

Som en konsekvens av avyttringarna av Catella Banks operativa verksamheter redovisas hela affärsområdet Banking 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.

Bokslutskommuniké

Januari – December 2019

» *Catella positionerat för framtida tillväxt.*

CATELLA

Ledande finansgrupp inom fastigheter och alternativa investeringar

Catella grundades 1987, har 29 kontor på 15 marknader med 550+ medarbetare inom tre affärsområden:

CORPORATE FINANCE

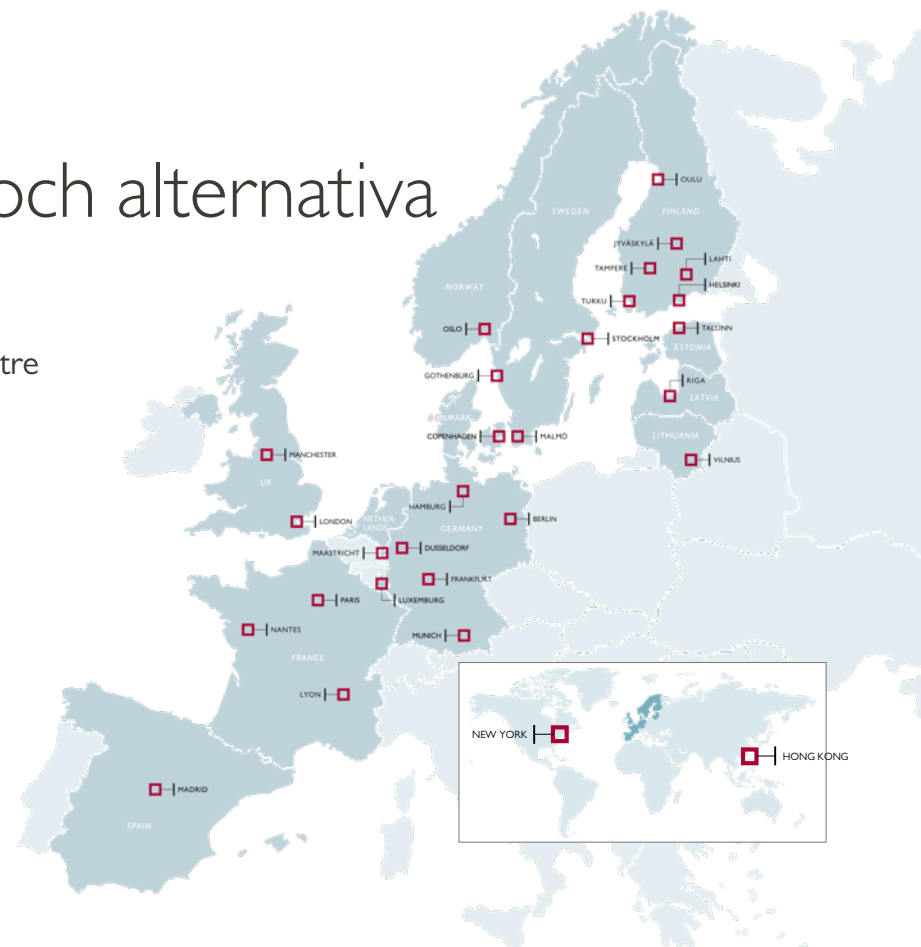
Ledande europeisk rådgivare inom kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner.

PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

Erbjuder professionella investerare reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltningstjänster samt projektledning i tidiga stadier av fastighetsutvecklingsprojekt.

EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

Ledande oberoende fondförvaltare i Norden samt global nischaktör inom systematisk macro.



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

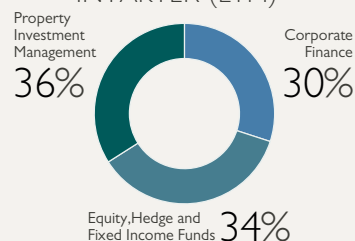
MARKNADSVÄRDE

2,3 mdkr
Februari 2019

TOTALA INTÄKTER*

2,4 mdkr
Senaste 12 månaderna "LTM"

FÖRDELNING AV INTÄKTER (LTM)*



RÖRELSERESULTAT*

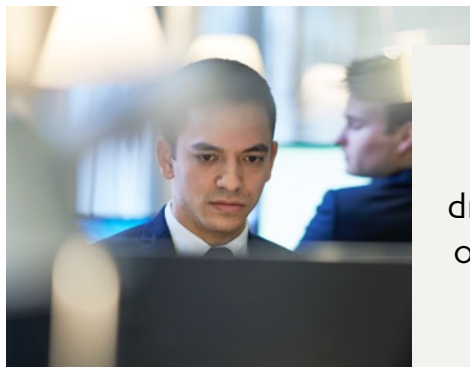
422 mdkr
LTM

ASSETS UNDER MANAGEMENT "AUM"*

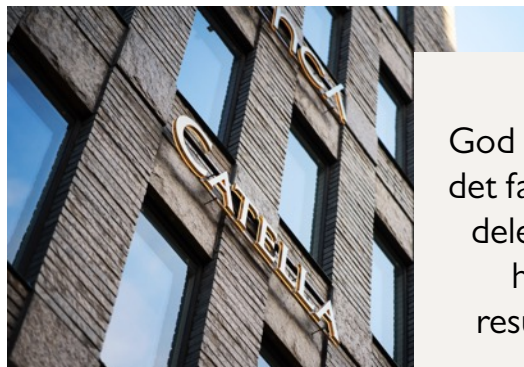
171 mdkr
Q4 2019

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

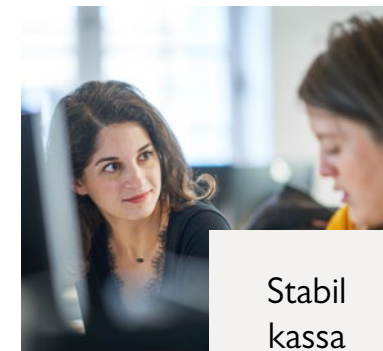
Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



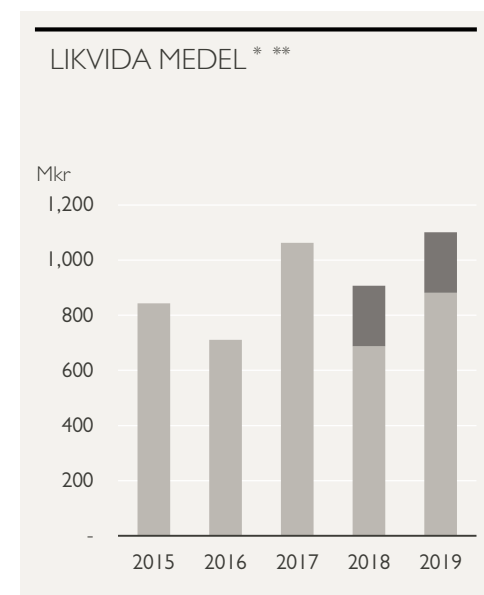
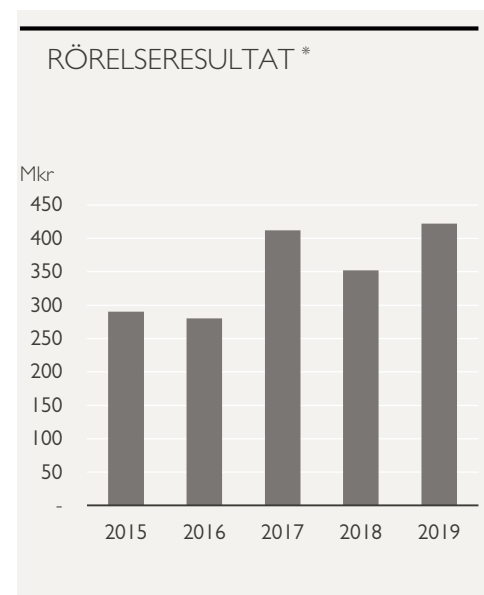
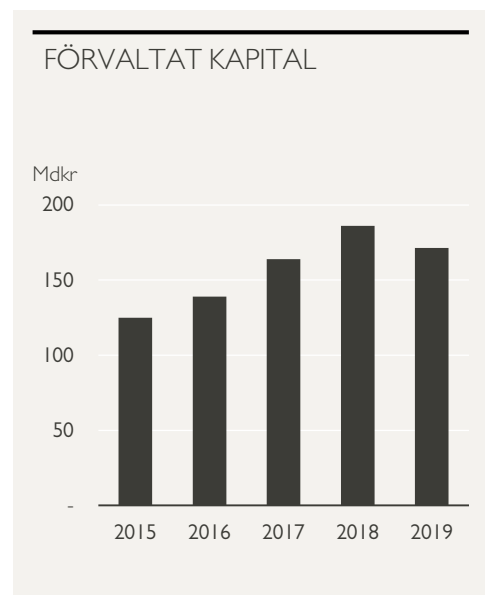
Stark tillväxt i förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



God lönsamhet trots det faktum att större delen av tillväxten har tagits via resultaträkningen



Stabil kassa

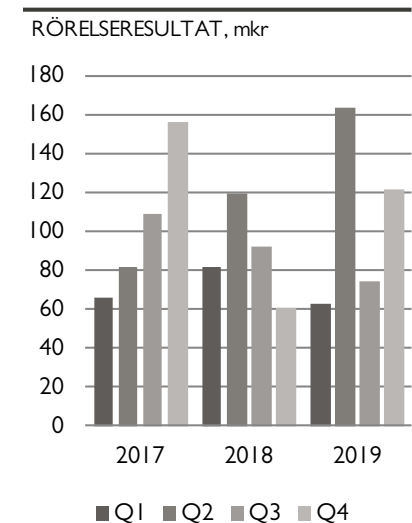
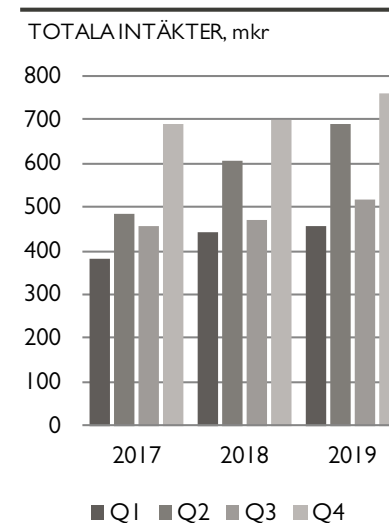
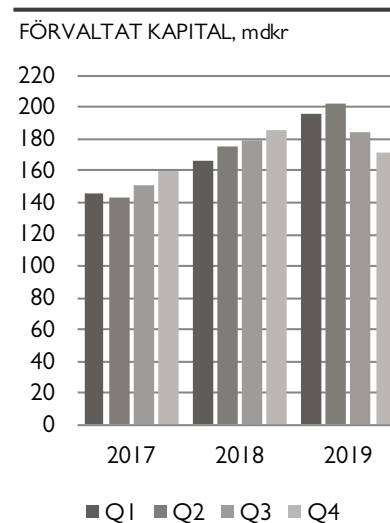


* Affärsområdet Banking redovisas som en avyttringsgrupp som innehas för försäljning och ingår inte i koncernens siffror.

** De mörkare delarna av staplarna visar bryggan om 220 mkr avseende Banking, som kommer att återbetalas under 2020 till Catellas kvarvarande verksamhet.

Intäkter och resultat Koncernen

- Totala intäkter ökade under fjärde kvartalet med 63 mkr i jämförelse med föregående år, drivet av Property Investment Management och egna investeringar.
- Rörelseresultatet under fjärde kvartalet uppgick till 122 mkr vilket motsvarar en ökning om 102 procent i jämförelse med samma period föregående år vilket är hänförligt till Property Investment Management och Corporate Finance. Förvaltad kapital inom Property Investment Management fortsätter att öka kraftigt och tillväxten är till största del organiskt genom nya enheter och produkter vilket är i linje med vår strategi.
- Catella har haft utflöden i hedgeprodukterna under 2019 vilket har minskat resultat från fasta intäkter/fasta kostnader inom Equity, Hedge and Fixed Income Funds där årstakten uppgick vid kvartalets utgång till 204 mkr, en minskning om 123 mkr jämfört med fjärde kvartalet 2018.
- Migreringen av kortkunder till Advanzia Bank har gått enligt plan och förväntas att vara genomförd under första kvartalet 2020. I fjärde kvartalet intäktsfördes ytterligare 56 mkr av tilläggsköpeskillingen vilket innebär att 104 mkr har intäktsförts under 2019.



Mkr	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Totala intäkter	761	698	2 420	2 216
Uppdragskostnader och provisioner	-83	-101	-372	-389
Rörelsekostnader	-556	-537	-1 626	-1 474
Rörelseresultat	122	60	422	352
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	72	23	148	210
Periodens resultat	65	-119	193	-28
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	47	-133	113	-112
Rörelsemarginal, %	16	9	17	16
Antal anställda, vid periodens slut	582	552	582	552
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	171,3	186,2
netto in-(+) och utflöde(-)	-13,7	-2,6	-33,0	-0,5

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

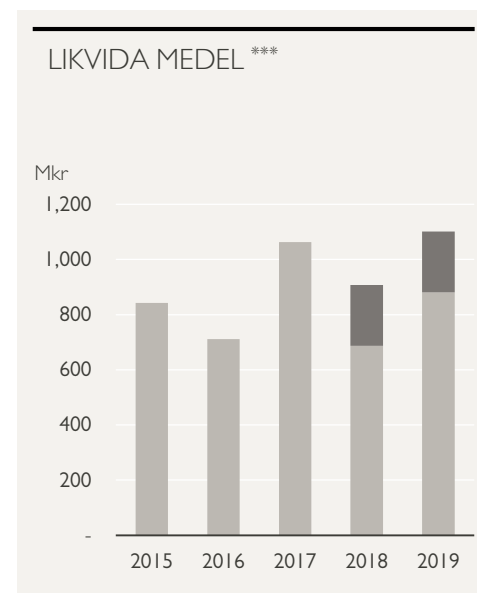
Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet

Finansiell ställning	Mkr
Tillgångar	3 298
Korta och långa placeringar	385
<i>Låneportföljer</i>	120
Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)	128
Treasury placeringar (obligationer, makrofond)	72
Upplupna bonusar som investerats i egna produkter	65
Fastighetsutvecklingsprojekt	408
Uppskjutna skattefordringar *	78
Likvida medel *	881
Övriga tillgångar	1 547
Eget kapital	1 266
Moderbolagets aktieägare	1 052
Minoritet	214
Skulder	2 032
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	1 282

* Uppskjutna skattefordringar vilka kan nyttjas mot skatter inom Mutual Funds och låneportföljerna.

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

*** Den mörkare delen av de staplarna avser en bryggan om 220 miljoner kronor till Banking, som kommer att återbetalas under 2020 till Catellas kvarvarande verksamhet.

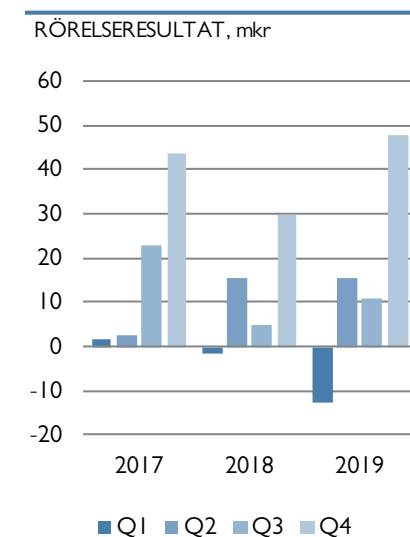
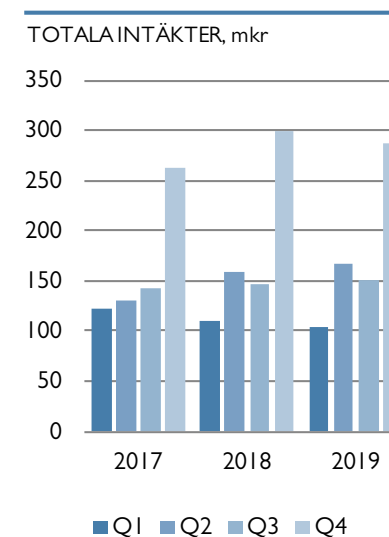
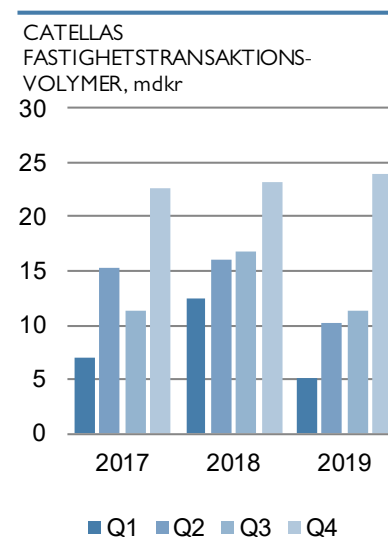




CORPORATE FINANCE

Intäkter och resultat

- Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 90,2 miljarder euro (92,9) under kvartalet vilket är en minskning med 3 procent i jämförelse med föregående år.
- Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 32,1 mdkr (23,3), varav:
 - Frankrike 20,9 mdkr (10,3)
 - Sverige 6,0 mdkr (10,2)
 - Danmark 2,0 mdkr (0,2)
 - Tyskland 1,7 mdkr (1,0)
- De totala intäkterna uppgick till 287 mkr (299) och rörelseresultatet uppgick till 48 mkr (30) under kvartalet.
- Totala Intäkter, justerat för uppdragskostnader, ökade med 20 mkr och rörelseresultat ökade med 20 mkr i jämförelse med föregående år.
- Minskningen i uppdragskostnader är hänförlig till Frankrike som inte samfakturerat, inom mandat, med annan extern rådgivare i samma utsträckning som föregående år.
- Rörelsekostnaderna var i nivå med föregående år.
- Norden hade ett svagare kvartal i jämförelse med föregående år där Sverige stod för merparten av minskningen i både intäkter och resultat. I Kontinentaleuropa ökade framförallt Tyskland rörelseresultatet i jämförelse med föregående år.



Mkr	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Norden *	77	89	225	246
Kontinentaleuropa *	210	210	482	468
Totala intäkter	287	299	709	715
Uppdragskostnader och provisioner	-18	-50	-55	-88
Rörelsekostnader	-222	-219	-592	-578
Rörelseresultat	48	30	62	49
Rörelsemarginal, %	17	10	9	7
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	220
Fastighetstransaktionsvolymer, mdkr	32,1	23,3	70,2	68,6
varav Norden	9,3	11,8	27,1	30,1
varav Kontinentaleuropa	22,9	11,5	43,1	38,5

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

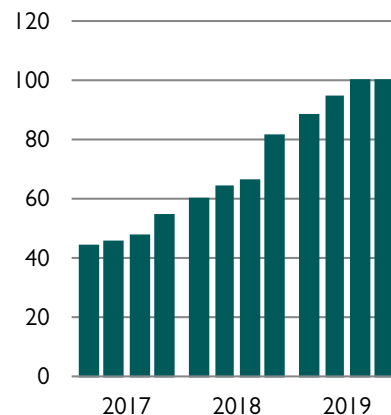


PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

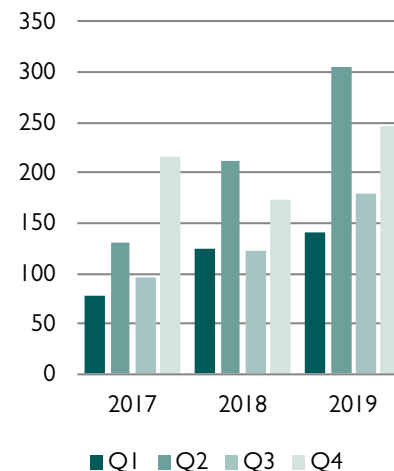
Intäkter och resultat

- Förvaltad kapital var i nivå med föregående kvartal, nettoflödet uppgick till 1,1 mdkr under kvartalet.
- De totala intäkterna uppgick till 246 mkr (174) och Intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 211 mkr (163) under kvartalet.
- Property Funds ökade totala intäkter med 43 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av ökade fasta intäkter.
- Property Asset Management ökade intäkterna med 30 mkr i jämförelse med föregående år vilket främst förklaras av Property Asset Management- verksamheten i Storbritannien.
- Rörelsekostnaderna påverkades av ökade personal- och konsultkostnader vilka är relaterat till de offensiva satsningar som genomförts inom affärsområdet.
- Rörelseresultatet uppgick till 24 mkr (4) främst hänförligt till Property Asset Management varav verksamheten i Storbritannien stod för en stor del.
- Antal anställda ökade med 31 personer i jämförelse med föregående år.

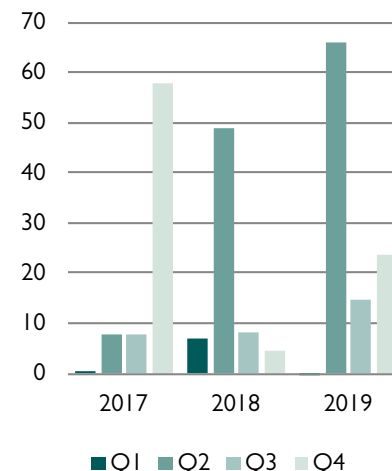
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



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	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Property Funds *	147	104	613	406
Property Asset Management *	114	84	306	260
Totala intäkter	246	174	871	634
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-11	-189	-142
Rörelsekostnader	-187	-158	-577	-423
Rörelseresultat	24	4	104	68
Rörelsemarginal, %	10	3	12	11
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	251	220
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	100,5	82,2
netto in-(+) och utflöde(-)	1,1	-1,0	12,5	5,7

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

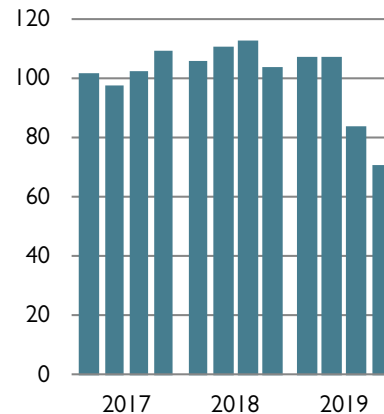


EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

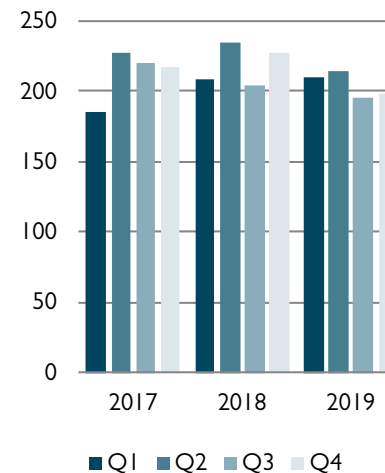
Intäkter och resultat

- Under kvartalet var nysparandet i fonder i Sverige 74,0 mdkr.
 - Vid kvartalets utgång uppgick Mutual Funds andel av fondvolymerna i Sverige till 0,6 procent (0,7).
- Affärsområdets förvaltade kapital minskade med 13,0 mdkr under kvartalet.
 - Under kvartalet uppgick nettoflödet till -0,8 mdkr inom Mutual Funds och -14,1 mdkr inom Systematic Funds varav -9,8 mdkr avser avvecklingen av produkten Systematic Equity vilken haft en mycket låg intjäning.
 - Året avslutades med goda förvaltningsresultat inom räntefonderna samt återhämtade sig Catella Hedgefond tillbaka till nivå där man kan börja debitera prestationsbaserat arvode.
- De totala intäkterna uppgick till 199 mkr (227) under kvartalet vilket är en minskning med 29 mkr i jämförelse med föregående år driven av lägre fasta intäkter inom affärsområdet. Merparten av intäkterna utgörs av fasta intäkter.
- Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom affärsområdet.
- Rörelsekostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år främst drivet av lägre rörliga personalkostnader.
- Rörelseresultatet uppgick till 43 mkr (37).

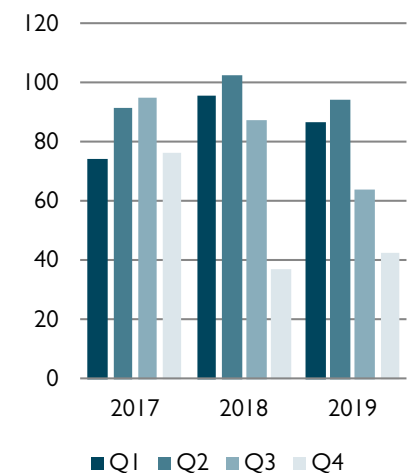
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Mutual Funds *	59	64	243	311
Systematic Funds *	139	163	576	564
Totala intäkter	199	227	818	875
Uppdragskostnader och provisioner	-31	-40	-135	-161
Rörelsekostnader	-125	-151	-395	-391
Rörelseresultat	43	37	288	323
Rörelsemarginal, %	22	16	35	37
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	93	91
Förvalt kapital, mdkr	-	-	70,8	103,9
netto in-(+) och utflöde(-)	-14,8	-1,7	-45,5	-6,2

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

PRINCIPAL INVESTMENTS

Catellas egna investeringar

INVESTERINGAR

Mkr	31 december 2019
Fastighetsutvecklingsprojekt	408
Låneportföljer	120
Övriga innehav	75
Summa	603

Utveckling under kvartalet

- De egna investeringarna uppgår per 31 december 2019 till 603 mkr vilket är en ökning med 57 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Ökningen beror främst på tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus samt vinstavräkning av del av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central.

Fastighetsutvecklingsprojekt

- Grand Central**
 Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total volym om 540 miljoner euro beläget bredvid centralstationen i Düsseldorf. Projektet består av 1 000 lägenheter på en markyta om 40 000 kvadratmeter. Projektet startade 2015 och Catella har sedan start anskaffat tillstånd för att uppföra byggnader på markytan. Catella har ingått avtal per oktober 2019 att avyttra projektet som kommer ha en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 155 mkr under det första kvartalet 2020.
- Seestadt MG+**
 Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total volym om 750 miljoner euro beläget bredvid centralstationen i Mönchenglad-bach. 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 med en total volym om 280 miljoner euro 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 med en total volym om 150 miljoner euro beläget i centrala Köpenhamn. Projektet består av 495 lägenheter på en markyta om cirka 25 000 kvadratmeter. Detaljplanen godkändes 2017 och bygglov beviljades 2019.

Catellas strategi



Vision

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



Varumärkeslöfte

Delivering beyond the expected.



Värderingar

- Professional
- Respectful
- Entrepreneurial
- People-oriented



Strategiska fokusområden

- Tillväxt
- Bredda produkterbudandet
- Utveckla global 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

Ökat sparande, urbanisering och digitalisering.

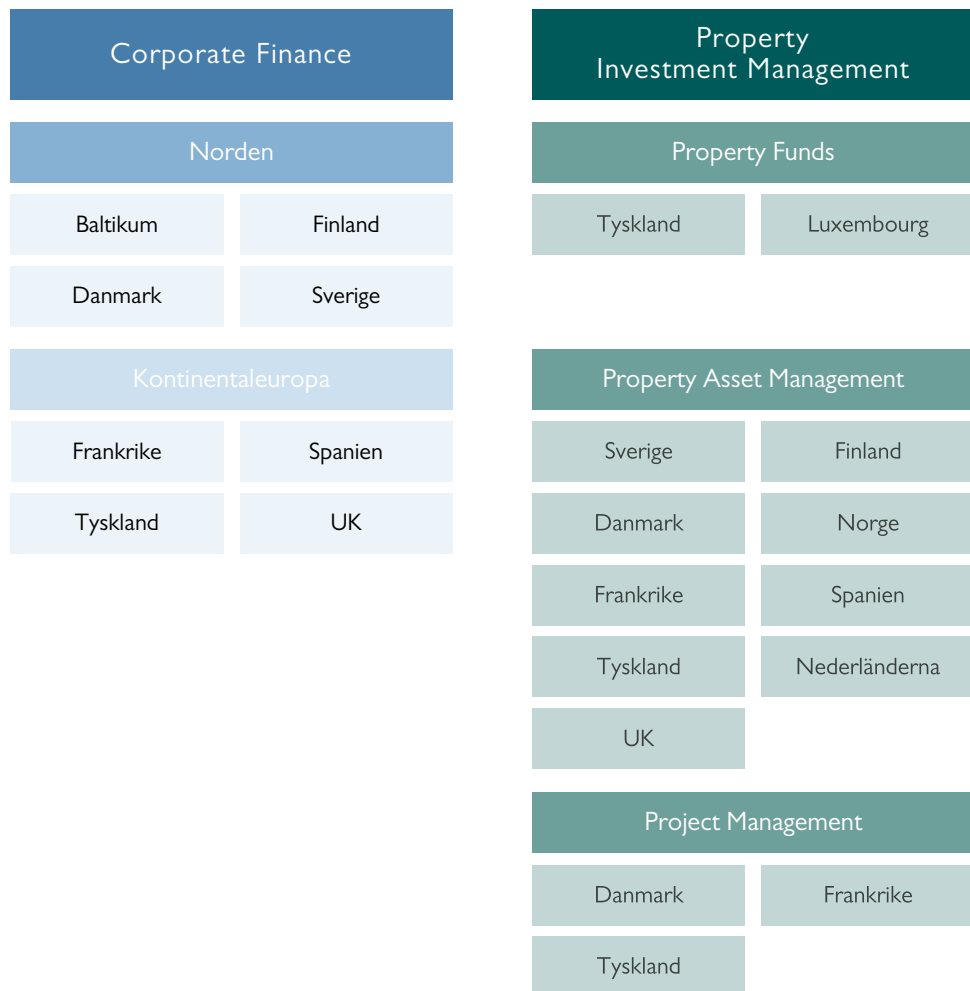


Räckvidd

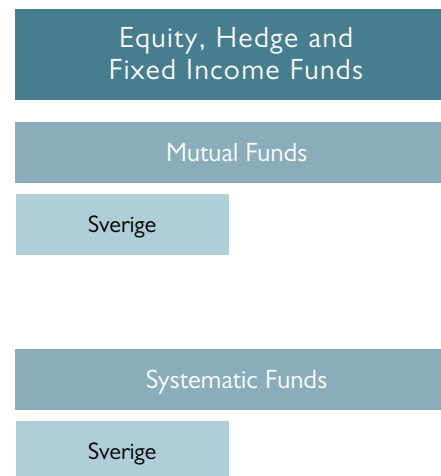
- 15 länder
- 29 städer
- 550+ medarbetare

Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

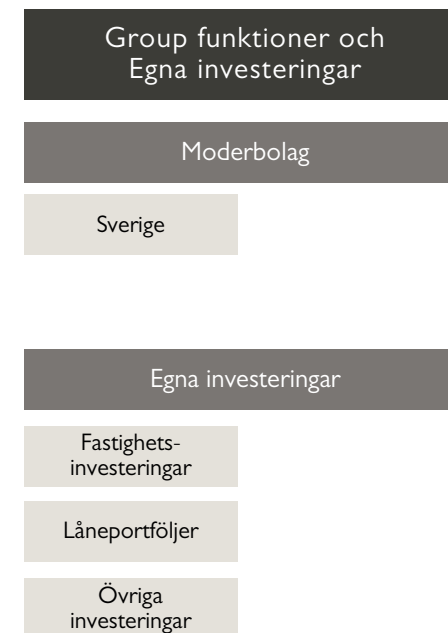
PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY



FUND MANAGEMENT



ÖVRIGT



International Distribution: London, Hong Kong och New York

Finansiell kalender 2020

Årsredovisning 2019

- 22 april 2020

Delårsrapport januari–mars 2020

- 8 maj 2020

Årsstämma 2020

- Årsstämma i Catella AB (publ) äger rum den 26 maj 2020 i Stockholm, Sverige. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen ska göra detta skriftligen senast den 24 februari 2020.

Delårsrapport januari–juni 2020

- 21 augusti 2020

Delårsrapport januari–september 2020

- 12 november 2020

Bokslutskommuniké 2020

- 25 februari 2021

Kontakt



Knut Pedersen

VD och Koncernchef

Tel +46 8 463 33 10

knut.pedersen@catella.se



Marcus Holmstrand

CFO

Mobil +46 70 250 76 26

Tel +46 8 463 32 52

marcus.holmstrand@catella.se



Niklas Bommelin

Investor Relations

Mobil +46 76 891 12 40

Tel +46 8 463 34 26

niklas.bommelin@catella.se

Birger Jarlsgatan 6

8	3
Synch	Con - Reception
Cord Communications	2
6	1
Catella - Reception	HBO-Nordic
	Tingre transporter tillväst till leveransbil Birger Jarlsgatan 6A
4	
	Denna fastighet ärvärdet av HUMLEGÅRDEN
	Tingre transporter tillväst till leveransbil Birger Jarlsgatan 6A

Tack!

