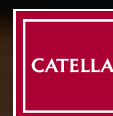


Som en konsekvens av avyttringarna av Catella Banks operativa verksamheter redovisas hela affärsområdet Banking som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Banking på separat rad benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

# CATELLA *Delårsrapport* JANUARI – JUNI 2020



# Ledande finansgrupp inom fastigheter och alternativa investeringar

Catella grundades 1987, har 28 kontor på 14 marknader med 550+ medarbetare inom tre affärsområden:

## CORPORATE FINANCE

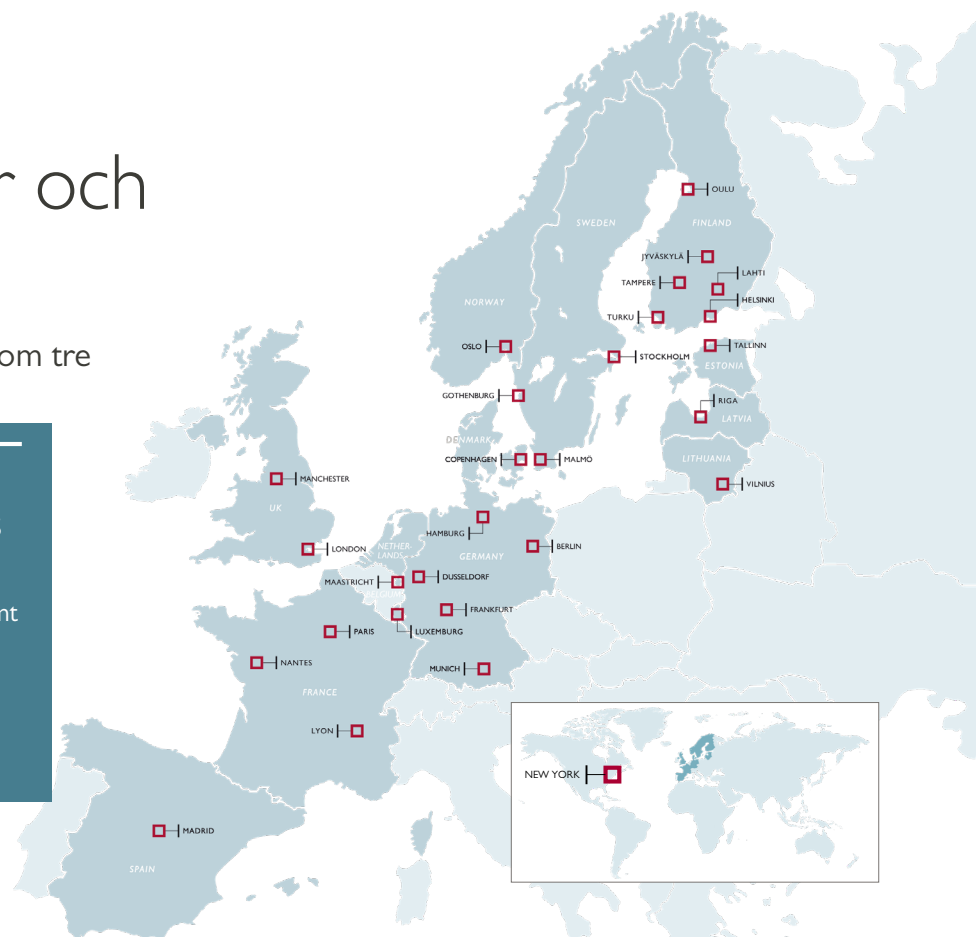
Ledande europeisk rådgivare inom kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner.

## 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.

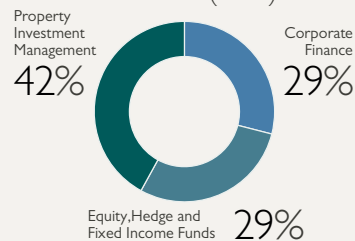
## MARKNADS- VÄRDE

1,8 mdkr  
Juni 2020

## TOTALA INTÄKTER\*

2,3 mdkr  
Senaste 12 månaderna "LTM"

## FÖRDELNING AV INTÄKTER (LTM)\*



## RÖRELSERESULTAT\*

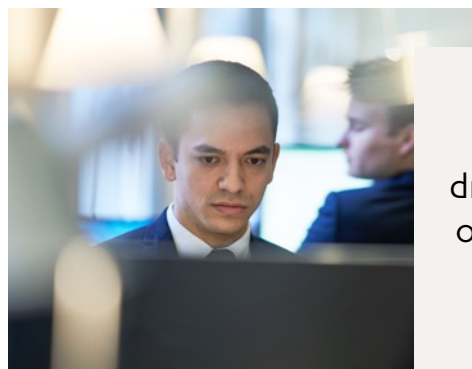
307 mkr  
LTM

## ASSETS UNDER MANAGEMENT "AUM"\*

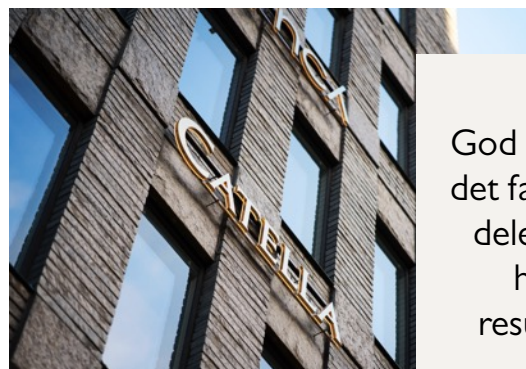
149 mdkr  
Q2 2020

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

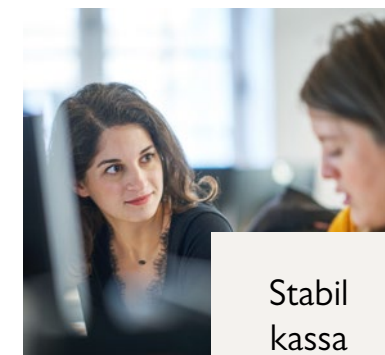
# Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



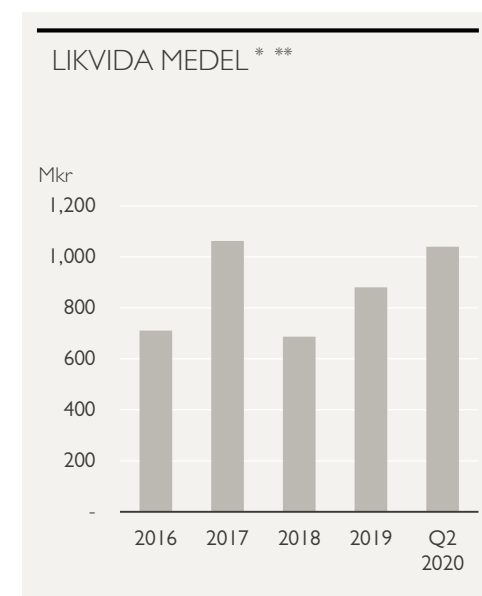
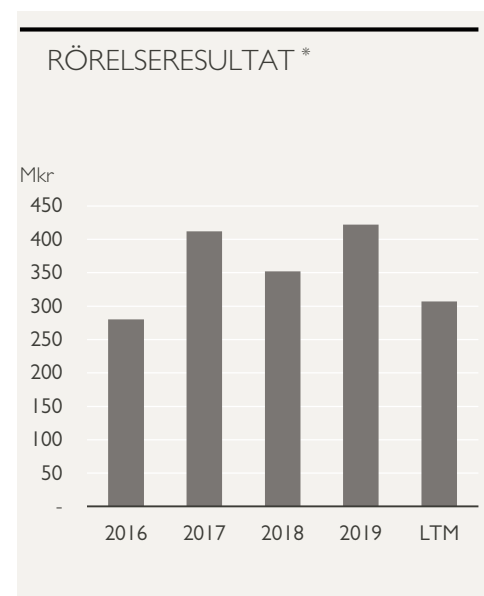
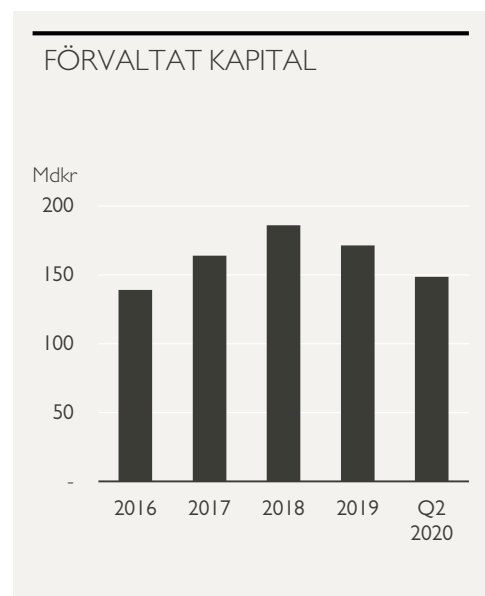
Förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



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



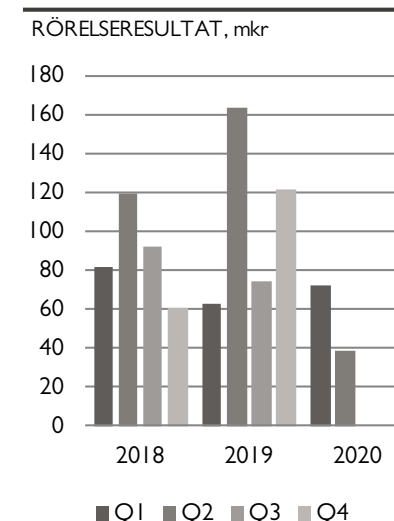
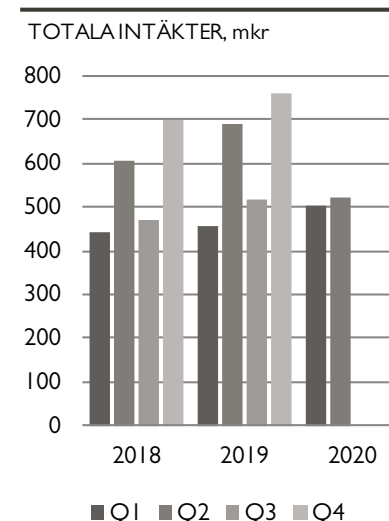
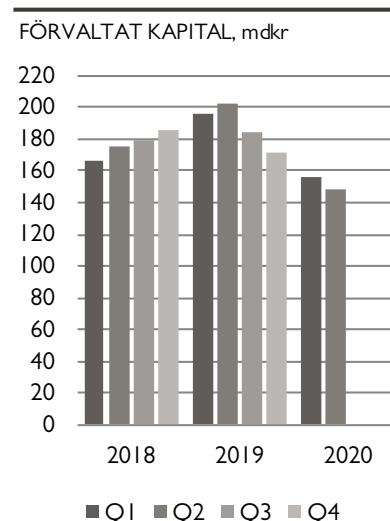
Stabil kassa



\* AFFÄRSOMRÅDET BANKING REDOVISAS SOM EN AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH INGÅR INTE I KONCERNENS SIFFROR.  
 \*\* BRYGGAN OM 220 MKR AVSEENDE BANKING ÄR EJ INKLUDERAD.

# Intäkter och resultat Koncernen

- Property Investment Management har inte påverkats nämnvärt av pandemin under andra kvartalet.
- Den tidigare negativa trenden inom Equity, Hedge and Fixed Income Funds fortsatte under kvartalet och rörelseresultatet inom affärsområdet minskade med 125 mkr jämfört med andra kvartalet 2019.
- Periodens resultat efter skatt inkluderar nedskrivning av koncernmässiga uppskjutna skattefordringar om 70 mkr relaterat till avyttringen av Catella Fondförvaltning AB och reservering för kostnader för avveckling uppgående till 55 mkr relaterat till avvecklingen av Catella Bank.
- Under kvartalet har Catella stärkt likviditeten med 100 mkr genom att låna inom ramen för vissa länders statliga låneprogram som införts med anledning av pandemin.
- Under kvartalet ingicks avtal om att avyttra 70% av aktierna i Catella Fondförvaltning AB (Mutual Funds) för en kontant köpeskilling om 126–154 mkr.
- Under våren har kostnader på koncernnivå setts över. Framöver sänks kostnaderna ytterligare på koncernnivå och full effekt av kostnadsbesparingarna sker från och med nästa år.
- Catella har begränsad koncernbidragsrätt vilket bidrar till en högre skatt över tid. Skattesituationen kommer ses över men det kommer att ta tid.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
<b>Totala intäkter</b>	<b>523</b>	<b>688</b>	<b>1 027</b>	<b>1 142</b>	<b>2 305</b>	<b>2 420</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-100	-136	-170	-213	-329	-372
Rörelsekostnader	-385	-388	-745	-702	-1 669	-1 626
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39</b>	<b>164</b>	<b>111</b>	<b>226</b>	<b>307</b>	<b>422</b>
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>-73</b>	<b>114</b>	<b>-49</b>	<b>136</b>	<b>-37</b>	<b>148</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-149</b>	<b>64</b>	<b>-139</b>	<b>197</b>	<b>-37</b>	<b>193</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-147	38	-147	149	-183	113
Rörelsemarginal, %	7	24	11	20	13	17
Antal anställda, vid periodens slut	578	551	578	551	-	582
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>148,6</b>	<b>202,2</b>	<b>-</b>	<b>171,3</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	-2,5	2,7	-15,2	3,3	-51,5	-33,0

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

# Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet

Finansiell ställning	Mkr
<b>Tillgångar</b>	<b>3,262</b>
Korta och långa placeringar	294
<i>Låneportföljer</i>	115
<i>Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)</i>	80
<i>Treasury placeringar (obligationer, makrofond)</i>	47
<i>Upplupna bonusar som investerats i egna produkter</i>	52
Fastighetsutvecklingsprojekt	531
Uppskjutna skattefordringar *	1
Likvida medel ***	1,040
Övriga tillgångar	1,396
<b>Eget kapital</b>	<b>1,154</b>
Moderbolagets aktieägare	950
Minoritet	204
<b>Skulder</b>	<b>2,108</b>
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	1,358

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

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

\*\*\* Bryggan om 220 miljoner kronor till Banking är ej inkluderad

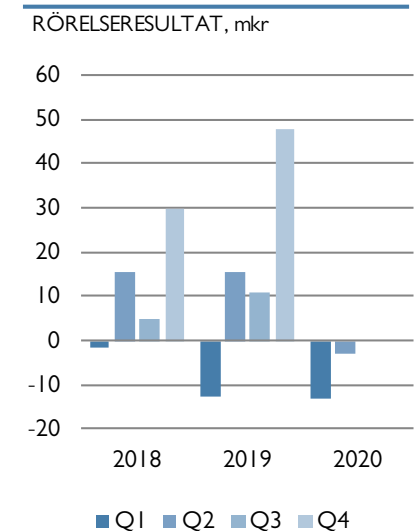
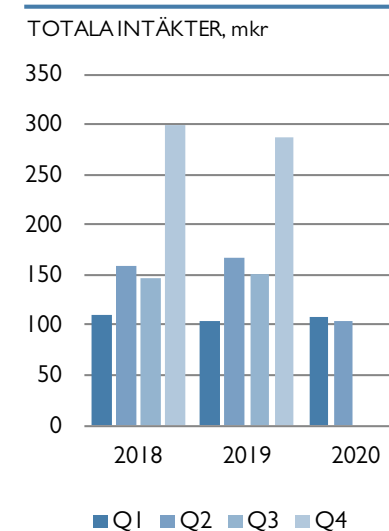
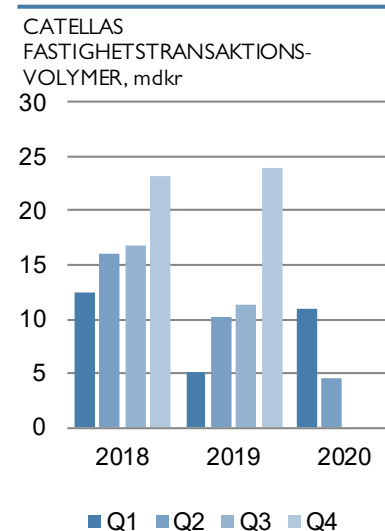




# CORPORATE FINANCE

# Intäkter och resultat

- Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 40,6 miljarder euro (62,0) under kvartalet vilket är en minskning med 35 procent i jämförelse med föregående år.
- Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 5,0 mdkr (15,4).
  - Frankrike 3,0 mdkr (6,5)
  - Sverige 2,0 mdkr (6,4)
  - Tyskland 0,1 mdkr (1,1)
  - Danmark 0,0 mdkr (0,0).
- Norden redovisade ett svagt kvartal i jämförelse med föregående år där Sverige stod för merparten av minskningen i både intäkter och resultat.
- I Kontinentaleuropa stod Tyskland och Spanien för merparten av minskningen i både intäkter och resultat i jämförelse med föregående år medan Frankrike redovisade ett ökat rörelseresultat.
- Bedömning är att transaktionsvolymerna kommer förskjutas till senare delen av andra halvåret varför vi kommer se ett minskat antal transaktioner i marknaden under tredje kvartalet 2020 vilket kommer påverka affärsområdets intäkter och resultat negativt i jämförelse med samma period 2019.



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Norden *	28	69	81	103	203	225
Kontinentaleuropa *	77	97	131	166	447	482
<b>Totala intäkter</b>	<b>105</b>	<b>166</b>	<b>214</b>	<b>270</b>	<b>653</b>	<b>709</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-11	-17	-20	-26	-49	-55
Rörelsekostnader	-97	-134	-209	-240	-561	-592
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>15</b>	<b>-16</b>	<b>3</b>	<b>43</b>	<b>62</b>
Rörelsemarginal, %	-3	9	-7	1	7	9
Antal anställda, vid periodens slut	209	216	209	216	-	214
Fastighetstransaktionsvolym, mdkr	5,0	15,4	17,0	22,3	64,9	70,2
varav Norden	1,9	7,5	9,7	10,2	26,6	27,1
varav Kontinentaleuropa	3,1	7,9	7,4	12,1	38,4	43,1

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.



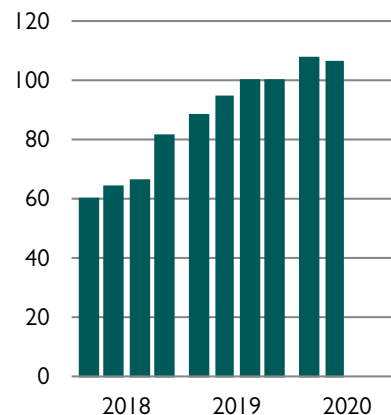
# PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT



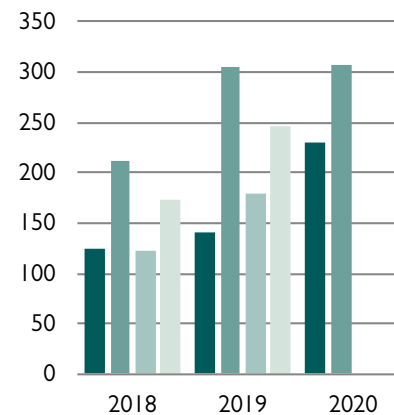
# Intäkter och resultat

- Förvaltad kapital ökade med 11,6 mdkr i jämförelse med föregående år. Minskningen i jämförelse med föregående kvartal uppgick till 2,0 mdkr, nettoflödet uppgick till 4,4 mdkr under kvartalet.
- Förvaltad kapital mätt i Euro ökade med cirka 5 procent under kvartalet.
- Property Funds intäkter var i nivå med föregående år. Fonden Catella European Residential nådde även i år över den nivå där fonden får prestationsbaserad avgift samt att denna har delats med tredje part. Minskningen i uppdragskostnader förklaras delvis av att Catella erhöll en större andel av den prestationsbaseradavgiften i jämförelse med föregående år.
- Property Asset Management ökade intäkterna med 11 mkr i jämförelse med föregående år vilket främst förklaras av Property Asset Management- verksamheten i Tyskland som genomförde en exit av ett mandat. Ökningen av intäkterna dämpades av att Project Management inte fakturerat i samma utsträckning i jämförelse med föregående år.
- Rörelsekostnaderna påverkades främst av ökade personalkostnader vilka är relaterat till de offensiva satsningar som genomförts inom affärsområdet.
- Rörelseresultatet uppgick till 76 mkr (66) och är främst hänförligt till Property Funds.
- Vi ser ingen större påverkan av pandemin på affärsområdets intäkter och resultat under tredje kvartalet 2020 i jämförelse med samma period föregående år.

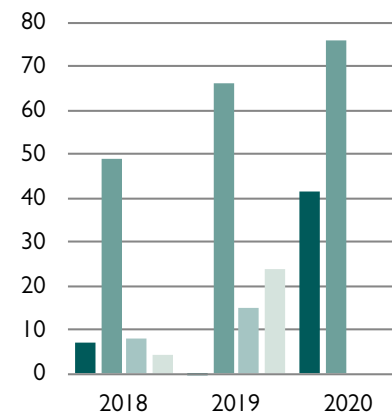
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Property Funds *	240	237	384	342	656	613
Property Asset Management *	91	80	191	127	370	306
<b>Totala intäkter</b>	<b>308</b>	<b>305</b>	<b>537</b>	<b>446</b>	<b>961</b>	<b>871</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-68	-89	-103	-121	-171	-189
Rörelsekostnader	-164	-150	-316	-259	-635	-577
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76</b>	<b>66</b>	<b>117</b>	<b>66</b>	<b>156</b>	<b>104</b>
Rörelsemarginal, %	25	22	22	15	16	12
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	256	222	-	251
<b>Förvaltad kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106,5</b>	<b>94,9</b>	<b>-</b>	<b>100,5</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	4,4	4,7	7,1	9,1	10,5	12,5

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

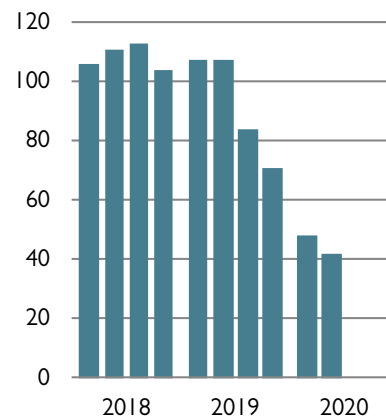


# EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

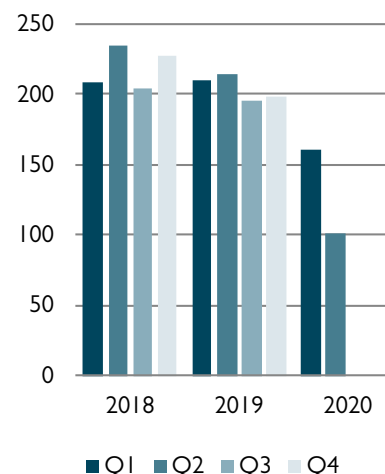
# Intäkter och resultat

- *Catella har under andra kvartalet 2020 ingått avtal om att avyttra 70 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB (Mutual Funds).*
- Affärsområdets förvaltade kapital minskade med 37,9 mdkr, justerat för produkten Systematic Equity, i jämförelse med föregående år. Minskningen i jämförelse med föregående kvartal uppgick till 5,7 mdkr. Under kvartalet uppgick nettoflödet till -2,4 mdkr inom Mutual Funds och -4,4 mdkr inom Systematic Funds.
- Totala intäkterna minskade med 114 mkr i jämförelse med föregående år drivet av lägre fasta intäkter inom framförallt Systematic Funds. De totala intäkterna under kvartalet utgörs enbart av fasta intäkter.
- Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom affärsområdet.
- Rörelsekostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år främst drivet av högre rörliga personal- och konsultkostnader samt kostnader relaterade till avyttringen av Mutual Funds.
- På grund av lägre förvaltat kapital bedöms lägre intäkter och resultat för affärsområdet under tredje kvartalet 2020 i jämförelse med motsvarande period föregående år. Den bedömda minskningen är främst hänförlig till lägre genomsnittligt förvaltat kapital under tredje kvartalet.

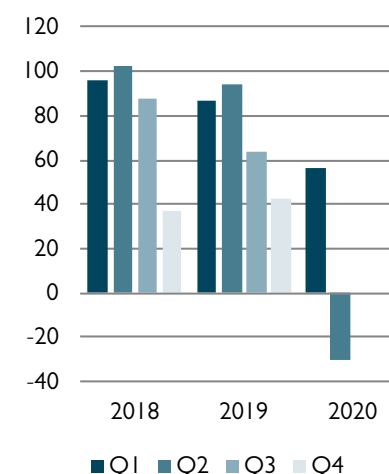
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Mutual Funds *	41	64	101	123	221	243
Systematic Funds *	60	151	160	302	434	576
<b>Totala intäkter</b>	<b>101</b>	<b>215</b>	<b>261</b>	<b>425</b>	<b>655</b>	<b>818</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-21	-33	-47	-69	-113	-135
Rörelsekostnader	-110	-88	-187	-174	-409	-395
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-31</b>	<b>94</b>	<b>26</b>	<b>181</b>	<b>133</b>	<b>288</b>
Rörelsemarginal, %	-30	44	10	43	20	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	92	93	-	93
<b>Förvaltat kapital, mdkr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42,1</b>	<b>107,3</b>	<b>-</b>	<b>70,8</b>
netto in-(+) och utflöde(-)	-6,9	-2,0	-22,3	-5,8	-61,9	-45,5

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

# PRINCIPAL INVESTMENTS

# Catellas egna investeringar

## INVESTERINGAR

Mkr	31 mars 2020
Fastighetsutvecklingsprojekt	513
Låneportföljer	115
Övriga innehav	73
<b>Summa</b>	<b>719</b>

## Utveckling under kvartalet

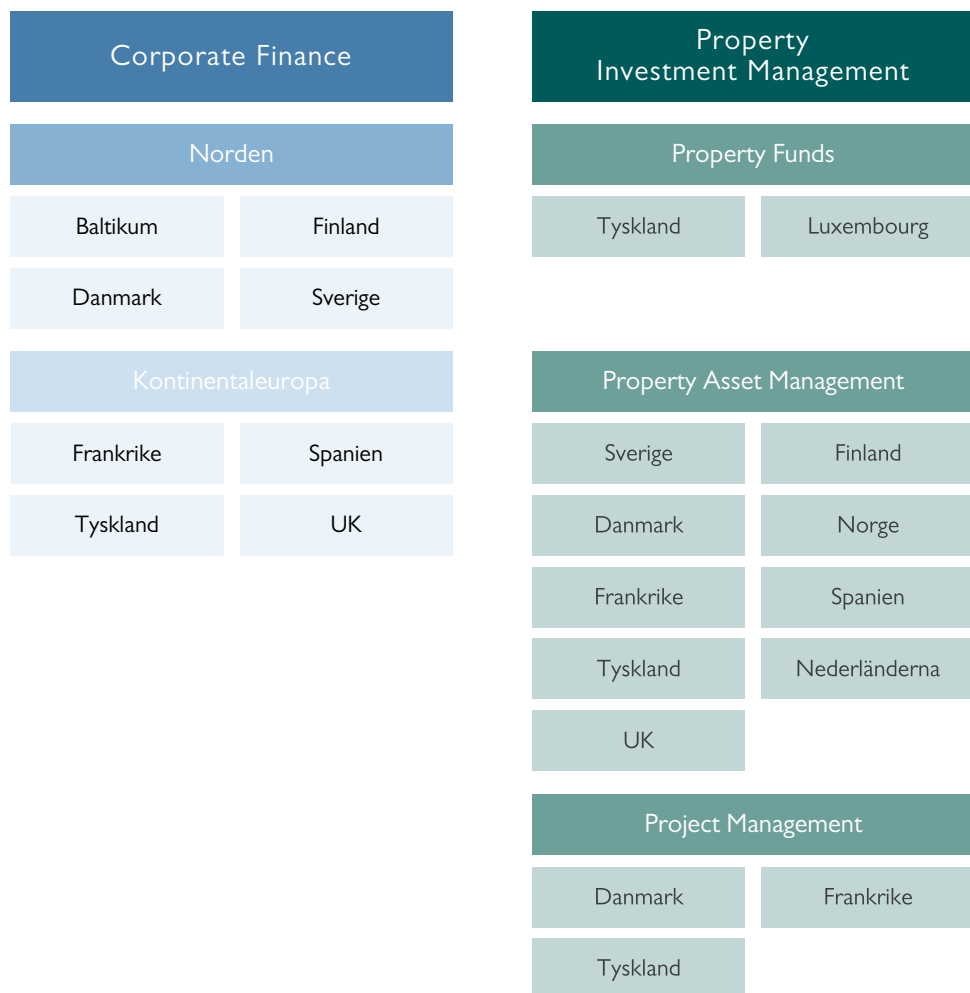
- De egna investeringarna uppgår per 30 juni 2020 till 719 mkr vilket är en ökning med 18 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Under perioden har tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus gjorts med 40 mkr samtidigt som valutakursförändringar i EUR/SEK och DKK/SEK påverkat Catellas egna investeringar negativt med 41 mkr. Vidare har resultat från innehav i intresseföretag ökat värdet med 11 mkr och orealiserade värdeförändringar på derivat har ökat tillgångarnas värde med 9 mkr.

## Fastighetsutvecklingsprojekt

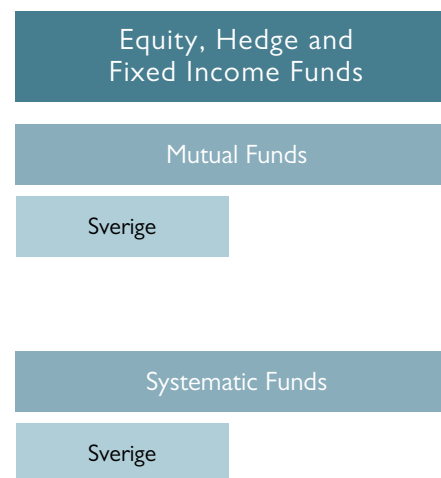
- Grand Central**  
 Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total volym om 540 miljoner euro beläget bredvid centralstationen i Düsseldorf. Projektet består av 1 000 lägenheter på en markyta om 40 000 kvadratmeter. Projektet startade 2015 och Catella har sedan start anskaffat tillstånd för att uppföra byggnader på markytan. Catella har som tidigare kommunicerats ingått avtal per oktober 2019 att avyttra projektet. Transaktionen avslutades under augusti 2020 vilket medför en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 155 mkr under det tredje kvartalet 2020. Transaktionens totala resultateffekt efter skatt uppgår till cirka 170 mkr varav 15 mkr har redovisats under fjärde kvartalet 2019.
- 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 urbaniserings-avtal.
- Kaktus**  
 Studentbostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total volym om 150 miljoner euro 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 logistikfastighet i Norrköpings kommun tillsammans med partners. Catellas andel av investeringen uppgår till 250 mkr. Affären skall ses i perspektivet av att Catella avser att skapa fondprodukter inom bland annat logistikfastigheter. Transaktionen är villkorad av att bygglov beviljas.

# Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

## PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY



## FUND MANAGEMENT



## ÖVRIGT



International Distribution: London och New York

# Finansiell kalender 2020

## Delårsrapport januari–september 2020

- 12 november 2020

## Bokslutskommuniké 2020

- 25 februari 2021

# Kontakt



**Johan Claesson**

Tf VD och Koncernchef

Tel +46 70 547 16 36



**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)



Birger Jarlsgatan 6

8	3
Synch	Con - Reception
Cord Communications	2
6	1
Catella - Reception	HBO-Nordic
	Tingre transporter tillväxt till leverantör Birger Jarlsgatan 6A
4	
	Denna fastighet ärvs av <b>HUMLEGÅRDEN</b>
	Tingre transporter tillväxt till leverantör Birger Jarlsgatan 6A

Tack!

