

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.

Delårsrapport

Januari – Juni 2019

» *Catella positionerat för framtida tillväxt.*



Ledande finansgrupp inom fastigheter och alternativa investeringar

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

CORPORATE FINANCE

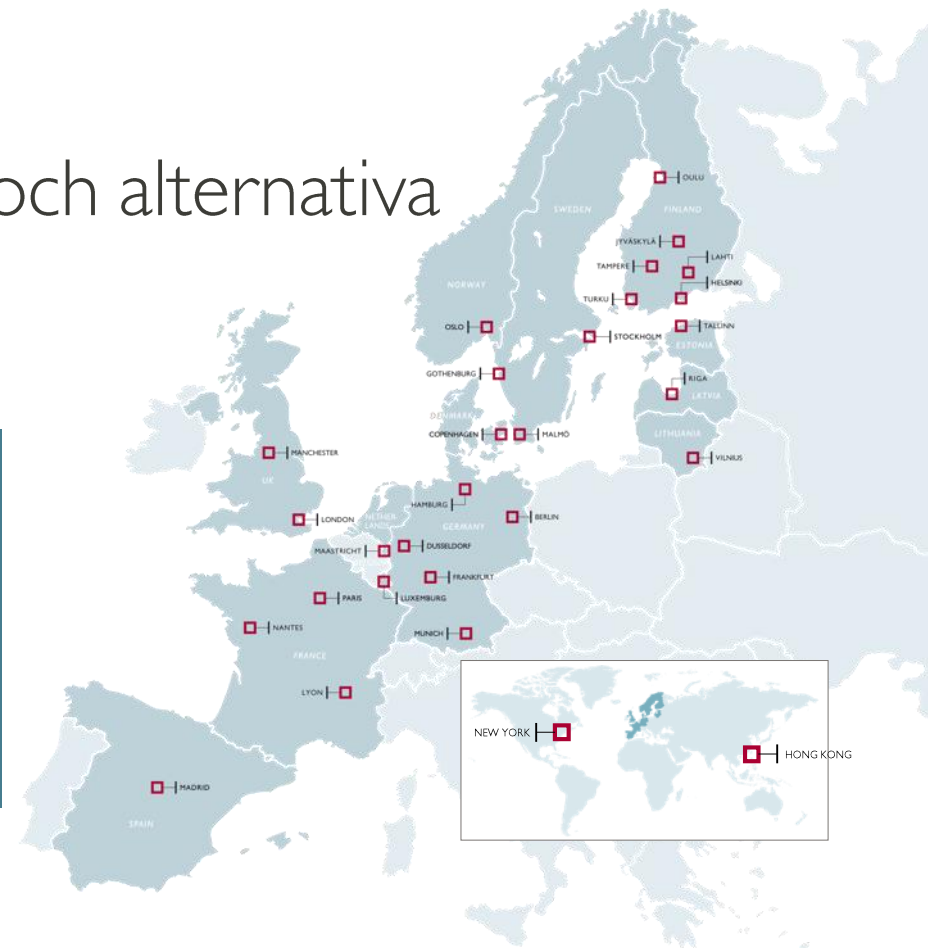
Ledande europeisk rådgivare inom kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner.

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.

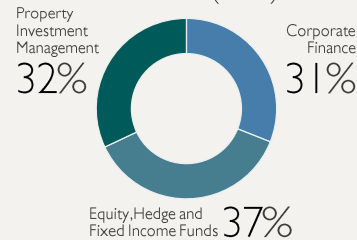
MARKNADS-VÄRDE

2,3 mdkr
augusti 2019

TOTALA INTÄKTER*

2,3 mdkr
Senaste 12 månaderna "LTM"

FÖRDELNING AV INTÄKTER (LTM)*



RÖRELSERESULTAT*

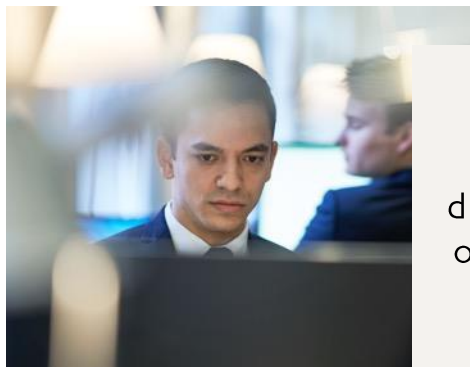
378 mkr
LTM

ASSETS UNDER MANAGEMENT "AUM"*

202 mdkr
Q2 2019

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

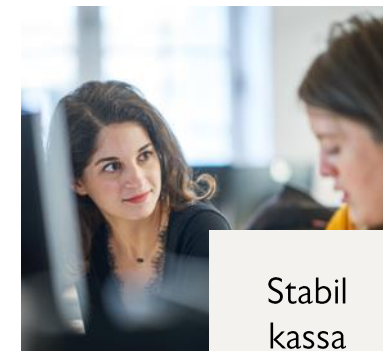
Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



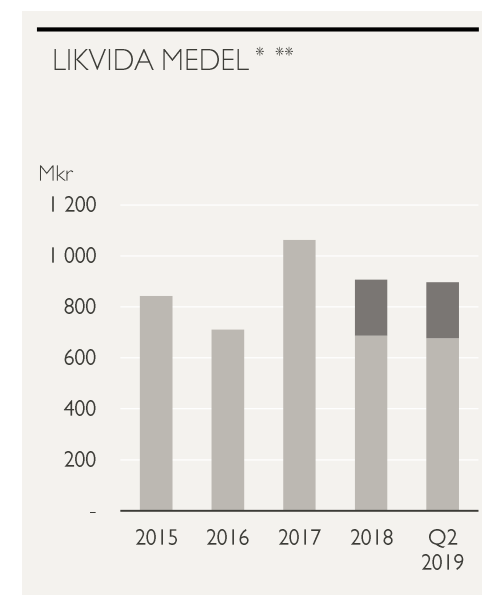
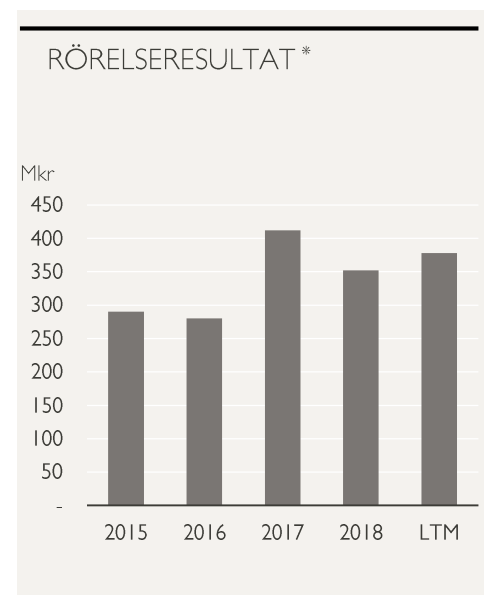
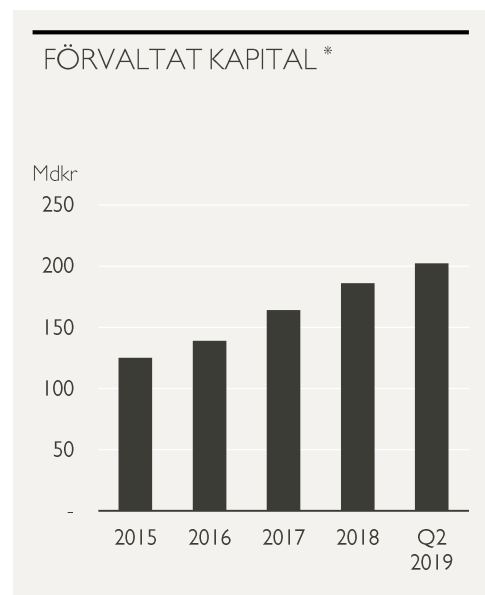
Stark tillväxt i förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



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



Stabil kassa

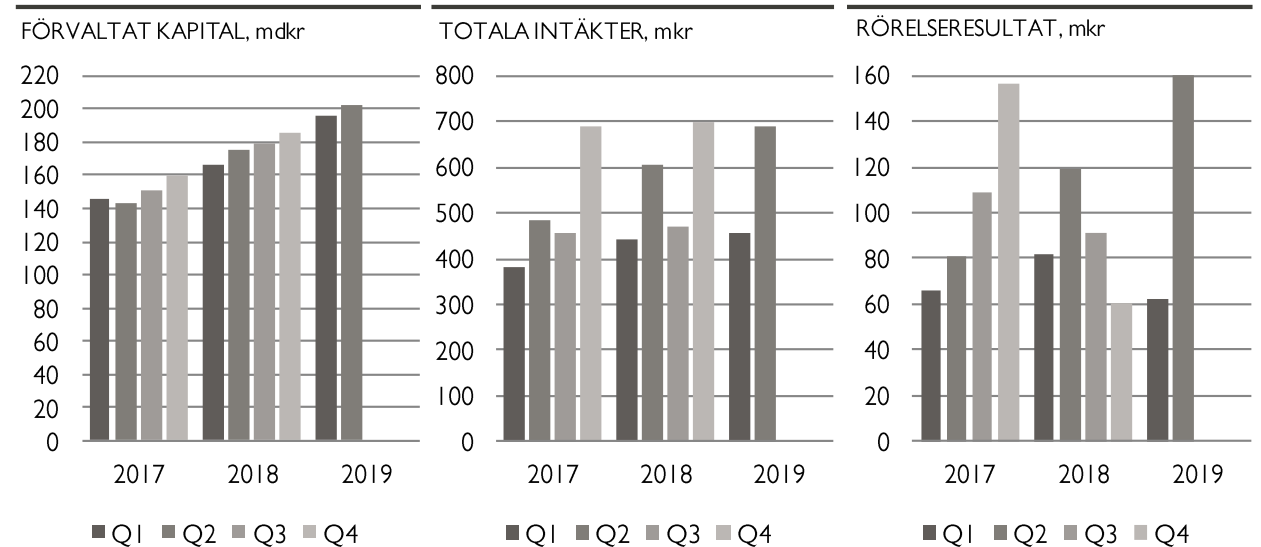


*AFFÄRSOMRÅDET BANKING REDOVISAS SOM EN AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH INGÅR INTE I KONCERNENS SIFFROR.

** DE MÖRKARE DELARNA AV STAPLARNA VISAR BRYGGAN OM 220 MKR AVSEENDE BANKING, SOM KOMMER ATT ÅTERBETALAS UNDER 2019 TILL CATELLAS KVARVARANDE VERKSAMHET.

Intäkter och resultat Koncernen

- De totala intäkterna under andra kvartalet 2019 uppgick till 688 mkr, en ökning med 14% i jämförelse med motsvarande period föregående år.
- Andra kvartalet 2019 är ur ett historiskt perspektiv ett av Catellas starkaste kvartal intäkts- och rörelseresultatsmässigt. Rörelseresultatet uppgick till 164 mkr vilket motsvarar en ökning om 38% i jämförelse med andra kvartalet 2018.
- De historiska satsningar vi genomfört, där fokus har varit att växa förvaltat kapital, framträder i detta kvartal där både fasta intäkter ökar och den potential som finns i vår intäktsmodell i form av rörliga intäkter slår igenom. Detta trots uteblivna rörliga intäkter inom Equity, Hedge and Fixed Income Funds.
- Avvecklingen av affärsområdet Banking går enligt plan där arbetet fokuseras på att migrera största antalet kortkunder för att maximera tilläggsköpeskillingen.
- Kostnader inom Banking förväntas minska de kommande kvartalen och innefattar funktioner som är nödvändiga för att driva Banking och fullgöra åtaganden avseende avtalet med Advanzia Bank kopplat till tilläggsköpeskillingen.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Totala intäkter	688	604	1 142	1 046	2 312	2 216
Uppdragskostnader och provisioner	-136	-119	-213	-201	-402	-389
Rörelsekostnader	-388	-365	-702	-644	-1 532	-1 474
Rörelseresultat	164	119	226	200	378	352
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	114	75	136	138	209	210
Periodens resultat	64	39	197	80	209	-28
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	38	13	149	35	2	-112
Rörelsemarginal, %	24	20	20	19	16	16
Antal anställda, vid periodens slut	551	486	551	486	-	552
Förvaltat kapital, mdkr	-	-	202,2	175,6	-	186,2
netto in-(+) och utflöde(-)	2,7	1,9	3,3	-1,9	4,7	-0,5

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

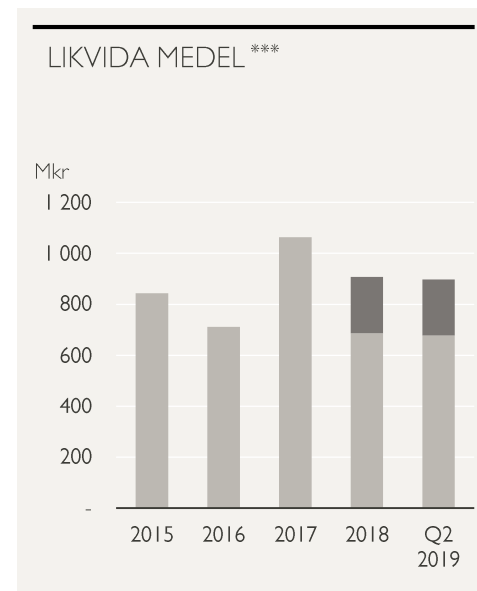
Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet

Finansiell ställning	Mkr
Tillgångar	2 991
Korta och långa placeringar	477
Låneportföljer	223
Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)	88
Treasury placeringar (obligationer, makrofond)	101
Upplupna bonusar som investerats i egna produkter	66
Fastighetsutvecklingsprojekt	157
Uppskjutna skattefordringar *	81
Likvida medel *	677
Övriga tillgångar	1 599
Eget kapital	1 280
Moderbolagets aktieägare	1 052
Minoritet	228
Skulder	1 711
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	961

* 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 2019 till Catellas kvarvarande verksamhet.

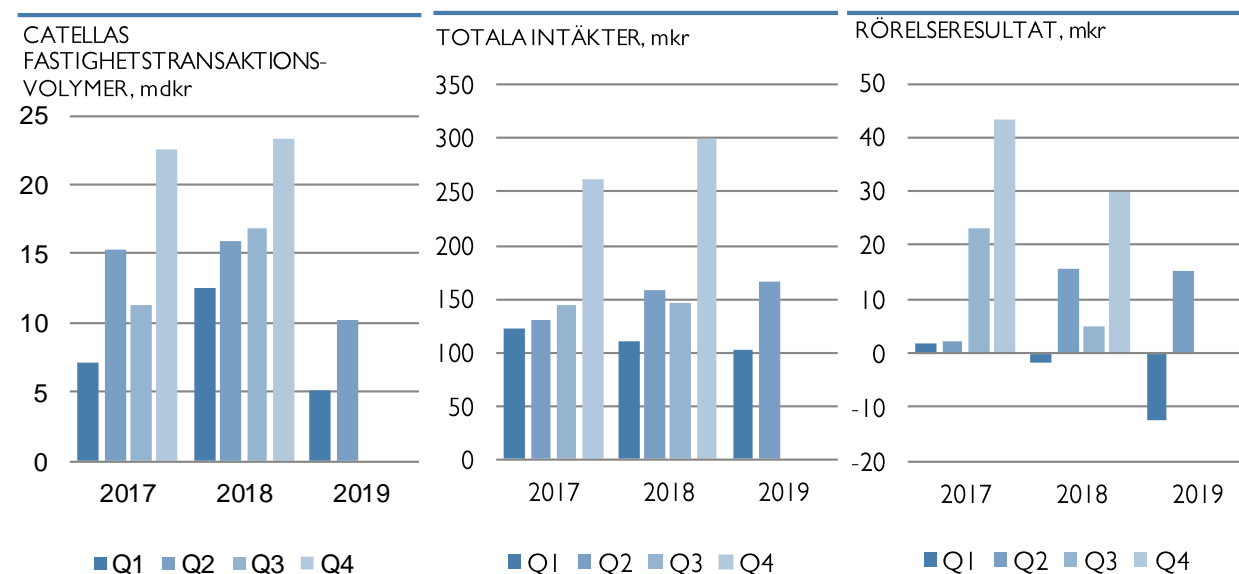




CORPORATE FINANCE

Intäkter och resultat

- Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 51,4 miljarder euro (49,9), en ökning med 3 procent i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år.
- Av Catellas fastighetstransaktionsvolymer under kvartalet stod:
 - Frankrike för 6,5 mdkr (7,8)
 - Sverige för 6,4 mdkr (3,5)
 - Tyskland för 1,1 mdkr (2,0)
 - Danmark för 0,0 mdkr (0,7).
- Intäkter, justerat för uppdragskostnader, och rörelseresultat var i nivå med förgående år.
 - Det är framförallt Frankrike som driver ökningen i uppdragskostnader när de samfakturerar med annan extern rådgivare.
- I Norden stod Sverige för merparten av rörelseresultatet.
- Den Danska verksamheten arbetar för tillfället med några få men större projekt varför resultatet i perioden är svagare i jämförelse med föregående år.
- I Kontinentaleuropa ökade Spanien medan Tyskland minskade rörelseresultat i jämförelse med förgående år. Även Frankrike visade något svagare rörelseresultat jämfört med ett starkt andra kvartal 2018.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Norden *	69	63	103	103	246	246
Kontinentaleuropa *	97	96	166	166	468	468
Totala intäkter	166	159	270	270	715	715
Uppdragskostnader och provisioner	-17	-10	-26	-16	-98	-88
Rörelsekostnader	-134	-133	-240	-239	-580	-578
Rörelseresultat	15	16	3	14	38	49
Rörelsemarginal, %	9	10	1	5	5	7
Antal anställda, vid periodens slut	217	209	217	209	-	221
Fastighetstransaktionsvolymer, mdkr	15,4	16,0	22,3	28,4	62,5	68,6
varav Norden	7,5	6,0	10,2	8,8	31,4	30,1
varav Kontinentaleuropa	7,9	9,9	12,1	19,6	31,0	38,5

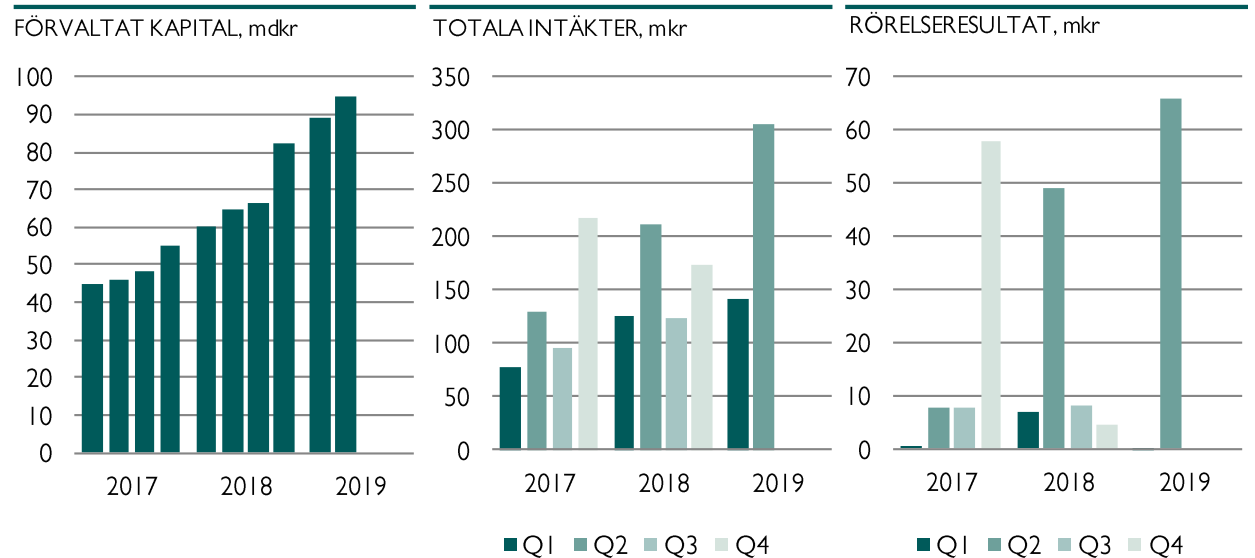
* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.



PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

Intäkter och resultat

- Förvalt kapital ökade med 5,9 mdkr och nettoflödet uppgick till 3,6 mdkr under kvartalet. Ökningen är främst hänförlig till Bostadsfonderna inom Property Funds och ett mandat inom den Danska Property Asset Management-verksamheten.
- Hela affärsområdet ökade förvalt kapital med 30,0 mdkr i jämförelse med samma kvartal föregående år, justerat för APAM's ingående balans var ökningen 14,1 mdkr.
- De totala intäkterna uppgick till 305 mkr (212) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 216 mkr (146) under kvartalet.
 - Property Funds ökade intäkter, i jämförelse med föregående år, förklaras främst av att fonden Catella European Residential nått över den nivå där fonden får prestationsbaserad avgift samt att denna har delats med tredje part vilket förklarar ökningen i uppdragskostnader.
 - Property Asset Management minskade intäkterna i jämförelse med föregående år vilket förklaras av att Project Management inte fakturerat i samman utsträckningen. Andelen fasta intäkter har ökat väsentligt både inklusive och justerat för APAM.
- Rörelseresultatet uppgick till 66 mkr (49). Rörelsekostnader påverkades främst av ökade personalkostnader.
 - Personalkostnaderna är främst relaterat till de offensiva satsningar som genomförts inom Property Funds.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Property Funds *	237	130	342	212	536	406
Property Asset Management *	80	90	127	138	249	260
Totala intäkter	305	212	446	338	742	634
Uppdragskostnader och provisioner	-89	-66	-121	-106	-158	-142
Rörelsekostnader	-150	-97	-259	-176	-507	-423
Rörelseresultat	66	49	66	56	78	68
Rörelsemarginal, %	22	23	15	17	11	11
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	222	169	-	220
Förvalt kapital, mdkr	-	-	94,9	64,9	-	82,2
netto in-(+) och utflöde(-)	4,7	2,7	9,1	4,8	10,1	5,7

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

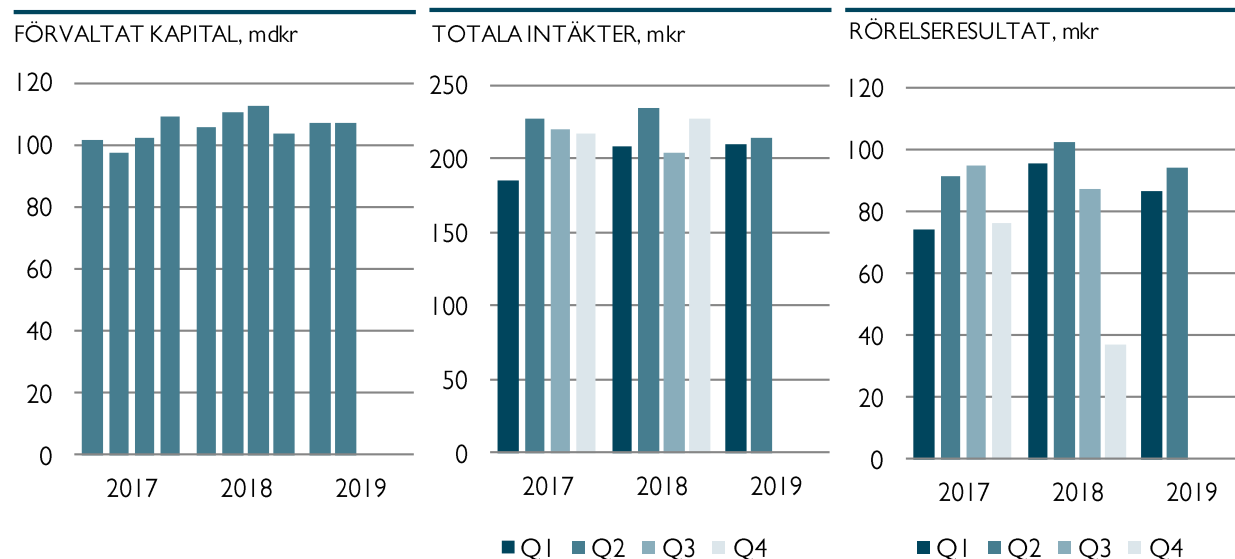


EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

Intäkter och resultat

Utveckling under kvartalet

- Under kvartalet var nysparandet i fonder i Sverige 18,0 mdkr.
 - Vid kvartalets utgång uppgick Mutual Funds andel av fondvolymerna i Sverige till 0,6 procent (0,8).
- Catellas förvaltade kapital i affärsområdet ökade med 0,3 mdkr under kvartalet.
 - Systematic Macro har ökat förvaltad kapital med 2,3 mdkr i jämförelse med föregående år, varav nettoflöde uppgick till 2,4 mdkr för samma period.
- De totala intäkterna uppgick till 215 mkr (235) under kvartalet vilket är en minskning i jämförelse med föregående år driven av lägre rörliga intäkter inom affärsområdet.
 - Merparten av intäkterna består av fasta intäkter vilka är högre i jämförelse med föregående år.
- Rörelseresultatet uppgick till 94 mkr (103) vilket påverkats negativt av ovan nämnda uteblivna rörliga intäkter. Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom Mutual Funds medan personal- och övriga kostnader var i nivå med föregående år.
 - Årstakten för resultat från fasta intäkter/fasta kostnader uppgick vid kvartalets utgång till 381 miljoner kronor, en ökning om 36 miljoner jämfört med andra kvartalet 2018.
 - Upparbetade, ej debiterbara (ej intäkts-förda), rörliga intäkter inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 0 mkr.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Mutual Funds *	64	85	123	179	255	311
Systematic Funds *	151	149	302	264	602	564
Totala intäkter	215	235	425	443	857	875
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-43	-69	-80	-150	-161
Rörelsekostnader	-88	-89	-174	-164	-401	-391
Rörelseresultat	94	103	181	199	305	323
Rörelsemarginal, %	44	44	43	45	36	37
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	93	90	-	91
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	107,3	110,7	-	103,9
netto in-(+) och utflöde(-)	-2,0	-0,8	-5,8	-6,7	-5,4	-6,2

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

EGNA INVESTERINGAR

Catellas egna investeringar

INVESTERINGAR

Mkr	30 juni 2019
Fastighetsutvecklingsprojekt	141
Låneportföljer	223
Övriga innehav	57
Summa	421

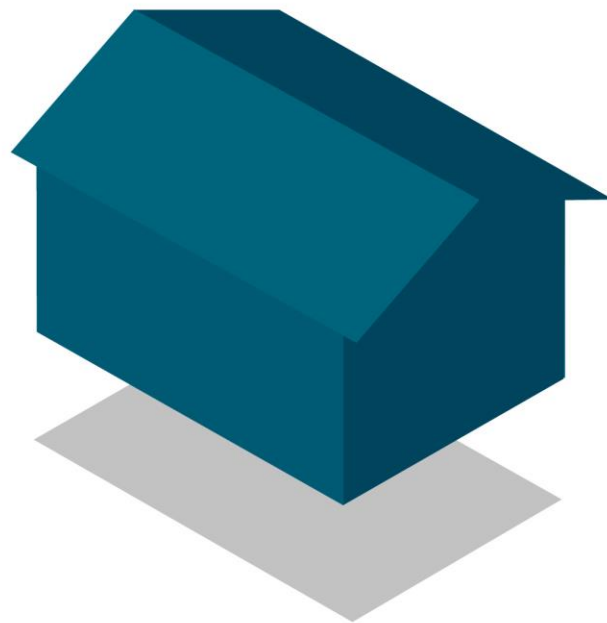
LÅNEPORTFÖLJERNAS HISTORISKA KASSAFLÖDEN – UTFALL OCH PROGNOSEN

Mkr	Summor		
	Utfall	Prognos	Differens
Helår 2009-2018	268,3	242,3	26,0
Q1 2019	1,9	2,2	-0,3
Q2 2019	4,3	2,3	2,0
Summa	274,5	246,9	27,7

Utveckling under kvartalet

- De egna investeringarna uppgår per 30 juni 2019 till 421 mkr vilket är en ökning med 47 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Ökningen består främst av tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojekt om 26 mkr, vinstavräkning av fastighetsutvecklingsprojektet Living Lyon om 2 mkr och värdejusteringar på låneportföljer och övriga innehav om 13 mkr.
- Catellas totala vinst före skatt avseende projektet Living Lyon har avräknats och uppgick till 19 mkr, varav sista delen om 3 mkr under andra kvartalet 2019.
 - motsvarande 24% avkastning (IRR) på Catellas investering.

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.

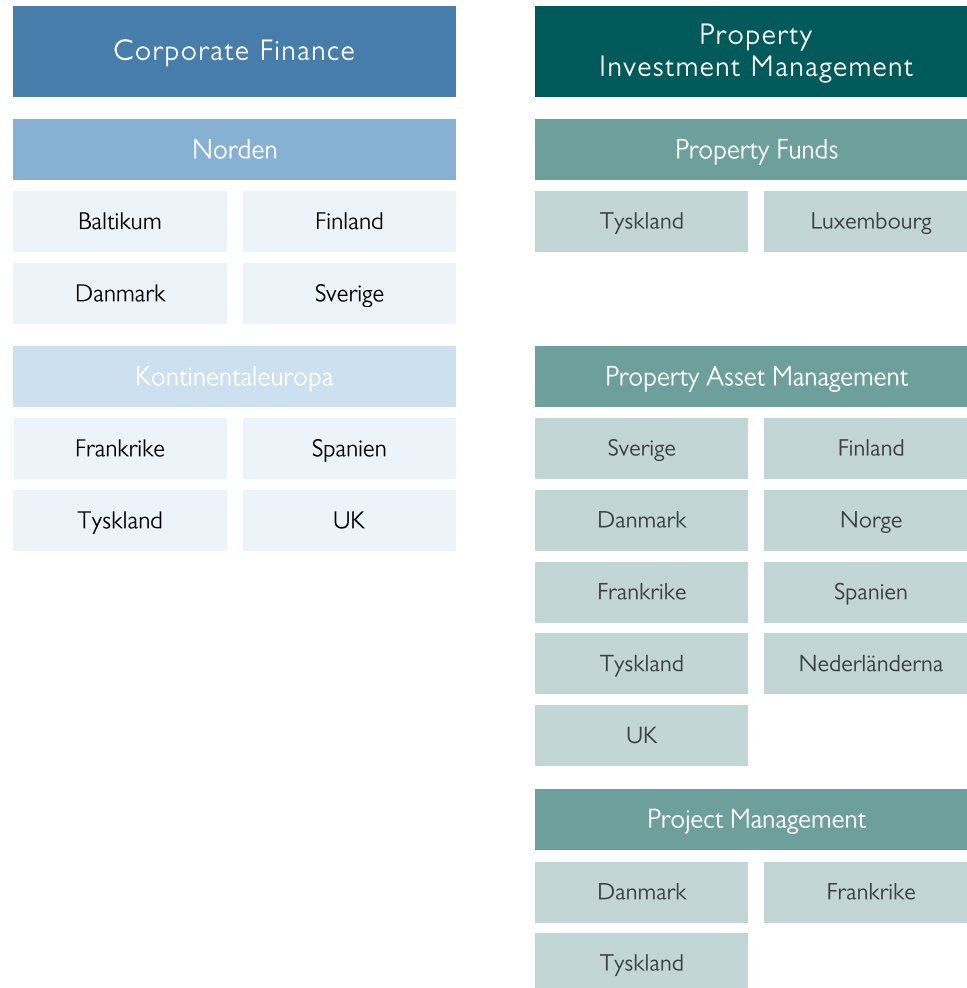


Räckvidd

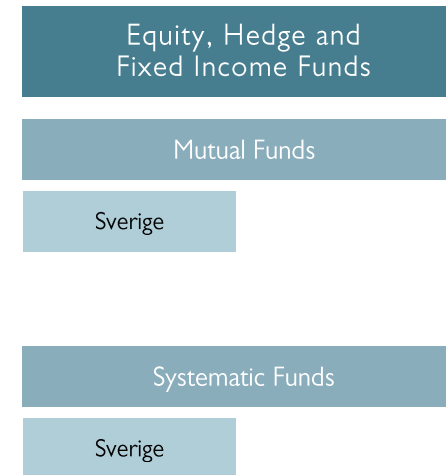
- 15 länder
- 29 städer
- 550+ medarbetare

Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

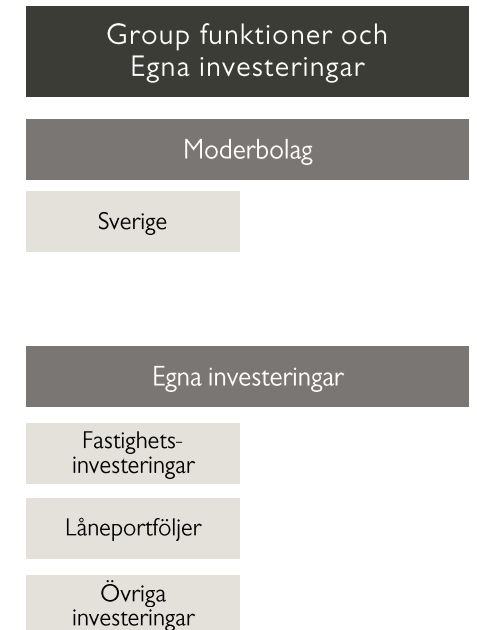
PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY



FUND MANAGEMENT



ÖVRIGT



International Distribution: London, Hong Kong och New York

Finansiell kalender 2019

Delårsrapport januari – september 2019

- 14 november 2019

Bokslutskommuniké 2019

- 21 februari 2020

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

