

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 – September 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

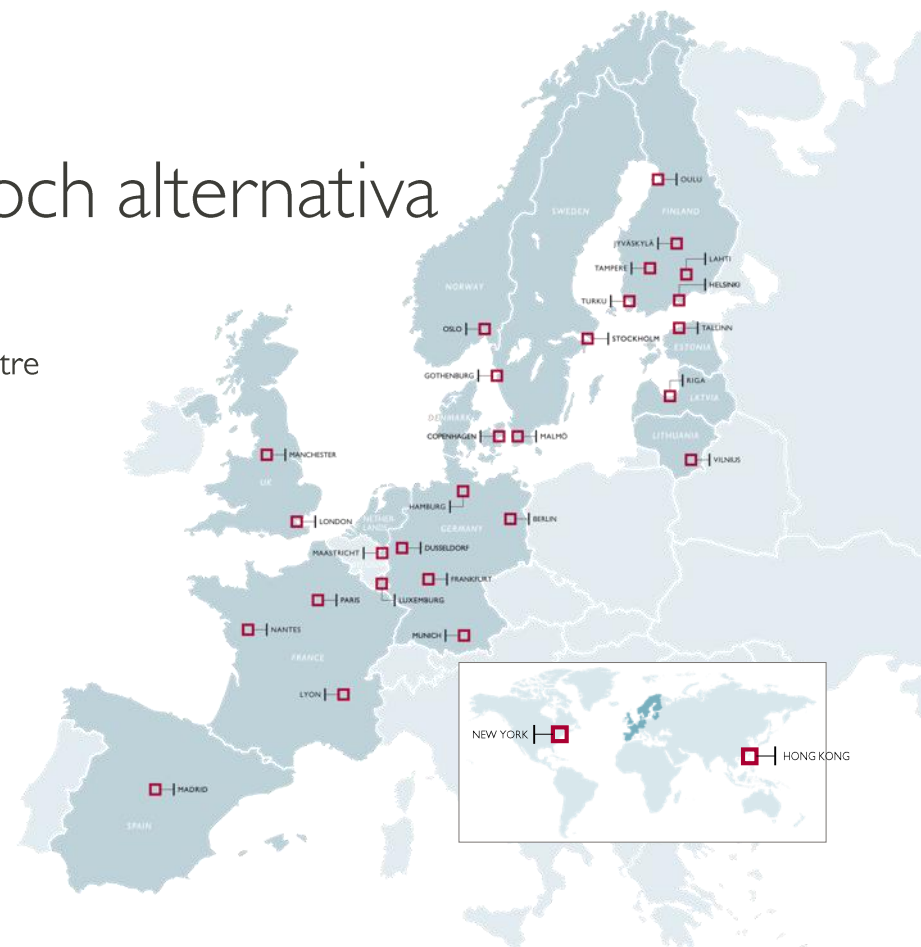
Ledande europeisk rådgivare inom kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner.

## 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.

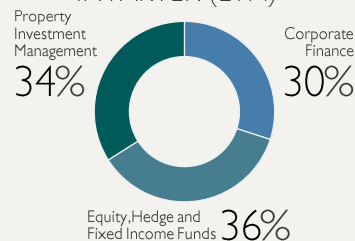
## MARKNADS- VÄRDE

2,3 mdkr  
november 2019

## TOTALA INTÄKTER\*

2,4 mdkr  
Senaste 12 månaderna "LTM"

## FÖRDELNING AV INTÄKTER (LTM)\*



## RÖRELSERESULTAT\*

361 mkr  
LTM

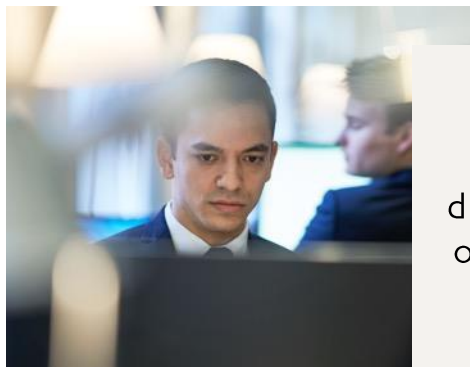
## ASSETS UNDER MANAGEMENT "AUM"\*

184 mdkr  
Q3 2019

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



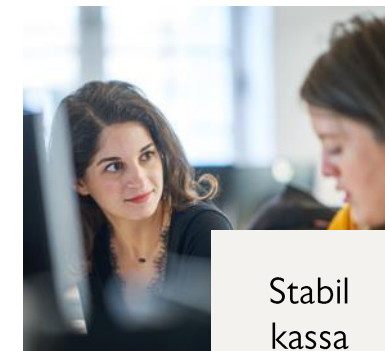
# Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



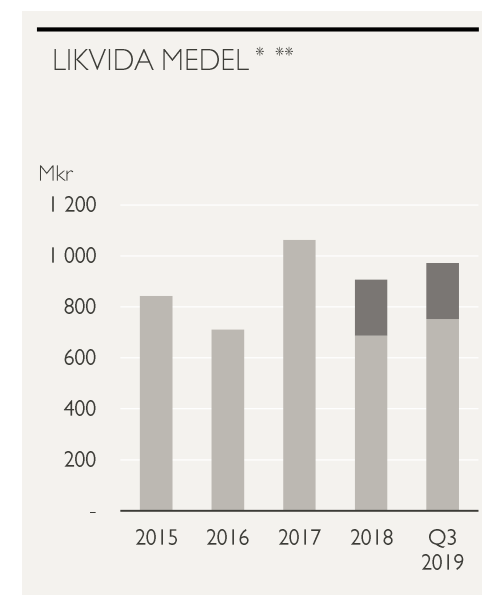
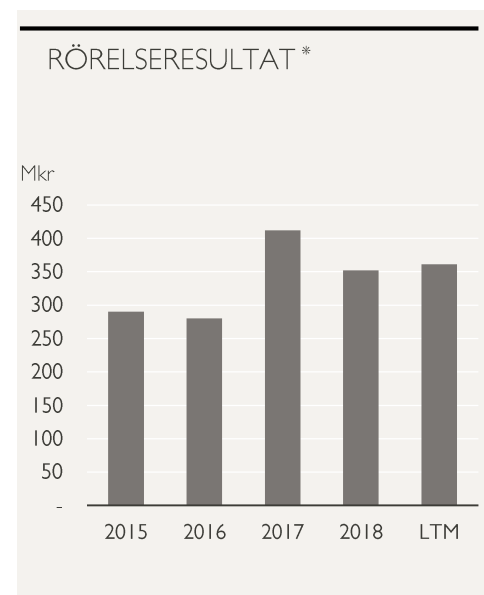
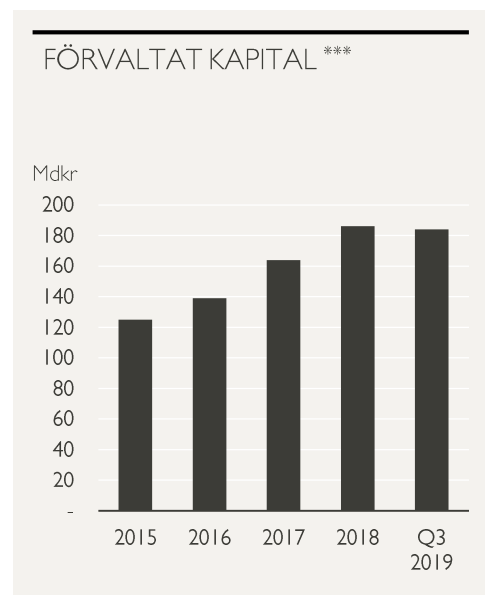
Stark tillväxt i förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



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



Stabil kassa



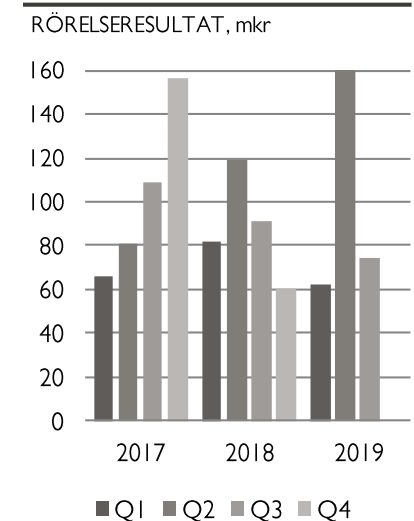
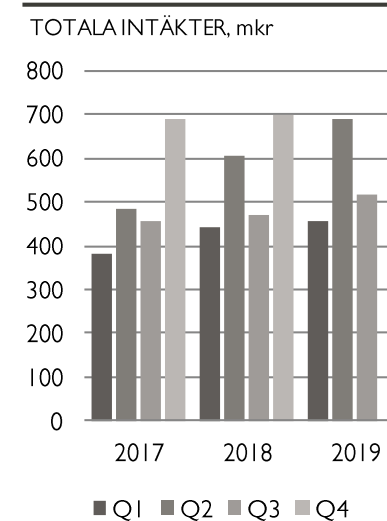
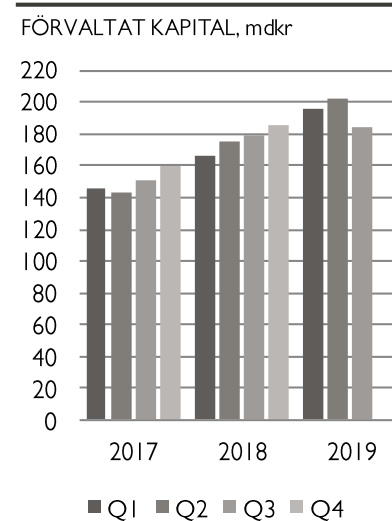
\* AFFÄRSOMRÅDET BANKING REDOVISAS SOM EN AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH INGÅR INTE I KONCERNENS SIFFROR.

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

\*\*\* BESLUT OM ATT STÅNGA SYSTEMATIC EQUITY PRODUKTEN, PÅ GRUND AV LÅG EFTERFRÅGAN FRÅN INVESTERARE OCH ICKE TILLFREDSTÄLLANDE LÖNSAMHET MEDFÖRDE EN MINSKNING I FÖRVALTAT KAPITAL OM 18 MDKR UNDER Q3 2019.

# Intäkter och resultat Koncernen

- Catella fortsätter att växa och totala intäkter ökade med 10% i jämförelse med tredje kvartalet föregående år.
- Det är främst fasta intäkter som driver ökningen genom fortsatt tillväxt inom Property Investment Management som ökat sitt förvaltade kapital med cirka 34 mdkr i jämförelse med föregående år.
- Rörelseresultatet minskade med 18 mkr belastat av ökade personal- och hyreskostnader i samband med uppstart av nya verksamheter inom Property Investment Managamen samt nya initiativ på produktsidan vilket är en viktig del i strategin om fortsatt tillväxt.
- Finansnettot påverkades negativt under kvartalet av nedskrivningen om totalt 85 mkr hänförligt till låneportföljerna vars bokförda värde uppgår till 141 mkr per utgången av tredje kvartalet.



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>Totala intäkter</b>	517	472	1 659	1 518	2 357	2 216
Uppdragskostnader och provisioner	-76	-87	-289	-289	-390	-389
Rörelsekostnader	-367	-293	-1 069	-937	-1 607	-1 474
<b>Rörelseresultat</b>	74	92	300	292	361	352
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	-60	50	76	188	99	210
<b>Periodens resultat</b>	-69	11	128	92	99	-28
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-83	-13	66	21	-67	-112
Rörelsemarginal, %	14	19	18	19	15	16
Antal anställda, vid periodens slut	566	497	566	497	-	552
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	-	-	184,1	178,9	-	186,2
netto in-(+) och utflöde(-)	-22,6	4,1	-19,3	2,2	-22,0	-0,5

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

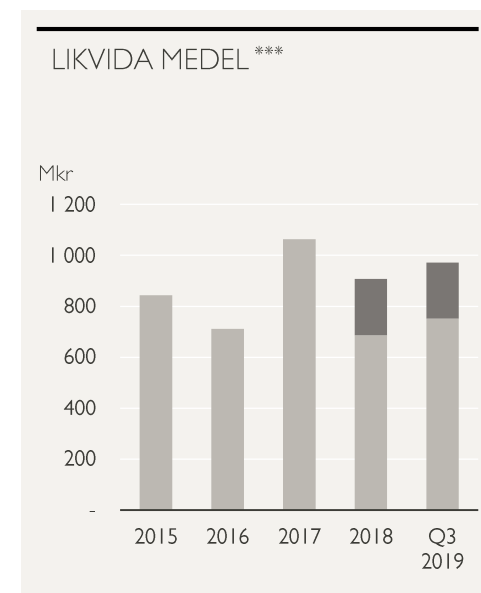
# Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet

Finansiell ställning	Mkr
<b>Tillgångar</b>	<b>3 051</b>
Korta och långa placeringar	386
Låneportföljer	141
Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)	81
Treasury placeringar (obligationer, makrofond)	101
Upplupna bonusar som investerats i egna produkter	63
Fastighetsutvecklingsprojekt	353
Uppskjutna skattefordringar *	81
Likvida medel *	752
Övriga tillgångar	1 479
<b>Eget kapital</b>	<b>1 188</b>
Moderbolagets aktieägare	995
Minoritet	193
<b>Skulder</b>	<b>1 863</b>
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	1 113

\* 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.

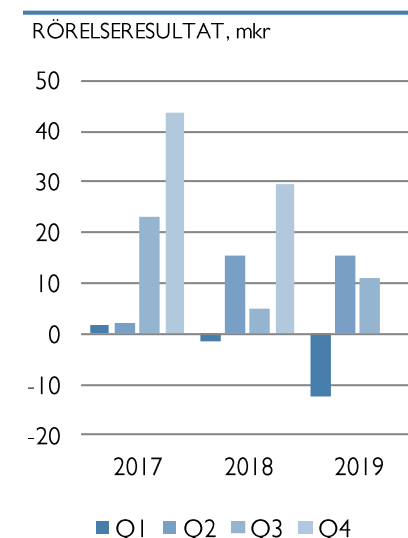
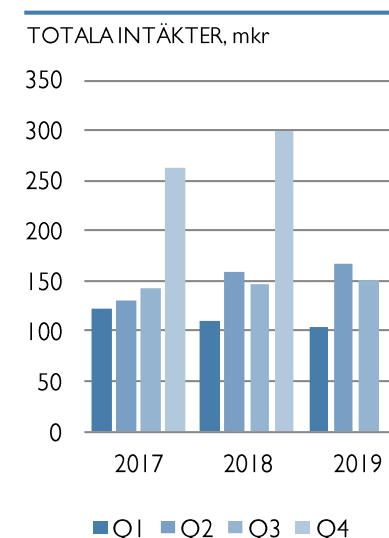
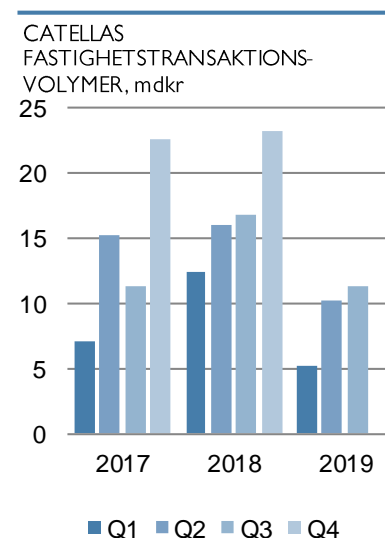




# CORPORATE FINANCE

# Intäkter och resultat

- Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 51,9 miljarder euro (51,0) under kvartalet vilket är en ökning med 2 procent i jämförelse med föregående år.
- Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 15,8 mdkr (16,9), varav:
  - Frankrike 7,2 mdkr (7,2)
  - Danmark 5,4 mdkr (4,1)
  - Sverige 1,4 mdkr (3,6)
  - Tyskland 0,3 mdkr (0,1)
- De totala intäkterna uppgick till 152 mkr (146) och rörelseresultatet uppgick till 11 mkr (5) under kvartalet.
- Totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, ökade med 16 mkr och rörelseresultat ökade med 6 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.
- Ökningen i rörelsekostnaderna är främst driven högre personal- och hyreskostnader.
- I Norden stod Danmark för merparten av rörelseresultatet. I Kontinentaleuropa ökade Frankrike och Tyskland medan Spanien minskade rörelseresultat i jämförelse med föregående år.



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Norden *	45	54	148	157	237	246
Kontinentaleuropa *	107	92	272	258	482	468
<b>Totala intäkter</b>	<b>152</b>	<b>146</b>	<b>421</b>	<b>416</b>	<b>721</b>	<b>715</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-11	-22	-37	-38	-87	-88
Rörelsekostnader	-130	-120	-370	-359	-590	-578
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>44</b>	<b>49</b>
Rörelsemarginal, %	7	3	3	5	6	7
Antal anställda, vid periodens slut	214	208	214	208	-	220
Fastighetstransaktionsvolym, mdkr	15,8	16,9	38,1	45,3	61,4	68,6
varav Norden	7,6	9,4	17,8	18,3	29,6	30,1
varav Kontinentaleuropa	8,2	7,4	20,2	27,0	31,7	38,5

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.





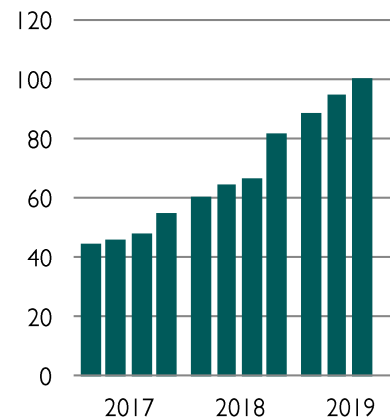
# PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT



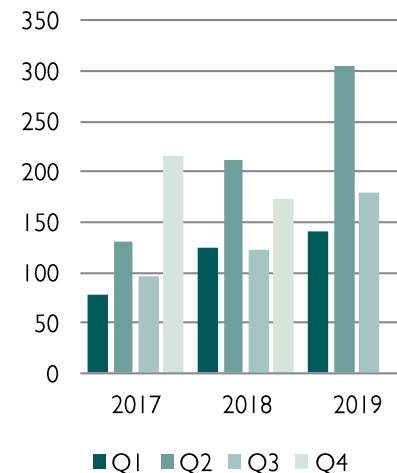
# Intäkter och resultat

- Förvalt kapital ökade med 5,4 mdkr, varav nettoflödet uppgick till 2,3 mdkr under kvartalet. Affärsområdet ökade förvalt kapital med 33,7 mdkr i jämförelse med samma kvartal föregående år.
  - justerad ingående balans för den förvärvade Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien (APAM) var ökningen 17,8 mdkr.
- De totala intäkterna uppgick till 179 mkr (123) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 146 mkr (97) under kvartalet.
  - Property Funds ökade totala intäkter med 33 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av ökade fasta intäkter.
  - Property Asset Management ökade intäkterna i jämförelse med föregående år vilket främst förklaras av Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien.
- Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (8) främst hänförligt till Property Funds.
- Rörelseresultatet påverkades av ökade personalkostnader vilka är relaterat till de offensiva satsningar som genomförts inom affärsområdet.
- Antal anställda ökade med 59 personer i jämförelse med föregående år, varav Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien uppgår till 41 anställda.

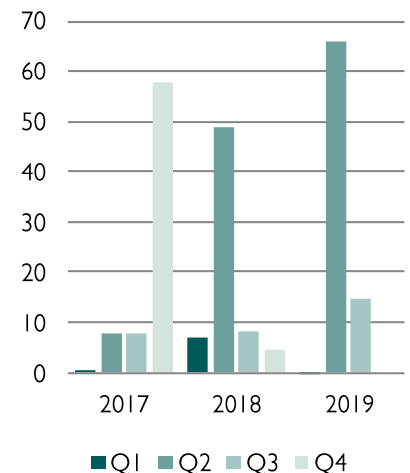
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Property Funds *	124	90	466	302	570	406
Property Asset Management *	65	38	192	176	276	260
<b>Totala intäkter</b>	<b>179</b>	<b>123</b>	<b>625</b>	<b>460</b>	<b>799</b>	<b>634</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-25	-154	-131	-166	-142
Rörelsekostnader	-131	-89	-390	-265	-548	-423
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>80</b>	<b>64</b>	<b>85</b>	<b>68</b>
Rörelsemarginal, %	8	7	13	14	11	11
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	237	178	-	220
<b>Förvalt kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,3</b>	<b>66,7</b>	<b>-</b>	<b>82,2</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	2,3	1,9	11,4	6,7	10,4	5,7

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

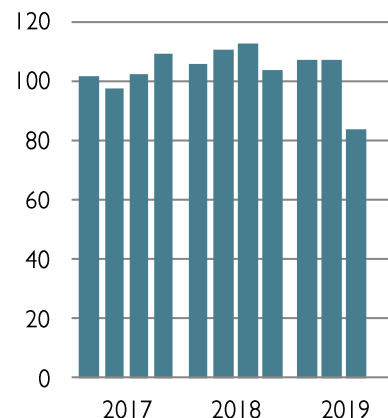


# EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

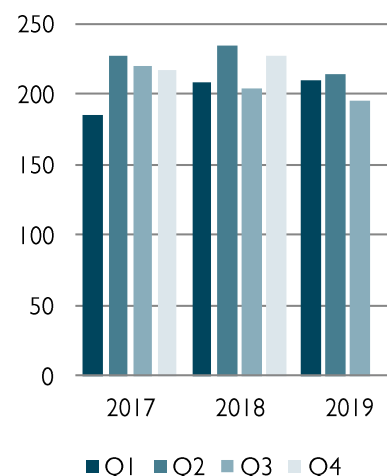
# Intäkter och resultat

- Affärsområdets förvaltade kapital minskade med 23,5 mdkr under kvartalet.
  - Under kvartalet uppgick nettoflödet till -0,8 mdkr inom Mutual Funds och -24,1 mdkr inom Systematic Funds.
  - Av Systematic Funds utflöde hänför sig 19 mdkr till avvecklingen av produkten Systematic Equity vilken haft en mycket låg intjäning.
  - Intäkterna genereras främst från Systematic Macro som har minskat förvaltat kapital med 2,9 mdkr i jämförelse med föregående år, varav nettoflöde uppgick till -4,9 mdkr för samma period.
- De totala intäkterna uppgick till 195 mkr (204) under kvartalet vilket är en minskning i jämförelse med föregående år driven av lägre fasta intäkter inom Mutual Funds. Merparten av intäkterna utgörs av fasta intäkter vilka var något lägre i jämförelse med föregående år.
- Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom Mutual Funds. Personalkostnader och avskrivningar inom Systematic Funds har ökat i jämförelse med föregående år drivet av fler anställda samt avveckling av system hänförligt till Systematic Equity.
- Rörelseresultatet uppgick till 64 mkr (87).
- Årstakten inom affärsområdet för resultat från fasta intäkter/fasta kostnader uppgick vid kvartalets utgång till 339 mkr, en minskning om 2 mkr jämfört med tredje kvartalet 2018.

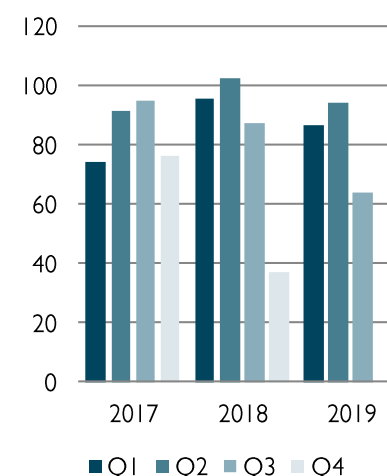
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Mutual Funds *	61	68	183	247	248	311
Systematic Funds *	135	137	436	401	600	564
<b>Totala intäkter</b>	<b>195</b>	<b>204</b>	<b>620</b>	<b>648</b>	<b>847</b>	<b>875</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-41	-104	-121	-144	-161
Rörelsekostnader	-96	-76	-271	-241	-421	-391
<b>Rörelseresultat</b>	<b>64</b>	<b>87</b>	<b>245</b>	<b>286</b>	<b>282</b>	<b>323</b>
Rörelsemarginal, %	33	43	40	44	33	37
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	92	91	-	91
<b>Förvaltat kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83,8</b>	<b>112,3</b>	<b>-</b>	<b>103,9</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	-24,9	2,1	-30,7	-4,5	-32,4	-6,2

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.



# EGNA INVESTERINGAR

# Catellas egna investeringar

## INVESTERINGAR

Mkr	30 september 2019
Fastighetsutvecklingsprojekt	353
Låneportföljer	141
Övriga innehav	52
<b>Summa</b>	<b>546</b>

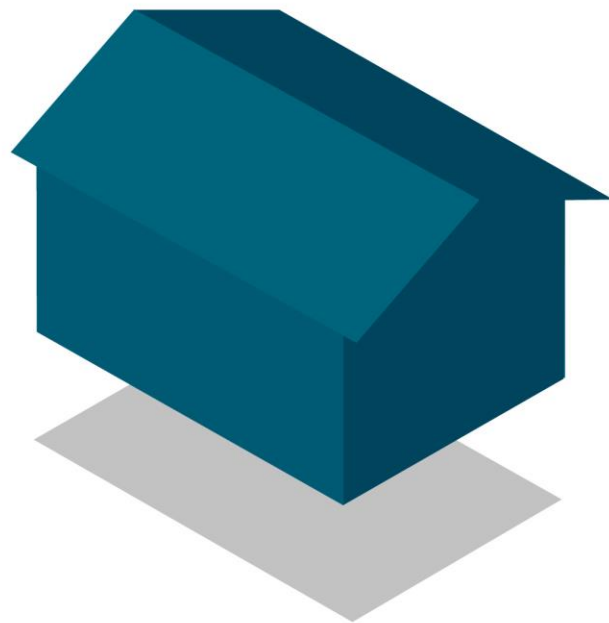
- De egna investeringarna uppgår per 30 september 2019 till 546 mkr vilket är en ökning med 125 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Ökningen beror främst på omklassificering av innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus 1 TopCo ApS från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar.
- Därutöver har låneportföljerna minskat till följd av nedskrivning om totalt 85 mkr.

## Fastighetsutvecklingsprojekt

- **Grand Central**  
Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 500 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 170 mkr under det fjärde kvartalet 2019.
- **Seestadt MG+**  
Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 700 miljoner euro 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 med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 250 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 förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 130 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.



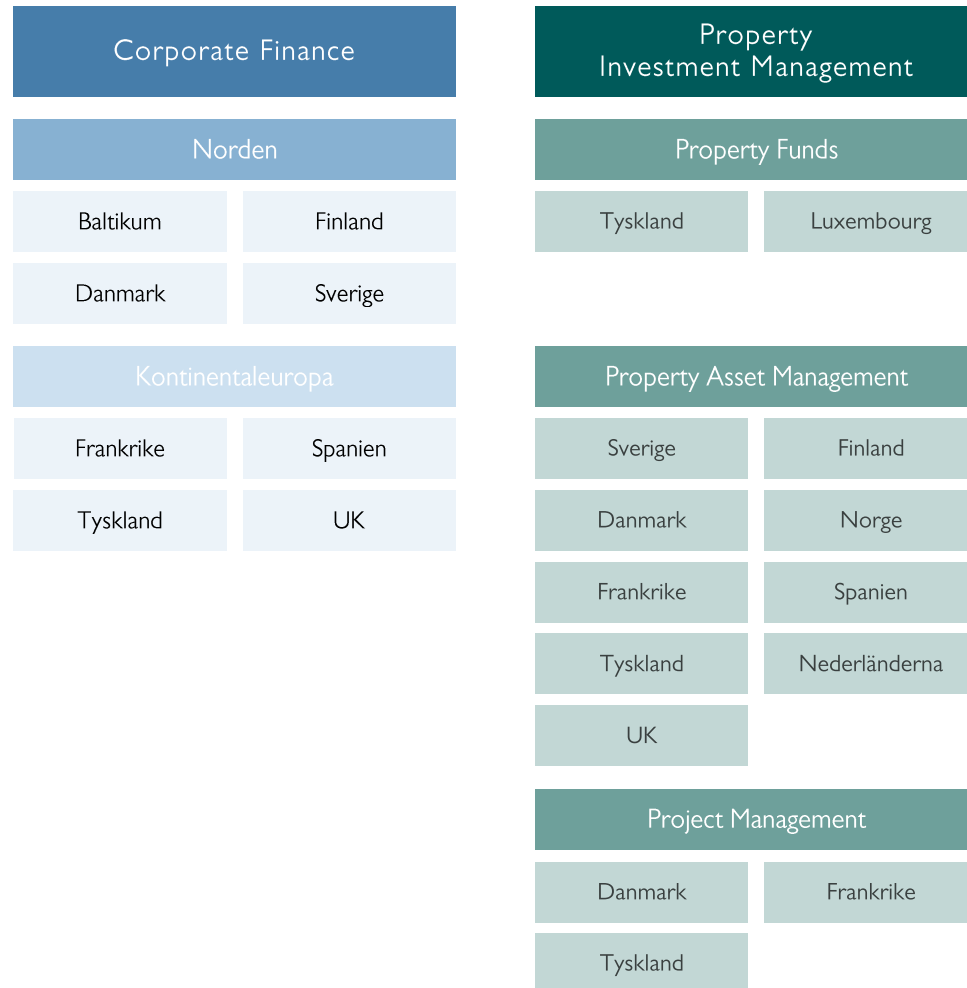
## **Räckvidd**

- 15 länder
- 29 städer
- 550+ medarbetare

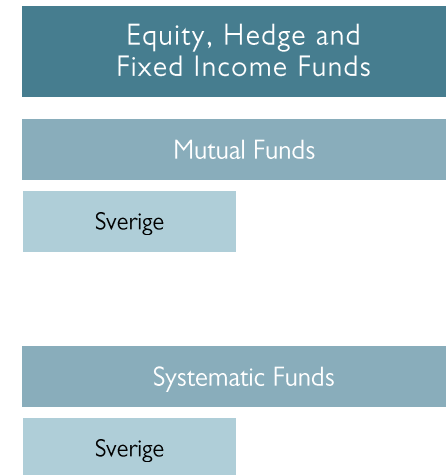


# Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

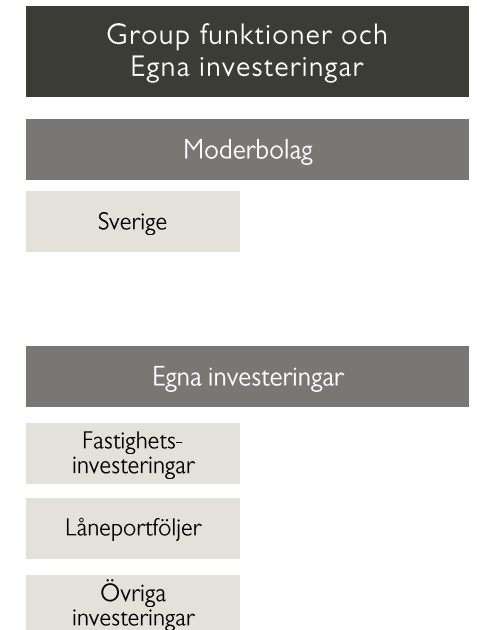
## PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY



## FUND MANAGEMENT



## ÖVRIGT



International Distribution: London, Hong Kong och New York

# Finansiell kalender 2020

## Bokslutskommuniké 2019

- 21 februari 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](mailto:knut.pedersen@catella.se)



**Marcus Holmstrand**

CFO

Mobil +46 70 250 76 26

Tel +46 8 463 32 52

[marcus.holmstrand@catella.se](mailto:marcus.holmstrand@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)



