

## VD-ord

---

2020 var minst sagt ett utmanande år. Utöver Covid-19 så har Catella även börjat implementera en ny strategi som fokuserar bolaget mer mot fastigheter. Samtidigt har vi en ny ledning som fokuserar på avyttringar, förvärv, omstruktureringar och uppstart av nya verksamheter. Arbetet med att stärka den europeiska organisationen, öka produktfokuseringen och att mer aktivt investera vårt eget kapital, kommer fortsatt vara mycket viktigt under 2021 för att leverera tillväxt och lönsamhet.

Under hösten 2020 fick jag förmånen att börja på Catella som CFO. Det har gett mig god inblick i Catellas potential och marknadsposition i Europa. När jag efterträdde Johan Claesson som vd och koncernchef i april i år, är min uppgift nu att fortsätta förändringsresan och tillsammans med alla medarbetare driva verksamheten framåt. Min tro är att vi kan göra detta genom att:

- Skapa en positiv och affärsmässig kultur
- Stärka samarbetet mellan Catella AB och de operativa verksamheterna, samtidigt som vi skapar nya partnerskap
- Främja synergier mellan våra enheter
- Kombinera kapital från Catella AB med det stora institutionella kapitalet, för att både skapa nya affärer och att öka avkastningen
- Se de talanger vi har och våga ge dem chansen att utvecklas inom ramen för Catella
- Ha självförtroende och vara snabba och relevanta på marknaden

Nyckeln är att ta tillvara all kreativitet, och alla affärsmöjligheter och synergier i organisationen samtidigt som vi måste öka inblandningen från koncernledningen. Detta kan bara ske genom ökad kompetens och relevans, samt modet att göra affärer. Vi jobbar mycket aktivt med dessa frågor både ute i organisationen och på moderbolaget.



Vi har tyvärr inte lyckats med Catella Bank, Catella Fondförvaltning eller IPM. Detta har krävt enormt med både tid och kraft, men vi kan nu lägga all kraft, fokus och kapital framåt. 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 negativt 2021.

Jag är dock övertygad att de kvarvarande verksamheterna inom Catella har stora inneboende värden som vi kan exploatera. Nyckeln är att kombinera Catellas europeiska plattform och nätverk med kapital inom olika fastighetsområden.

I syfte att möjliggöra detta och att stärka vår position som proaktiv ägare kommer Catella att allokera miljardbelopp av det egna kapitalet till investeringar inom fastighetsområdet. Detta kommer att ske i olika former:

- Direktinvesteringar med partners där Catella får en extra performance fee
- Seed Capital där vi söker partners inom nya områden
- Medinvesteringar i syfte att få större management- och utvecklingsuppdrag

Den gemensamma nämnaren är att vi genom att ta initiativ och vara proaktiva skall identifiera fler affärsmöjligheter som vi skall kunna leverera framgångsrikt. Detta sker fortfarande främst med externt kapital, men genom att kontrollera investeringen kan Catella säkerställa olika intäktströmmar på hela det investerade kapitalet.

Ambitionen är att vi på dessa egna investeringar kommer att erhålla 20% avkastning i genomsnitt vilket kommer att generera löpande vinster. Utöver avkastning på eget kapital är målet att Catella också kan erhålla långsiktiga intäkter via management fees, performance fees eller rådgivnings-ersättningar på en ökande kapitalbas.

Vi har fortsatt stora ambitioner i våra fastighetsfonder och Asset Management-uppdrag. Vår förhoppning är att vi kan öka vårt AuM med minst 15% per år och generera årliga stabila resultat. Även om Catellas totala kapitalbas i dag är lägre än de senaste åren så har vi mer långsiktigt kapital och stabilare intjäningsförmåga, vilket vi tror är bättre för våra aktieägare på lång sikt.

Jag upplever att våra pågående projekt har stor potential och den framtida pipelinen ser lovande ut. Efter att vi kommunicerat att Catella skall vara mer proaktivt och stödja nya investeringar med kompetens och kapital har vi fått ett stort inflöde av nya idéer, vilket visar på den kraft och kreativitet Catella besitter. 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.

För att fortsatt stötta tillväxten emitterade bolaget en ny obligation om 1,25 mdkr under mars månad. Obligationen löper på fyra år och ersatte en tidigare på 750 mkr, vilket har ökat vår omedelbara likviditet och handlingsfrihet – främst möjligheterna att vara proaktiva och snabba med att utnyttja det egna kapitalet i olika typer av direkt- och medinvesteringar.

### **Property Investment Management**

Affärsområdet redovisade ett stabilt rörelseresultat under året och vi har haft fortsatt starkt inflöde av förvaltat kapital, främst inom Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien och våra Property Funds (CRIM och CREAG) i Tyskland. Största intäkt- och resultatbidraget genererades av vår tyska Project Management-verksamhet i samband med avyttringen av projektet Grand Central.

Målet är att utveckla affärsmodellen inom Property Investment Management ytterligare där Catella skall vara en mer aktiv partner i syfte att skapa affärsmöjligheter inom logistik, bostadsutveckling och andra "value-add"-segment. Detta kräver en något bredare kompetens och organisation på vissa håll men det finns mycket kraft, energi och vilja inom koncernen för att uppnå målet.

Att aktivt söka både fastigheter och investerare där Catella via nätverk och eget kapital genererar möjligheter till både kapitalvinster och management fees kommer att vara en större del av vår framtida affärsmodell.

Vi avyttrade 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.

### **Principal Investments**

Mot bakgrund av koncernens utveckling kommer uppföljning och styrning ändras under 2021 och därmed kommer *Principal Investments* redovisas som ett separat segment under året i syfte att förtydliga och öka transparensen.

Vi har ett bra investeringssamarbete 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 Düsseldorfstrassen, 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.

Catellas samarbete med Infrahubs har accelererat och vi har offentliggjort tre projekt tillsammans i Norrköping, Vaggeryd och i Örebro. Vi är stolta över Infrahubs 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.

### **Corporate Finance**

Utvecklingen blev bättre än vi befarade i början av året där främst Sverige utmärkt sig positivt men även Frankrike har levererat resultat bara något under föregående år.

Tyskland kvarstår som vår största utmaning och nya koncerngemensamma ansträngningar har initierats för att stärka Catellas position på Europas största fastighetsmarknad.

Utvecklingen är positiv inom den spanska verksamheten samtidigt som vi genomfört personalförändringar vilket påverkar resultatet negativt på kort sikt.

Ambitionen är att öka samarbetet inom, men också mellan, affärsområdena för att nå en betydande position vilket är väsentligt för Catellas samtliga verksamheter inom fastighetssegmentet. Vi har fortfarande marknader som vi behöver förbättra avsevärt och vi är ännu inte nöjda med det totala europeiska produktutbudet och lönsamheten.

CHRISTOFFER ABRAMSON

Vd och koncernchef

### **Equity, Hedge and Fixed Income Funds**

Som ett led i den pågående strategin att renodla verksamheten mot fastighetsinvesteringar beslutade Catella under året att avyttra 70 % av Catella Fondförvaltning AB.

Som tidigare kommunicerat har Catella, tillsammans med styrelsen i IPM, fattat beslut om 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 att cirka 350 mkr av likvida medel görs tillgängliga omedelbart.

Hållbarhet har länge varit en integrerad del i Catellas affär och vi är stolta över att Catella, som koncern, under Q1 2021 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.

Catella är starkt rustat för framtiden men det kräver fortsatta åtgärder på europeisk nivå. 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.