

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.

Q4

## Oktober – December 2019

- Totala intäkter 761 mkr (698)
- Nettoomsättning 722 mkr (686)
- Rörelseresultat 122 mkr (60)
- Resultat före skatt 113 mkr (62)
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter 72 mkr (23)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning -7 mkr (-142)
- Periodens resultat 65 mkr (-119), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 47 mkr (-133)
- Resultat per aktie\* 0,55 kr (-1,58)

## Januari – December 2019

- Totala intäkter 2 420 mkr (2 216)
- Nettoomsättning 2 353 mkr (2 159)
- Rörelseresultat 422 mkr (352)
- Resultat före skatt 284 mkr (337), varav -85 mkr hänförligt till nedskrivning av Låneportföljen
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter 148 mkr (210)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning 45 mkr (-238)
- Periodens resultat 193 mkr (-28), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 113 mkr (-112)
- Resultat per aktie\* 1,31 kr (-1,33)
- Eget kapital\* 1 522 (1 442)
- Eget kapital per aktie\* 17,64 (17,14)
- Förvaltad kapital 171,3 mdkr (186,2)
- Rörliga intäkter\*\*\* som debiteras vid årsskiftet inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 32 mkr.
- Styrelsen avser att föreslå en utdelning om totalt 80 mkr, som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, vilket motsvaras cirka 0,90 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTAT KAPITAL \*\*\*

SEK 171 mdkr

Slutet av perioden

TOTALA INTÄKTER \*\*\*

SEK 2420 mkr

Senaste 12 månaderna

RÖRELSERESULTAT \*\*\*

SEK 422 mkr

Senaste 12 månaderna

EGET KAPITAL

SEK 1736 mkr

Slutet av perioden

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning. \*\* Rörliga intäkter är beräknade på Systematic Macros prestationsbaserad förvaltningsavgift. För att den prestationsbaserade förvaltningsavgiften ska kunna avräknas vid årsskiftet och därmed intäktsföras krävs det att avkastningen är högre än jämförelseindex och senaste nivå som avräknats (High watermark). \*\*\* Kvarvarande verksamheter

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

Marcus Holmstrand, CFO, mobil +46 (0)70-250 76 26

Niklas Bommelin, Investor Relations, mobil +46 (0)76-891 12 40

## Inbjudan till presentation av delårsrapporten

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor i en telefonkonferens idag 21/2-2020 klockan 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas vd- och koncernchef Knut Pedersen, samt CFO Marcus Holmstrand. För att delta i konferensen, vänligen se [www.catella.com](http://www.catella.com) / ring in till +46 (0)8 505 58 352.

## ”Positionerat för fortsatt tillväxt”

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.

Förvalt 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.

### Property Investment Management

Förvalt kapital har ökat med 18,3 mdkr under helåret 2019 vilket har drivit ökningen av fasta intäkter med dryga 30%, justerat för förvärv. Totala intäkter ökade under kvartalet med 72 mkr till 246 mkr och rörelseresultatet ökade med 19 mkr till 24 mkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Helåret har belastats med uppstartskostnader om cirka 20 mkr hänförliga till de två franska Property Asset Management-verksamheterna med fokus på förvaltning av logistik- och hotellfastigheter. Trots att vi fortsatt tar kostnader för framtida tillväxt ökade helårsresultatet med 36 mkr för affärsområdet. Tidigare satsningar vi genomfört börjar nå kritisk massa på förvalt kapital vilket bidrar till att intäkter och resultat genereras från fler verksamheter.

Inom Property Funds har ett flertal nya fonder lanserat under året varav två utifrån Luxemburgsk plattform. Regelverket i Luxemburg är internationellt accepterat bland investerare vilket möjliggör en bredare geografisk investerarbaserad. Efterfrågan på våra produkter är fortsatt stor där institutionella investerare söker exponering mot fastigheter både genom separata mandat och via fondstrukturer likt de i Luxemburg. Catella är väl positionerat för att fortsätta tillväxten i förvalt kapital inom befintliga produkter samtidigt som organisationen har kompetensen och viljan att skapa nya produkter för att möta investerarnas behov.

### Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Affärsområdets förvaldade kapital minskade med 13,0 mdkr under kvartalet varav 9,8 mdkr avser avvecklingen av Systematic Equity, vilken nu är helt nedlagd. Systematic Macro presterade sämre än förväntat under året vilket medförde utflöde under fjärde kvartalet om cirka 4 mdkr. Produkten har fortsatt hög relevans för investerare som önskar att diversifiera sina portföljer med låg korrelation.

Mutual Funds avslutade året med goda förvaltningsresultat inom räntefonderna samt så återhämtade sig Catella Hedgefond tillbaka till den nivå där fonden kan börja debitera prestationsbaserat arvode men helårsresultatet blev



under förväntan. I flera av fonderna har vi inte presterat upp till önskad nivå vilket påverkar flödena och därmed förvalt kapital.

Årstakten inom affärsområdet för resultat från fasta intäkter/fasta kostnader uppgick vid kvartalets utgång till 204 mkr, en minskning om 123 mkr jämfört med fjärde kvartalet 2018. Minskningen i förvalt kapital inom Systematic Funds medför lägre fasta intäkter samtidigt som de fasta kostnaderna har ökat.

### Corporate Finance

Fastighetstransaktionsmarknaden under 2019 i Europa, exklusive Storbritannien, var i linje med de fem föregående åren vilket är relativt höga nivåer ur ett historiskt perspektiv.

Kontinentaleuropa genomförde ett starkt kvartal där ökningen i intäkter efter uppdragskostnader drevs av Tyskland följt av Frankrike. I Frankrike har Catella en mycket stark ställning medan Tyskland trots ökningen i intäkter inte nått tillfredsställande marknadsposition.

I Norden uppvisade Danmark och Finland både högre intäkter och resultat medan Sverige, som är den största verksamheten, redovisade lägre intäkter och resultat i jämförelse med föregående år. Marknadspositionen i Norden är mycket stark trots ökad internationell konkurrens.

Rörelseresultatet i fjärde kvartalet uppgick till 49 mkr, en ökning med 19 mkr i jämförelse med samma period föregående år.

### Banking under avveckling

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.

Efter att migreringen av kortkunder till Advanzia Bank är färdigställd kommer banklicensen att avyttras alternativt ansökan om återlämnande av licens att inges till tillsynsmyndigheten, CSSF. Alternativet att återlämna licensen innebär att

banken träder i likvidation efter CSSF:s återkallelse av licensen. Den slutliga kostnaden för nedstängningen av banken är svårbedömd men kostnaderna kommer sannolikt bli högre än förväntat. Tidpunkten för att upplösa konsoliderad situation styrs av ovannämnda alternativ.

#### **Stark avslutning 2019 bådär gott inför 2020**

Sammanfattningsvis avslutar Catella 2019 starkt. Vår rådgivningsverksamhet är väl positionerad och Property Investment Management växer kraftigt. Samarbeten inom och mellan affärsområden fortsätter att bidra till tillväxt. Samarbetet har under de två senaste åren resulterat i att Catella idag har investerat cirka 16 mdkr via våra fastighetsfonder till Property Asset Management-verksamheterna. Vi ser fortsatt hög aktivitet i marknaden och Catella är väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt.

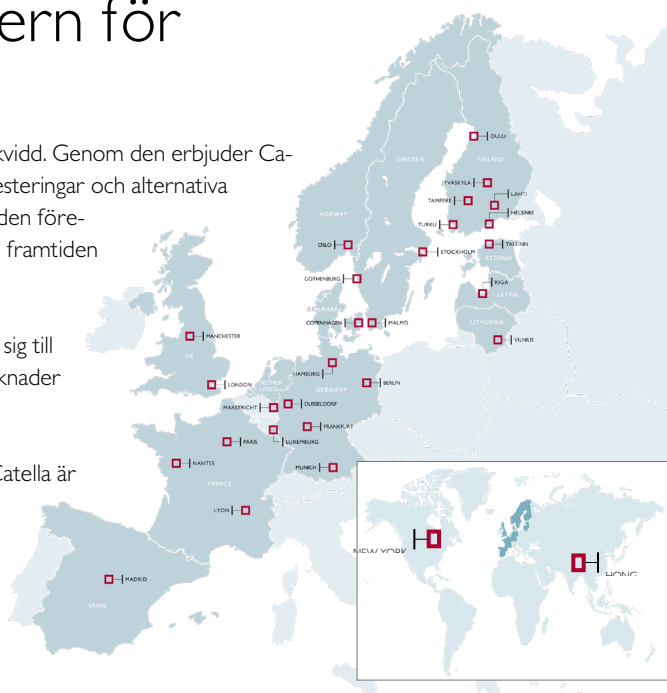
KNUT PEDERSEN  
Vd och koncernchef

## ”Den föredragna partnern för investerare i Europa”

Catella har etablerat en pan-europeisk plattform med global räckvidd. Genom den erbjuder Catella lokal expertis och skräddarsydda tjänster inom fastighetsinvesteringar och alternativa investeringar till professionella investerare. Vår vision är att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar och alternativa investeringar.

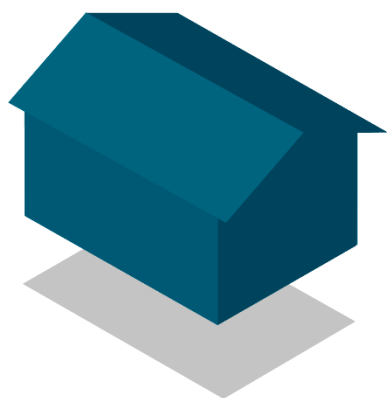
Genom geografisk spridning och ett brett erbjudande som riktar sig till ett flertal kundgrupper, minskar exponeringen mot enskilda marknader och tillgångsklasser. Det bygger en stabil intjäning över tid.

Koncernen förvaltar kapital om cirka 170 miljarder kronor och Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.



## Ett fokuserat Catella

Catella är länken mellan fastighets- och finansmarknaderna. Vi skapar värde för våra intressenter genom att tillsammans arbeta mot en tydlig vision. De olika delarna i strategin är som byggstenarna i ett hus – alla delar är viktiga och behövs för att uppnå långsiktig framgång.



### Vision

To be the preferred European partner for investors – together shaping the future in property and alternative investments.



### Brand promise

Delivering beyond the expected.



### Values

- Professional
- Respectful
- Entrepreneurial
- People-oriented



### Strategic focus areas

- Growth
- Expand product offer
- Develop global distribution
- Performance and talent management
- One Catella



### Thought leadership in alternative investments

We help our clients generate value in other ways than traditional investment alternatives.



### Capitalize on market trends

Savings growth; Urbanisation and Digitization.

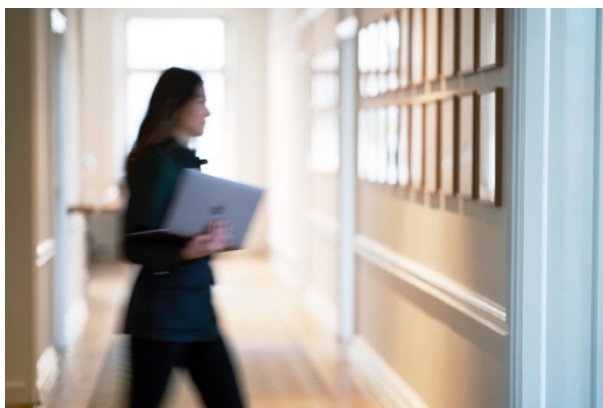


### Reach

- 15 countries
- 29 cities
- 550+ employees

## Våra segment och affärsområden

Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.\*



### Corporate Finance

Catella tillhandahåller kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Verksamheten bedrivs på tio marknader och erbjuder lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 9.*



### Property Investment Management

Catella är ledande inom fastighetsplaceringar och finns på tio marknader runt om i Europa. Professionella investerare erbjuder attraktiv, riskjusterad avkastning via reglerade fastighetsfonder, kapitalförvaltningstjänster samt projektledning i tidiga stadier av fastighetsutvecklingsprojekt.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10.*



### Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Catella är en aktiv och alternativ kapitalförvaltare. Till privata och institutionella investerare erbjuder Catella fonder med aktiv förvaltning och nordiskt investeringsfokus. Catella erbjuder även systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 11.*

\*Catella har fyra affärsområden (rörelsesegment enligt IFRS 8), varav Banking redovisas som avyttringsgrupp som innehåller försäljning (se not 8), och vilka slås ihop till två rapporterbara segment som Catella benämner Verksamhetsgrenar. IFRS 8 tillåter att två eller flera rörelsesegment slås samman till ett under förutsättning att de har likartade ekonomiska egenskaper och även liknar varandra med avseende på produkterna och tjänsternas karaktär, karaktären på produktionsprocessen, kundkategorier, distribution samt i vilken utsträckning verksamheterna, i tillämpliga fall, påverkas av olika regelverk och risker. Utifrån detta har Catella definierat verksamhetsgrenarna Corporate Finance (bestående av rörelsesegmentet Corporate Finance) och Asset Management (bestående av en sammanslagning av rörelsesegmenten Property Investment Management, Equity-, Hedge and Fixed Income Funds samt Banking) som koncernens rapporteringsbara rörelsesegment.

# Kommentarer till koncernens utveckling

Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inte annat framgår. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

## Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Som tidigare kommunicerats är affärsområdet Banking under avveckling och redovisas sedan den 30 september 2018 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. Se not 8 för mer information avseende avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Tidigare års jämförelsesiffror för affärsområdet Banking redovisas på motsvarande sätt i koncernens resultaträkning.

## Nettoomsättning och resultat

### Fjärde kvartalet 2019

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter uppgick till 761 mkr (698) och nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 722 mkr (686), varav 286 mkr (299) avser Corporate Finance och 438 mkr (390) avser Asset Management. Rörliga intäkter ökade i jämförelse med föregående år emedan fasta intäkter var i nivå med föregående år. Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sidan 9-11.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 122 mkr (60). Resultatförbättringen beror främst på ökade rörliga intäkter och högre vinstavräkning från fastighetsutvecklingsprojekt men även på lägre uppdragskostnader inom den franska corporate finance verksamheten.

Koncernens finansnetto uppgick till -8 mkr (1) och inkluderar realiserade värdeförändringar av koncernens värdepappersinnehav och placeringar om 10 mkr samt realiserade resultat från valutaterminkontrakt om 5 mkr. Periodens ränteintäkter är negativa och uppgick till -3 mkr (5) delvis

till följd av ändrade antaganden för redovisning av upplupna intäkter avseende låneportföljen Lucitano 5, delvis till följd av en omklassificering i koncernresultaträkningen. I finansnettot ingår vidare räntekostnader om 13 mkr (8) varav 8 mkr (7) är hänförliga till Catellas obligationslån och 4 mkr (0) avser räntekostnader på företags leasingåtaganden (IFRS 16) och vilka Catella redovisar från och med 1 januari 2019.

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 113 mkr (62).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -7 mkr (-142) och avser affärsområdet Banking. I resultatet ingår 56 mkr av den förväntade tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank, en tilläggsköpekilling om 4 mkr från avyttringen av Wealth Management verksamheten i Sverige till Söderberg & Partners under första kvartalet 2019 och en uppskjuten skattekostnad om 31 mkr.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 65 mkr (-119), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 47 mkr (-133). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,55 kr (-1,58).

### Helår 2019

Koncernens totala intäkter uppgick till 2 420 mkr (2 216) och koncernens nettoomsättning uppgick till 2 353 mkr (2 159). Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 422 mkr (352).

Koncernens finansnetto uppgick till -138 mkr (-15) varav ränteintäkter uppgick till 13 mkr (18) och räntekostnader uppgick till 49 mkr (27). Värdering av långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om -86 mkr (7) varav merparten avser låneportföljerna Lucitano 3 och Lucitano 5. Avvecklade valutaterminkontrakt, i syfte att begränsa valutaexponering, realiserade ett resultat om -10 mkr (-14).

Resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick

för helåret 2019 till 45 mkr (-238). I resultatet ingår intäkter om totalt 367 mkr från överlåtelse av bankens Wealth Management-verksamheter i Luxemburg och Sverige till VP Bank respektive Söderberg & Partners samt från överlåtelsen av kortutgivningsverksamheten i Luxemburg till Advanzia Bank. Av beloppet utgör 104 mkr uppskattad upparbetad rörlig köpekilling från Advanzia Bank. I resultatet ingår vidare uppskjuten skattekostnad om 53 mkr.

Resultat från koncernens totala verksamhet uppgick till 193 mkr (-28), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 113 mkr (-112). Det motsvarar ett resultat per aktie om 1,31 kr (-1,33).

## Viktiga händelser under kvartalet

### Catella avyttrar utvecklingsprojekt

Catella AB (publ) har genom sitt intressebolag Nordic Seeding GmbH tecknat ett avtal med den tyska fastighetsutvecklaren CG Gruppe AG om att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Affären har en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 170 mkr varav 15 mkr redovisas under fjärde kvartalet 2019 och resterande belopp förväntas redovisas under första kvartalet 2020.

Catella AB:s investering genomfördes genom intressebolagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH. Projektet har utvecklats och hanterats av Catellas tyska dotterbolag Catella Project Management GmbH.

### VD och CFO lämnar Catella

Knut Pedersen meddelade i november att han slutar som VD för Catella och lämnar sitt uppdrag senast i samband med ordinarie Årsstämma 2020.

Marcus Holmstrand meddelade i december att han slutar som CFO på Catella efter uppsägningstiden om sex månader.

## Viktiga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

## Resultaträkning för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren i sammandrag

Mkr	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Totala intäkter	287	299	709	715
Rörelseresultat	48	30	62	49
Rörelsemarginal, %	17	10	9	7
<b>ASSET MANAGEMENT</b>				
Totala intäkter	445	401	1 689	1 510
Rörelseresultat	67	41	392	391
Rörelsemarginal, %	15	10	23	26
Equity-, Hedge and Fixed Income Funds				
Totala intäkter *	199	227	818	875
Rörelseresultat	43	37	288	323
Rörelsemarginal, %	22	16	35	37
Property Investment Management				
Totala intäkter *	246	174	871	634
Rörelseresultat	24	4	104	68
Rörelsemarginal, %	10	3	12	11
<b>ÖVRIGT **</b>				
Totala intäkter	29	-2	22	-9
Rörelseresultat	8	-10	-32	-87
<b>KONCERNEN</b>				
Totala intäkter	761	698	2 420	2 216
Rörelseresultat	122	60	422	352
Rörelsemarginal, %	16	9	17	16

\* Inkluderar interna intäkter.  
\*\* Inkluderar eliminerings.

Se not 8 för information avseende avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

## Utvalda nyckeltal för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren

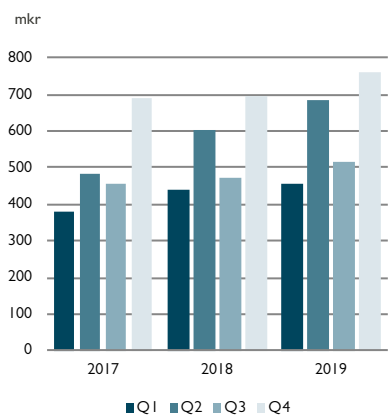
	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Vinstmarginal, %	9	3	6	9
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	7	11
Soliditet, %	-	-	36	41
Eget kapital, mkr *	-	-	943	940
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	582	552
Resultat per aktie, kr *	0,63	0,11	0,79	1,50
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	10,93	11,17
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Vinstmarginal, %	9	4	3	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	70	21
Soliditet, %	-	-	15	15
Eget kapital, mkr *	-	-	57	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	220
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	24,0	23,3	50,7	68,6
<b>ASSET MANAGEMENT</b>				
Vinstmarginal, %	12	7	15	18
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	17	30
Soliditet, %	-	-	60	61
Eget kapital, mkr *	-	-	967	887
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	344	311
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	171,3	186,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-13,7	-2,6	-33,0	-0,5

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Se avsnitt Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS längst bak i detta dokument för mer information avseende utvalda nyckeltal som inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

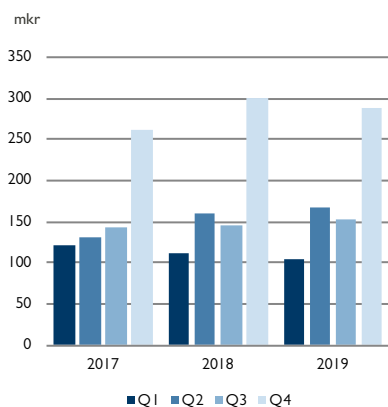
**Koncernen \***

TOTALA INTÄKTER



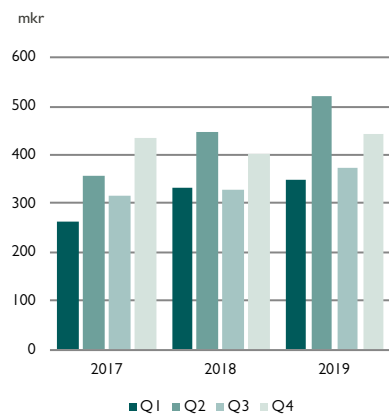
**Corporate Finance**

TOTALA INTÄKTER

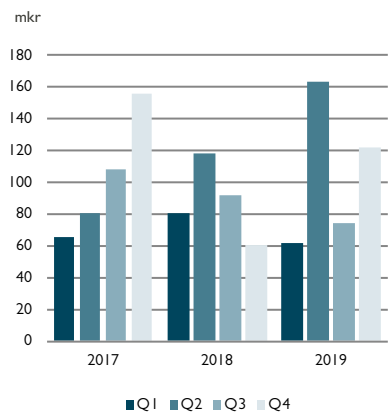


**Asset Management \***

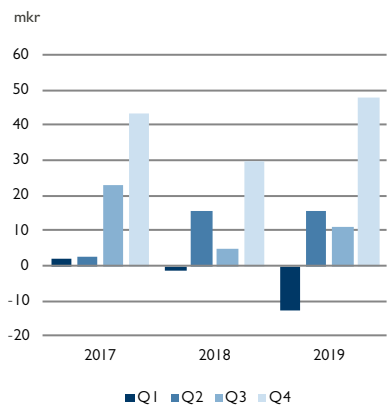
TOTALA INTÄKTER



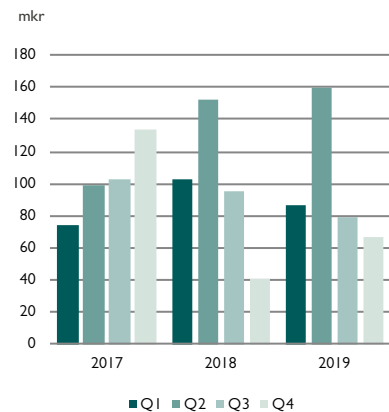
**RÖRELSERESULTAT**



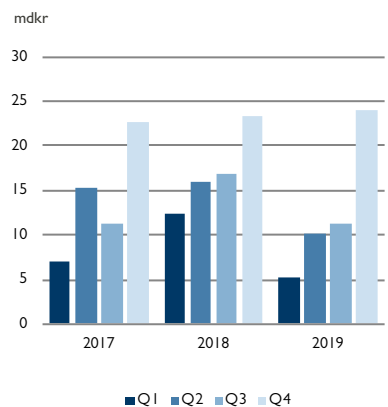
**RÖRELSERESULTAT**



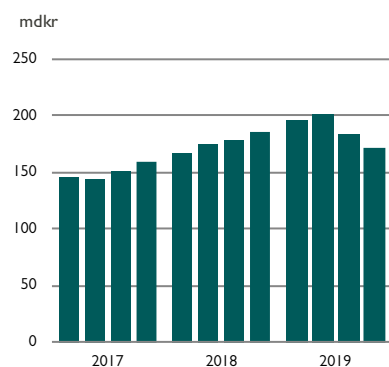
**RÖRELSERESULTAT**



**CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER**



**CATELLAS FÖRVALTADE KAPITAL**



\* Kvarvarande verksamheter



# Corporate Finance

## Fjärde kvartalet 2019

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). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 20,9 mdkr (10,3), Sverige för 6,0 mdkr (10,2), Danmark för 2,0 mdkr (0,2) och Tyskland för 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.

## Helår 2019

Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 248,8 miljarder euro (245,5) under perioden vilket är en ökning om 1 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolym under perioden uppgick till 70,2 mdkr (68,6).

De totala intäkterna uppgick till 709 mkr (715) och rörelseresultatet uppgick till 62 mkr (49) under perioden.

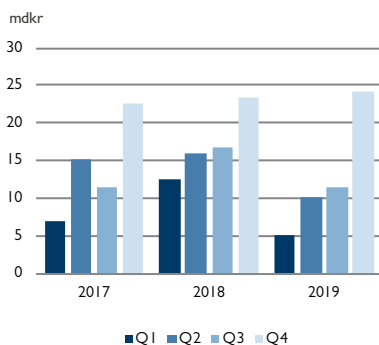
Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

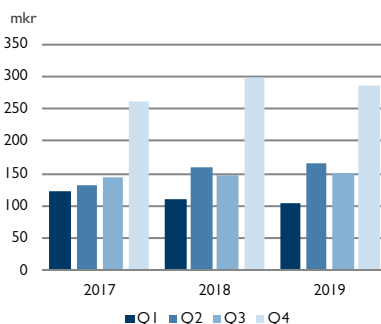
	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Norden*	77	89	225	246
Kontinentaleuropa*	210	210	482	468
Totala intäkter	287	299	709	715
Uppdragskostnader och provisioner	-18	-50	-55	-88
Rörelsekostnader	-222	-219	-592	-578
Rörelseresultat	48	30	62	49
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	17	10	9	7
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, 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
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	220

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2018.

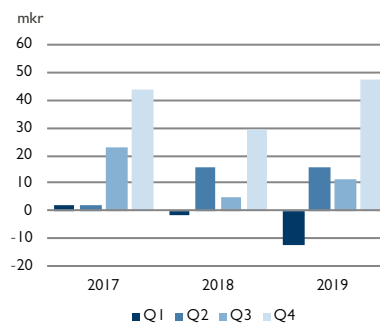
CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Property Investment Management

## Fjärde kvartalet 2019

Förvalt 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

Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	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

### NYCKELTAL

Rörelsemarginal, %	10	3	12	11
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	100,5	82,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	1,1	-1,0	12,5	5,7
varav Property Funds	-	-	61,5	47,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	3,7	1,8	10,8	6,6
varav Property Asset Management	-	-	39,0	34,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-2,6	-2,7	1,7	-0,9
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	251	220

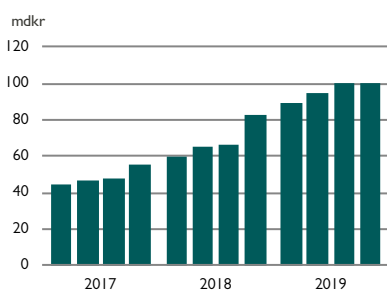
\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2018.

## Helår 2019

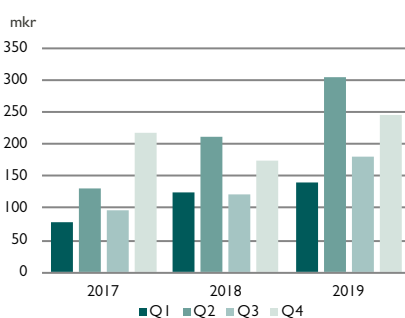
Catellas förvaldade kapital i affärsområdet ökade med 18,3 mdkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 100,5 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 871 mkr (634) och rörelseresultatet uppgick till 104 mkr (68). Rörelseresultatet belastades med cirka 20 mkr för nystartade verksamheter.

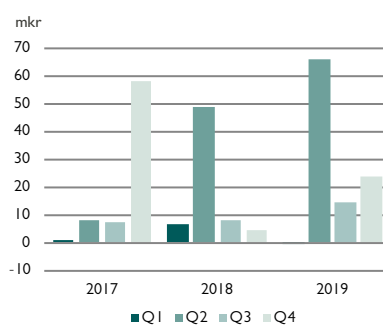
### FÖRVALTAT KAPITAL



### TOTALA INTÄKTER



### RÖRELSERESULTAT



# Equity, Hedge and Fixed Income Funds

## Fjärde kvartalet 2019

Under kvartalet var nysparandet i fonder i Sverige 74,0 mdkr. De fondkategorier som uppvisade störst inflöde var aktiefonder och långa räntefonder. Korta räntefonder följt av hedgefonder visade störst utflöde. Vid kvartalets utgång uppgick Mutual Funds andel av fondvolymerna i Sverige till 0,6 procent (0,7).

Affärsområdets förvaltningskapital 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. Intäkterna genereras främst från Systematic Macro som har minskat förvaltad kapital med 7,9 mdkr i jämförelse med föregående år, varav nettoflöde uppgick till -10,3 Mkr

mdkr för samma period. 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).

## Helår 2019

Under perioden ökade den totala fondför-mögenheten i Sverige med 1 076 mdkr, varav nysparande 127,3 mdkr och uppgick vid periodens slut till 5 055 mdkr.

Catellas förvaltningskapital i affärsområdet minskade med 33,1 mdkr under perioden, varav -24,9 mdkr avser avvecklingen av produkten Systematic Equity, och uppgick vid periodens utgång till 70,8 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 818 mkr (875) och rörelseresultatet uppgick till 288 mkr (323).

Rörliga intäkter\*\* som debiteras vid årsskiftet inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 32 mkr.

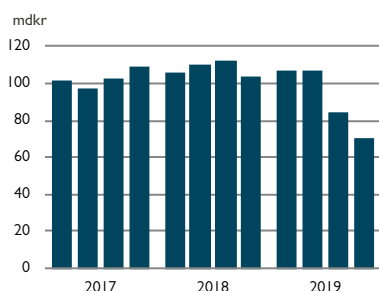
### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	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
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	22	16	35	37
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	70,8	103,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-14,8	-1,7	-45,5	-6,2
varav Mutual Funds	-	-	29,0	29,3
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-0,8	-2,1	-4,1	-1,1
varav Systematic Funds	-	-	41,9	74,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-14,0	0,4	-41,4	-5,1
Antal anställda, vid periodens slut	93	91	93	91

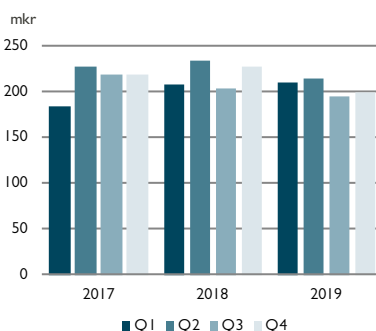
\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2018.

\*\* Systematic Funds har från och med 1 januari 2018 övergått till årlig avräkning för samtliga produkter vilket medför att rörliga intäkter endast kan avräknas och intäktsföras vid årsskiftet. Rörliga intäkter är beräknade på Systematic Macros prestationsbaserad förvaltningsavgift. För att den prestationsbaserade förvaltningsavgiften ska kunna avräknas vid årsskiftet och därmed intäktsföras krävs det att avkastningen är högre än jämförelseindex och senaste nivå som avräknats (High watermark).

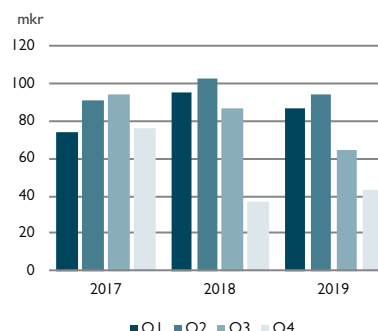
### FÖRVALTAT KAPITAL



### TOTALA INTÄKTER



### RÖRELSERESULTAT



## Övrig finansiell information

### Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning ökade under fjärde kvartalet 2019 med 145 mkr och uppgick per 31 december 2019 till 4 057 mkr. Kundfordringar, Likvida medel och Exploaterings- och projektfastigheter är de balansposter som ökat mest väsentligt. Som tidigare meddelats har innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS klassificerats om från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar från och med 30 september 2019.

Catella har gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar som godkärnts av ledningen och styrelsen. Prövningen har påvisat ett nedskrivningsbehov av goodwill om 2 mkr hänförlig till Catella Asia. Därutöver har andra förvärvsrelaterade immateriella tillgångar såsom distributionskanaler och kundkontrakt, hänförliga till Catella Asia och affärsområdet Property Investment Management, skrivits ned med 5 mkr. Nedskrivningarna om totalt 7 mkr redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning under fjärde kvartalet.

Under fjärde kvartalet 2019 har en slutlig värdering gjorts av nettotillgångar i dotterföretaget APAM Ltd och som förvärvades i december 2018. Analysen har medfört en justering av goodwill som ökat med knappt 4 mkr till 174 mkr.

Enligt redovisningsstandarden IAS 12 Inkomstskatter ska en uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I enlighet med denna standard redovisar Catellas kvarvarande verksamheter en uppskjuten skattefordran om 78 mkr (81 mkr per 31 december 2018) varav merparten utgörs av skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens

framtida intjäning. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till cirka 1 048 mkr.

Catella har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer och vilka löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter. Lånet har slutförfall i juni 2022.

Koncernen har vidare beviljade checkräkningskrediter om totalt 30 mkr varav outnyttjad del per 31 december 2019 uppgick till 30 mkr.

Koncernens egna kapital ökade under fjärde kvartalet med 55 mkr och uppgick per 31 december 2019 till 1 736 mkr. Förutom periodens resultat om 65 mkr påverkades eget kapital av negativa omräkningsdifferenser om 19 mkr och av positiva verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat om 3 mkr. Vidare påverkades eget kapital under fjärde kvartalet av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om 5 mkr varav utdelning utgjorde -7 mkr och andel av periodens resultat uppgick till 12 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2019 till 43 procent (24 procent per 31 december 2018). Den ökade soliditeten beror främst på den kraftigt minskade balansomslutningen till följd av avvecklingen av affärsområdet Banking.

### Koncernens kassaflöde

*Kommentarerna nedan avser koncernens samtliga verksamheter, kvarvarande verksamheter och avyttringsgrupp som innehas för försäljning, om inte annat anges.*

#### Fjärde kvartalet 2019

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 46 mkr (24) varav 130 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -84 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 56 mkr (28) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 88 mkr (-200) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 41 mkr (224). Av förändringar i rörelsekapital är -10 mkr hänförliga

till bankverksamheten och 51 mkr till övriga verksamheter.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -29 mkr (-199) och inkluderar tilläggsinvesteringar i Kaktus om 45 mkr och en ny investering i intresseföretaget e-commerce Solutions AB om 5 mkr. Vidare har 30 mkr placerats i Catellas lånefond CAT LOAN CI SEK samtidigt som obligationsplaceringar har sålts för motsvarande belopp. Kassaflöden från låneportföljer uppgick till 18 mkr varav merparten avser återköp av Lucitano 3. Avvecklade valutaterminskontrakt genererade inflöden om 5 mkr under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -12 mkr (0) varav utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 7 mkr, amortering av koncernens leasingsskuld uppgick till 10 mkr och av Kaktus upptagna lån uppgick till 5 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 47 mkr (-400) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 140 mkr (-269) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -93 mkr (-131).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 378 mkr (3 234), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 881 mkr (687) och likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 497 mkr (2 547).

#### Helår 2019

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 71 mkr (140) varav 322 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -251 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 277 mkr (154) varav 41 mkr avsåg Catella Banks skattebetalningar för inkomststämman 2014-2017.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1 834 mkr (344) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -1 905 mkr (205). Av förändringar i rörelsekapital är -2 129 mkr hänförliga till bankverksamheten och 224

mkr till övriga verksamheter. Bankens negativa rörelsekapitalförändring är främst ett resultat av överlåtelse av sin Wealth Management-verksamhet i Luxemburg och i Sverige.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 148 mkr (-479) varav 245 mkr avser erhållen försäljningslikvid från bankens verksamhetsöverlåtelser netto efter rådgivningskostnader. Därutöver erhöll banken en inbetalning om 16 mkr från Visa Inc avseende förvärvet av Visa Europe under 2016. Vidare uppgick investeringar i intressföretag och i Kaktus till totalt 79 mkr. Kassaflöden från låneportföljer uppgick till 28 mkr och avvecklade valutaterminskontrakt genererade likvidutflöden om 31 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -245 mkr (89) varav 104 mkr avser utdelning till moderföretagets aktieägare och 100 mkr avser utdelning till innehav utan bestämmande inflytande. Därutöver gjordes amorteringar av koncernens leasingsskuld om totalt 53 mkr. Kassaflöde från investeringsverksamheten inkluderar även inbetalning om 18 mkr från optionsinnehavare för teckning av nya B-aktier i Catella AB och en utbetalning om 4 mkr avseende återköp av teckningsoptioner.

Periodens kassaflöde uppgick till -1 931 mkr (-45) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 184 mkr (-389) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -2 115 mkr (344).

## Moderbolaget

### Fjärde kvartalet 2019

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget.

Moderbolaget redovisade intäkter om 0,9 mkr (17,6) och rörelseresultat uppgick till -9,4 mkr (-12,0). Det förbättrade rörelseresultatet beror på minskade rörliga löner och vidarefakturering av kostnader hänförliga till avvecklingen av banken.

Moderbolagets finansnetto uppgick till 18,0 mkr (-8,1) varav 22,0 mkr (0) avser anticerad utdelning från dotterbolaget Catella Holding. I finansnettot ingår vidare ränta och låneuppläggningskostnader på

obligationslån om 8,6 mkr (7,6) och realiserat resultat från derivatinstrument om 4,2 mkr.

Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas exponeringar i euro.

Resultat före skatt uppgick till 8,7 mkr (-20,1) och periodens resultat uppgick till 72,3 mkr (181,2). I periodens resultat ingår erhållna koncernbidrag från Catella Holding och Catella Fondförvaltning om totalt 63,7 mkr (236,2).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 128,4 mkr.

Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 13 personer (13).

### Helår 2019

De totala intäkterna uppgick till 17,8 mkr (32,5) och rörelseresultatet uppgick till -43,9 mkr (-55,5) för helåret 2019. Finansiella poster summerade till -32,7 mkr (-17,6) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 33,2 mkr (24,8) och resultat från derivatinstrument uppgick till -21,3 mkr (6,9). Resultat före skatt uppgick till -76,6 mkr (-73,1) och periodens resultat uppgick till -13,0 (143,4).

### Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 582 personer (552), varav 214 (220) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 334 (311) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 24 (21) avseende övriga funktioner.

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid periodens slut till 68 personer (155).

Totalt antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 649 personer (706).

### Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2019 till 173 mkr (168) fördelat på 86 281 905 aktier (84 115 238).

Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 530 555 A-aktier, som ger 5 röster per aktie, och 83 751 350 B-aktier med 1 röst per aktie.

Under mars 2019 nyttjades 2 166 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 8,40 kr per aktie. Emittering av de nya B-aktierna skedde den 8 april 2019 genom registrering hos Bolagsverket och införande i Euroclears aktiebok.

Moderbolaget har per 31 december 2019 totalt 2 333 334 utestående teckningsoptioner varav 1 666 667 i eget förvar. Vid fullt utnyttjande av de 2 333 334 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 2,6 respektive 2,4 procent.

### Aktien

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien handlas under kortnamnen CAT A och CAT B. Aktiekursen för Catellas B-aktie uppgick till 26,35 kr (23,20) per 31 december 2019. Det totala börsvärdet uppgick vid periodens slut till 2 278 mkr (1 952).

### Aktieägare

Catella hade 7 763 (7 135) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2019 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 48,6 procent (49,2) av kapital och 48,0 procent (48,5) av rösterna följt av Strawberry Capital med ett innehav på 5,4 procent (4,3) av kapital och 5,4 procent (4,5) av rösterna.

### Utdelning

Catellas mål är att till aktieägarna överföra koncernens resultat efter skatt till den del det inte bedöms nödvändigt för att utveckla koncernens operativa verksamheter, samt beaktande bolagets strategi och finansiella ställning. Justerat för resultatmässigt realiserade värdeökningar ska över tid minst 50 procent av koncernresultatet efter skatt överföras till aktieägarna.

Styrelsen avser att föreslå en utdelning om totalt 80 mkr, som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, vilket motsvaras cirka 0,90 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2019. Vid utdelningstillfället uppskattas antalet ak-

tier uppgå till 88 448 572 eftersom innehavare till de utestående optionerna kan teckna nya B-aktier till kursen 7,20 kr. För räkenskapsåret 2018 lämnades en utdelning på 1,20 kr per A och B aktie till aktieägarna.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Catella påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna. Corporate Finance- verksamheten påverkas av marknadens transaktionsvillighet som i sin tur styrs av den makroekonomiska utvecklingen och tillgången till lånefinansiering.

Kapitalförvaltningen påverkas av marknadsutvecklingen på de nordiska börserna samt av utvecklingen på fastighetsmarknaden. Inom bankverksamheten finns särskilt stora operativa risker. Det är betydande volymer/transaktioner i realtidssystem med krav på 24 timmars tillgänglighet. I takt med avvecklingen av bankens verksamheter under 2019 har de operativa riskerna minskat.

Inom Catella-koncernen bedriver flera bolag tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av respektive hemvistlands tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen inom regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende Catellas bankverksamhet. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt förbereder sig för regelefterlevnad av kommande regel förändringar. I takt med avvecklingen av bankens verksamheter under 2019 har de regulatoriska riskerna minskat.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar avseende bland annat värdering av låneportföljer, goodwill och varumärke samt antaganden hänförliga till intäktsredovisning. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl koncernens resultaträkning som finansiella ställning samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 4 i Årsredovisningen för 2018. Faktiskt utfall kan avvika från

dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar.

Catella har genom intressebolagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland. Projektet drivs av Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH. Catella har via intresseföretagen för avsikt att investera i den tidiga fasen av projektet där koncept och ramverk fastställs för att sedan avyttra projektet och realisera resultatet innan byggnation inleds och projektet färdigställs. Investeringarna innefattar risker där intresseföretagen kan hamna i situationer där bolaget måste välja att investera även i senare delfaser av projektet, driva projektet till färdigställande alternativt lämna projektet och därmed förlora det investerade kapitalet. Liknande risker finns i alla fastighetsutvecklingsprojekt som Catella investerar i (se not 3).

### Säsongsvariationer

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Det innebär att omsättning och resultat varierar under året. Inom Corporate Finance är vanligtvis transaktionsvolymerna högst under fjärde kvartalet, följt av det andra kvartalet, varefter det tredje och första kvartalet följer.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) sådana de antagits av Europeiska Unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Under oktober-december 2018 ingick Catella Bank avtal om att avyttra samtliga sina verksamheter genom inkråmsövertelser till tre olika aktörer. Från och med den 30 september 2018 redovisas därför affärsområdet Banking i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas för

försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att bankens verksamhet redovisas netto på en separat rad i koncernens resultaträkning benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Jämförelsetalen i resultaträkningen för innevarande och föregående år har justerats som om bankens verksamhet aldrig har varit en del av koncernens verksamhet. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas bankens tillgångar och skulder skilda från övriga tillgångar och skulder på separata rader benämnda Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Tidigare års jämförelsesiffror avseende bankens tillgångar och skulder klassificeras däremot inte om på motsvarande sätt.

För information i not 9 avseende så kallad konsoliderad situation som utgörs av delar av Catellas verksamhet, är denna upprättad i enlighet med koncernens redovisningsprinciper samt Lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL).

IFRS 16 "Leases" publicerades i januari 2016 och gäller från och med den 1 januari 2019. Implementeringen av standarden innebär att så gott som samtliga leasingavtal redovisas i balansräkningen. Standarden gör ingen åtskillnad mellan operationella och finansiella avtal. En tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld motsvarande det åtagandet företaget har att betala leasingavgifter ska redovisas för så gott som alla leasingåtaganden. Ett undantag finns för korta avtal och avtal av mindre värde. Catella innehar främst hyreskontrakt för kontorslokaler och bilar. Catella tillämpar den förenklade standarden och räknar därmed inte om jämförelsetalen. Catella redovisar därför i koncernens finansiella ställning två nya poster benämnda Kontraktstillgångar och Kontraktsskulder och vilka per den 31 december 2019 uppgår till 183 mkr respektive 190 mkr. I koncernens resultaträkning för helåret 2019 uppgår avskrivningar på Kontraktstillgångar till 60 mkr och räntekostnader på Kontraktsskulden uppgår till 14 mkr. Hyreskostnader redovisas inte längre i koncernens resultaträkning. Den nya redovisningsstandardens påverkar även koncernens nyckeltal. Soliditeten per den 31 december 2019

minskar med cirka 2 procent. Rörelsemarginal och vinstmarginal för kvarvarande verksamheter för helåret 2019 påverkas dock endast marginellt.

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2018. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

#### Transaktion med närstående

Catella innehar andelar i intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Catellas samlade netto investering i båda bolagen uppgår till 89 mkr per den 31 december 2019. Kvarstående investeringsåtagande i Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH uppgår till 5 mkr. För mer information se not 3 i denna rapport samt not 20 och 39 i Årsredovisning 2018.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH. Vidare driver Catellas franska dotterföretag Catella Logistic Europe SAS (CLE) fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som CPM och CLE fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

#### Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

#### Finansiell kalender

##### 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

#### För ytterligare information

Knut Pedersen, vd och koncernchef  
Tel. 08-463 33 10

Mer information om Catella och samtliga rapporter finns tillgängliga på [catella.com](http://catella.com).

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2020 kl. 07.00 CET.

Undertecknade försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 februari 2020  
Catella AB (publ)

Johan Claesson, styrelseordförande

Johan Damne, styrelseledamot

Joachim Gahm, styrelseledamot

Anna Ramel, styrelseledamot

Jan Roxendal, styrelseledamot

Knut Pedersen, vd och koncernchef

# Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catella AB (org nr 556079-1419) per 31 december 2019 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 februari 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor



## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning		722	686	2 353	2 159
Övriga rörelseintäkter		39	12	67	57
Totala intäkter		761	698	2 420	2 216
Uppdragskostnader och provisioner		-83	-101	-372	-389
Övriga externa kostnader		-132	-152	-451	-471
Personalkostnader		-379	-387	-1 043	-960
Avskrivningar		-35	-9	-128	-26
Övriga rörelsekostnader		-11	11	-4	-18
Rörelseresultat		122	60	422	352
Ränteintäkter		-3	5	13	18
Räntekostnader		-13	-8	-49	-27
Övriga finansiella poster		8	4	-103	-6
Finansiella poster - netto		-8	1	-138	-15
Resultat före skatt		113	62	284	337
Skatt		-42	-39	-135	-127
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		72	23	148	210
Verksamheter som innehas för försäljning:					
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	-7	-142	45	-238
Periodens resultat		65	-119	193	-28
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		47	-133	113	-112
Innehav utan bestämmande inflytande		18	14	80	84
		65	-119	193	-28
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
Kvarvarande verksamheter					
- före utspädning		0,63	0,11	0,79	1,50
- efter utspädning		0,61	0,10	0,77	1,43
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning					
- före utspädning		-0,08	-1,69	0,52	-2,83
- efter utspädning		-0,08	-1,60	0,51	-2,69
Total verksamhet					
- före utspädning		0,55	-1,58	1,31	-1,33
- efter utspädning		0,54	-1,50	1,28	-1,26
Antal aktier vid periodens slut		86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 448 572	88 648 572	88 382 173	88 663 683

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Periodens resultat	65	-119	193	-28
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Värdoförändring förmånsbestämda pensionsplaner	1	0	1	-0
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Verkligt värdoförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	3	-6	26	10
Säkring av nettoinvestering	15	5	-7	12
Omräkningsdifferenser	-34	-3	40	48
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-15	-5	59	70
Summa totalresultat för perioden	50	-124	252	42
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	35	-137	171	-43
Innehav utan bestämmande inflytande	15	13	81	86
	50	-124	252	42

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2019 31-dec	2018 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	627	646
Kontraktstillgångar		183	0
Materiella anläggningstillgångar		25	29
Innehav i intresseföretag	3	92	116
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	261	337
Uppskjutna skattefordringar		78	81
Övriga långfristiga fordringar		6	6
		1 272	1 215
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		336	0
Kundfordringar och övriga fordringar		684	737
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	124	123
Likvida medel *		881	687
		2 026	1 547
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	759	4 247
		2 785	5 794
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 057</b>	<b>7 009</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		173	168
Övrigt tillskjutet kapital		280	270
Reserver		61	4
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 009	1 000
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 522	1 442
Innehav utan bestämmande inflytande		214	205
Summa eget kapital		1 736	1 647
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		213	0
Obligationslån		747	748
Kontraktsskulder		138	0
Övriga långfristiga skulder		0	0
Uppskjutna skatteskulder		27	29
Övriga avsättningar		61	53
		1 186	831
Kortfristiga skulder			
Kontraktsskulder		52	0
Leverantörsskulder och övriga skulder		772	714
Skatteskulder		22	77
		846	790
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	289	3 741
		1 135	4 531
<b>Summa skulder</b>		<b>2 321</b>	<b>5 362</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 057</b>	<b>7 009</b>
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		97	205

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	137	-131	385	44
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avvecklingskostnader	-33	155	24	155
Övriga finansiella poster	-38	-7	-203	5
Avskrivningar	35	10	130	32
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	-7	6	8	3
Förändringar avsättningar	9	-1	8	-2
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	2	-4	-11	-16
Förvärvskostnader	0	5	0	5
Resultat från andelar i intresseföretag	-21	-12	-25	18
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	17	32	32	49
Betalda skatter	-56	-28	-277	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	46	24	71	140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-148	-87	1 511	-66
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	189	-138	-3 416	271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	-200	-1 834	344
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-3	-5	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	1	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-9	-16	-19
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-0	-221	0	-428
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	0	0	245	-
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-5	-0	-34	-246
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	0	0	157
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-45	0	-45	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-41	8	-101	-85
Försäljning av finansiella tillgångar	50	22	74	62
Kassaflöden från låneportföljer	18	4	28	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29	-199	148	-479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-4	-
Nyemission	0	0	18	21
Upptagna lån	5	-0	1	252
Amortering av leasingkulder	-10	0	-53	-
Utdelning	0	0	-104	-84
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-7	-0	-103	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12	-0	-245	89
Periodens kassaflöde	48	-400	-1 931	-45
Likvida medel vid periodens början	1 352	3 641	3 234	3 177
Valutakursdifferens i likvida medel	-21	-7	75	102
Likvida medel vid periodens slut *	1 378	3 234	1 378	3 234
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89	-301	-2 381	174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	0	266	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	170	0	170
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-93	-131	-2 115	344
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	497	2 547	497	2 547

Av koncernens likvida medel är 497 mkr relaterad till Catella Bank och övriga Catella-koncernen har ej, med hänsyn till de föreskrifter och regler Catella Bank lyder under, tillgång till Catella Banks likviditet.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	168	270	22	-19	1 000	1 442	205	1 647
Periodens totalresultat för januari - december 2019:								
Periodens resultat					113	113	80	193
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			26	31	1	58	1	59
Periodens totalresultat			26	31	114	171	81	252
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-73	-75
Återköp av utställda teckningsoptioner		-4				-4		-4
Nyemission	4	14				18		18
Utdelning					-104	-104		-104
Utgående balans per 31 december 2019	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset Management och Corporate Finance.

Inga transaktioner med teckningsoptioner skedde under fjärde kvartalet 2019. Under mars 2019 nyttjades 2 166 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 8,40 kr per aktie. Emittering av de nya B-aktierna skedde den 8 april 2019 genom registrering hos Bolagsverket. Under första kvartalet återköptes även 200 000 teckningsoptioner med anledning av förändringar i Catella ABs koncernledning. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel. Moderbolaget hade per 31 december 2019 totalt 2 333 334 utestående teckningsoptioner varav 166 667 i eget förvar.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	164	253	12	-77	1 377	1 729	214	1 943
Justering för retroaktiv tillämpning av IFRS 9								
Ökad reserv för befarade kreditförluster enligt IFRS 9					-2	-2		-2
Justerad ingående balans per 1 januari 2018	164	253	12	-77	1 375	1 727	214	1 941
Periodens totalresultat för januari - december 2018:								
Periodens resultat					-112	-112	84	-28
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			10	59	0	68	2	70
Periodens totalresultat			10	59	-112	-43	86	42
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-179	-179	-94	-273
Nyemission	5	17				21		21
Utdelning					-84	-84		-84
Utgående balans per 31 december 2018	168	270	22	-19	1 000	1 442	205	1 647

\* Övrigt tillskjutet kapital avser reservfond i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset Management och Corporate Finance.

Inga transaktioner med teckningsoptioner gjordes under fjärde kvartalet 2018. Under första halvåret 2018 nyttjades 2 266 666 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 9,40 kr per aktie och 66 667 teckningsoptioner i eget förvar förföll utan nyttjande. Moderbolaget hade per 31 december 2018 totalt 4 666 667 utestående teckningsoptioner varav 133 333 i eget förvar.

## Not I. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Nettoomsättning		286	299	438	390	-2	-2	722	686
Övriga rörelseintäkter		1	1	7	12	31	0	39	12
Totala intäkter		287	299	445	401	29	-2	761	698
Uppdragskostnader och provisioner		-18	-50	-65	-51	1	0	-83	-101
Övriga externa kostnader		-42	-58	-88	-89	-2	-5	-132	-152
Personalkostnader		-169	-163	-198	-209	-12	-15	-379	-387
Avskrivningar		-7	-1	-18	-8	-10	-0	-35	-9
Övriga rörelsekostnader		-4	3	-8	-4	1	13	-11	11
Rörelseresultat		48	30	67	41	8	-10	122	60
Ränteintäkter		1	0	1	0	-4	4	-3	5
Räntekostnader		-3	-1	-3	-1	-8	-7	-13	-8
Övriga finansiella poster		-0	0	7	4	1	1	8	4
Finansiella poster - netto		-3	-0	5	3	-11	-2	-8	1
Resultat före skatt		45	29	72	44	-3	-12	113	62
Skatt		-18	-18	-20	-18	-4	-3	-42	-39
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		27	11	51	26	-7	-15	72	23
Verksamheter som innehas för försäljning:									
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	-7	-150	-0	8	-7	-142
Periodens resultat		27	11	45	-123	-7	-7	65	-119
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		27	12	27	-137	-7	-7	47	-133

Mkr	Not	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
		2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning		704	710	1 660	1 457	-11	-9	2 353	2 159
Övriga rörelseintäkter		5	5	29	53	34	-0	67	57
Totala intäkter		709	715	1 689	1 510	22	-9	2 420	2 216
Uppdragskostnader och provisioner		-55	-88	-324	-301	7	0	-372	-389
Övriga externa kostnader		-152	-175	-296	-268	-3	-27	-451	-471
Personalkostnader		-413	-405	-591	-521	-39	-33	-1 043	-960
Avskrivningar		-26	-5	-80	-20	-22	-1	-128	-26
Övriga rörelsekostnader		-1	7	-6	-8	3	-16	-4	-18
Rörelseresultat		62	49	392	391	-32	-87	422	352
Ränteintäkter		2	2	1	1	10	15	13	18
Räntekostnader		-11	-3	-9	-3	-28	-20	-49	-27
Övriga finansiella poster		-0	1	-23	-13	-80	6	-103	-6
Finansiella poster - netto		-9	-0	-31	-16	-98	1	-138	-15
Resultat före skatt		52	48	361	375	-130	-86	284	337
Skatt		-29	-33	-107	-104	1	11	-135	-127
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		23	15	253	271	-128	-76	148	210
Verksamheter som innehas för försäljning:									
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	44	-242	1	4	45	-238
Periodens resultat		23	15	298	29	-128	-72	193	-28
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		23	15	218	-55	-128	-72	113	-112

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Corporate Finance och Asset Management, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgör därmed koncernens verksamhetsgrenar enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget, andra holdingbolag och Egna investeringar redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvävs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke. I "Övrigt" ingår vidare eliminering av koncerninterna transaktioner mellan de olika verksamhetsgrenarna. Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturerings av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

## Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance							
	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar
Nettoomsättning	286	150	165	102	299	145	157	110
Övriga rörelseintäkter	1	1	1	1	1	1	2	1
Totala intäkter	287	152	166	103	299	146	159	111
Uppdragskostnader och provisioner	-18	-11	-17	-9	-50	-22	-10	-6
Övriga externa kostnader	-42	-32	-40	-37	-58	-38	-44	-36
Personalkostnader	-169	-88	-90	-66	-163	-82	-90	-70
Avskrivningar	-7	-10	-5	-5	-1	-1	-1	-1
Övriga rörelsekostnader	-4	1	1	1	3	2	2	1
Rörelseresultat	48	11	15	-12	30	5	16	-2
Ränteintäkter	1	1	1	0	0	1	0	0
Räntekostnader	-3	-4	-2	-2	-1	-1	-1	-1
Övriga finansiella poster	-0	0	0	-0	0	-0	-1	2
Finansiella poster - netto	-3	-3	-1	-2	-0	0	-1	1
Resultat före skatt	45	8	14	-14	29	5	14	-0
Skatt	-18	-6	-3	-2	-18	-4	-7	-5
Periodens resultat	27	2	11	-16	11	1	7	-5
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	27	2	11	-16	12	1	7	-5

Mkr	Asset Management							
	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar
Nettoomsättning	438	361	514	347	390	323	441	304
Övriga rörelseintäkter	7	12	6	4	12	5	6	30
Totala intäkter	445	374	520	351	401	328	447	334
Uppdragskostnader och provisioner	-65	-68	-122	-68	-51	-66	-109	-76
Övriga externa kostnader	-88	-78	-68	-63	-89	-61	-61	-57
Personalkostnader	-198	-129	-148	-116	-209	-100	-121	-91
Avskrivningar	-18	-22	-22	-18	-8	-4	-4	-4
Övriga rörelsekostnader	-8	2	-0	0	-4	-2	1	-3
Rörelseresultat	67	79	160	86	41	95	152	103
Ränteintäkter	1	0	0	-0	0	0	0	0
Räntekostnader	-3	1	-4	-4	-1	-1	-0	-1
Övriga finansiella poster	7	-17	-3	-11	4	-8	-8	-1
Finansiella poster - netto	5	-16	-6	-14	3	-8	-8	-2
Resultat före skatt	72	63	154	72	44	87	144	100
Skatt	-20	-23	-42	-22	-18	-22	-39	-26
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	51	40	112	50	26	65	105	75
Verksamheter som innehas för försäljning:								
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-7	-10	-49	110	-150	-34	-36	-21
Periodens resultat	45	30	63	160	-123	31	69	53
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	27	17	36	138	-137	6	43	33

## Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
	2019 31-dec	2018 31-dec	2019 31-dec	2018 31-dec	2019 31-dec	2018 31-dec	2019 31-dec	2018 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	67	65	507	525	53	56	627	646
Kontraktstillgångar	79	0	90	0	14	0	183	0
Materiella anläggningstillgångar	9	11	16	18	1	1	25	29
Innehav i intresseföretag	-0	0	11	16	81	100	92	116
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	149	142	111	194	261	337
Uppskjutna skattefordringar	0	0	7	11	70	70	78	81
Övriga långfristiga fordringar	17	17	2	2	-13	-13	6	6
	171	94	783	714	318	408	1 272	1 215
Omsättningstillgångar								
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	336	0	336	0
Kundfordringar och övriga fordringar	189	186	460	482	36	69	684	737
Kortfristiga placeringar	0	0	51	52	74	71	124	123
Likvida medel	176	185	608	486	97	17	881	687
	364	371	1 118	1 020	543	156	2 026	1 547
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	835	4 249	-76	-2	759	4 247
	364	371	1 953	5 269	467	155	2 785	5 794
Summa tillgångar	536	465	2 736	5 982	785	562	4 057	7 009
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital								
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	57	35	1 545	1 389	-80	18	1 522	1 442
Innehav utan bestämmande inflytande	26	34	182	171	5	-0	214	205
Summa eget kapital	83	69	1 727	1 560	-75	17	1 736	1 647
Skulder								
Långfristiga skulder								
Upplåning från kreditinstitut	0	0	0	0	213	0	213	0
Obligationslån	0	0	0	0	747	748	747	748
Kontraktsskulder	65	0	73	0	0	0	138	0
Övriga långfristiga skulder	105	101	12	12	-118	-114	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	17	18	10	11	27	29
Övriga avsättningar	1	0	59	53	1	0	61	53
	171	102	162	84	854	646	1 186	831
Kortfristiga skulder								
Upplåning från kreditinstitut	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortfristiga låneskulder	0	0	0	0	0	0	0	0
Kontraktsskulder	17	0	21	0	15	0	52	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	259	261	555	548	-42	-95	772	714
Skatteskulder	7	33	15	44	0	0	22	77
	282	293	591	591	-27	-94	846	790
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	256	3 747	33	-6	289	3 741
	282	293	847	4 338	6	-101	1 135	4 531
Summa skulder	453	395	1 009	4 422	860	545	2 321	5 362
Summa eget kapital och skulder	536	465	2 736	5 982	785	562	4 057	7 009



## Not 3. Catellas egna investeringar

I ett internationellt perspektiv är det viktigt att Catella i utvalda situationer kan investera tillsammans med kund för att attrahera kapital till de projekt och produkter som Catella arbetar med. Under de kommande åren avser Catella att avsätta kapital för dessa investeringar som primärt är inom fastighetsområdet.

Catella ser stora möjligheter i både olika projekt och rena fastighetsprodukter där Catella genom ett aktivt deltagande kommer att bidra till tillväxt och trovärdighet utöver en god avkastning. Målet för respektive investering ska vara att erhålla en

avkastning (IRR) på minst 20 procent över tid.

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland och Danmark (se nedan beskrivning av projekten). Investeringar sker dels genom dotterbolag, dels genom intresseföretag. Projekten drivs av Catellas tyska och danska dotterbolag. Catella har för avsikt att investera i den tidiga fasen av projekten där koncept och ramverk fastställs med ambitionen att avyttra projekten och realisera resultatet innan byggnation inleds och projekten färdigställs.

För att strukturera de egna investeringarna och stödja nya fastighetsprodukter har Catella bildat en investeringskommitté vars uppgift är att utvärdera investeringar och fatta beslut om avyttring av tillgångar.

Nedan redovisas Catellas egna investeringar under kategorin Övrigt, klassificerade på samma sätt som i koncernens finansiella ställning: Innehav i intresseföretag, Andra långfristiga värdepappersinnehav, Exploaterings- och projektfastigheter samt Kortfristiga placeringar.

ÖVRIGT, mkr	Innehav i intresseföretag	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Exploaterings- och projektfastigheter	Kortfristiga placeringar	Summa
Fastighetsutvecklingsprojekt *	71	-	336	-	408
Låneportföljer	-	69	-	50	120
Övriga innehav	10	42	-	24	75
Summa	81	111	336	74	603

Investeringsåtaganden

24

\* Investeringarna innefattar risker som innebär att Catella kan hamna i situationer där Catella måste välja att investera även i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projektet och därmed förlora det investerade kapitalet.

### Kommentarer till Catellas egna investeringar under fjärde kvartalet 2019

Catellas egna investeringar redovisas i koncernens resultaträkning och finansiella ställning i kategorin Övrigt, se not 1 och 2. 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 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 förväntas ha en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 155 mkr under det första kvartalet 2020.

##### 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.

Som tidigare kommunicerats har beslut tagits för projekt Kaktus att inleda byggnationsfasen och färdigställa projektet för att få ut störst potential för Catellas aktieägare. Catellas ambition är dock fortfarande att avyttra projektet så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Beslutet innebär ett ökat investeringsåtagande från Catellas sida och har föranlett en omklassificering av innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar. Förändringen innebär att en ny balanspost, Exploaterings- och projektfastigheter, redovisas i koncernens finansiella ställning från och med 30 september 2019.

#### Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepappersiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i

lånportföljerna följs noga, och omvärderingar görs kontinuerligt. Prognosen utförs av den franska investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S. Det bokförda värdet i Catellas koncernredovisning fastställs baserat på prognostiserade diskonterade kassaflöden

bestående i huvudsak av räntebetalningar men även amorteringar.

Sammandrag av Catellas lånportfölj samt utfall och prognos av kassaflöden för lånportföljen redovisas i denna not på nästkommande sidor.

**Övriga innehav**

Övriga innehav utgörs främst av noterade och onoterade aktier i svenska aktieföretag.

## Sammandrag av Catellas låneportfölj

Mkr		Prognostiserade odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	47,9	23,9%	45,9	41,8%	5,7%	0,7
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4	Spanien	31,0	15,5%	13,4	12,2%	10,7%	8,3
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 3	Portugal	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	n/a
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	121,4	60,6%	50,4	45,9%	27,5%	4,2
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Totalt kassaflöde ***		200,3	100,0%	109,7	100%	16,3%	4,0
Upplupna räntor				9,9			
Bokfört värde i koncernens balansräkning				119,6			

\* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

\*\* Dessa investeringar har tillskrivits ett värde om 0 kr.

\*\*\* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

### Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

Kassaflödet för respektive låneportfölj redovisas i tabell på nästa sida och diskonteringsräntorna redovisas ovan per portfölj. Mer information om låneportföljen finns på nästa sida och i Årsredovisning 2018.

#### Kassaflödesprognoser

Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS. I avsaknaden av en fungerande och tillräckligt likvid marknad för i stort sett alla investeringarna samt för jämförbara efterställda investeringar, utförs värderingen genom att använda tillvägagångssättet "markto-modell". Detta tillvägagångssätt bygger på att prognostisera kassaflödet till och med förfall för varje investering med marknadsbaserade kreditantaganden. De prognostiserade kassaflödena har utarbetats av den externa investeringsrådgivaren Cartesia. Kreditantaganden som används av Cartesia baseras på historisk utveckling av de enskilda investeringarna och ett brett urval av jämförbara transaktioner. I de prognostiserade kassaflödena görs antaganden av potentiella försämringar av kreditvariabler. Dessa täcker inte fullt ut effekten av ett scenario, med låg sannolikhet och hög potentiell negativ inverkan såsom upplösning av euroområdet, där ett av länderna som EETI har sina underliggande investe-

ringar, utträder ur den europeiska monetära unionen eller liknande scenarier. Justeringar av kassaflödena påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

#### Diskonteringsräntor

Applikerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 24-månaders index med icke betygsatta (non-investment grade) europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx). Diskonteringsräntorna per portfölj har också fastställts relativt andra tillgångar i avsaknad av marknadspriser för tillgångarna som EETI innehar. Varje kvartal utvärderar styrelsen för EETI de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar för att eventuellt justera diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet. Justeringar av diskonteringsräntorna påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys på Catellas hemsida.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer avseende låneportföljerna

Merparten av investeringarna består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende och rankas lägre än värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångs- Vissa investeringar har också strukturella

inslag som gör att högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångs- prioriteras vid utebliven betalning eller om förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsslaget som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. För vidare information se not 23 i Årsredovisningen 2018.

#### Clean-up call

Clean-up call berör samtliga delpportföljer och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen när de utestående lånen har amorterats och understiger tio procent av det emitterade beloppet. Administrationen av portföljen är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och således möjliggör en sådan konstruktion att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Konstruktionen möjliggör också att investeraren ej blir sittande med mindre och långa kassaflöden tills att portföljen är återbetalad.

#### Time call

Time call berör delpportföljerna Lusitano 3 och 5 och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delpportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter.

## Utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen\*

Mkr	Spanien				Portugal		Italien	Nederländerna		Tyskland		Frankrike	UK	Utfall	Prognos	Diff
Låneportfölj	Pastor 2	Pastor 3	Pastor 4	Pastor 5	Lusitano 3	Lusitano 5	Sestante 4	Memphis **	Shield **	Gems **	Semper **	Minotaure **	Ludgate **			
Utfall																
Helår 2009	4,6	-	-	-	0,4	0,8	-	0,9	1,7	0,2	1,6	2,2	0,0	12,4	7,7	4,7
Helår 2010	7,8	-	-	-	2,7	0,0	-	3,3	6,1	0,7	5,8	8,8	0,5	35,6	35,7	-0,1
Helår 2011	9,8	-	-	-	11,1	0,0	0,6	3,3	4,4	0,9	5,7	6,9	0,4	43,1	28,4	14,7
Helår 2012	4,5	-	-	-	10,2	0,0	0,5	0,8	-	0,7	5,2	3,7	0,1	25,8	30,1	-4,3
Helår 2013	0,2	-	-	-	2,7	0,0	0,4	-	-	0,4	1,2	-	0,2	5,0	7,5	-2,5
Helår 2014	0,3	-	-	-	6,7	0,0	0,4	-	-	0,4	-	-	13,1	20,9	12,8	8,1
Helår 2015	0,1	-	-	-	3,7	0,0	0,5	-	-	0,3	-	-	16,9	21,5	23,2	-1,6
Q1 2016	-	-	-	-	1,7	-	0,1	-	-	46,7	-	-	3,9	52,4	51,3	1,1
Q2 2016	0,1	-	-	-	2,0	-	0,1	-	-	-	-	-	4,0	6,2	5,4	0,9
Q3 2016	-	-	-	-	0,9	-	0,1	-	-	-	-	-	3,4	4,5	5,0	-0,5
Q4 2016	-	-	-	-	3,7	-	0,1	-	-	-	-	-	3,4	7,2	5,2	2,1
Q1 2017	-	-	-	-	1,5	-	-	-	-	-	-	-	2,6	4,1	5,0	-0,9
Q2 2017	-	-	-	-	1,9	-	-	-	-	-	-	-	3,5	5,5	5,6	-0,1
Q3 2017	-	-	-	-	1,8	-	-	-	-	-	-	-	4,6	6,4	5,0	1,4
Q4 2017	0,0	-	-	-	3,8	-	-	-	-	-	-	-	2,7	6,5	4,8	1,7
Q1 2018	0,0	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	2,6	0,5
Q2 2018	0,0	-	-	-	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4	2,7	-0,3
Q3 2018	0,0	-	-	-	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	2,2	2,2	-0,1
Q4 2018	-	-	-	-	3,6	-	-	-	-	-	-	-	-	3,6	2,3	1,3
Q1 2019	0,0	-	-	-	1,9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9	2,2	-0,3
Q2 2019	0,0	-	-	-	4,3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,3	2,3	2,0
Q3 2019	0,0	-	-	-	3,2	-	-	-	-	-	-	-	-	3,2	2,4	0,9
Q4 2019	-	-	-	-	16,8	-	-	-	-	-	-	-	-	16,8	16,1	0,7
Summa	27,2	0,0	0,0	0,0	92,2	0,8	2,9	8,4	12,2	50,4	19,4	21,7	59,3	294,5	265,3	29,2
Prognos																
Q1 2020	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Q2 2020	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Q3 2020	47,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,8	47,9	0,1
Q4 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	47,9	47,9
Helår 2021	-	-	-	-	24,3	-	-	-	-	-	-	-	-	24,3	72,1	47,8
Helår 2022	-	-	-	-	19,0	-	-	-	-	-	-	-	-	19,0	91,1	72,1
Helår 2023	-	-	-	-	17,7	-	-	-	-	-	-	-	-	17,7	108,8	91,1
Helår 2024	-	-	-	-	17,3	-	-	-	-	-	-	-	-	17,3	126,1	108,8
Helår 2025	-	-	-	-	16,8	-	-	-	-	-	-	-	-	16,8	142,9	126,1
Helår 2026	-	-	-	-	10,0	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	152,9	142,9
Helår 2027	-	-	-	-	16,4	-	-	-	-	-	-	-	-	16,4	169,3	152,9
Helår 2028	-	-	31,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,0	200,3	169,3
Summa	47,9	0,0	31,0	0,0	0,0	121,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,3		200,3

\* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

\*\* Shield avyttrades Q4 2011, Memphis Q2 2012 och Semper Q2 2013. Gems återköptes under Q1 2016 av emittenten. Ludgate och Minotaure avyttrades Q1 2018.

### Pastor 2

Enligt tidigare prognos skulle emittenten utnyttja sin option, Clean-up call, under tredje kvartalet 2019 vilket inte skett. Per tredje kvartalet 2019 understiger de underliggande lånen 10% varför Catella gör bedömningen att ett återköp kommer att ske senast i tredje kvartalet 2020.

### Lusitano 3

Emittenten har under tredje kvartalet 2019 utnyttjat sin option, time call, att åter-

köpa Lusitano 3 vilket medför en nedskrivning om cirka 51 mkr. Catella har återbetalats det nominella värdet under fjärde kvartalet 2019 och således uteblir de tidigare prognostiserade framtida kassaflöden.

### Lusitano 5

I de prognostiserade kassaflödena för delportföljen Lusitano 5 antas att emittenten inte kommer att utnyttja sin time call. Dock har diskonteringsränta höjts för att reflektera sannolikheten att emittenten utnyttjar

sin option att återköpa Lusitano 5 till nominellt värde uppgående till cirka 3.3 miljoner euro. Denna sannolikhet bedöms öka det andra kvartalet 2021 och om optionen skulle nyttjas av emittenten skulle detta innebära en nedskrivning av värdet om cirka 2 miljoner euro.

Catella monitorerar den emitterande banken löpande för att bedöma sannolikheten för ett utnyttjande av optionen.

## Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	31 december 2019
Låneportföljer	120
Verksamhetsrelaterade investeringar	245
Andra värdepapper	20
Summa *	385

\* varav kortfristiga placeringar om 124 mkr och långfristiga placeringar om 261 mkr.

## Not 5. Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

I enlighet med IFRS 7 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre olika nivåer. Klassificeringen sker baserat på de indata som används vid värderingen av instrumenten. I nivå 1 används noterade priser på balansdagen på en aktiv marknad. I nivå 2 används andra observer-

bara marknadsdata för tillgången eller skulden än noterade priser. Verkligt värde fastställs med hjälp av värderingstekniker. För nivå 3 bestäms det verkliga värdet utifrån en värderingsteknik som baseras på icke-observerbar marknadsdata. Specifika värderingstekniker som används för nivå 3 är beräkning av diskonterade kassaflöden för

att fastställa verkligt värde på de finansiella instrumenten. För ytterligare information, se not 3 i Årsredovisning 2018.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2019, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Derivatinstrument		14		14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	30	120	221	370
Summa tillgångar	30	134	221	385
<b>SKULDER</b>				
Derivatinstrument		1		1
Summa skulder	0	1	0	1

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

### FÖRÄNDRINGSANALYS AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR ENLIGT NIVÅ 3 UNDER HELÅRET 2019

	2019
Per 1 januari	275
Anskaffningar	36
Avyttringar	-0
Amorteringar	-25
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-71
Valutakursdifferenser	6
Per 31 december	221

## Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Mkr	2019 31-dec	2018 31-dec
Likvida medel	97	205
Övriga ställda säkerheter	19	49
	116	255
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Likvida medel	53	167
Övriga ställda säkerheter	19	49
	72	217

I likvida medel ingår pantsatta kassamedel. Dessa medel är satta som säkerhet inom verksamhetsgrenen Asset Management för pågående transaktioner. I likvida medel in-

går även kassamedel enligt minimibehållningskrav inom Catella Banks kortverksamhet, medel som vid varje givet tillfälle ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

### Eventalförpliktelser

Mkr	2 019 31-dec	2 018 31-dec
Klientmedel förvaltade för kunders räkning	0	91
Övriga eventalförpliktelser	341	6
	341	97
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Klientmedel förvaltade för kunders räkning	0	91
Övriga eventalförpliktelser	5	5
	5	96

Med klientmedel avses tillgångar tillhörande kunder och vilka förvaltas av Catella Bank Filial. Dessa tillgångar förvaras på separat bankkonto av filialen i tredje mans namn. Under fjärde kvartalet 2019 är dessa medel helt avvecklade.

Övriga eventalförpliktelser avser främst Catella ABs garantiförbindelse till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS.

Övriga eventalförpliktelser avser även garantiförpliktelser som lämnats för hyreskontrakt med hyresvärdar.

### Åtaganden

Mkr	2 019 31-dec	2 018 31-dec
Ej utnyttjade krediter, beviljade av Catella Bank	0	2 760
Investeringsåtaganden	24	113
Övriga åtaganden	0	3
	24	2 876
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Ej utnyttjade krediter, beviljade av Catella Bank	0	2 760
Investeringsåtaganden	0	0
Övriga åtaganden	0	3
	0	2 763

Ej utnyttjade krediter avser främst kreditlöften som Catella Bank ställt ut till kreditkorts-kunder. Merparten av dessa åtaganden överfördes till Advanzia Bank

per den 1 april 2019 och kvarstående åtaganden har avvecklats successivt under 2019.

Investeringsåtaganden avser främst det onoterade innehavet i Pamica 2 AB och till en mindre del intresseföretagen

Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH.

## Not 7. Förändring i immateriella tillgångar

Räkenskapsåret 2018	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Ingående balans	276	50	24	40	390
Inköp			15	14	29
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	170		74		245
Avyttringar och utrangeringar				-0	-0
Omklassificering till rörelsens kostnader				-1	-1
Avskrivningar			-11	-9	-20
Nedskrivning av immateriella tillgångar					0
Valutakursdifferenser	2		1	1	3
Utgående balans	448	50	104	44	646
Per 31 december 2018					
Anskaffningsvärde	468	50	130	112	761
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-20		-26	-69	-115
Bokfört värde	448	50	104	44	646
Räkenskapsåret 2019					
Ingående balans	448	50	104	44	646
Inköp			0	15	16
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	4				4
Avyttringar och utrangeringar					0
Avskrivningar			-28	-10	-39
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-2		-4	-14	-20
Valutakursdifferenser	15		6	0	21
Utgående balans	464	50	79	34	627
Per 31 december 2019					
Anskaffningsvärde	486	50	137	128	801
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-22		-58	-94	-174
Bokfört värde	464	50	79	34	627

## Not 8. Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Affärsområdet Banking redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning i koncernens resultaträkning. Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt. Nedanstående resultaträkning och finansiella ställning i sammandrag avseende affärsområdet Banking inkluderar ej eliminerings mellan Banking och verksamhetsgrenarna Corporate Finance och Asset Management.

Under första kvartalet 2019 avyttrade Catella Bank sina operativa verksamheter; Wealth Management i Sverige och Luxemburg samt Kortutgivningsverksamheten. Arbete med migrering av kortkunder till Advanzia Bank fortgår och förväntas kunna avslutas i början av 2020.

### Fjärde kvartalet 2019

Totala intäkterna uppgick till -6 mkr (77) och periodens resultat uppgick till -7 mkr (-150).

Periodens resultat inkluderar 55 mkr av den förväntade tilläggsköpeskillingen från Advanzia Bank netto efter provisionskostnader vilket innebär att 104 mkr har intäktsförts under 2019. Därutöver ingår en tilläggsköpeskillning om 4 mkr från avyttringen av Wealth Management verksamheten i Sverige till Söderberg & Partners. Periodens resultat belastas vidare med likvidationskostnader för bankens svenska filial om 6 mk och av uppskjuten skattekostnad om 31 mkr.

Migreringen av kortkunder till Advanzia Bank har gått enligt plan och förväntas att

vara genomförd under första kvartalet 2020.

Efter att migreringen av kortkunder till Advanzia Bank är färdigställd kommer banklicensen att avyttras alternativt ansökan om återlämnande av licens att inges till tillsynsmyndigheten, CSSF. Alternativet att återlämna licensen innebär att banken träder i likvidation efter CSSF:s återkallelse av licensen. Den slutliga kostnaden för nedstängningen av banken är svårbedömd men kostnaderna kommer sannolikt bli högre än förväntat. Tidpunkten för att upplösa konsoliderad situation styrs av ovannämnda alternativ.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	-6	77	58	340
Övriga kostnader	-33	-288	-298	-643
Finansiella poster - netto	63	9	340	6
Resultat före skatt	24	-201	101	-297
Skatt	-31	51	-56	55
Periodens resultat	-7	-150	44	-242
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>				
Tillgångar			2019 31-dec	2018 31-dec
Lånefordringar	-	-	0	1 036
Likvida medel	-	-	497	2 547
Övriga tillgångar	-	-	337	666
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	834	4 249
Eget kapital				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	579	502
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0
Summa eget kapital	-	-	579	502
Skulder				
Upplåning och låneskulder	-	-	71	3 397
Övriga skulder	-	-	185	349
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	256	3 747
Summa eget kapital och skulder	-	-	835	4 249



## Not 9. Kapitäläckning - konsoliderad situation

Catella AB och de dotterföretag som bedriver verksamhet under tillsyn av svensk eller utländsk tillsynsmyndighet utgör en finansiell företagsgrupp, en så kallad konsoliderad situation. Den konsoliderade situationen lyder under tillsyn av CSSF i Luxemburg. Rapportering och ansvarigt institut är Catella Bank S.A. Vilka koncernföretag som för närvarande ingår respektive inte ingår i konsoliderad situation framgår av not 20 i Catellas årsredovisning 2018.

Diskussioner pågår med CSSF avseende avyttring av bankens verksamheter, rapportering och andra frågeställningar tillämpliga för den konsoliderade situationen.

Den konsoliderade situationen ska följa Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/32013 (CRR).

Enligt lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag ska koncernräkenskaper upprättas för en konsoliderad situation. Catella tillämpar detta krav genom de upplysningar som lämnas i

denna not om den konsoliderade situationens räkenskaper enligt ÅRKL. Vid upprättande av dessa räkenskaper har redovisningsprinciper angivna i avsnitt Övrig finansiell information tillämpats, vilka överensstämmer med ÅRKL. I övrigt hänvisas till Catella AB:s koncernräkenskaper.

I nedan tabeller redovisas utdrag ur räkenskaperna för den konsoliderade situationen.

## Resultaträkning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	1 390	1 271
Övriga rörelseintäkter	19	25
Totala intäkter	1 409	1 296
Uppdragskostnader & provisioner	-492	-386
Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner	917	910
Rörelsekostnader	-640	-629
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	276	281
Avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar	0	0
Jämförelsestörande poster	0	0
Rörelseresultat	276	281
Finansiella poster - netto	-109	-49
Resultat före skatt	167	232
Bokslutsdispositioner	11	0
Skatt	-81	-73
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	97	159
Verksamheter som innehas för försäljning:		
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	45	-238
Periodens resultat	142	-79
Resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	64	-163
Innehav utan bestämmande inflytande	78	84
	142	-79
Antal anställda vid periodens slut	260	339

## Finansiell ställning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2019 31-dec	2018 31-dec
Anläggningstillgångar	1 196	1 245
Omsättningstillgångar	1 282	1 145
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	759	4 247
Summa tillgångar	3 236	6 637
Eget kapital	1 673	1 661
Skulder	1 274	1 235
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	289	3 741
Summa eget kapital och skulder	3 236	6 637

## Kapitaltäckning - konsoliderad situation

Bolaget Catella AB är ett finansiellt moderholdingföretag i Catella-koncernen och offentliggör med anledning av det nedan uppgifter om kapitaltäckning för den konsoliderade situationen.

Mkr	2019 31-dec	2018 31-dec
Kärnprimärkapital	892	896
Övrigt primärkapital	0	0
Supplementärkapital	0	0
Kapitalbas	892	896
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	3 922	4 920
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR		
Kapitalkrav Pelare 1	314	394
<i>varav kapitalkrav för kreditrisk</i>	130	216
<i>varav kapitalkrav för marknadsrisk</i>	12	21
<i>varav kapitalkrav för operativ risk</i>	171	156
<i>varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk</i>	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	118	148
Institutspecifika buffertkrav	153	175
Intern buffert	39	49
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	623	766
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	269	130
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	308	180
KAPITALRELATIONER, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP		
Kärnprimärkapitalrelation	22,8	18,2
Primärkapitalrelation	22,8	18,2
Total kapitalrelation	22,8	18,2
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP		
Kapitalkrav Pelare 1	8,0	8,0
Kapitalkrav Pelare 2	3,0	3,0
Institutspecifika buffertkrav	3,9	3,6
<i>varav krav på kapitalkonserveringsbuffert</i>	2,5	2,5
<i>varav krav på kontryckisk kapitalbuffert</i>	1,4	1,1
Intern buffert	1,0	1,0
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	15,9	15,6
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	6,9	2,6
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	7,9	3,6

Catella AB:s konsoliderade situation uppfyller kravet på miniminivå för kapitalbasen. I kapitalbasen ingår översiktligt granskat resultat för helåret 2019 och föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2019.

	2019 31-dec	2018 31-dec
Kapitalbas, mkr		
<b>Kärprimärkapital</b>		
Aktiekapital och överkursfond	440	404
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 233	1 258
Översiktligt granskat resultat netto efter avdrag för förutsebara kostnader och utdelningar	-	-
<b>Avgår:</b>		
Immateriella tillgångar	-274	-285
Prisjusteringar	-15	-24
Uppskjutna skattefordringar	-72	-121
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	-186	-185
Positiva resultat hänförliga till moderföretagets aktieägare och vilka inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	-	-
Föreslagen utdelning	-80	-
Övriga avdrag	-153	-150
Summa kärprimärkapital	892	896
Övrigt primärkapital	-	-
Supplementärkapital	-	-
Kapitalbas	892	896

Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I, mkr	2019 31-dec		2018 31-dec	
	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I
<b>Kreditrisk enligt schablonmetoden</b>				
Exponeringar mot institut	211	17	446	36
Exponeringar mot företag	11	1	630	50
Exponeringar mot hushåll	3	0	13	1
Exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom	0	0	125	10
Fallerande exponeringar	108	9	191	15
Poster förknippade med särskilt hög risk	178	14	180	14
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	0	0	4	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	33	3	1	0
Aktieexponeringar	517	41	483	39
Övriga poster	565	45	628	50
	1 625	130	2 701	216
<b>Marknadsrisk</b>				
Ränterisk	0	0	0	0
Aktiekursrisk	0	0	0	0
Valutakursrisk	154	12	268	21
	154	12	268	21
<b>Operativ risk enligt basmetoden</b>				
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	2 143	171	1 948	156
	0	0	4	0
<b>Totalt</b>	<b>3 922</b>	<b>314</b>	<b>4 920</b>	<b>394</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	0,7	17,5	17,6	31,2
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,2	0,3	1,2
Totala intäkter	0,9	17,6	17,8	32,5
Övriga externa kostnader	-2,3	-14,4	-31,3	-49,4
Personalkostnader *	-10,3	-15,2	-30,0	-38,4
Avskrivningar	-0,2	-0,0	-0,4	-0,1
Övriga rörelsekostnader	2,4	-0,0	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-9,4	-12,0	-43,9	-55,5
Resultat från andelar i koncernföretag	22,0	0,0	22,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	-1,4	0,0	7,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4,0	-6,7	-54,7	-25,1
Finansiella poster	18,0	-8,1	-32,7	-17,6
Resultat före skatt	8,7	-20,1	-76,6	-73,1
Bokslutsdispositioner	63,7	236,2	63,7	236,2
Skatt på periodens resultat	0,0	-35,0	0,0	-19,8
Periodens resultat	72,3	181,2	-13,0	143,4

\* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Periodens resultat	72,3	181,2	-13,0	143,4
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	72,3	181,2	-13,0	143,4

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2019 31-dec	2018 31-dec
Immateriella tillgångar	3,3	0,0
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,2
Andelar i koncernföretag	1 052,6	1 052,6
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0
Långfristiga fordringar	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	246,6	350,4
Övriga kortfristiga fordringar	27,5	5,6
Likvida medel	0,3	17,8
Summa tillgångar	1 330,4	1 426,5
Eget kapital	556,3	654,6
Avsättningar	0,0	0,0
Obligationslån	746,6	748,4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,3	1,5
Övriga kortfristiga skulder	27,2	22,2
Summa eget kapital och skulder	1 330,4	1 426,5

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 335,2 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS.

## Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se ovan för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast ett fåtal nyckeltal. Från och med andra kvartalet 2016 tillämpar Catella ESMAs (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya riktlinjer för alternativa nyckeltal (Alternative

Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av

koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är komplementär information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkning.

### Definitioner

#### Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Beskrivning	Orsak till användning av mått
Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare *	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet.
Justerad räntabilitet på eget kapital *	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet i jämförelse med tidigare perioder.
Soliditet *	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Utdelning per aktie	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
Vinstmarginal *	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats.
Justerad vinstmarginal *	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats i jämförelse med tidigare perioder.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Förvalt kapital vid årets slut	Delar av Catellas intäkter inom Asset Management avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Kort- och betalningsvolym	Kort- och betalningsvolym är en värde drivare till Catellas intäkter inom Card & Payment Solutions. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Resultat per aktie	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.

\* Se nästa sida för beräkningsunderlag

## Nyckeltal avseende kvarvarande verksamheter (exkl. affärsområdet Banking)

### Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		12 mån	
	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Periodens resultat, mkr	72	23	148	210
Totala intäkter, mkr	761	698	2 420	2 216
Vinstmarginal, %	9	3	6	9
Eget kapital, mkr	-	-	1 157	1 145
Summa tillgångar, mkr	-	-	3 222	2 760
Soliditet, %	-	-	36	41
Periodens resultat, mkr *	54	9	68	127
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Resultat per aktie, kr *	0,63	0,11	0,79	1,50
Eget kapital, mkr *	-	-	943	940
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	10,93	11,17

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
<b>KONCERNEN</b>															
Periodens resultat, mkr *	54	-73	87	1	9	25	50	43	114	60	37	34	32	33	44
Eget kapital, mkr *	943	893	948	973	940	1 141	1 118	1 133	1 236	1 105	1 050	1 092	1 063	1 029	1 038
Räntabilitet på eget kapital, %	7	2	12	8	11	20	24	23	22	15	13				

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		12 mån	
	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Periodens resultat, mkr	27	11	23	15
Totala intäkter, mkr	287	299	709	715
Vinstmarginal, %	9	4	3	2
Eget kapital, mkr	-	-	83	69
Summa tillgångar, mkr	-	-	536	464
Soliditet, %	-	-	15	15

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
<b>CORPORATE FINANCE</b>															
Periodens resultat, mkr *	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0	-1	11	11	36
Eget kapital, mkr *	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78	177	254	237	222
Räntabilitet på eget kapital, %	70	25	21	8	21	40	52	34	30	15	11				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management

	3 mån		12 mån	
	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>ASSET MANAGEMENT</b>				
Periodens resultat, mkr	51	26	253	271
Totala intäkter, mkr	445	401	1 689	1 510
Vinstmarginal, %	12	7	15	18
Eget kapital, mkr	-	-	1 149	1 058
Summa tillgångar, mkr	-	-	1 901	1 733
Soliditet, %	-	-	60	61

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

\*\* Räntabilitet på eget kapital: Summa av resultat efter skatt för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital för de fem senaste kvartalen.

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
<b>ASSET MANAGEMENT</b>															
Periodens resultat, mkr *	34	26	85	28	12	41	79	55	79	52	49	37	37	15	14
Eget kapital, mkr *	967	940	983	937	887	656	626	530	438	445	414	393	418	349	343
Räntabilitet på eget kapital, %	18	17	20	22	30	47	54	53	51	43	36				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Nyckeltal avseende samtliga verksamheter (inkl. affärsområdet Banking)

### Utvalda nyckeltal per verksamhetsgren

	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Vinstmarginal, %	9	-15	8	-1
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	7	-7
Soliditet, %	-	-	43	24
Eget kapital, mkr *	-	-	1 522	1 442
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	649	706
Resultat per aktie, kr *	0,55	-1,58	1,31	-1,33
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,64	17,14
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Vinstmarginal, %	9	4	3	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	70	21
Soliditet, %	-	-	15	15
Eget kapital, mkr *	-	-	57	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	220
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	24,0	23,3	50,7	68,6
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>				
Vinstmarginal, %	10	-26	17	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	4	-5
Soliditet, %	-	-	63	26
Eget kapital, mkr *	-	-	1 545	1 389
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	412	466
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	179,8	203,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-6,7	-3,0	-42,3	-0,1
Kort- och betalningsvolym, mdkr	0,0	4,5	0,0	16,2

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		12 mån																
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec															
<b>KONCERNEN</b>																			
Periodens resultat, mkr	65	-119	193	-28															
Totala intäkter, mkr	757	775	2 474	2 553															
Vinstmarginal, %	9	-15	8	-1															
Eget kapital, mkr	-	-	1 736	1 647															
Summa tillgångar, mkr	-	-	4 057	7 009															
Soliditet, %	-	-	43	24															
Periodens resultat, mkr *	47	-133	113	-112															
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238															
Resultat per aktie, kr *	0,55	-1,58	1,31	-1,33															
Eget kapital, mkr *	-	-	1 522	1 442															
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238															
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,64	17,14															
					2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
					okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	okt-dec	jul-sep	apr-jun	
Periodens resultat, mkr *	47	-83	38	111	-133	-13	13	22	67	59	33	33	37	35	182				
Eget kapital, mkr *	1 522	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587	1 625	1 729	1 628	1 577	1 597	1 563	1 534	1 484				
Räntabilitet på eget kapital, %	7	-4	0	-1	-7	5	10	11	12	10	9								

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Periodens resultat, mkr	27	11	23	15
Totala intäkter, mkr	287	299	709	715
Vinstmarginal, %	9	4	3	2
Eget kapital, mkr	-	-	83	69
Summa tillgångar, mkr	-	-	536	464
Soliditet, %	-	-	15	15

	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun
<b>CORPORATE FINANCE</b>															
Periodens resultat, mkr *	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0	-1	11	11	36
Eget kapital, mkr *	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78	177	254	237	222
Räntabilitet på eget kapital, %	70	25	21	8	21	40	52	34	30	15	11				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management and Banking

	3 mån		12 mån	
	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>				
Periodens resultat, mkr	45	-123	298	29
Totala intäkter, mkr	438	478	1 747	1 847
Vinstmarginal, %	10	-26	17	2
Eget kapital, mkr	-	-	1 727	1 560
Summa tillgångar, mkr	-	-	2 736	5 982
Soliditet, %	-	-	63	26

	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun
<b>ASSET MANAGEMENT</b>															
Periodens resultat, mkr *	27	17	36	138	-137	6	43	33	30	51	49	39	43	27	158
Eget kapital, mkr *	1 545	1 533	1 578	1 568	1 389	1 093	1 095	1 022	931	967	941	898	918	855	789
Räntabilitet på eget kapital, %	14	4	3	4	-5	11	16	17	18	20	18				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.







Catella AB (publ)

Box 5894, 102 40 Stockholm | Besök: Birger Jarlsgatan 6  
Org nr 556079-1419 | Bolagets säte är Stockholm, Sverige  
Telefon 08-463 33 10 | [info@catella.se](mailto:info@catella.se)

[catella.com](http://catella.com)

