

CATELLA *Bokslutskommuniké* JANUARI – DECEMBER 2020



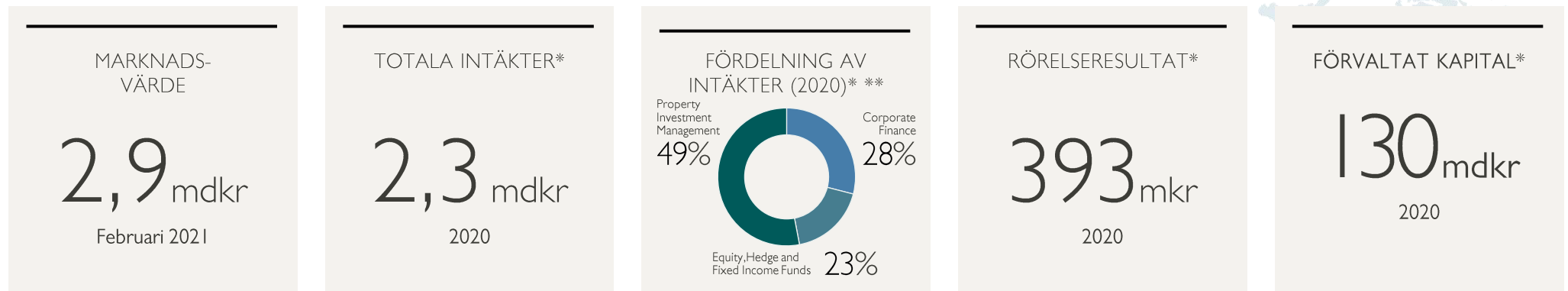
# Ledande finansgrupp inom fastigheter och alternativa investeringar

Catella grundades 1987, har 28 kontor i 14 länder med 550+ medarbetare.

<p><b>CORPORATE FINANCE</b></p> <p>Ledande europeisk rådgivare inom fastighetsrelaterade transaktioner.</p>	<p><b>PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT</b></p> <p>Reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltnings-tjänster samt projektledning av fastighetsprojekt.</p>	<p><b>EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS</b></p> <p>Global nischaktör inom systematisk macro.</p>	<p><b>PRINCIPAL INVESTMENTS</b></p> <p>Egna investeringar och investeringar tillsammans med partners i olika fastighetsprojekt.</p>
---	--	---	---



Catellas huvudkontor ligger i Stockholm och bolaget är börsnoterat på Stockholm Stock Exchange, Nasdaq OMX, midcap.

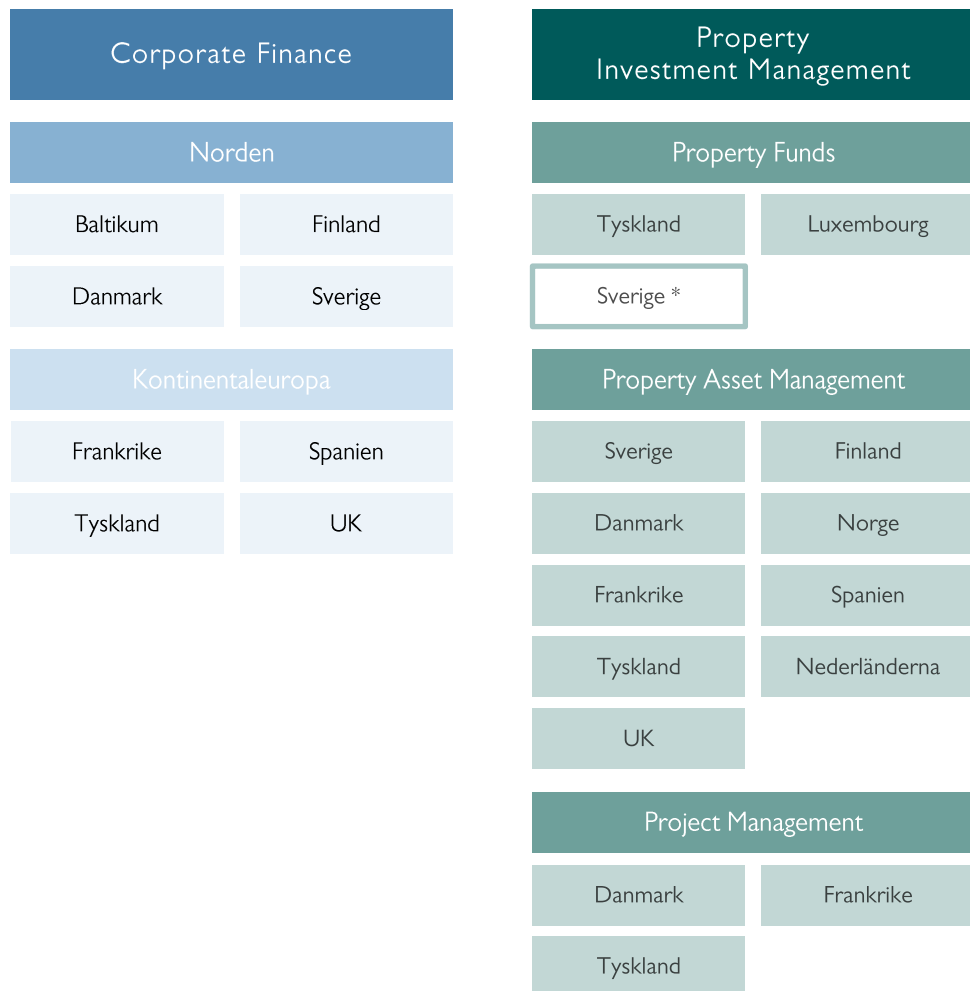


\*Affärsområdet Banking redovisas som en avyttringsgrupp som innehas för försäljning och ingår inte i koncernens siffror.

\*\* 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.

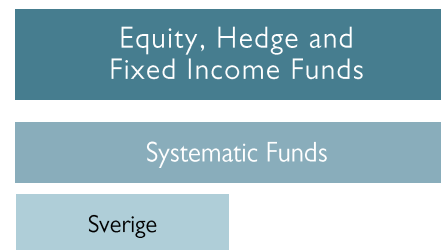
# Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

## PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY

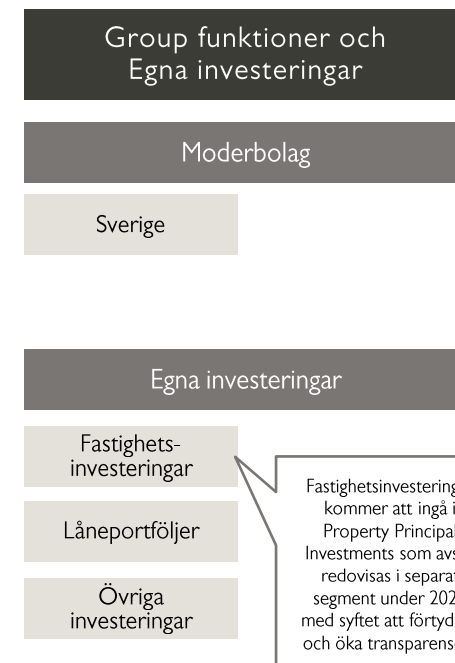


\* Ambition att lansera property funds i Sverige.

## FUND MANAGEMENT

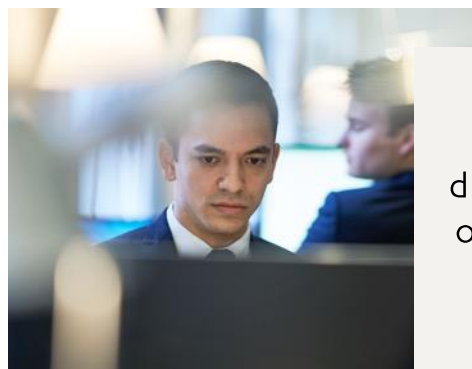


## ÖVRIGT

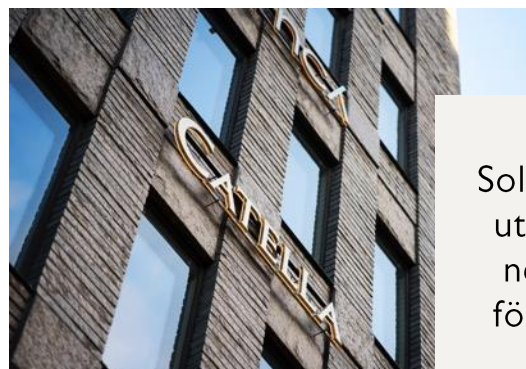


Fastighetsinvesteringar kommer att ingå i Property Principal Investments som avses redovisas i separat segment under 2021 med syftet att förtydliga och öka transparensen.

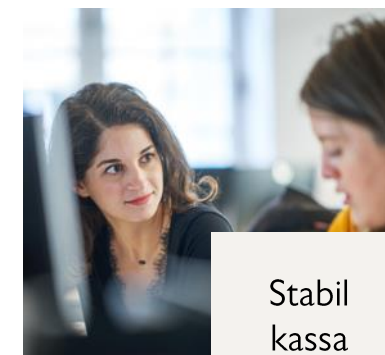
# Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



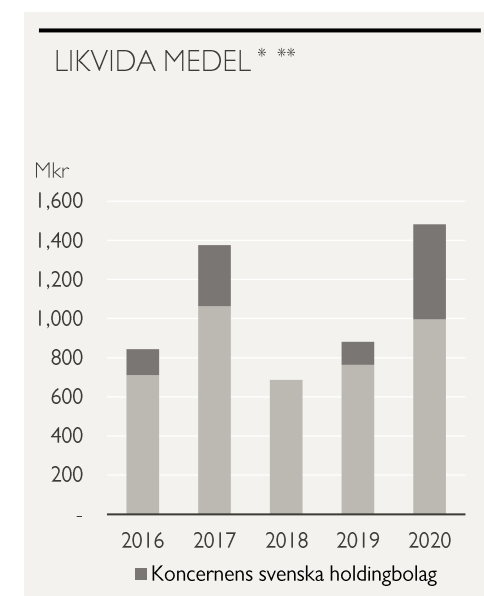
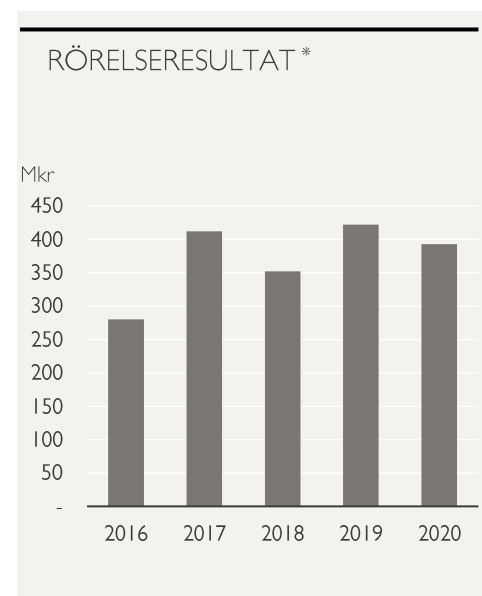
Förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



Solid lönsamhetsutveckling trots negativ trend i förvaltad kapital



Stabil kassa

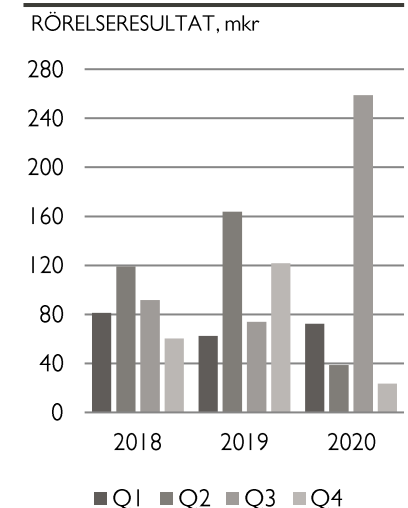
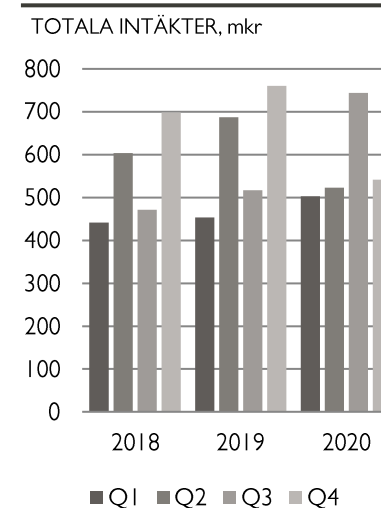
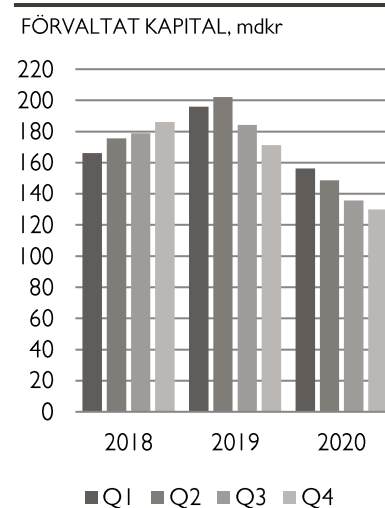


\*AFFÄRSOMRÅDET BANKING REDOVISAS SOM EN AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH INGÅR INTE I KONCERNENS SIFFROR.

\*\* NÄR BANKLICENSEN HAR ÅTERLÄMNATS SÅ FÖRVÄNTAS ATT CIRKA 350 MKR GÖRS TILLGÄNGLIGA SOM ÄR BUNDET I CATELLA BANK PÅ GRUND AV REGELVERK. DESSA BESTÅR AV LIKVIDA MEDEL OCH VISA-AKTIER.

# Intäkter och resultat Koncernen

- Förvaltad kapital minskade med 5,9 mdkr under kvartalet främst drivet av Systematic Funds och valutakurseffekter.
  - Property Investment Management ökade förvaltad kapital justerat för valutakursförändringar och hade nettoinflöde om 5,1 mdkr
- Intäkter efter uppdragskostnader och provisioner uppgick till 476 mkr (645, justerat för Mutual Funds) vilket var 26 procent lägre i jämförelse med fjärde kvartalet 2019.
  - Merparten av minskning är hänförligt till Systematic Funds men även Kontinental Europa inom Corporate Finance som hade ett utmanande kvartal.
  - Property Investment Management var i linje med föregående år men med högre andel fasta intäkter.
- Rörelsekostnaderna uppgick -453 (-521, justerat för Mutual Funds) och minskningen beror främst på lägre rörliga personalkostnader men påverkades negativt av avskrivningar hänförliga till goodwill.
- Periodens resultat påverkades negativt av valutakursförändringar, nedskrivning av låneportföljen och positivt av uppskrivning av uppskjuten skattefordran.

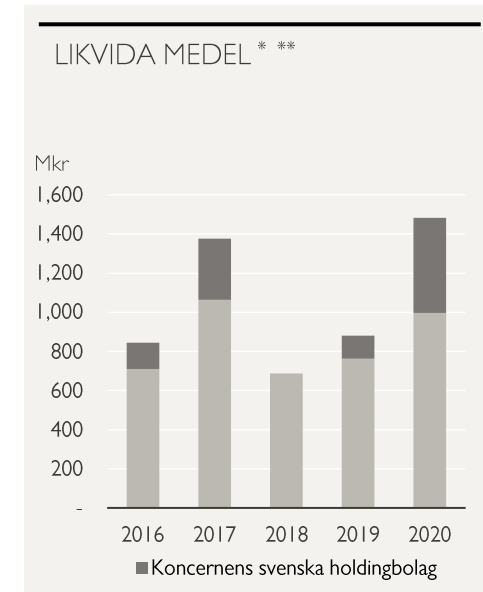


Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Totala intäkter</b>	542	761	2 312	2 420
Uppdragskostnader och provisioner	-65	-83	-300	-372
Rörelsekostnader	-453	-556	-1 618	-1 626
<b>Rörelseresultat</b>	23	122	393	422
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	-32	72	134	148
<b>Periodens resultat</b>	-7	65	74	193
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-8	47	65	113
Rörelsemarginal, %	4	16	17	17
Antal anställda, vid periodens slut	566	582	566	582
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	-	-	129,9	171,3
netto in-(+) och utflöde(-)	0,4	-13,7	-30,6	-33,0

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

# Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet (Exkl Catella Bank)

Finansiell ställning	Mkr
<b>Tillgångar</b>	<b>3 694</b>
Korta och långa placeringar	279
Låneportföljer	96
Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)	77
Treasury placeringar (obligationer, makrofond)	50
Upplupna bonusar som investerats i egna produkter	56
Fastighetsutvecklingsprojekt	720
Uppskjutna skattefordringar *	21
Likvida medel ***	1 482
Övriga tillgångar	1 192
<b>Eget kapital</b>	<b>1 363</b>
Moderbolagets aktieägare	1 178
Minoritet	185
<b>Skulder</b>	<b>2 331</b>
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	1 581



\* Uppskjutna skattefordringar vilka kan nyttjas mot skatter inom låneportföljerna.

\*\* 3M stibor (inget golv) + 4% marginal, löptid juni 2022

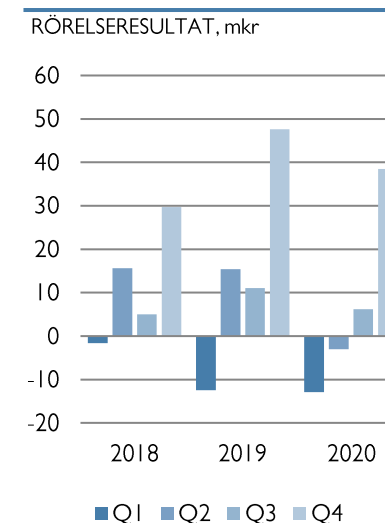
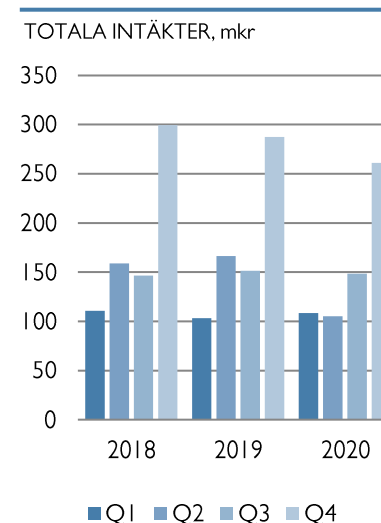
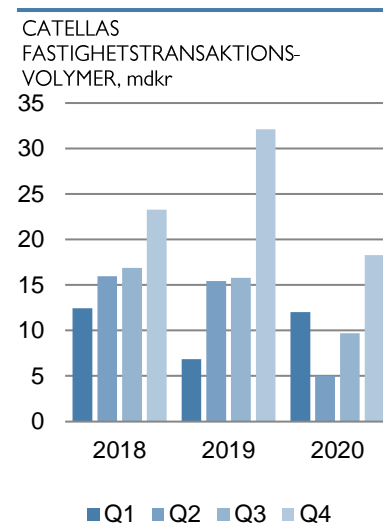
\*\*\* När banklicensen har återlämnats så förväntas att cirka 350 mkr görs tillgängliga som är bundet i Catella Bank på grund av regelverk. Dessa består av likvida medel och Visa-aktier.



# CORPORATE FINANCE

# Intäkter och resultat

- Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 59,2 miljarder euro (112,0) under kvartalet vilket är en minskning med 47 procent i jämförelse med föregående år.
- Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 18,3 mdkr (32,1).
  - Sverige 10,3 mdkr (6,0)
  - Frankrike 4,4 mdkr (20,9)
  - Tyskland 0,1 mdkr (1,7)
  - Danmark 0,0 mdkr (2,0)
- Uppdragskostnaderna ökade i jämförelse med föregående år främst pga att Frankrike samfakturerat med annan rådgivare.
- Rörelsekostnaderna minskade med 32 mkr främst på grund av lägre personal-, personalrelaterade- och marknadsföringskostnader.
- Intäkterna och rörelseresultatet ökade i Norden i jämförelse med föregående år främst drivet av Sverige som hade ett mycket starkt kvartal med hög aktivitet. I Kontinentaleuropa var intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet väsentligt lägre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Frankrike och Tyskland som genomförde färre transaktioner pga utmanande marknadsförhållanden i spåren av nedstängningar.



Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Norden *	96	77	222	225
Kontinentaleuropa *	166	210	400	482
<b>Totala intäkter</b>	<b>261</b>	<b>287</b>	<b>623</b>	<b>709</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-18	-75	-55
Rörelsekostnader	-189	-222	-520	-592
<b>Rörelseresultat</b>	<b>38</b>	<b>48</b>	<b>29</b>	<b>62</b>
Rörelsemarginal, %	15	17	5	9
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	208	214
Fastighetstransaktionsvolym, mdkr	18,3	32,1	45,0	70,2
varav Norden	12,4	9,3	29,3	27,1
varav Kontinentaleuropa	5,9	22,9	15,7	43,1

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.



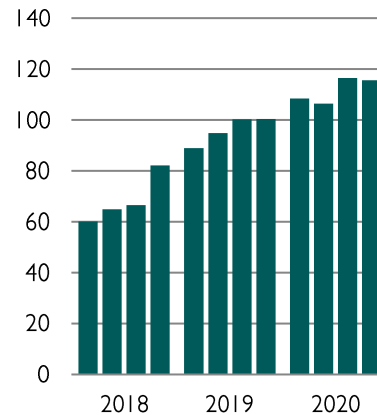


# PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

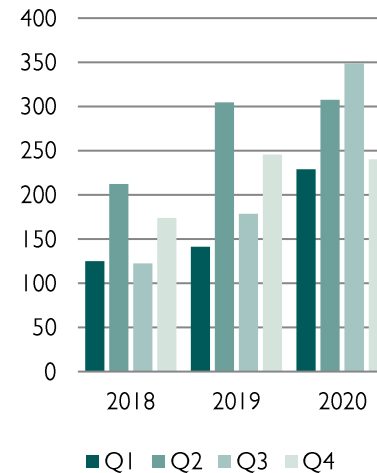
# Intäkter och resultat

- Minskningen i förvaltad kapital är främst hänförligt valutakursförändringar medan inflödet var jämnt fördelat mellan Property Asset Management och Property Funds.
- Property Funds intäkter ökade med 20 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av fasta intäkter.
- Inom Property Asset Management minskade intäkterna med 12 mkr i jämförelse med föregående år. Verksamheten i Storbritannien, Frankrike\*\* och Spanien rapporterade minskade rörliga intäkter medan Benelux ökade rörliga intäkter drivet av nya skatteregler, avseende fastighetstransaktioner, som träder i kraft under 2021.
- Rörelsekostnaderna minskade främst på grund av lägre rörliga personalkostnader. Därutöver påverkades kostnaderna negativt genom nedskrivning av goodwill om 8 mkr.

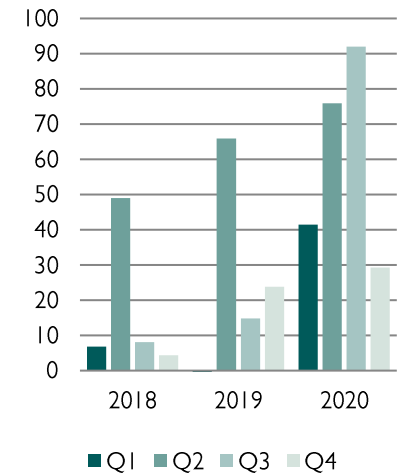
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr

Property Funds \*

Property Asset Management \*

**Totala intäkter**

Uppdragskostnader och provisioner

Rörelsekostnader

**Rörelseresultat**

Rörelsemarginal, %

Antal anställda, vid periodens slut

**Förvaltad kapital, mdkr**

netto in-(+) och utflöde(-)

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Property Funds *	167	147	749	613
Property Asset Management *	102	114	493	306
<b>Totala intäkter</b>	<b>240</b>	<b>246</b>	<b>1 126</b>	<b>871</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-30	-35	-164	-189
Rörelsekostnader	-181	-187	-723	-577
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>239</b>	<b>104</b>
Rörelsemarginal, %	12	10	21	12
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	273	251
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	-	-	<b>115,6</b>	<b>100,5</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	5,1	1,1	21,2	12,5

\*\* Catellas franska verksamhet, Catella Asset Management SAS, avyttrades under januari 2021.

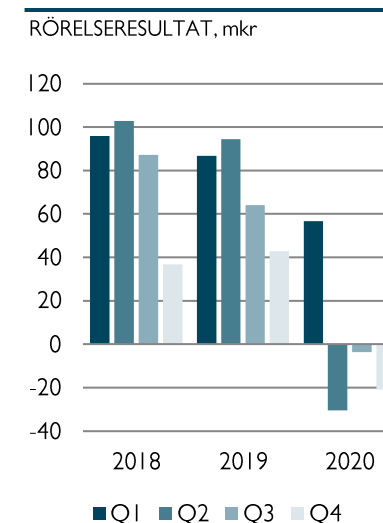
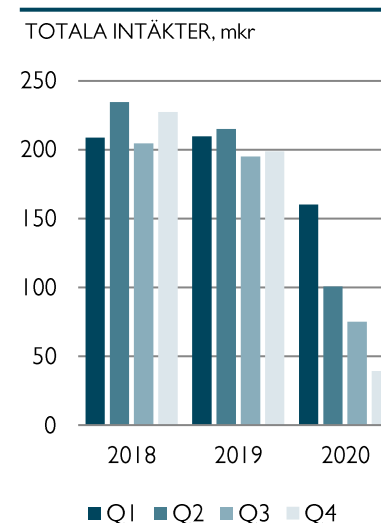
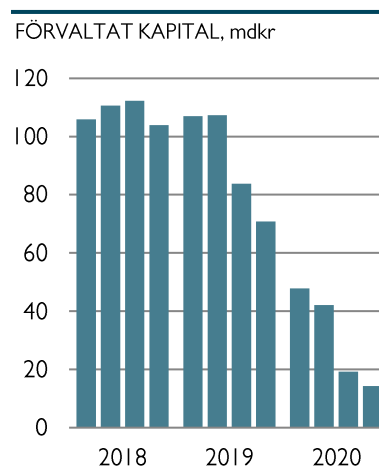
\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.



# EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

# Intäkter och resultat

- 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.
- Förvaltad kapital minskade med 5,0 mdkr i jämförelse med föregående kvartal och nettoflödet uppgick till -4,7 mdkr. Ett utvecklingsarbete pågår avseende Systematic Macro för att vända den negativa trenden och att utveckla nya produkter.
- De totala intäkterna uppgick till 39 mkr (139, justerat för Mutual Funds). Merparten av intäktsminskningen består av fasta intäkter inom Systematic Funds.
- Rörelsekostnaderna uppgick till -58 mkr (-90 mkr, justerat för Mutual Funds). Minskningen i jämförelse med föregående år är främst drivet av lägre rörliga personal- och konsultkostnader.
  - Arbete pågår för att anpassa kostnaderna till den rådande situationen.



Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Mutual Funds *	0	59	130	243
Systematic Funds *	39	139	245	576
<b>Totala intäkter</b>	<b>39</b>	<b>199</b>	<b>375</b>	<b>818</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-2	-31	-65	-135
Rörelsekostnader	-58	-125	-309	-395
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21</b>	<b>43</b>	<b>2</b>	<b>288</b>
Rörelsemarginal, %	-53	22	0	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	67	93
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,2</b>	<b>70,8</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	-4,7	-14,8	-51,9	-45,5

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

# PRINCIPAL INVESTMENTS

# Catellas egna investeringar

## INVESTERINGAR

Mkr	31 december 2020
Fastighetsutvecklingsprojekt	720
varav innehav i intresseföretag*	86
varav exploaterings- och projektfastigheter	634
Låneportföljer	96
Övriga innehav	129
<b>Summa</b>	<b>945</b>

\* Catellas andel av Eget kapital i Seestadt MG+ och Düssel-Terrassen

## Utveckling

- De egna investeringarna uppgår per 31 december 2020 till 945 mkr vilket är en ökning med 109 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Av förändringen utgör 124 mkr tilläggsinvesteringar i Kaktus och nya investeringar i fastighetsutvecklingsprojektet Infrahubs Fastighet 2 som uppför en logistikfastighet i Norrköping.
- Därutöver gjordes nedskrivningar av låneportföljer om 16 mkr.

## Fastighetsutvecklingsprojekt

- Seestadt MG+**  
 Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt beläget bredvid centralstationen i Mönchengladbach. Projektet består av 1 500 – 2 000 lägenheter på en markyta om 140 000 kvadratmeter. Projektet startade 2017 och Catella har förvärvat första delen av markytan under 2019. Catella arbetar med att skapa detaljplan och urbaniseringsavtal.
- 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 första delen av markytan under 2018. Catella arbetar med att skapa detaljplan och urbaniseringsavtal.
- Kaktus**  
 Studentbostadsfastighetsutvecklingsprojekt 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.
- Logistikfastighet Norrköping**  
 Catella planerar att investera drygt 500 mkr för att utveckla en logistikfastighet i Norrköpings kommun tillsammans med partners. Catellas andel av investeringen uppgår till 250 mkr. Bolaget har förvärvat ett markområde om 170 000 kvadratmeter i Norrköping, Sverige, och uppför en logistikfastighet om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Postnord och hyresavtalet löper på 10 år. Affären skall ses i perspektivet av att Catella avser att skapa fondprodukter inom bland annat logistikfastigheter. Transaktionen är villkorad av att bygglov beviljas.

# Åtgärder och riktning

## Marknadskrafter bakom Catellas strategi

- Expansiv finans- och penningpolitik driver låga räntor
- I avsaknad av statsobligationer, stark efterfrågan på stabil avkastning från bl.a. fastigheter
- Internationellt kapital söker efter fastighetsinvesteringar i Europa
- Efterfrågan på paneuropeiska partners och produkter
- Investorerare kräver djup kunskap inom fastigheter

## Övergripande åtgärder och riktning

- Catellas kapital och resurser kommer att fokuseras mer på Property Investment Management, Corporate Finance och utvecklingsprojekt
- Vi avser att säkerställa en tydligare strategi inom Asset Management och fastighetsfonder och att skapa selektiva fonder inom t.ex. bostadsfastigheter, logistik, utvecklingsprojekt, hotell samt potentiellt infrastruktur
- För att Catella ska förbli framgångsrikt är det nödvändigt att saminvestera tillsammans med kunder vilket kommer att öka förvaltad kapital inom Property Investment Management.

## Egna investeringar och saminvesteringar

- Investeringar görs i syfte att öka förvaltad kapital och generera intäkter inom Property Investment Management på flera sätt:
  1. Avkastning på Catellas investerade kapital
  2. Attrahera förvaltad kapital / fasta intäkter inom Asset Management
  3. Prestationsbaserade intäkter
  4. Rådgivningsmandat, och
  5. Sälja fastigheter till Catella-fonder för att öka långsiktigt förvaltad kapital och intäkter



# Åtgärder och riktning (Forts.)

## Property Investment Management

- Breddning av affärsområdet genom vertikal expansion; geografi, fastighetstyp och riskkategori för att öka Catellas attraktionskraft mot internationellt kapital
- Catella avser att öka andelen förvaltad kapital inom opportunistic och value-add
- Vertikalerna kommer att skapas som reglerade och icke-reglerade investeringsprodukter på olika plattformar

- Lansera nya fondstrukturer i Norden, inledningsvis med fokus på logistikfastigheter och systematiska fastighetsfonder
- Bredda produktutbudet i Storbritannien genom t.ex. förädling och omstrukturering av problemkrediter
- Hitta en ny stark fransk partner för att snabbt växa på denna viktiga marknad

ILLUSTRATION AV NUVARANDE FÖRVALTAT KAPITAL

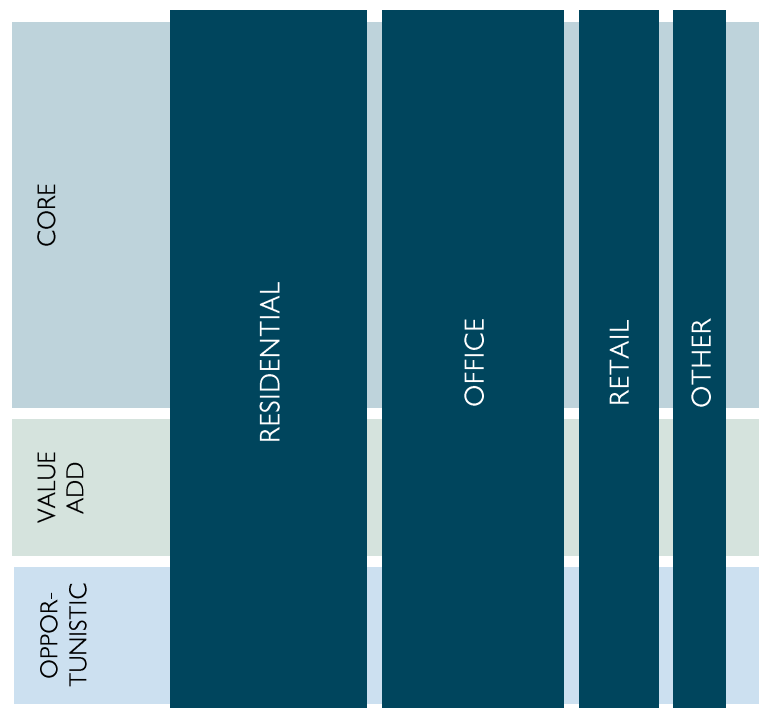
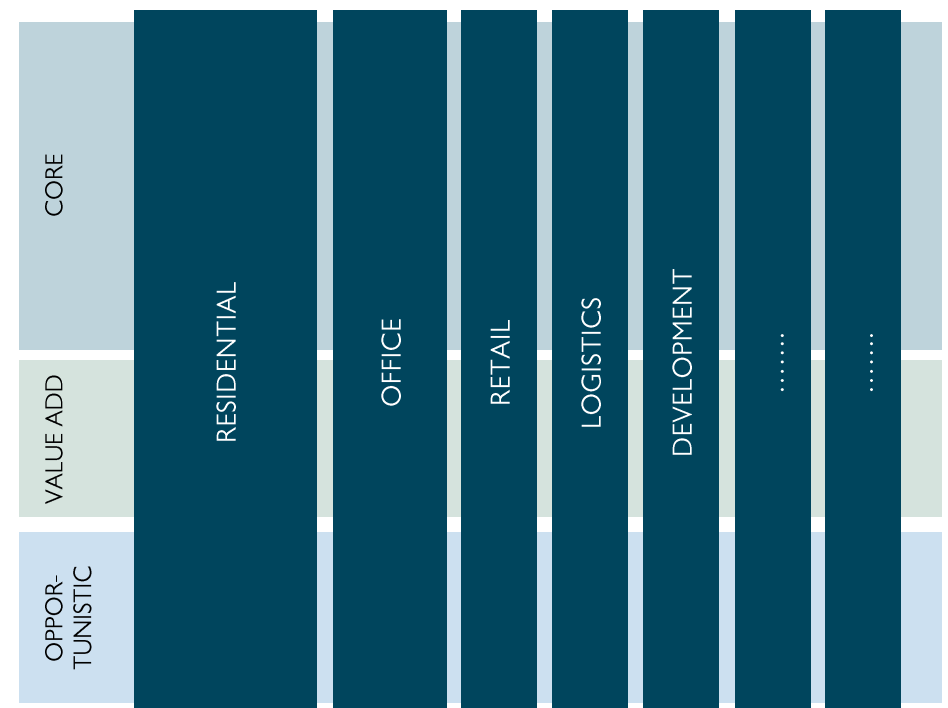


ILLUSTRATION AV FRAMTIDA FÖRVALTAT KAPITAL





# Åtgärder och riktning (Forts.)

## Corporate Finance

- Tyskland är Europas största fastighetsmarknad och Catella har inte lyckats etablera en tillräckligt stark position. Catella avser att fortsätta jobba med att stärka den tyska Corporate Finance-verksamheten
- Marknadsvolymerna är fortsatt begränsade, med Sverige som ett starkt undantag, och vi behöver fortsätta att utveckla ett bredare produkt- och kompetensutbud i våra större marknader

## Equity, Hedge and Fixed Income Funds

- Vi arbetar intensivt med att leverera nya systematiska produkter till marknaden, inklusive carve-out faktorer från makrostrategin och nya faktorer som bättre fångar marknadstrender
- Catella är djupt engagerade med att stötta bolagets framtida utveckling, men kortsiktigt kommer kostnadsbasen att behöva anpassas till förvaltad kapital

## Catella Bank

- Avvecklingen förväntas vara avslutad under första halvåret 2021
- När banklicensen har återlämnats förväntar vi oss att 350 MSEK görs tillgängligt i form av likvida medel och Visa-aktier som för närvarande är bundet till Banken på grund av regelkrav

# Finansiell kalender 2021

## Årsredovisning 2020

21 april 2021

## Delårsrapport januari–mars 2021

7 maj 2021

## Årsstämma 2021

25 maj 2021

## Delårsrapport januari–juni 2021

20 augusti 2021

## Delårsrapport januari–september 2021

11 november 2021

## Bokslutskommuniké 2021

25 februari 2022

# Kontakt



**Johan Claesson**

Tf VD och Koncernchef

Tel +46 70 547 16 36



**Christoffer Abramsson**

Chief Financial Officer

Mobil +46 73 078 89 02

Tel +46 8 463 33 25

[christoffer.abramsson@catella.se](mailto:christoffer.abramsson@catella.se)



**Niklas Bommelin**

Investor Relations

Mobil +46 76 891 12 40

Tel +46 8 463 34 26

[niklas.bommelin@catella.se](mailto:niklas.bommelin@catella.se)

