

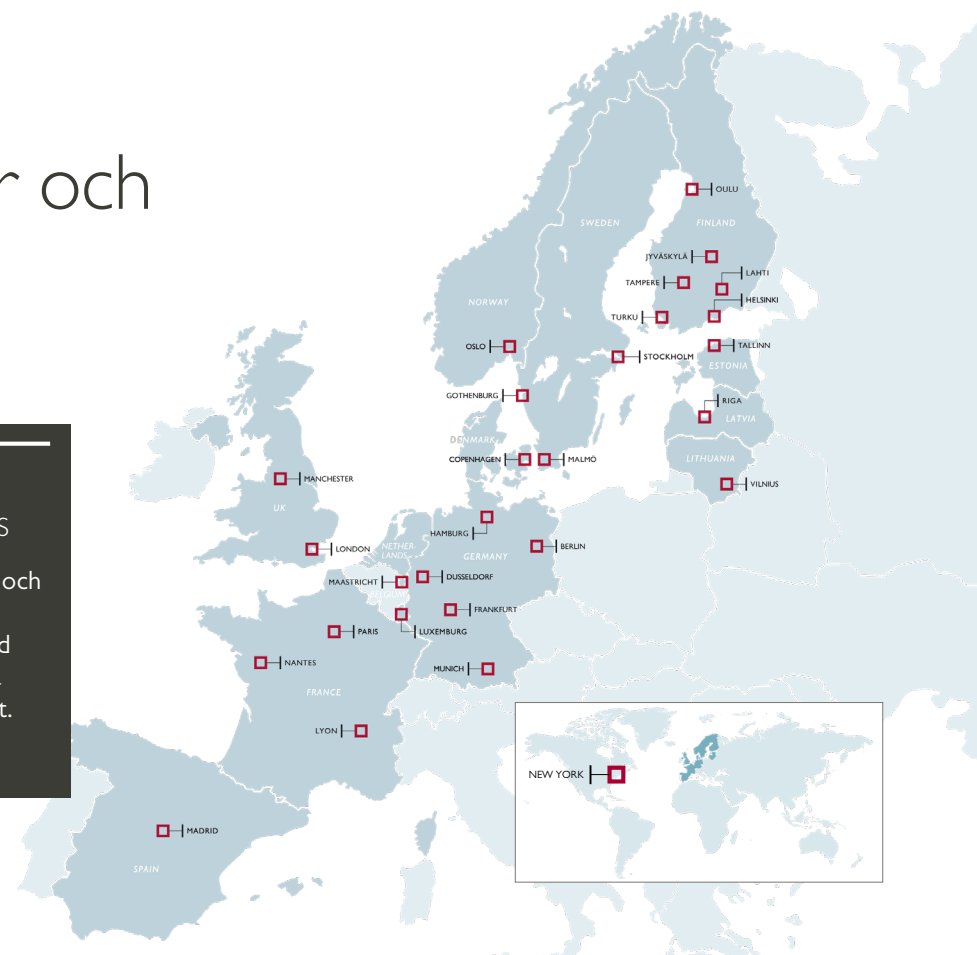


CATELLA *Delårsrapport* JANUARI – SEPTEMBER 2020

Ledande finansgrupp inom fastigheter och alternativa investeringar

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

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



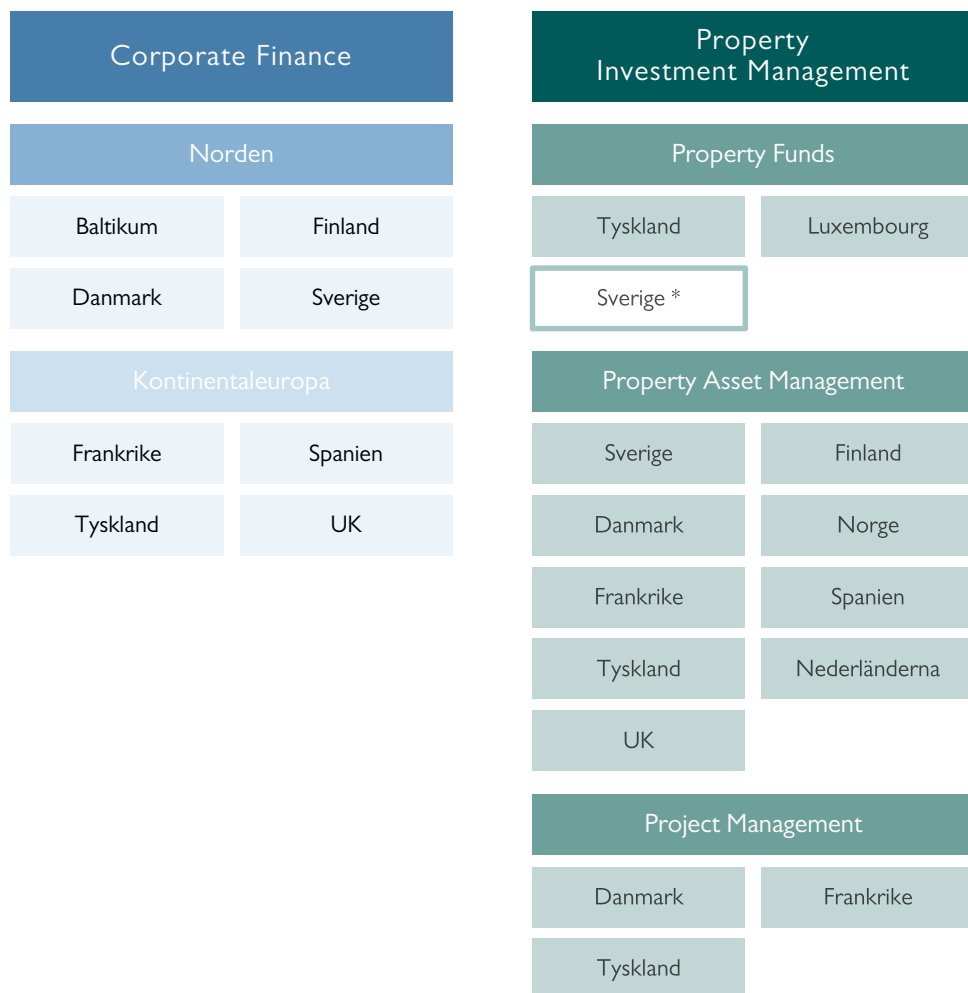
Catellas huvudkontor ligger i Stockholm och bolaget är börsnoterat på Stockholm Stock Exchange, Nasdaq OMX, midcap.

<p>MARKNADS-VÄRDE</p> <p>1,9 mdkr</p> <p>November 2020</p>	<p>TOTALA INTÄKTER*</p> <p>2,5 mdkr</p> <p>Senaste 12 månaderna "LTM"</p>	<p>FÖRDELNING AV INTÄKTER (LTM)*</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Property Investment Management</p> <p>49%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Corporate Finance</p> <p>28%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Equity, Hedge and Fixed Income Funds</p> <p>23%</p> </div> </div>	<p>RÖRELSERESULTAT*</p> <p>492 mdkr</p> <p>LTM</p>	<p>FÖRVALTAT KAPITAL*</p> <p>136 mdkr</p> <p>Q3 2020</p>
---	--	--	---	---

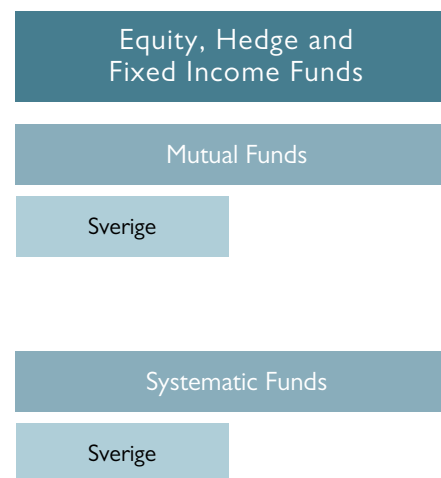
*Affärsområdet Banking redovisas som en avyttringsgrupp som innehas för försäljning och ingår inte i koncernens siffror.

Affärsområden och Egna investeringar – Pan-Europeisk räckvidd

PROPERTY INVESTMENTS AND ADVISORY



FUND MANAGEMENT



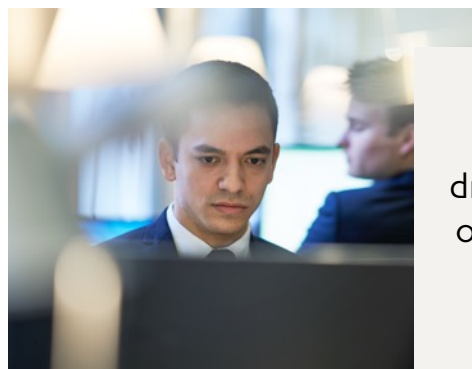
* Ambition att lansera property funds i Sverige.

ÖVRIGT

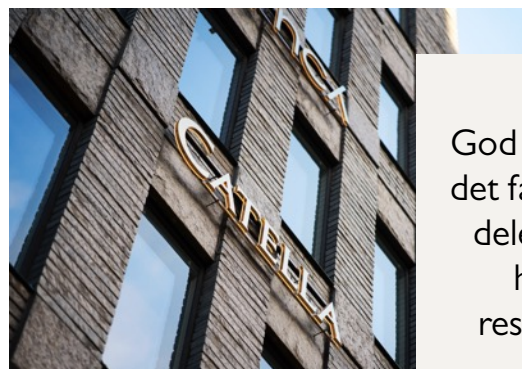


International Distribution: London och New York

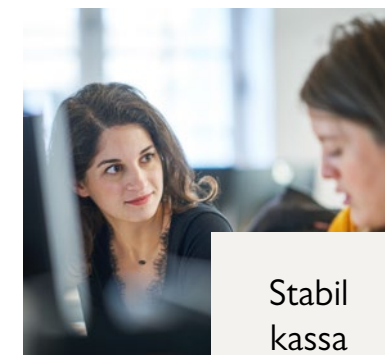
Differentierad, länkad affärsmodell med tydlig inkomstbas



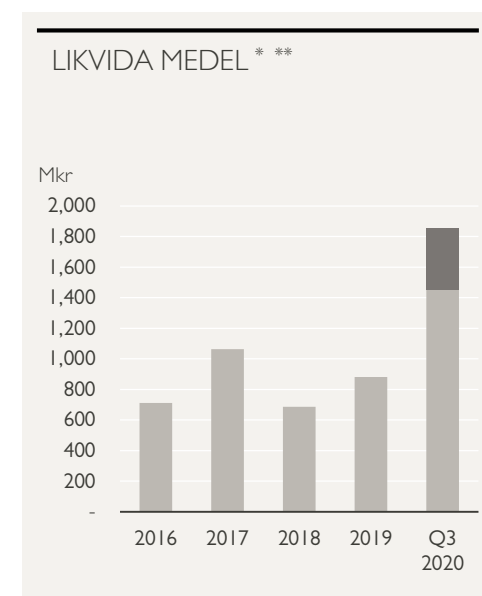
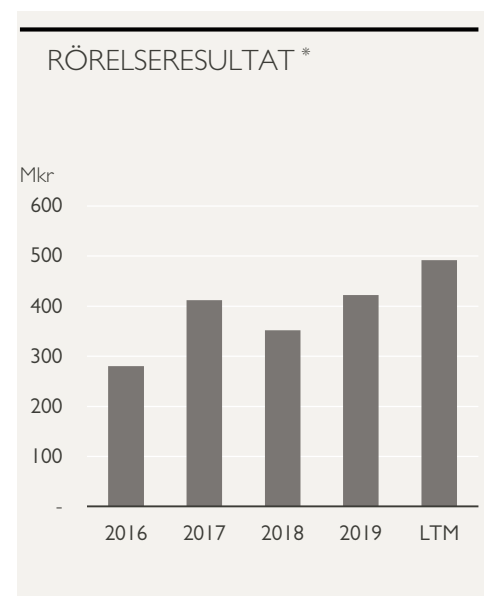
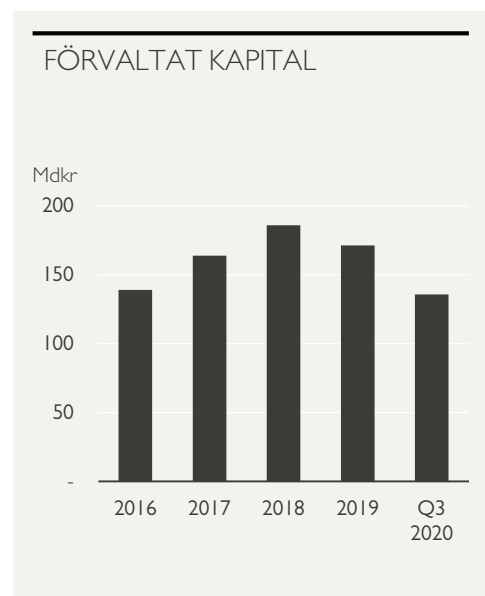
Förvaltad kapital driver fasta intäkter och ökar basen för möjliga rörliga intäkter



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



Stabil kassa

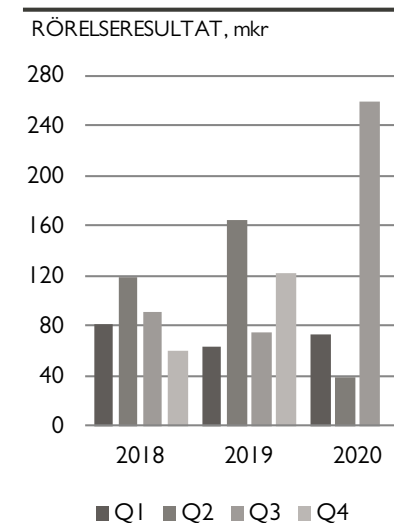
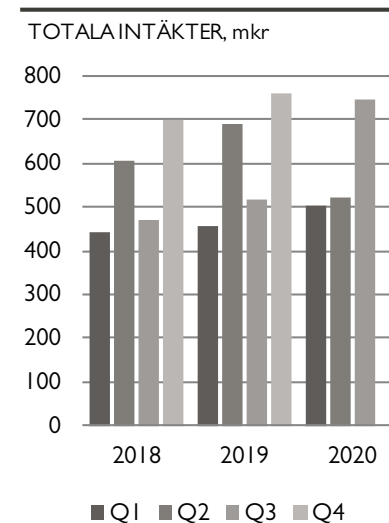
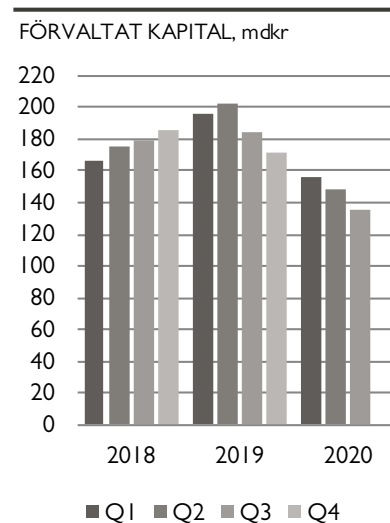


*AFFÄRSOMRÅDET BANKING REDOVISAS SOM EN AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH INGÅR INTE I KONCERNENS SIFFROR.

** NÄR BANKLICENSEN HAR ÅTERLÄMNATS SÅ FÖRVÄNTAS ATT CIRKA 400 MKR GÖRAS TILLGÄNGLIGA SOM ÄR BUNDET I CATELLA BANK PÅ GRUND AV REGELVERK. DESSA BESTÅR AV LIKVIDA MEDEL OCH VISA-AKTIER.

Intäkter och resultat Koncernen

- 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.
- Ökningen i förvaltad kapital, justerat för Catella Fondförvaltning AB, var 7,2 mdkr i jämförelse med föregående kvartal drivet av affärsområdet Property Investment Management som ökade med 10 mdkr.
- Merparten av ökningen avseende totala intäkter och rörelseresultat är hänförligt till avyttringen av bostadsfastighetsutvecklingsprojekt Grand Central i Tyskland, uppdelad på intäkter från andelar i intresseföretag och intäkter från affärsområdet Property Investment Management.
- Under tredje kvartalet har Christoffer Abramson anställts som ny CFO och som medlem av koncernledningen.



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Totala intäkter	744	517	1 771	1 659	2 532	2 420
Uppdragskostnader och provisioner	-65	-76	-235	-289	-318	-372
Rörelsekostnader	-420	-367	-1 165	-1 069	-1 722	-1 626
Rörelseresultat	259	74	370	300	492	422
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	215	-60	166	76	238	148
Periodens resultat	220	-69	81	128	238	193
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	220	-83	73	66	120	113
Rörelsemarginal, %	35	14	21	18	19	17
Antal anställda, vid periodens slut	562	566	562	566	-	582
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	135,8	184,1	-	171,3
netto in-(+) och utflöde(-)	-15,9	-22,6	-31,0	-19,3	-44,7	-33,0

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

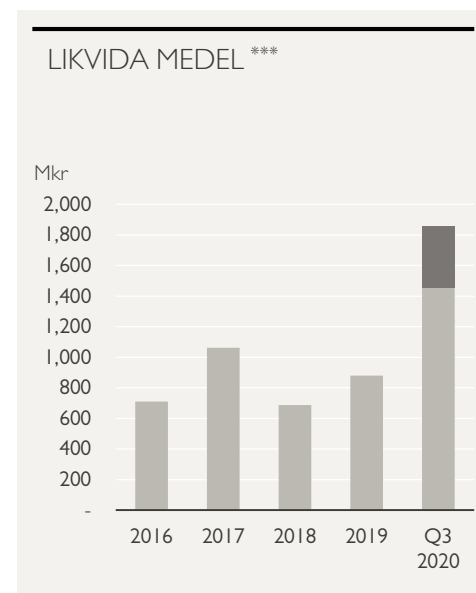
Finansiell ställning – Kvarvarande verksamhet

Finansiell ställning	Mkr
Tillgångar	3 524
Korta och långa placeringar	287
Låneportföljer	116
Övriga investeringar (värdepapper, saminvesteringar)	72
Treasury placeringar (obligationer, makrofond)	47
Upplupna bonusar som investerats i egna produkter	53
Fastighetsutvecklingsprojekt	601
Uppskjutna skattefordringar *	1
Likvida medel ***	1 454
Övriga tillgångar	1 181
Eget kapital	1 388
Moderbolagets aktieägare	1 216
Minoritet	173
Skulder	2 135
Icke säkerställt obligationslån **	750
Övriga skulder	1 385

* 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 400 mkr göras tillgängliga som är bundet i Catella Bank på grund av regelverk. Dessa består av likvida medel och Visa-aktier.

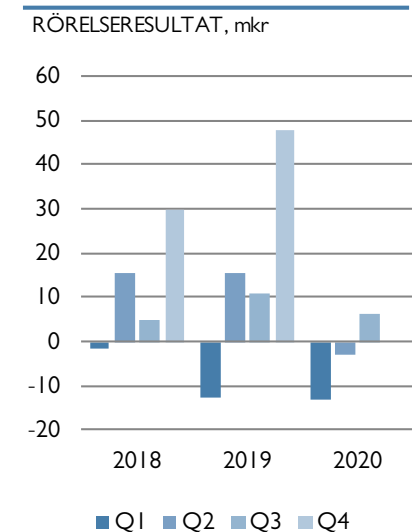
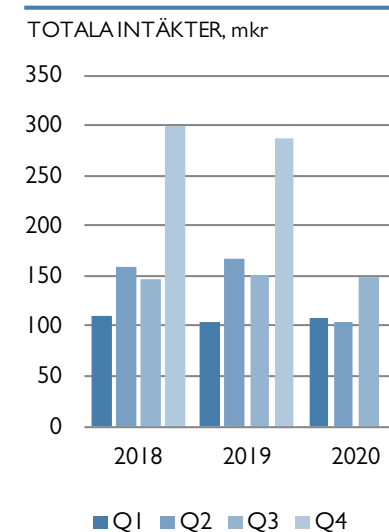
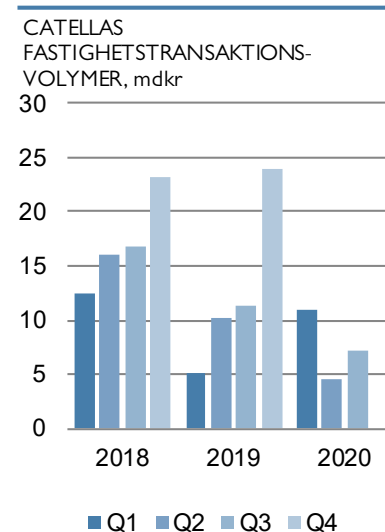




CORPORATE FINANCE

Intäkter och resultat

- Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 34,9 miljarder euro (64,0) under kvartalet vilket är en minskning med 46 procent i jämförelse med föregående år.
- Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 9,7 mdkr (15,8).
 - Frankrike 2,1 mdkr (7,2)
 - Danmark 4,5 mdkr (5,4)
 - Sverige 1,4 mdkr (1,4)
 - Tyskland 0,1 mdkr (0,3)
- Intäkterna i Norden var i nivå med föregående år och var jämnt fördelade mellan Sverige, Danmark och Finland. Även rörelseresultatet var i nivå med föregående år.
- I Kontinentaleuropa var intäkter efter uppdragskostnader och rörelseresultatet lägre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Tyskland med även Frankrike och Spanien visade sämre resultat.



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Norden *	45	45	126	148	203	225
Kontinentaleuropa *	103	107	234	272	443	482
Totala intäkter	148	152	362	421	649	709
Uppdragskostnader och provisioner	-22	-11	-42	-37	-60	-55
Rörelsekostnader	-121	-130	-330	-370	-552	-592
Rörelseresultat	6	11	-10	14	38	62
Rörelsemarginal, %	4	7	-3	3	6	9
Antal anställda, vid periodens slut	210	214	210	214	-	214
Fastighetstransaktionsvolymer, mdkr	9,7	15,8	26,7	38,1	58,9	70,2
varav Norden	7,2	7,6	16,9	17,8	26,2	27,1
varav Kontinentaleuropa	2,5	8,2	9,8	20,2	32,7	43,1

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

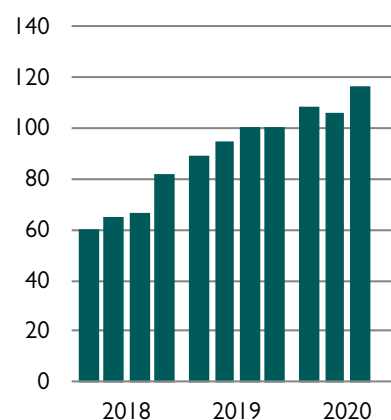


PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

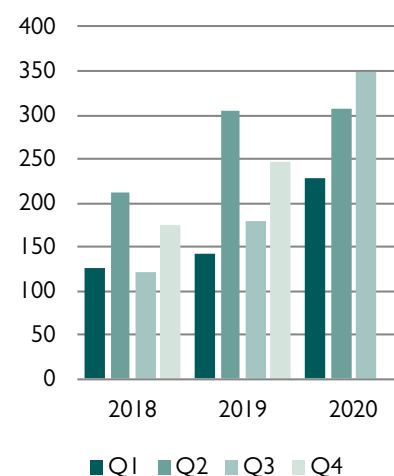
Intäkter och resultat

- Ökningen i förvaltad kapital är främst hänförlig till Property Asset Management i Storbritannien. Mandatet avser problemtillgångar inom handel som shoppingcenters.
- Ökningen av intäkter inom Property Funds, i jämförelse med föregående år, är främst drivet av rörliga intäkter
- Property Asset Management ökade intäkterna i jämförelse med föregående år vilket främst förklaras av att den tyska Project Management-verksamheten avyttrade bostadsfastighetsutvecklingsprojekt Grand Central.
- Rörelsekostnaderna påverkades främst av ökade rörliga personalkostnader.
- Rörelseresultatet är främst hänförligt till affärsområdets tyska verksamheter inom både Property Funds och Property Asset Management, varav Project Management-verksamheten uppgick till 47 mkr.

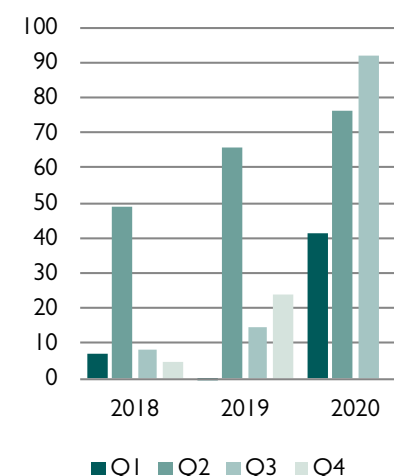
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Property Funds *	197	124	582	466	729	613
Property Asset Management *	200	65	391	192	505	306
Totala intäkter	349	179	886	625	1 132	871
Uppdragskostnader och provisioner	-30	-33	-134	-154	-168	-189
Rörelsekostnader	-226	-131	-543	-390	-730	-577
Rörelseresultat	92	15	209	80	233	104
Rörelsemarginal, %	26	8	24	13	21	12
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	266	237	-	251
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	116,5	100,3	-	100,5
netto in-(+) och utflöde(-)	9,0	2,3	16,1	11,4	17,2	12,5

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

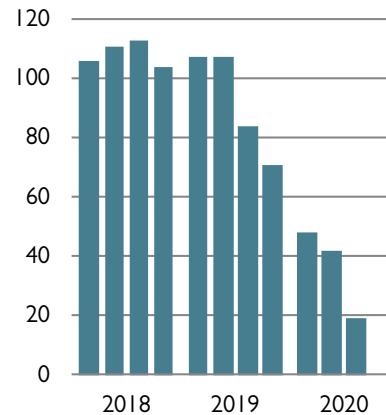


EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

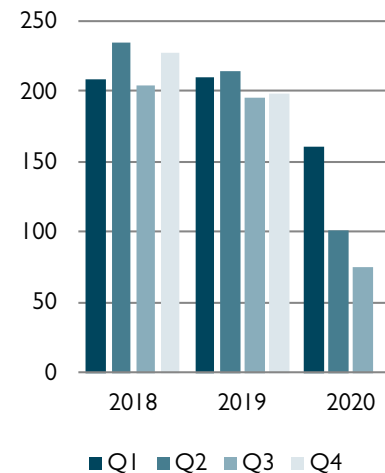
Intäkter och resultat

- 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. Förvaltad kapital är noll vid slutet av tredje kvartalet 2020. De kvarvarande 30 procenten redovisas i koncernens finansiella ställning som Innehav i intresseföretag under segmentet Övrigt.
- Affärsområdets förvaltrade kapital minskade med 26,5 mdkr, justerat för Mutual Funds och produkten Systematic Equity, i jämförelse med föregående år. Minskningen i jämförelse med föregående kvartal uppgick till 2,8 mdkr, justerat för Mutual Funds.
- Intäktsminskningen består i princip enbart av fasta intäkter inom framför allt Systematic Funds.
- Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom affärsområdet samt att Mutual Funds endast redovisas för juli och augusti.
- Rörelsekostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år främst drivet av lägre rörliga personal-, konsultkostnader och avskrivningar samt att Mutual Funds endast redovisas för juli och augusti.
- Inom Systematic Funds pågår ett utvecklingsarbete avseende Systematic Macro samt även utveckling av en ny produkt.

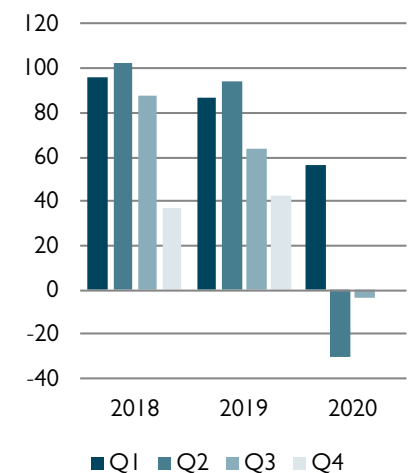
FÖRVALTAT KAPITAL, mdkr



TOTALA INTÄKTER, mkr



RÖRELSERESULTAT, mkr



Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
Mutual Funds *	29	61	130	183	189	243
Systematic Funds *	47	135	206	436	346	576
Totala intäkter	75	195	336	620	535	818
Uppdragskostnader och provisioner	-16	-35	-63	-104	-94	-135
Rörelsekostnader	-63	-96	-251	-271	-376	-395
Rörelseresultat	-4	64	23	245	65	288
Rörelsemarginal, %	-5	33	7	40	12	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	67	92	-	93
Förvaltad kapital, mdkr	-	-	19,3	83,8	-	70,8
netto in-(+) och utflöde(-)	-24,9	-24,9	-47,1	-30,7	-61,9	-45,5

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområdena.

PRINCIPAL INVESTMENTS

Catellas egna investeringar

INVESTERINGAR

Mkr	30 september 2020
Fastighetsutvecklingsprojekt	601
varav innehav i intresseföretag*	91
varav exploaterings- och projektfastigheter	511
Låneportföljer	116
Övriga innehav	119
Summa	836

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

Utveckling

- De egna investeringarna uppgår per 30 september 2020 till 836 mkr vilket är en ökning med 117 mkr i jämförelse med föregående kvartal.
- Från och med 30 september 2020 redovisas Catellas kvarvarande innehav i Catella Fondförvaltning som Innehav i intresseföretag efter det att aktiemajoriteten i bolaget avyttrats.
- Catella Fondförvaltning ingår i Övriga innehav i ovan redovisning med ett belopp om 60 mkr.
- Därutöver gjordes tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus om 64 mkr.
- Periodens värdeförändring av fastighetsutvecklingsprojekten i Nordic Seeding och Grand Central uppgick till 177 mkr samtidigt som utdelningar från dessa uppgick till 173 mkr varmed nettoförändringen efter valutaomräkning endast uppgick till 5 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 avyttrade projektet under tredje kvartalet 2020.
- Seestadt MG+**
 Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total volym om 750 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 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 130 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.

Åtgärder och riktning

Marknadskrafter bakom Catellas strategi

- Expansiv finans- och penningpolitik driver låga räntor, vilket har lett till negativa realräntor.
 - *Vilka blir de långsiktiga effekterna? Bubbla eller inflation?*
- Stark efterfrågan på stabil avkastning, i avsaknad av statsobligationer, vilket fastighetsinvesteringar möjliggör.
- Internationellt kapital söker efter fastighetsinvesteringar i Europa.
- Efterfrågan på paneuropeiska partners och produkter.
- Investorerare kräver djup kunskap inom fastigheter.

Grand Central



Övergripande åtgärder och riktning

- Catellas kapital och resurser kommer i allt högre grad att fokuseras på Property Investment Management, Corporate Finance och utvecklingsprojekt.
- De viktigaste förändringarna framöver inkluderar att vi avser att skärpa vårt fokus, säkerställa en tydligare strategi inom Asset Management och fastighetsfonder, skapa selektiva fonder inom segment som bostadsfastigheter, logistik, utvecklingsprojekt, hotell, träningsanläggningar m.m. samt potentiellt infrastruktur.

Seestadt mg+



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.
 - Detta kräver att vi fokuserar resurser och tid för att behålla och attrahera unik know-how inom fastigheter.
 - Arbeta närmare kapitalet.

- 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 en systematisk fastighetsfond.

ILLUSTRATION AV NUVARANDE FÖRVALTAT KAPITAL

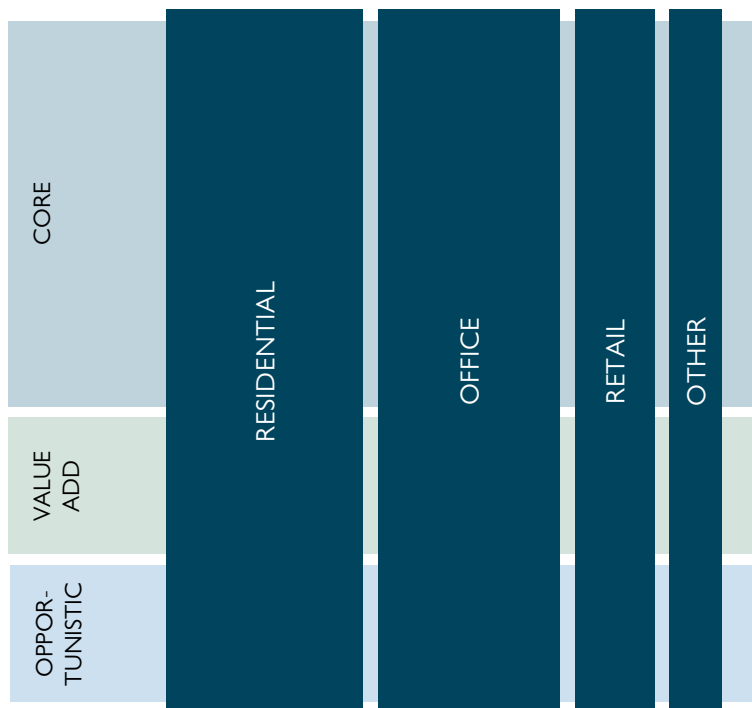
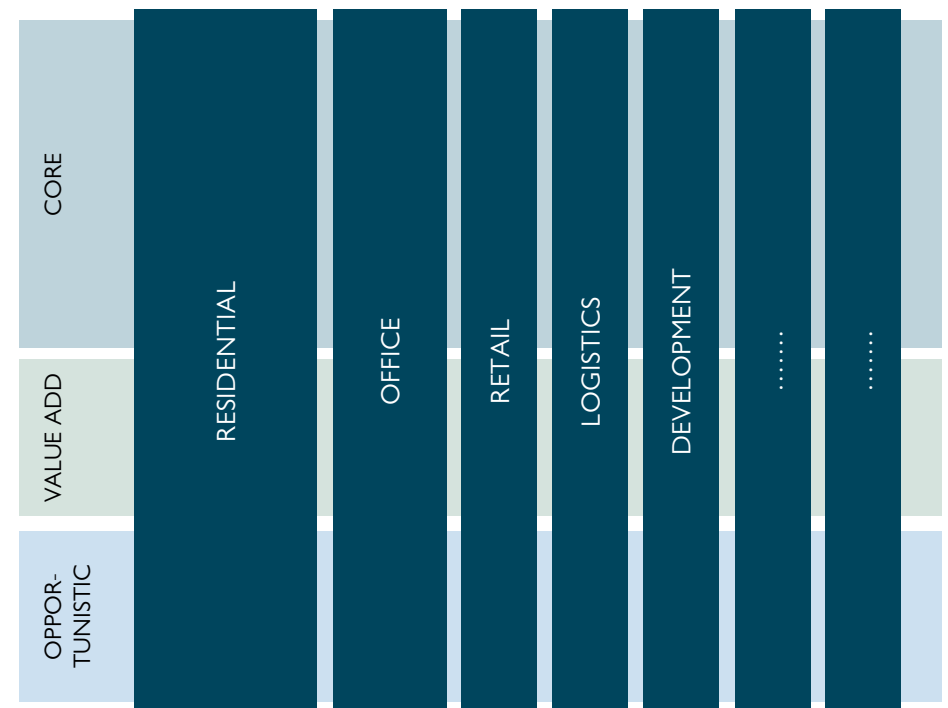


ILLUSTRATION AV FRAMTIDA FÖRVALTAT KAPITAL



Åtgärder och riktning (Forts.)

Egna investeringar och saminvesteringar

- Catella ingick ett avtal om att förvärva mark i syfte att fullborda en logistikfastighet om 70,000 m². Fastigheten har hyrts ut till Postnord TPL AB och hyresavtalet sträcker sig över 10 år. Den totala investeringen uppgick till 500 MSEK, varav Catellas andel är 50%.
- Vissa kunder kräver att Catella medinvesterar under ett ledningsmandat. För att Catella ska förbli framgångsrikt är det nödvändigt att saminvestera tillsammans med kunder, för att öka förvaltad kapital, främst inom Property Asset Management.
- Investeringar görs i syfte att öka förvaltad kapital och generera intäkter inom Property Investment Management på tre sätt:
 1. Avkastning på Catellas investerade kapital
 2. Attrahera mer förvaltad kapital som ger fasta intäkter, vilket i sin tur möjliggör:
 3. Prestationsbaserade intäkter vid det fall avkastningen överstiger en viss nivå.

Corporate Finance

- Tyskland är Europas största fastighetsmarknad och Catella har inte lyckats etablera en tillräckligt stark position på denna marknad. Catella avser att fortsätta fördela resurser för att stärka den tyska Corporate Finance-verksamheten. Stöd och samarbete från andra delar av verksamheten är nödvändigt för att säkerställa framgång.

Equity, Hedge and Fixed Income Funds

- Förändringar har genomförts av styrningsmodellen avseende Systematisk Makro.
- Under andra halvåret kommer vi att introducera ytterligare förbättringar av styrningsmodellen för Systematisk Makro för att säkerställa förbättrad avkastning till kunderna.
- Vi avsätter resurser för produktutveckling samtidigt som vi anpassar framtida kostnadsbas.

Åtgärder och riktning (Forts.)

Catella Bank

- Avvecklingen förväntas vara avslutad under första halvåret 2021.
- När banklicensen har återlämnats förväntar vi oss att 400 MSEK görs tillgängligt i form av likvida medel och Visa-aktier som för närvarande är bundet till Banken på grund av regelkrav.

Koncernnivå

- Under våren har Catella sett över kostnader på koncernnivå. Framöver kommer vi att fortsätta sänka kostnaderna på koncernnivå och den fulla effekten av kostnadsbesparingarna kommer att märkas från och med nästa år.
- Catella har begränsad koncernbidragsrätt, vilket bidrar till en högre skatt över tid. Vi kommer att se över vår skattesituation, men det kommer att ta tid.

Finansiell kalender 2021

Bokslutskommuniké 2020

25 februari 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



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 tillstånd till leveransbil Birger Jarlsgatan 6A
4	
	Denna fastighet ärvs av HUMLEGÅRDEN
	Tingre transporter tillstånd till leveransbil Birger Jarlsgatan 6A

Tack!

