314	503	2 123	2 312
Vinstmarginal, %	28	5	10	6
Eget kapital, mkr	1 324	1 214	-	1 247
Summa tillgångar, mkr	4 047	3 252	-	3 615
Soliditet, %	33	37	-	35
Periodens resultat, mkr *	99	13	215	129
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr *	1,12	0,15	2,43	1,46
Eget kapital, mkr *	1 179	990	-	1 062
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	88 348 572
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	-	12,02

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
KONCERNEN															
Periodens resultat, mkr *	99	-29	215	-71	13	54	-73	87	1	9	25	50	43	114	60
Eget kapital, mkr *	1 179	1 062	1 100	884	990	943	893	948	973	940	1 141	1 118	1 133	1 236	1 106
Räntabilitet på eget kapital, %	21	13	22	-8	9	7	2	12	8	11	20				

Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
CORPORATE FINANCE				
Periodens resultat, mkr	-27	-16	-11	0
Totala intäkter, mkr	88	109	603	623
Vinstmarginal, %	-31	-15	-2	0
Eget kapital, mkr	105	68	-	133
Summa tillgångar, mkr	470	494	-	547
Soliditet, %	22	14	-	24

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
CORPORATE FINANCE															
Periodens resultat, mkr *	-27	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15
Eget kapital, mkr *	71	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90
Räntabilitet på eget kapital, %	-21	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40				

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
ASSET MANAGEMENT				
Periodens resultat, mkr	132	60	236	163
Totala intäkter, mkr	228	389	1 340	1 501
Vinstmarginal, %	58	15	18	11
Eget kapital, mkr	1 061	1 226	-	941
Summa tillgångar, mkr	1 594	1 905	-	1 605
Soliditet, %	67	64	-	59

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

** Räntabilitet på eget kapital: Summa av resultat efter skatt för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital för de fem senaste kvartalen.

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
ASSET MANAGEMENT															
Periodens resultat, mkr *	143	12	66	27	50	34	26	85	28	12	41	79	55	79	52
Eget kapital, mkr *	955	797	839	1 003	1 036	967	939	983	937	887	656	626	530	438	445
Räntabilitet på eget kapital, %	27	17	18	14	20	18	17	20	22	30	47				

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Nyckeltal avseende samtliga verksamheter (inkl. affärsområdet Banking)

Utvalda nyckeltal per verksamhetsgren

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
KONCERNEN				
Vinstmarginal, %	25	2	7	3
Räntabilitet på eget kapital, % *	10	0	-	4
Soliditet, %	40	45	-	42
Eget kapital, mkr *	1 737	1 577	-	1 612
Antal anställda, vid periodens slut	554	652	-	579
Resultat per aktie, kr *	1,03	0,00	1,77	0,74
Eget kapital per aktie, kr *	19,66	18,28	-	18,25
CORPORATE FINANCE				
Vinstmarginal, %	-31	-15	-2	0
Räntabilitet på eget kapital, % *	-21	69	-	-1
Soliditet, %	22	14	-	24
Eget kapital, mkr *	71	39	-	97
Antal anställda, vid periodens slut	208	213	-	208
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	6,4	12,0	39,4	45,0
ASSET MANAGEMENT AND BANKING				
Vinstmarginal, %	54	12	13	7
Räntabilitet på eget kapital, % *	6	7	-	6
Soliditet, %	74	67	-	67
Eget kapital, mkr *	1 513	1 624	-	1 347
Antal anställda, vid periodens slut	330	417	-	354
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	117,9	157,4	-	130,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-15,0	-12,7	-33,0	-30,7
Kort- och betalningsvolym, mdkr	0,0	0,0	0,0	0,0

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
KONCERNEN				
Periodens resultat, mkr	80	10	144	74
Totala intäkter, mkr	315	510	2 143	2 338
Vinstmarginal, %	25	2	7	3
Eget kapital, mkr	1 882	1 802	-	1 797
Summa tillgångar, mkr	4 652	4 049	-	4 232
Soliditet, %	40	45	-	42
Periodens resultat, mkr *	91	0	156	65
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr *	1,03	0,00	1,77	0,74
Eget kapital, mkr *	1 737	1 577	-	1 612
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	88 348 572
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	-	18,25

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
KONCERNEN															
Periodens resultat, mkr *	91	-8	220	-147	0	47	-83	38	111	-133	-13	13	22	67	59
Eget kapital, mkr *	1 737	1 612	1 564	1 381	1 577	1 522	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587	1 625	1 729	1 628
Räntabilitet på eget kapital, %	10	4	8	-12	0	7	-4	0	-1	-7	5				

Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
CORPORATE FINANCE				
Periodens resultat, mkr	-27	-16	-11	0
Totala intäkter, mkr	88	109	603	623
Vinstmarginal, %	-31	-15	-2	0
Eget kapital, mkr	105	68	-	133
Summa tillgångar, mkr	470	494	-	547
Soliditet, %	22	14	-	24

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
CORPORATE FINANCE	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Periodens resultat, mkr *	-27	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15
Eget kapital, mkr *	71	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90
Räntabilitet på eget kapital, %	-21	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40				

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management and Banking

	3 mån		12 mån	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
ASSET MANAGEMENT AND BANKING				
Periodens resultat, mkr	124	46	177	100
Totala intäkter, mkr	228	396	1 360	1 528
Vinstmarginal, %	54	12	13	7
Eget kapital, mkr	1 619	1 813	-	1 491
Summa tillgångar, mkr	2 199	2 702	-	2 223
Soliditet, %	74	67	-	67

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
ASSET MANAGEMENT	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Periodens resultat, mkr *	135	33	71	-49	36	27	17	36	138	-137	6	43	33	30	51
Eget kapital, mkr *	1 513	1 347	1 303	1 500	1 624	1 545	1 533	1 578	1 568	1 389	1 093	1 095	1 022	931	968
Räntabilitet på eget kapital, %	13	6	6	2	7	14	4	3	4	-5	11				

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.



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

