

#### Oktober – December 2020

- Totala intäkter 542 mkr (761)
- Nettoomsättning 534 mkr (722)
- Rörelseresultat 23 mkr (122)
- Resultat före skatt -29 mkr (133)
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter -32 mkr (72)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning 25 mkr (-7)
- Periodens resultat -7 mkr (65), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare -8 mkr (47)
- Resultat per aktie\* -0,09 kr (0,55)

#### Januari – December 2020

- Totala intäkter 2 312 mkr (2 420)
- Nettoomsättning 2 047 mkr (2 353)
- Rörelseresultat 393 mkr (422)
- Resultat före skatt 285 mkr (284)
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter 134 mkr (148)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning -60 mkr (45)
- Periodens resultat 74 mkr (193), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 65 mkr (113)
- Resultat per aktie\* 0,74 kr (1,31)
- Eget kapital\* 1 532 (1 522)
- Eget kapital per aktie\* 17,34 (17,64)
- Förvaltad kapital 129,9 mdkr (142,3\*\*\*)
- Styrelsen avser att föreslå en utdelning om totalt 80 mkr, som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, vilket motsvarar cirka 0,90 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTAT KAPITAL \*\*

SEK 130 mdkr

Slutet av perioden

TOTALA INTÄKTER \*\*

SEK 2312 mkr

Senaste 12 månaderna

RÖRELSERESULTAT \*\*

SEK 393 mkr

Senaste 12 månaderna

EGET KAPITAL

SEK 1717 mkr

Slutet av perioden

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning. \*\* Kvarvarande verksamheter. \*\*\* Justerat för Mutual Funds.

#### För ytterligare information, vänligen kontakta:

Christoffer Abramson, CFO, mobil +46 (0)73-078 89 02

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 25/2-2021 klockan 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas tf vd- och koncernchef Johan Claesson och Catellas CFO Christoffer Abramson. För att delta i konferensen, vänligen se [www.catella.com](http://www.catella.com) / ring in till +46 (0)8 566 427 07

## VD-KOMMENTAR

# ”Ett utmanande kvartal med positiva förändringar”

Catella liksom många andra bolag har haft ett utmanande år 2020. Utöver utmaningar från Covid-19 så har Catella även börjat implementera en ny strategi som fokuserar bolaget mer mot fastigheter samtidigt som bolaget har ny ledning som fokuserat mycket på avyttringar, förvärv och både omstruktureringar och uppstart av nya verksamheter. Arbetet med att stärka den europeiska organisationen och öka produktfokuseringen kommer fortsatt vara mycket viktigt under 2021 för att leverera Catellas tillväxt- och lönsamhet.

Sammantaget är resultatet i fjärde kvartalet en besvikelse, men under ytan pågår många positiva åtgärder i syfte att växa förvaltad kapital inom främst Property Investment Management där utvecklingen av nya produkter inom flera vertikaler pågår. Samtidigt arbetar vi aktivt för att stärka vår position inom Corporate Finance genom produkt- och kompetensutveckling, samt genom att öka det europeiska samarbetet inom affärsområdet och med Property Investment Management.

Vi har även påbörjat arbetet med att öka synergierna genom att utnyttja den samlade kompetensen och resurserna hos alla Catellas europeiska plattformar. Ett uttalat mål av Catellas styrelse och koncernledning är att stötta dotterbolagen med kapital och fokus på bolagssamarbeten har gett upphov till en stark pipeline av intressanta projekt inom exempelvis logistikutveckling och bostadsprojekt. Vi ser med spänning fram emot att knyta ihop affärsmöjligheter inom projektverksamheten med våra fonder som har rest kapital och vilket avses att investeras under 2021. Motsvarande kan även genomföras med andra målgrupper vilket också är vår tydliga målsättning.

Catellas styrelse är mycket glad över att utse Christoffer Abramson till vd för Catella-koncernen. Under de senaste fyra månaderna har Christoffer inte bara snabbt utvecklat vår finansfunktion utan också hjälpt oss att påskynda vår strategiska ompositionering mot ett mer fastighetsfokuserat Catella. Med en stark kombination av att transformera organisationer, förbättra ekonomisk effektivitet och driva lönsam tillväxt strategiskt och taktiskt genom kontrollerad risk, är vi säkra på att Christoffer är rätt person att ta Catella till nästa nivå. Jag har uppskattat mitt nära samarbete med Christoffer och ser fram emot att arbeta med hela Catella-teamet som styrelseledamot efter en övergångsperiod under våren.

### Property Investment Management

Affärsområdet redovisar ett stabilt rörelseresultat under fjärde kvartalet uppgående till 38 mkr med fortsatt starkt inflöde av förvaltad kapital.

Catellas Property Asset Management-verksamhet i Storbritannien har erhållit nya mandat från banker och institutioner inom handelsfastigheter där deras uppdrag är att skapa värde för kunderna genom förädling och omstrukturering av problemkrediter. Detta kan också innebära nya möjligheter för koncernen genom att vi kan tillsätta begränsat eget kapital i vissa projekt och vara mer delaktiga i framtida workouts av dessa.

Bostadsfonderna fortsätter utvecklas i positiv riktning med fortsatt inflöde av kapital. Vår ambition är att öka synergierna med övriga Catella vilka växer fram och börjar bli mer uppenbara. Under 2021 hoppas vi att ett eller flera projekt som är framtagna inom vår projektavdelning kan förvärfvas av våra fonder. Under fjärde kvartalet 2020 kom en ny skattestruktur på plats i Tyskland vilket medför att delar av resultatet från de tyska bostadsfonderna kan utnyttjas mot existerande förlustavdrag från och med 2021.

Den tyska verksamheten med fastighetsprojektutveckling har en stark och fortsatt växande projektportfölj och organisationen har kompetensen och resurserna att genomföra ett flertal av dessa. Verksamheten har stor potential där slutförandet av projektet Grand Central, som skedde under tredje kvartalet 2020, är ett bevis på detta.

Under januari 2021 avyttrade Catella hela sitt innehav (50,1 procent av aktierna) i sitt franska dotterbolag Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 154 mkr. Catella och den lokala ledningen, tillika minoritetsägare, har under processen utvärderat flertalet alternativ avseende minoritetens aktier. Catella beslutade att avyttra sina aktier gemensamt med minoritetsägarna eftersom detta anses vara det bästa alternativet för moderbolagets aktieägare. Vår ambition är att fortsatt ha ett full-service erbjudande i Frankrike och vi letar efter en stark ny fransk partner att växa med och andra återinvesteringsalternativ för det kapital som frigjordes vid affären.

Målet är att utveckla affärsmodellen inom Property Investment Management ytterligare där Catella skall vara en mer aktiv partner i syfte att skapa affärsmöjligheter inom logistik, bostadsutveckling och andra "value-add"-segment. Detta kräver bredare kompetens och organisation på vissa håll men det finns mycket kraft, energi och vilja inom koncernen för att uppnå målet.

Mot bakgrund av koncernens utveckling kommer uppföljning och styrning ändras under 2021 och därmed kommer Property Principal Investments redovisas som separat segment under året med syftet att förtydliga och öka transparensen. Affärsområdet kommer endast bestå av investeringar gjorda inom fastighetssektorn vilket innebär att våra övriga investeringar, exempelvis våra låneportföljer, fortsatt kommer att redovisas under Övrigt.

Genom Catellas breda europeiska plattformar skapas kontaktytor vilka i sin tur skapar många möjligheter där vi

ensamt eller tillsammans med partners kan investera kapital. Att Catella kan initiera projekt, antingen direkt eller i steg två bjuda in externa investerare, ökar såväl både trovärdigheten som våra marginaler över tid. Exempel på detta är både vårt dotterbolag i Frankrike inom logistik som för tillfället driver ett flertal stora logistikbyggnationer och In-frahubs, gemensamt ägt bolag, som uppför en större logistikfastighet om 70 000 kvadratmeter i Norrköping. Ambitionen är att fler projekt kommer att startas under 2021 med målet att avyttra dessa till vår nya planerade logistikfond. Att aktivt söka både fastigheter och investerare där Catella via nätverk och eget kapital genererar möjligheter till både kapitalvinster och management fees kommer att vara del av vår framtida affärsmodell. I syfte att möjliggöra vår nya strategi är vår ambition att avyttra vissa tillgångar för att öka vår handlingsfrihet med tanke på de möjligheter vi ser framför oss. Detta medför större kapitalbehov varför Catella måste ha högre likviditetsberedskap.

### Corporate Finance

Affärsområdet Corporate Finance redovisade ett något lägre rörelseresultat under fjärde kvartalet i jämförelse med samma kvartal föregående år, men med tanke på den begränsade aktiviteten under Covid-19 i flera länder är vi relativt nöjda med utfallet. Rörelseresultatet från den svenska verksamheten var starkt under fjärde kvartalet och Catella rankades som största säljrådgivare under helåret 2020, vilket vi är oerhört stolta över. Tyvärr visade merparten av övriga länder ett svagare rörelseresultat. Tyskland har strukturproblem och åtgärder planeras för att växa och nå en starkare marknadsposition på Europas största fastighetsmarknad.

### Systematic Funds

Den största besvikelsen var dock Systematic Funds som under tidigare år levererat stora och stabila intäkter, men som nu har haft kontinuerliga och stora kapitalutflöden delvis till följd av Covid-19. I grunden beror dock detta på en historisk svag avkastning i produkten Systematic Macro. Under fjärde kvartalet har en viss återhämtning skett vad gäller avkastningen i produkten men trots det har investerarna återigen tagit ut kapital. Vi har och kommer vidta åtgärder i syfte att utveckla Systematic Macro med nya faktorer och produkter som bättre fångar marknadstrender och ger den avkastning som krävs för att vända kapitaltrenden.

Catella står fortsatt bakom Systematic Funds och vi är djupt engagerade i arbetet med att få bolaget på rätt köl. Med nuvarande kapitalbas kan vi inte undvika drastiska åtgärder på kostnadssidan, men vi kommer att fortsätta investera både i produktutveckling och kapitalresning.

### Catella Bank

Ansökan om att få återlämna banklicensen bedöms lämnas in till tillståndsmyndigheten under första kvartalet 2021. Bedömningen är att Catella kommer ur den konsoliderade situationen under andra kvartalet 2021 och vi förväntar oss att cirka 275 mkr av likvida medel görs tillgängliga omedelbart och vi bör kunna frigöra tillgångarna i Visa-aktier som idag är bundet i banken på grund av regelkrav.

Min uppfattning är att Catella trots ett magert resultat under fjärde kvartalet står starkt rustat för framtiden men det kräver fortsatta åtgärder på europeisk nivå. Intäkterna förväntas dock att ha en annorlunda profil än historiskt genom att en högre andel av resultatet kommer att komma från Property Investment Management och Principal Investments. Jag bedömer att detta är positivt för Catellas aktieägare då det är mer stabila intäkter som överensstämmer med våra långsiktiga strategier inom fastighetsområdet. Vi är hoppfulla om att detta ökar vår attraktionskraft och marknadsposition som en stark europeisk fastighetsaktör, i egenskap av investerare, förvaltare och rådgivare.

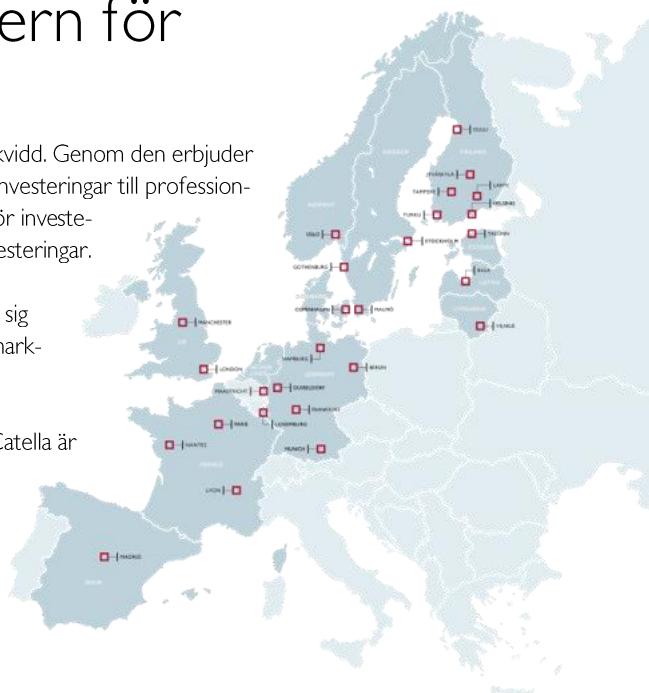
JOHAN CLAESSION  
tf Vd och koncernchef

# ”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 till professionella investerare. Vår vision är att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar.

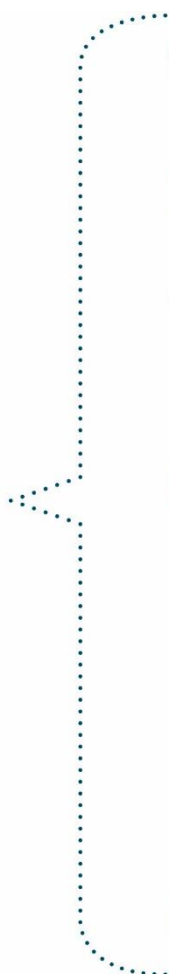
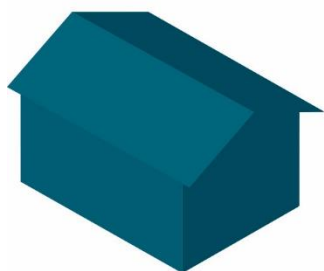
Genom geografisk spridning och ett brett erbjudande som riktar sig till ett flertal kundgrupper, minskar exponeringen mot enskilda marknader och tillgångsklasser. Det bygger en stabil intjäning över tid.

Koncernen förvaltar kapital om cirka 130 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

Att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar.

### VARUMÄRKESLÖFTE

Delivery beyond the expected

### VÄRDERINGAR

- Professional
- Respectful
- Entrepreneurial
- People-oriented

### STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN

- Tillväxt
- Bredda produkt erbjudandet
- Utveckla distribution
- Vårda och utveckla talang och prestationer
- One Catella

### KUNSKAPSLEDARE INOM ALTERNATIVA INVESTERINGAR

Vi skapar värde för våra kunder på andra sätt än genom traditionella investeringsalternativ.

### NYTTJA MARKNADSTRENDER

Låga marknadsräntor, urbanisering och digitalisering.

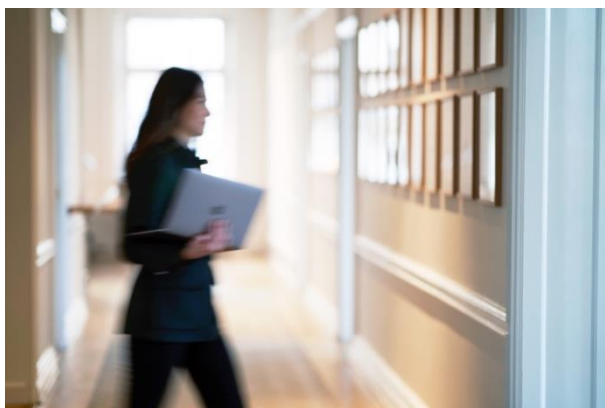
### RÄCKVIDD

- 14 länder
- 28 städer
- 550+ medarbetare



## Våra segment och affärsområden

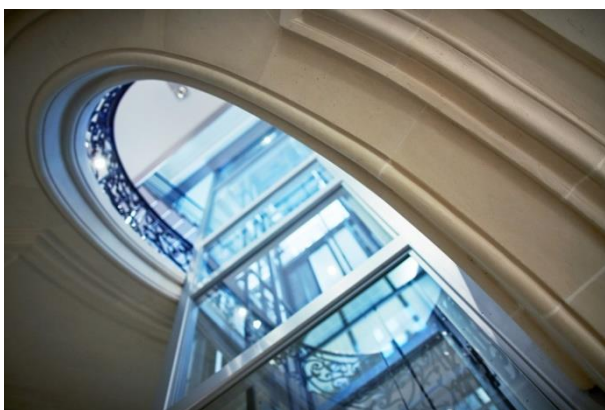
Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.\*



### 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 10.*



### 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 11.*



### Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Catella erbjuder systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus.

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 12.*

\*Catella har fyra affärsområden (rörelsesegment enligt IFRS 8), varav Banking redovisas som avyttringsgrupp som innehas för 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

Affärsområdet Banking är under utveckling 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.

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

## Nettoomsättning och resultat

### Fjärde kvartalet 2020

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter uppgick till 542 mkr (761) och nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 534 mkr (722), varav 259 mkr (286) avser Corporate Finance och 273 mkr (438) avser Asset Management. Intäktsminskningen inom Asset Management är främst hänförlig till produktområdet Systematic Funds vars förvaltningsvolym minskade ytterligare under kvartalet och till produktområdet Mutual Funds som avyttrades under tredje kvartalet 2020. Justerat för Mutual Funds minskade koncernens totala intäkter med 160 mkr under kvartalet i förhållande till motsvarande period föregående år.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 23 mkr (122). Rörelsens kostnader, justerat för Mutual Funds, minskade med 59 mkr under perioden varav rörliga lönekostnader utgjorde 47 mkr. Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sidan 10-12.

Koncernens finansnetto uppgick till -53 mkr (-8) varav räntekostnader uppgick till 12 mkr (13) och verkligt värdeförändringar i långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar uppgick till -16

mkr (10). Därutöver belastades finansnettot av negativa valutakursdifferenser om -28 mkr (-5). Valutakursförändringar i främst EUR/SEK har negativt påverkat värdet på lånefordringar på dotterföretag i lokal valuta liksom de svenska holdingbolagens likvida medel i euro.

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till -29 mkr (113).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 25 mkr (-7) och avser affärsområdet Banking. I resultatet ingår intäkter om 18 mkr avseende debiterade administrationsavgifter för uppsagda kort och andra intäkter i samband med avslut av sk. transitory accounts.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till -7 mkr (65), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare -8 mkr (47) och vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,09 kr (0,55).

### Helår 2020

Koncernens totala intäkter för helåret 2020 uppgick till 2 312 mkr (2 420) och koncernens nettoomsättning uppgick till 2 047 mkr (2 353). Övriga rörelseintäkter uppgick till 265 mkr (67) varav 196 mkr (25) avser intäkter från andelar i intresseföretag. Merparten av dessa intäkter avser avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central under tredje kvartalet. I övriga rörelseintäkter ingår vidare en prestationsbaserad intäkt om 33 mkr från en exit av ett mandat inom tjänsteområdet Property Asset Management i Storbritannien. Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 393 mkr (422).

Koncernens finansnetto uppgick till -109 mkr (-138) och inkluderar ränteintäkter om 6 mkr (13) och räntekostnader om 47 mkr (49). I finansnettot ingår vidare resultat från avyttring av andelar i Catella Fondförvaltning om -9 mkr, verkligt värdeförändringar i långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar om -37 mkr (-86) och negativa valutakursdifferenser om -20 mkr (-1).

Periodens skatt uppgick till -151 mkr (-135) och inkluderar bland annat nedskrivning av uppskjutna skattefordringar om 70 mkr. Nedskrivningen beror på minskade skatteutjämningsmöjligheter inom den svenska verksamheten som ett resultat av avyttringen av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning. Aktuell skatt är väsentligen hänförlig till produktområdet Property Funds i Tyskland.

Resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -60 mkr (45) och inkluderar sista delen av tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank om 30 mkr. Resultatet beaktar alla förväntade kostnader för att kunna slutföra utvecklingen av verksamheten i Catella Bank. Föregående årsresultat inkluderar intäkter från överlåtelse av bankens Wealth Management-verksamheter i Luxemburg och Sverige samt intäkter från överlåtelsen av kortutgivnings-verksamheten i Luxemburg till Advanzia Bank, totalt 307 mkr.

Resultat från koncernens totala verksamhet uppgick till 74 mkr (193), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 65 mkr (113). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,74 kr (1,31).

## Viktiga händelser under kvartalet

### Påverkan av Covid-19

Covid-19 utbrottet påverkar Catella negativt, och det finns en risk för en väsentlig finanssiell påverkan på koncernen. Givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan för koncernen de kommande kvartalen. Vi utgår från antagandet att första kvartalet 2021 kommer att präglas av osäkerhet, i jämförelse med motsvarande perioden 2020, vilket påverkar viljan från investerare att genomföra affärer samt att investera kapital.

#### **Extra bolagsstämma i Catella AB (publ)**

Vid extra bolagsstämman i Catella AB (publ) den 21 december 2020 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, i huvudsak följande:

- att godkänna införandet av ett incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A omfattande 1 500 000 teckningsoptioner och 2020/2025:B omfattande 1 500 000 teckningsoptioner. Rätt att förvärva teckningsoptionerna tillkommer bolagets nuvarande CFO, framtida VD och ledande befattningshavare samt andra nyckelpersoner.
- att godkänna införandet av incitamentsprogram i dotterbolaget APAM Ltd genom emission av E-aktier/tillväxtaktier.
- att godkänna minskning av reservfond för överföring till fritt eget kapital
- att godkänna ändring av bolagsordning.

#### **Catellas valberedning inför årsstämman 2021**

I november 2020 utsågs en valberedning för Catella AB (publ) inför årsstämman i maj 2021. Valberedningen består av följande personer:

- Eje Victorson, ordförande i valberedningen och utsedd av CA Plusinvest AB
- Jan Roxendal, styrelseordförande i Catella AB
- Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB
- Kenneth Andersen, utsedd av Strawberry Capital AS

#### **Viktiga händelser efter kvartalets utgång**

##### **Catella avyttrar sin Property Asset Management-verksamhet i Frankrike**

Catella avyttrade i januari 2021 hela sitt innehav, 50,1 procent av aktierna, i franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 154 mkr. Avyttringen medför en positiv resultat effekt efter transaktionskostnader och skatt om cirka 122 mkr och vilken redovisas under första kvartalet 2021.

#### **Christoffer Abramson ny vd och koncernchef på Catella AB**

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträder rollen senast i samband med årsstämman den 25 maj 2021. Christoffer innehar rollen som Chief Financial Officer sedan 15 oktober 2020.

Innan Christoffer tillträdde rollen som Chief Financial Officer för Catella-koncernen byggde han i sin roll inom EF-koncernen upp en global fastighetsgrupp med bas i USA. Dessförinnan arbetade han som operating executive för ett antal Private Equity-fonder i London och Paris. Christoffer startade sin karriär inom General Electric där han i 10 år arbetade i olika roller, senast som CFO för GE Real Estate i London.

## Resultaträkning för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren i sammandrag

Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Totala intäkter	261	287	623	709
Rörelseresultat	38	48	29	62
Rörelsemarginal, %	15	17	5	9
<b>ASSET MANAGEMENT</b>				
Totala intäkter	280	445	1 501	1 689
Rörelseresultat	8	67	240	392
Rörelsemarginal, %	3	15	16	23
Equity-, Hedge and Fixed Income Funds				
Totala intäkter *	39	199	375	818
Rörelseresultat	-21	43	2	288
Rörelsemarginal, %	-53	22	0	35
Property Investment Management				
Totala intäkter *	240	246	1 126	871
Rörelseresultat	29	24	239	104
Rörelsemarginal, %	12	10	21	12
<b>ÖVRIGT **</b>				
Totala intäkter	1	29	188	22
Rörelseresultat	-24	8	124	-32
<b>KONCERNEN</b>				
Totala intäkter	542	761	2 312	2 420
Rörelseresultat	23	122	393	422
Rörelsemarginal, %	4	16	17	17

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

Se not 7 för information avseende avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

## Utvalda nyckeltal för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren

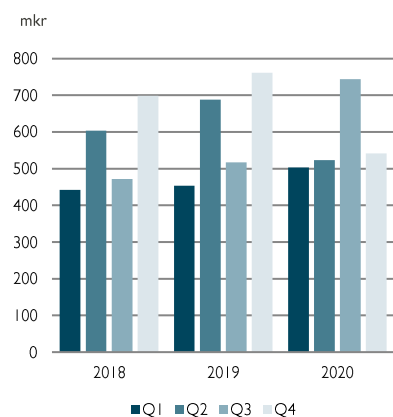
	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Vinstmarginal, %	-6	9	6	6
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	13	7
Soliditet, %	-	-	35	36
Eget kapital, mkr *	-	-	1 062	943
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	566	582
Resultat per aktie, kr *	-0,37	0,63	1,41	0,79
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	12,02	10,93
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Vinstmarginal, %	9	9	0	3
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	-1	70
Soliditet, %	-	-	24	15
Eget kapital, mkr *	-	-	97	57
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	208	214
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	18,3	32,1	45,0	70,2
<b>ASSET MANAGEMENT</b>				
Vinstmarginal, %	3	12	11	15
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	18	18
Soliditet, %	-	-	59	60
Eget kapital, mkr *	-	-	797	967
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	340	344
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	129,9	171,3
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,4	-13,7	-30,6	-33,0

\* 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.

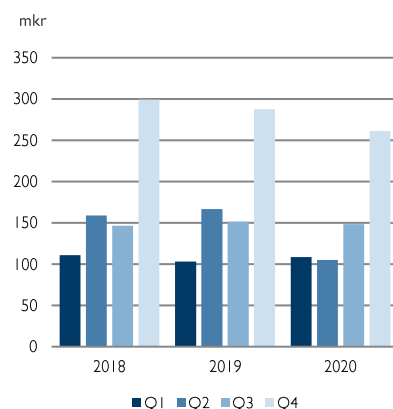
Koncernen \*

TOTALA INTÄKTER



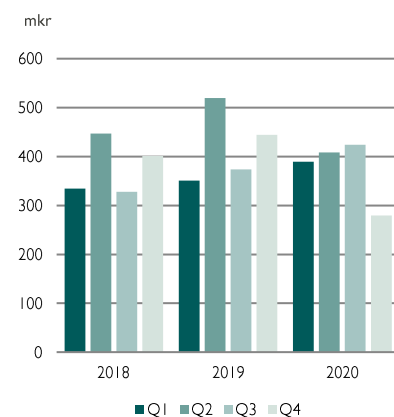
Corporate Finance

TOTALA INTÄKTER

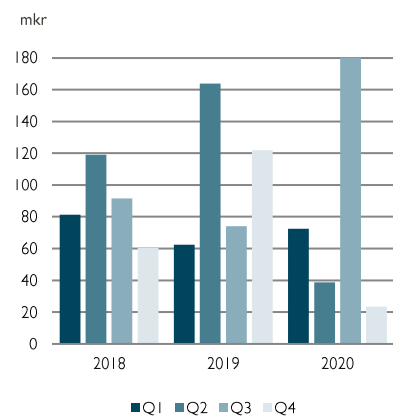


Asset Management \*

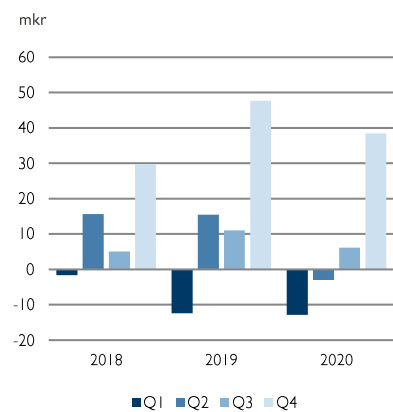
TOTALA INTÄKTER



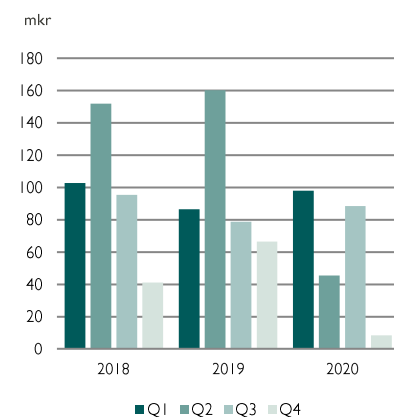
RÖRELSERESULTAT



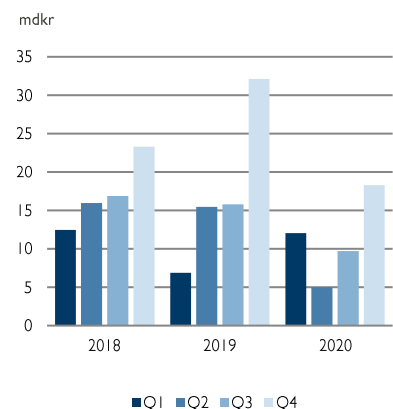
RÖRELSERESULTAT



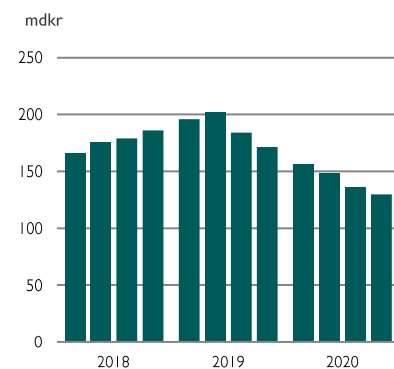
RÖRELSERESULTAT



CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



CATELLAS FÖRVALTADE KAPITAL



\* Kvarvarande verksamheter



# Corporate Finance

## Fjärde kvartalet 2020

Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 59,2 miljarder euro (112,0) under kvartalet vilket är en minskning med 47 procent i jämförelse med föregående år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 18,3 mdkr (32,1). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Sverige för 10,3 mdkr (6,0), Frankrike för 4,4 mdkr (20,9), Tyskland för 0,1 mdkr (1,7) och Danmark för 0,0 mdkr (2,0).

De totala intäkterna uppgick till 261 mkr (287) och totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, minskade med 41 mkr

hänförligt till Kontinentaleuropa. Rörelseresultatet uppgick till 38 mkr (48), en minskning med 9 mkr i jämförelse med föregående år.

Uppdragskostnaderna ökade i jämförelse med föregående år främst pga att Frankrike samfakturerat med annan rådgivare.

Rörelsekostnaderna minskade med 32 mkr främst på grund av lägre personal-, personalrelaterade- och marknadsföringskostnader.

Intäkterna och rörelseresultatet ökade i Norden i jämförelse med föregående år främst drivet av Sverige som hade ett mycket starkt kvartal. I Kontinentaleuropa var intäkter efter uppdragskostnader och

rörelseresultatet väsentligt lägre i jämförelse med föregående år, främst drivet av Frankrike och Tyskland som genomförde färre transaktioner.

## Helår 2020

Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 204,6 miljarder euro (284,7) under perioden vilket är en minskning med 28 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolym under perioden uppgick till 45,0 mdkr (70,2).

De totala intäkterna uppgick till 623 mkr (709) och rörelseresultatet uppgick till 29 mkr (62) under perioden.

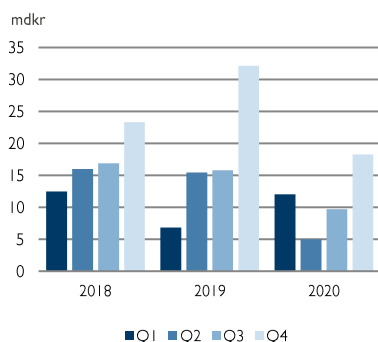
Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

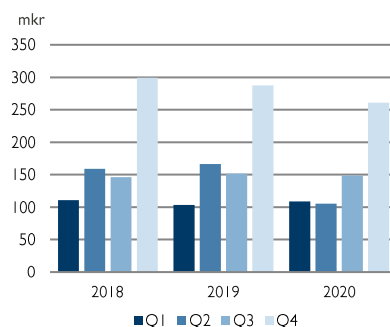
	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Norden*	96	77	222	225
Kontinentaleuropa*	166	210	400	482
Totala intäkter	261	287	623	709
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-18	-75	-55
Rörelsekostnader	-189	-222	-520	-592
Rörelseresultat	38	48	29	62
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	15	17	5	9
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	18,3	32,1	45,0	70,2
varav Norden	12,4	9,3	29,3	27,1
varav Kontinentaleuropa	5,9	22,9	15,7	43,1
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	208	214

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2019.

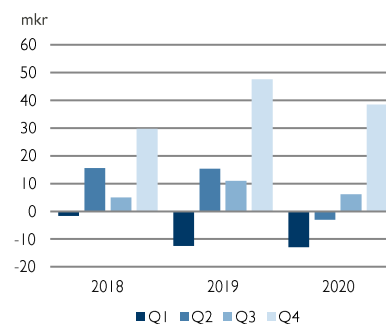
CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Property Investment Management

## Fjärde kvartalet 2020

Förvalt kapital minskade med 0,9 mdkr i jämförelse med föregående kvartal, medan nettoflödet uppgick till 5,1 mdkr under kvartalet. Minskningen i förvalt kapital är främst hänförligt valutakursförändringar medan inflödet var jämnt fördelat mellan Property Asset Management och Property Funds.

De totala intäkterna uppgick till 240 mkr (246) och Intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 210 mkr (211) under kvartalet.

Property Funds intäkter ökade med 20 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av fasta intäkter.

Inom Property Asset Management minskade intäkterna med 12 mkr i jämförelse med föregående år. Verksamheten i Storbritannien, Frankrike\*\* och Spanien rapporterade minskade rörliga intäkter medan Benelux ökade rörliga intäkter drivet av nya skatteregler, avseende fastighetstransaktioner, som träder i kraft under 2021.

Rörelsekostnaderna minskade främst på grund av lägre rörliga personalkostnader. Därutöver påverkades kostnaderna negativt genom nedskrivning av goodwill om 8 mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 29 mkr (24) och är främst hänförligt till Property Funds.

## Helår 2020

Catellas förvaldade kapital i affärsområdet ökade med 15,2 mdkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 115,6 mdkr.

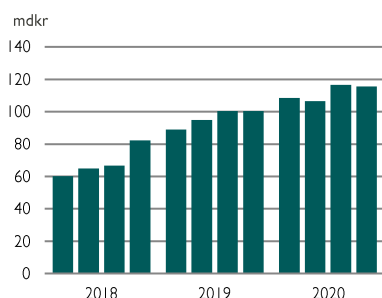
De totala intäkterna uppgick till 1 126 mkr (871) och rörelseresultatet uppgick till 239 mkr (104).

Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Property Funds *	167	147	749	613
Property Asset Management *	102	114	493	306
Totala intäkter	240	246	1 126	871
Uppdragskostnader och provisioner	-30	-35	-164	-189
Rörelsekostnader	-181	-187	-723	-577
Rörelseresultat	29	24	239	104
<b>NYCKELTAL</b>				
Rörelsemarginal, %	12	10	21	12
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	115,6	100,5
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	5,1	1,1	21,2	12,5
varav Property Funds	-	-	69,1	61,5
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,4	3,7	8,6	10,8
varav Property Asset Management	-	-	46,5	39,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,7	-2,6	12,7	1,7
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	273	251

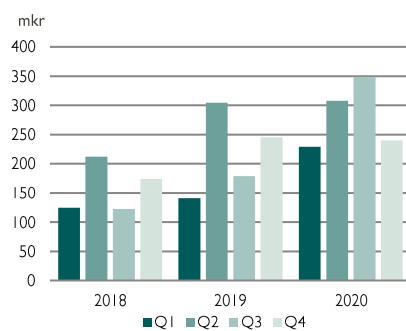
\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2019.

\*\* Catellas franska verksamhet, Catella Asset Management SAS, avyttrades under januari 2021.

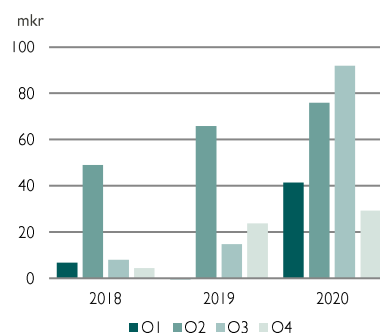
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Under tredje kvartalet 2020 avyttrades 70 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB (Mutual Funds). Intäkter och kostnader inkluderas från och med januari till och med augusti 2020. De kvarvarande 30 procenten redovisas i koncernens finansiella ställning som Innehav i intresseföretag under segmentet Övrigt.

## Fjärde kvartalet 2020

Förvalt kapital minskade med 5,0 mdkr i jämförelse med föregående kvartal och nettoflödet uppgick till -4,7 mdkr. Ett utvecklingsarbete pågår avseende Systematic Macro för att vända den negativa trenden samt utveckla nya produkter.

Mkr

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Mutual Funds *	0	59	130	243
Systematic Funds *	39	139	245	576
Totala intäkter	39	199	375	818
Uppdragskostnader och provisioner	-2	-31	-65	-135
Rörelsekostnader	-58	-125	-309	-395
Rörelseresultat	-21	43	2	288

### NYCKELTAL

Rörelsemarginal, %	-53	22	0	35
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	14,2	70,8
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-4,7	-14,8	-51,9	-45,5
varav Mutual Funds	-	-	0,0	29,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,0	-0,8	-29,0	-4,1
varav Systematic Funds	-	-	14,2	41,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-4,7	-14,0	-22,9	-41,4
Antal anställda, vid periodens slut	67	93	67	93

\* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2019.

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 jämförelse-index och senaste nivå som avräknats (=High watermark).

## Helår 2020

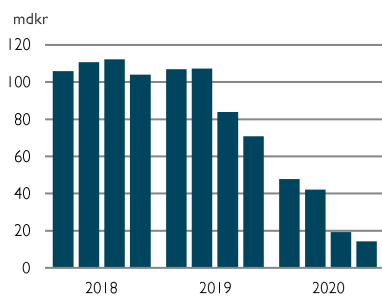
Förvalt kapital, justerat för Mutual Funds, minskade med 27,6 mdkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 14,2 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 245 mkr (576), justerat för Mutual Funds.

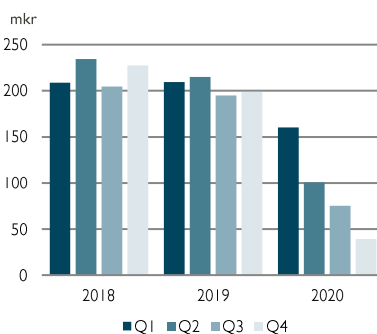
Uppdragskostnader och provisioner uppgick till -10 mkr (-28) och rörelsekostnaderna uppgick till -237 mkr (-278), justerat för Mutual Funds.

Rörelseresultatet uppgick till -1 mkr (269), justerat för Mutual Funds.

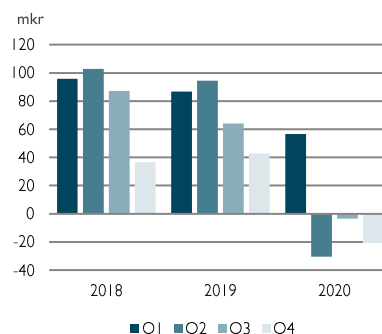
## FÖRVALTAT KAPITAL



## TOTALA INTÄKTER



## RÖRELSERESULTAT



## Övrig finansiell information

### Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning ökade med 113 mkr under fjärde kvartalet 2020 och uppgick per 31 december 2020 till 4 153 mkr. Balansposten Exploaterings- och projektfastigheter ökade med 124 mkr till följd av tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus och nya investeringar i en logistikfastighet i Norrköping för uthyrning till Postnord vid färdigställandet.

Catella har gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbart livslängd. Catellas tillgångar med obestämbart livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen har påvisat ett nedskrivningsbehov av goodwill om 8 mkr hänförlig till affärsområdet Property Investment Management. Därutöver har andra förvävsrelaterade immateriella tillgångar såsom IT-system, hänförliga till Systematic Funds, skrivits ned med 3 mkr. Nedskrivningarna om totalt 11 mkr redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning under fjärde kvartalet.

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 21 mkr per 31 december 2020 (1 mkr per 30 september 2020). Förändringen är hänförlig till koncernens tyska enheter föranledd av en omstrukturering under 2020 och vilken möjliggör nyttjande av underskottsavdrag inom affärsområdet Property Investment Management i Tyskland från och med 2021. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till cirka 1 145 mkr.

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

Till följd av Covid-19 och den negativa finansiella påverkan pandemin har på flertalet företag, har koncernens franska och spanska dotterföretag blivit erbjudna lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2020 uppgår dessa lån till ett sammanlagt belopp om 99 mkr (104 mkr per 30 september 2020) och vilka redovisas som långfristig Upplåning från kreditinstitut.

Koncernen har vidare beviljade checkräkningskrediter om totalt 30 mkr varav outnyttjad del per 31 december 2020 uppgick till 30 mkr.

Koncernens egna kapital minskade under fjärde kvartalet med 19 mkr och uppgick per 31 december 2020 till 1 717 mkr. Förutom periodens resultat om -7 mkr påverkades eget kapital av negativa omräkningsdifferenser om 27 mkr. Periodens verkligt värdeförändring i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat (Visa preferensaktier) uppgick till 3 mkr. Vidare påverkades eget kapital av Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om 12 mkr. Av dessa utgör 15 mkr andel av periodens resultat och vilket redovisas som personalkostnad och skatt i koncernens resultaträkning. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2020 till 41 procent (43 procent per 30 september 2020).

### Koncernens kassaflöde

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

#### Fjärde kvartalet 2020

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 84 mkr (46) varav 74 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och 10 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 8 mkr (56) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 93 mkr (88) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 9 mkr (41). Av förändringar i rörelsekapital är -16 mkr (-10) hänförliga

till bankverksamheten och 25 mkr (51) till övriga verksamheter.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -189 mkr (-29) och inkluderar tilläggsinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojektet Kaktus om 93 mkr och nya investeringar via dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 om 58 mkr avseende uppförande av en logistikfastighet i Norrköping. Därutöver gjordes en saminvestering med Tristan Capital Partners om 25 mkr. Avvecklade valutaterminskontrakt genererade inflöden om 10 mkr under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 123 mkr (-12) varav 144 mkr avser lån som dotterföretagen Kaktus I TopCo och Infrahubs Fastighet 2 upptagit för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Amortering av koncernens leasingskuld uppgick till 18 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 28 mkr (48) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 36 mkr (140) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -8 mkr (-92).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 856 mkr (1 378), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 1 482 mkr (881), där likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 486 mkr (1 118), och likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 374 mkr (497).

#### Helår 2020

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 154 mkr (71) varav 237 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -83 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 84 mkr (277) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 165 mkr (-1 834) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 11 mkr (-1 905). Av förändringar i rörelsekapital är 140 mkr (224) hänförliga till kvarvarande verksam-

heter och -129 mkr (-2129) avser bankverksamheten. Föregående års kraftiga negativa rörelsekapitalförändring inom banken var ett resultat av överlåtelse av Wealth Management verksamheterna i Luxemburg och Sverige.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 44 mkr (148) och inkluderar utdelningar från intresseföretag och köpeskilling för avyttrade aktier i dotterföretag om 179 mkr respektive 76 mkr. Därutöver har tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank inbetalats och vilket efter avdrag för provisionskostnader uppgick till 128 mkr. Investeringar via Kaktus och Infrahubs Fastighet 2 summerar till 320 mkr och avvecklade valutaterminskontrakt genererade inflöden om 37 mkr under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 315 mkr (-245) varav Covid-19 lån som koncernens franska och spanska dotterbolag upptagit hos kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor uppgick till 102 mkr och lån som Kaktus och Infrahubs Fastighet 2 har upptagit för fastighetsutvecklingsprojekt uppgick till 319 mkr. Amortering av leasingkulder uppgick till 58 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 60 mkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten inkluderar även inbetalning om 15 mkr från optionsinnehavare för teckning av nya B-aktier i Catella AB och en utbetalning om 1 mkr avseende återköp av teckningsoptioner.

Periodens kassaflöde uppgick till 524 mkr (-1 931) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 608 mkr (184) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -84 mkr (-2 115).

### Moderbolaget

#### Fjärde kvartalet 2020

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

Moderbolaget redovisade intäkter om 7,5 mkr (0,9) varav merparten avser vidarefakturering av kostnader hänförliga till försäljningen av Catella Fondförvaltning under september 2020. Rörelseresultatet uppgick till -14,7 mkr (-9,4) och belastades med högre konsultkostnader hänförliga till pågående projekt och interimskonsulter

inom bland annat Legal & Compliance i jämförelse med föregående år.

Moderbolagets finansnetto uppgick till 14,0 mkr (18,0) varav 21,3 mkr (4,2) avser resultat från derivat. Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas exponeringar i euro. I finansnettot ingår vidare ränte- och låneuppläggningskostnader på obligationslån om 8,6 mkr (8,6). I föregående års finansnetto ingick anticiperad utdelning om 22,0 mkr ifrån dotterbolaget Catella Holding.

Resultat före skatt uppgick till -0,7 mkr (8,7) och periodens resultat uppgick till -0,5 mkr (72,3). I föregående års resultat ingick erhållna koncernbidrag om 63,7 mkr.

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 89,4 mkr (128,4).

Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 11 personer (13).

#### Helår 2020

De totala intäkterna uppgick till 30,5 mkr (17,8) varav 18,5 mkr avser vidarefakturering av advokat- och konsultkostnader hänförliga till avslutade projekt.

Rörelseresultatet uppgick till -49,6 mkr (-43,9) för helåret 2020. Finansiella poster summerade till -1,5 mkr (-32,7) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslånet uppgick till 35,1 mkr (33,2) och resultat från derivatinstrument uppgick till 32,3 mkr (-21,3). Resultat före skatt uppgick till -51,2 mkr (-76,6) och periodens resultat uppgick till -51,0 mkr (-13,0).

#### Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 566 personer (582), varav 208 (214) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 340 (344) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 18 (24) avseende övriga funktioner.

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid periodens slut till 13 personer (68).

Totalt antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 579 personer (649).

#### Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2020 till 177 mkr (173) fördelat på 88 348 572 aktier (86 281 905). 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 85 818 017 B-aktier med 1 röst per aktie.

Under mars 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 7,20 kr per aktie. De nya B-aktierna registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2020. Vidare under mars återköptes 100 000 teckningsoptioner från en nyckelperson och 266 667 teckningsoptioner i eget förvar förföll utan nyttjande. Inga utestående teckningsoptioner av äldre emissioner kvarstod därefter i Catella AB.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 december 2020 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar.

#### 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 27,10 kr (26,50) per 31 december 2020. Det totala börsvärdet uppgick vid periodens slut till 2 399 mkr (2 278).

#### Aktieägare

Catella hade 8 972 (7 763) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2020 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (48,6) av kapital och 48,8 procent (48,0) av rösterna följt av SIX SIS AG, W8IMY med ett innehav på 2,7 procent (2,4) av kapital och 3,6 procent (3,4) 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 orealiserade 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 2020. Vid utdelningstillfället uppgår antalet aktier till 88 348 572. Mot bakgrund av Coronapandemin beslutade styrelsen i Catella AB (publ) i april att dra tillbaka den föreslagna utdelningen om 0,90 kr per aktie och föreslog årsstämman att därmed ingen utdelning lämnas. För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning 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 globala finansiella marknaderna samt av utvecklingen på fastighetsmarknaden i Europa.

Covid-19 utbrottet påverkar Catella negativt, och det finns en risk för en väsentlig finansiell påverkan på koncernen. Givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan för koncernen de kommande kvartalen. Vi utgår från antagandet att första kvartalet 2021 kommer att präglas av osäkerhet, i jämförelse med motsvarande perioden 2020, vilket påverkar viljan från investerare att genomföra affärer samt att investera kapital.

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 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 kontinuerlig

med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt förbereder sig för regelförändringar av kommande regelförändringar.

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 2019. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar.

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Sverige. Investeringar sker företrädesvis genom intresseföretag men sker även genom dotterbolag. Projektet drivs av Catellas tyska, danska och franska dotterbolag och det svenska projektet drivs av ett intresseföretag. Catella har för avsikt att investera och färdigställa projekten om det krävs för att placera i framtida fondstrukturer skapade av Catella. Investeringarna innefattar risker där intressebolagen måste välja att investera även i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

För danska projektet Kaktus togs beslut under 2019 att inleda byggnationsfasen och färdigställa projektet för att få ut störst potential för Catellas aktieägare. Beslutet innebär ett ökat investeringsåtagande från Catellas sida och föranledde 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. 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.

För information i not 8 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 (ÅARKL).

De för koncernen och moderbolaget väsentligaste redovisningsprinciperna återfinns i Catellas årsredovisning för 2019. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

### Transaktion med närstående

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. I samband med det investerade Catella och partners vardera 60 mkr i bolaget. Catella garanterar hyresavtalets genomförande gentemot Postnord. Catellas huvudägare CA Fastigheter AB har lämnat en vederlagsfri, ovillkorad förpliktelse att investera erforderligt kapital i Infrahubs Fastighet 2 AB i utbyte mot aktier i bolaget motsvarande investeringen. Garantin kan komma att tas i anspråk i den utsträckning annan finansiering inte kan erhållas för projektet.

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. Erhållna utdelningar

från båda bolagen översteg Catellas samlade investeringar i dessa med ett belopp om 78 mkr per den 31 december 2020. För mer information se not 3 i denna rapport samt not 20 och 37 i Årsredovisning 2019.

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 2020

21 april 2021

##### Delårsrapport januari–mars 2021

7 maj 2021

##### Årsstämma 2021

25 maj 2021

##### Delårsrapport januari–juni 2021

20 augusti 2021

##### Delårsrapport januari–september 2021

11 november 2021

##### Bokslutskommuniké 2021

25 februari 2022

#### För ytterligare information

Johan Claesson, tf 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 25 februari 2021 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 25 februari 2021  
Catella AB (publ)

Jan Roxendal, styrelseordförande

Johan Damne, styrelseledamot

Joachim Gahm, styrelseledamot

Anna Ramel, styrelseledamot

Tobias Alsborger, styrelseledamot

Johan Claesson, tf 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 2020 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 revisionssed 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 25 februari 2021

PricewaterhouseCoopers AB

*Daniel Algotsson*

Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning		534	722	2 047	2 353
Övriga rörelseintäkter		7	39	265	67
Totala intäkter		542	761	2 312	2 420
Uppdragskostnader och provisioner		-65	-83	-300	-372
Övriga externa kostnader		-97	-132	-395	-451
Personalkostnader		-304	-379	-1 079	-1 043
Avskrivningar		-37	-35	-110	-128
Övriga rörelsekostnader		-16	-11	-34	-4
Rörelseresultat		23	122	393	422
Ränteintäkter		1	-3	6	13
Räntekostnader		-12	-13	-47	-49
Övriga finansiella poster		-42	8	-68	-103
Finansiella poster - netto		-53	-8	-109	-138
Resultat före skatt		-29	113	285	284
Skatt		-3	-42	-151	-135
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-32	72	134	148
Verksamheter som innehas för försäljning:					
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	25	-7	-60	45
Periodens resultat		-7	65	74	193
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-8	47	65	113
Innehav utan bestämmande inflytande		1	18	9	80
		-7	65	74	193
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
Kvarvarande verksamheter					
- före utspädning		-0,37	0,63	1,41	0,79
- efter utspädning		-0,37	0,61	1,41	0,77
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning					
- före utspädning		0,28	-0,08	-0,67	0,52
- efter utspädning		0,28	-0,08	-0,67	0,51
Total verksamhet					
- före utspädning		-0,09	0,55	0,74	1,31
- efter utspädning		-0,09	0,54	0,74	1,28
Antal aktier vid periodens slut		88 348 572	86 281 905	88 348 572	86 281 905
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	88 448 572	88 373 572	88 382 173

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Periodens resultat	-7	65	74	193
Övrigt totalresultat				
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:				
Värdoförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	1	0	1
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Verkligt värdoförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	3	3	-33	26
Säkring av nettoinvestering	32	15	28	-7
Omräkningsdifferenser	-59	-34	-65	40
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-24	-15	-69	59
Summa totalresultat för perioden	-31	50	5	252
Resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-29	35	-1	171
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	15	6	81
	-31	50	5	252

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2020 31-dec	2019 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	443	627
Kontraktstillgångar		157	183
Materiella anläggningstillgångar		30	25
Innehav i intresseföretag	3	167	92
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		35	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	248	261
Uppskjutna skattefordringar		21	78
Övriga långfristiga fordringar		6	6
		1 106	1 272
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter		634	336
Kundfordringar och övriga fordringar		440	684
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	31	124
Likvida medel *		1 482	881
		2 588	2 026
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	459	759
		3 047	2 785
Summa tillgångar		4 153	4 057
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		177	173
Övrigt tillskjutet kapital		289	280
Reserver		-6	61
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 072	1 009
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 532	1 522
Innehav utan bestämmande inflytande		185	214
Summa eget kapital		1 717	1 736
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut		553	213
Obligationslån		751	747
Kontraktsskulder		115	138
Uppskjutna skatteskulder		20	27
Övriga avsättningar		63	61
		1 503	1 186
Kortfristiga skulder			
Kontraktsskulder		48	52
Leverantörsskulder och övriga skulder		732	772
Skatteskulder		48	22
		828	846
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	105	289
		933	1 135
Summa skulder		2 435	2 321
Summa eget kapital och skulder		4 153	4 057
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		49	97

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-3	137	216	385
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avecklingskostnader	-11	-33	27	24
Övriga finansiella poster	33	-38	29	-203
Avskrivningar	39	35	113	130
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	6	-7	10	8
Förändringar avsättningar	7	9	6	8
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	-1	2	-4	-11
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-21	-196	-25
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	23	17	37	32
Betalda skatter	-8	-56	-84	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	84	46	154	71
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-236	-148	189	1 511
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	245	189	-178	-3 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93	88	165	-1 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7	-1	-16	-5
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-5	-7	-16
Försäljning av dotterföretag efter avdrag för avyttrade likvida medel	-8	0	76	-0
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	-3	0	128	245
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-28	-5	-37	-34
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	0	179	-
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter	-151	-45	-320	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-4	-41	-38	-101
Försäljning av finansiella tillgångar	11	50	77	74
Kassaflöden från låneportföljer	0	18	0	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189	-29	44	148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-1	-4
Nyemission	0	0	15	18
Upptagna lån	144	5	422	1
Amortering av leasingskuld	-18	-10	-58	-53
Utdelning	0	0	0	-104
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-7	-63	-103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	123	-12	315	-245
Periodens kassaflöde	28	48	524	-1 931
Likvida medel vid periodens början	1 880	1 352	1 378	3 234
Valutakursdifferens i likvida medel	-52	-21	-46	75
Likvida medel vid periodens slut *	1 856	1 378	1 856	1 378
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6	-89	-212	-2 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-3	128	266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-8	-93	-84	-2 115
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	374	497	374	497

Av koncernens likvida medel är 374 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 2020	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736
Periodens totalresultat för januari - december 2020:								
Periodens resultat					65	65	9	74
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-33	-33		-66	-3	-69
Periodens totalresultat			-33	-33	65	-1	6	5
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-35	-37
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1				-1		-1
Nyemission	4	11				15		15
Utgående balans per 31 december 2020	177	289	15	-20	1 072	1 532	185	1 717

\* 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.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 december 2020 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Under första kvartalet 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner från emission 2014 för teckning av lika många nyemitterade B-aktier i Catella AB för ett pris om 7,20 kr per aktie och 100 000 teckningsoptioner återköptes från en nyckelperson. Därutöver förföll 266 667 teckningsoptioner i eget förvar utan nyttjande. Efter dessa transaktioner kvarstod inga utestående teckningsoptioner från tidigare års emissioner. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget.

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.

## Not I. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning		259	286	273	438	2	-2	534	722
Övriga rörelseintäkter		2	1	7	7	-1	31	7	39
Totala intäkter		261	287	280	445	1	29	542	761
Uppdragskostnader och provisioner		-33	-18	-32	-65	-0	1	-65	-83
Övriga externa kostnader		-26	-42	-66	-88	-4	-2	-97	-132
Personalkostnader		-153	-169	-141	-198	-10	-12	-304	-379
Avskrivningar		-7	-7	-26	-18	-4	-10	-37	-35
Övriga rörelsekostnader		-3	-4	-6	-8	-6	1	-16	-11
Rörelseresultat		38	48	8	67	-24	8	23	122
Ränteintäkter		1	1	1	1	-0	-4	1	-3
Räntekostnader		-2	-3	-3	-3	-7	-8	-12	-13
Övriga finansiella poster		-0	-0	-9	7	-33	1	-42	8
Finansiella poster - netto		-2	-3	-11	5	-41	-11	-53	-8
Resultat före skatt		37	45	-2	72	-64	-3	-29	113
Skatt		-14	-18	11	-20	0	-4	-3	-42
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		23	27	9	51	-64	-7	-32	72
Verksamheter som innehas för försäljning:									
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	25	-7	0	-0	25	-7
Periodens resultat		23	27	34	45	-64	-7	-7	65
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		23	27	33	27	-64	-7	-8	47

Mkr	Not	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
		2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning		618	704	1 438	1 660	-8	-11	2 047	2 353
Övriga rörelseintäkter		5	5	63	29	196	34	265	67
Totala intäkter		623	709	1 501	1 689	188	22	2 312	2 420
Uppdragskostnader och provisioner		-75	-55	-229	-324	3	7	-300	-372
Övriga externa kostnader		-117	-152	-266	-296	-12	-3	-395	-451
Personalkostnader		-375	-413	-668	-591	-36	-39	-1 079	-1 043
Avskrivningar		-25	-26	-71	-80	-14	-22	-110	-128
Övriga rörelsekostnader		-3	-1	-26	-6	-4	3	-34	-4
Rörelseresultat		29	62	240	392	124	-32	393	422
Ränteintäkter		2	2	1	1	3	10	6	13
Räntekostnader		-10	-11	-8	-9	-29	-28	-47	-49
Övriga finansiella poster		0	-0	-14	-23	-54	-80	-68	-103
Finansiella poster - netto		-7	-9	-21	-31	-80	-98	-109	-138
Resultat före skatt		21	52	219	361	44	-130	285	284
Skatt		-21	-29	-60	-107	-70	1	-151	-135
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		0	23	159	253	-26	-128	134	148
Verksamheter som innehas för försäljning:									
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	8	0	0	-60	44	0	1	-60	45
Periodens resultat		0	23	100	298	-26	-128	74	193
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		-1	23	91	218	-26	-128	65	113

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 hddingbolag och Egna investeringar redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas även förvärvs- 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 vidarefakturering av kostnader. Transaktionerna sker enligt marknadsmässiga villkor.

## Historisk resultatutveckling per kvartal och verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance							
	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar
Nettoomsättning	259	148	104	107	286	150	165	102
Övriga rörelseintäkter	2	1	1	2	1	1	1	1
Totala intäkter	261	148	105	109	287	152	166	103
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-22	-11	-9	-18	-11	-17	-9
Övriga externa kostnader	-26	-30	-26	-35	-42	-32	-40	-37
Personalkostnader	-153	-85	-67	-70	-169	-88	-90	-66
Avskrivningar	-7	-6	-6	-6	-7	-10	-5	-5
Övriga rörelsekostnader	-3	-0	2	-2	-4	1	1	1
Rörelseresultat	38	6	-3	-13	48	11	15	-12
Ränteintäkter	1	0	0	1	1	1	1	0
Räntekostnader	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-2	-2
Övriga finansiella poster	-0	0	-1	1	-0	0	0	-0
Finansiella poster - netto	-2	-2	-3	-1	-3	-3	-1	-2
Resultat före skatt	37	4	-6	-14	45	8	14	-14
Skatt	-14	-4	-1	-2	-18	-6	-3	-2
Periodens resultat	23	0	-7	-16	27	2	11	-16
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	23	1	-8	-16	27	2	11	-16

Mkr	Asset Management							
	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar
Nettoomsättning	273	422	398	345	438	361	514	347
Övriga rörelseintäkter	7	2	10	44	7	12	6	4
Totala intäkter	280	424	408	389	445	374	520	351
Uppdragskostnader och provisioner	-32	-46	-89	-61	-65	-68	-122	-68
Övriga externa kostnader	-66	-67	-62	-71	-88	-78	-68	-63
Personalkostnader	-141	-212	-174	-142	-198	-129	-148	-116
Avskrivningar	-26	-13	-17	-14	-18	-22	-22	-18
Övriga rörelsekostnader	-6	3	-21	-3	-8	2	-0	0
Rörelseresultat	8	88	45	98	67	79	160	86
Ränteintäkter	1	0	0	0	1	0	0	-0
Räntekostnader	-3	-2	-2	-2	-3	1	-4	-4
Övriga finansiella poster	-9	7	2	-14	7	-17	-3	-11
Finansiella poster - netto	-11	5	-0	-16	5	-16	-6	-14
Resultat före skatt	-2	94	45	82	72	63	154	72
Skatt	11	-27	-21	-23	-20	-23	-42	-22
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	9	67	24	60	51	40	112	50
Verksamheter som innehas för försäljning:								
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	25	5	-76	-14	-7	-10	-49	110
Periodens resultat	34	71	-52	46	45	30	63	160
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	33	71	-49	36	27	17	36	138



## Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
	2020 31-dec	2019 31-dec	2020 31-dec	2019 31-dec	2020 31-dec	2019 31-dec	2020 31-dec	2019 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	64	67	325	507	54	53	443	627
Kontraktstillgångar	62	79	73	90	22	14	157	183
Materiella anläggningstillgångar	7	9	23	16	0	0	30	25
Innehav i intresseföretag	-0	-0	11	11	156	81	167	92
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	35	0	0	0	35	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	122	149	125	111	248	261
Uppskjutna skattefordringar	0	0	20	7	0	70	21	78
Övriga långfristiga fordringar	18	17	2	2	-14	-13	6	6
	151	171	611	783	343	318	1 106	1 272
Omsättningstillgångar								
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	634	336	634	336
Kundfordringar och övriga fordringar	206	189	204	460	30	36	440	684
Kortfristiga placeringar	0	0	1	51	30	74	31	124
Likvida medel	190	176	788	608	504	97	1 482	881
	396	364	994	1 118	1 198	543	2 588	2 026
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	538	835	-79	-76	459	759
	396	364	1 532	1 953	1 119	467	3 047	2 785
Summa tillgångar	547	536	2 143	2 736	1 463	785	4 153	4 057
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital								
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	97	57	1 267	1 545	169	-80	1 532	1 522
Innehav utan bestämmande inflytande	36	26	144	182	5	5	185	214
Summa eget kapital	133	83	1 411	1 727	173	-75	1 717	1 736
Skulder								
Långfristiga skulder								
Utplåning från kreditinstitut	77	0	21	0	454	213	553	213
Obligationslån	0	0	0	0	751	747	751	747
Kontraktsskulder	48	65	54	73	13	0	115	138
Övriga långfristiga skulder	20	105	14	12	-34	-118	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	10	17	10	10	20	27
Övriga avsättningar	1	1	54	59	8	1	63	61
	147	171	154	162	1 202	854	1 503	1 186
Kortfristiga skulder								
Kontraktsskulder	17	17	24	21	7	15	48	52
Leverantörsskulder och övriga skulder	235	259	453	555	44	-42	732	772
Skatteskulder	15	7	33	15	0	0	48	22
	267	282	510	591	51	-27	828	846
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	68	256	37	33	105	289
	267	282	578	847	88	6	933	1 135
Summa skulder	414	453	732	1 009	1 289	860	2 435	2 321
Summa eget kapital och skulder	547	536	2 143	2 736	1 463	785	4 153	4 057

## 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, Danmark och Sverige (se nedan beskrivning av projekten). Investeringar sker dels genom dotterbolag, dels genom intresseföretag. Projekten drivs av Catellas tyska och danska dotterbolag och det svenska projektet drivs av ett intresseföretag. Catella har för avsikt att investera i den tidiga fasen av projekten där koncept och ramverk fastställs för att avyttra projekten innan eller under byggnationsfasen alternativt vid projektens färdigställande.

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 *	86	-	634	-	720
Låneportföljer	-	85	-	11	96
Övriga innehav	70	40	-	19	129
Summa	156	125	634	30	945
<i>Investeringsåtaganden</i>			15		15

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

### Kommentarer till Catellas egna investeringar under fjärde kvartalet 2020

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 2020 till 945 mkr vilket är en ökning med 109 mkr i jämförelse med föregående kvartal. Av förändringen utgör 124 mkr tilläggsinvesteringar i Kaktus och nya investeringar i fastighetsutvecklingsprojektet *Infrahubs Fastighet 2* som uppför en logistikfastighet i Norrköping. Därutöver gjordes nedskrivningar av låneportföljer om 16 mkr.

#### Fastighetsutvecklingsprojekt

##### Seestadt MG+

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt 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 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 beläget i centrala Köpenhamn. Projektet består av en total yta om 25 000 kvadratmeter som inkluderar 495 lägenheter. Detaljplanen godkändes 2017 och bygglov beviljades 2019.

Som tidigare kommunicerats har beslut tagits för projekt Kaktus att inleda byggnationsfasen och färdigställa projektet för att få ut störst potential för Catellas aktieägare. 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 konsoli-

dering 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.

##### Infrahubs Fastighet 2

Infrahubs designar och bygger effektiva logistikanläggningar för handel och distribution. Bolaget har förvärvat ett markområde om 170 000 kvadratmeter i Norrköping, Sverige, och uppför en logistikfastighet om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Postnord och hyresavtalet löper på 10 år.

### **Låneportföljer**

Låneportföljerna består av värdepapperserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna 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 låneportfölj samt utfall och prognos av kassaflöden för låneportföljen redovisas i denna not på nästkommande sidor.

### **Övriga innehav**

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

## Sammandrag av Catellas låneportfölj

Mkr		Prognostiserade odiskonterade kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonteringsränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	50,2	28,3%	44,8	46,8%	5,3%	2,0
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	127,1	71,7%	51,0	53,2%	30,0%	4,2
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Totalt kassaflöde ***		177,3	100,0%	95,8	100%	1,8%	3,6
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde i koncernens balansräkning				95,9			

\* 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 2019.

### 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

Applicerade 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 tillgångsslag. Vissa investeringar har också strukturella

inslag som gör att högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag prioriteras vid utebliven betalning eller om förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktflöde som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. För vidare information se not 23 i Årsredovisningen 2019.

### Clean-up call

Clean-up call berör samtliga delportföljer och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delportföljen 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 delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delportföljen 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
Q1 2020	0,0	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,0	0,3
Q2 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	-0,0
Q3 2020	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,0	0,3
Q4 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Summa	27,2	0,0	0,0	0,0	92,8	0,8	2,9	8,4	12,2	50,4	19,4	21,7	59,3	295,1	265,4	29,7
														Prognos		
														Kvartal/År		
Prognos																
Q1 2021	-	-	-	-	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3	2,3	
Q2 2021	-	-	-	-	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	5,7	
Q3 2021	-	-	-	-	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	9,1	
Q4 2021	-	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	12,3	
Helår 2022	50,2	-	-	-	12,0	-	-	-	-	-	-	-	-	62,2	74,5	
Helår 2023	-	-	-	-	15,0	-	-	-	-	-	-	-	-	15,0	89,4	
Helår 2024	-	-	-	-	17,5	-	-	-	-	-	-	-	-	17,5	106,9	
Helår 2025	-	-	-	-	18,1	-	-	-	-	-	-	-	-	18,1	125,1	
Helår 2026	-	-	-	-	19,4	-	-	-	-	-	-	-	-	19,4	144,4	
Helår 2027	-	-	-	-	32,8	-	-	-	-	-	-	-	-	32,8	177,3	
Summa	50,2	0,0	0,0	0,0	0,0	127,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	177,3		

\* 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 under fjärde kvartalet 2022. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja

sin option är svår att prognostisera eftersom de beror på ett flertal okända faktorer hos emittenten.

### 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 2020
Låneportföljer	96
Verksamhetsrelaterade investeringar	183
Andra värdepapper	0
Summa *	279

\* varav kortfristiga placeringar om 31 mkr och långfristiga placeringar om 248 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 2019.

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Derivatinstrument		12		12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		0		0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	8	107	152	267
Summa tillgångar	8	119	152	279
<b>SKULDER</b>				
Derivatinstrument		0		0
Summa skulder	0	0	0	0

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

### FÖRÄNDRINGSANALYS AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR ENLIGT NIVÅ 3 UNDER HELÅRET 2020

	2020
Per 1 januari	221
Anskaffningar	10
Avyttringar	-44
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-30
Valutakursdifferenser	-6
Per 31 december	152

## Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Mkr	2020	2019
	31-dec	31-dec
Likvida medel	49	97
Övriga ställda säkerheter	18	19
	67	116
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Likvida medel	0	53
Övriga ställda säkerheter	18	19
	18	72

I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Övriga ställda säkerheter avser säkerheter som Catella Bank ställt till Mastercard och Visa.

### Eventalförpliktelser

Mkr	2 020	2 019
	31-dec	31-dec
Övriga eventalförpliktelser	783	341
	783	341
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Övriga eventalförpliktelser	3	5
	3	5

Övriga eventalförpliktelser avser bland annat Catella ABs garantiförbindelse till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB in-

gått ett borgensåtagande gentemot Post-Nord avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser, se vidare Transaktioner med närstående.

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

### Åtaganden

Mkr	2 020	2 019
	31-dec	31-dec
Investeringsåtaganden	15	24
Övriga åtaganden	0	0
	15	24
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Investeringsåtaganden	0	0
Övriga åtaganden	0	0
	0	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.



## Not 7 Förändring i immateriella tillgångar

Räkenskapsåret 2019	Goodwill	Varumärken	Avtalsenliga kundrelationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
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
Räkenskapsåret 2020					
Ingående balans	464	50	79	34	627
Inköp				7	7
Avyttringar och utrangeringar	-118		-4		-122
Avskrivningar			-17	-18	-36
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-8				-8
Valutakursdifferenser	-20		-6	-0	-26
Utgående balans	318	50	52	23	443
Per 31 december 2020					
Anskaffningsvärde	348	50	123	133	653
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-30	0	-71	-110	-210
Bokfört värde	318	50	52	23	443

## 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. Migrering av kortkunder till Advanzia Bank slutfördes under första kvartalet 2020.

I maj 2020 beslutade styrelsen i Catella AB (publ) att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021.

### Fjärde kvartalet 2020

Totala intäkterna uppgick till 18 mkr (-6) och avser debiterade administrationsavgifter för uppsagda kort och andra intäkter i samband med avslut av så kallade *transitory accounts*. En förnyad bedömning av reserven för ersättning till personal resulterade i en positiv resultatjustering om 3 mkr. Finansiella poster uppgick till 10 mkr och avsåg positiva valutakurseffekter från omvärdering av öppna valutapositioner i SEK. Periodens resultat uppgick till 25 mkr (-7)

### Helår 2020

Totala intäkterna uppgick till 26 mkr (58) och periodens resultat uppgick till -60 mkr (44). Resultatet inkluderar sista delen av tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank om 30 mkr och provisionskostnader om 4 mkr. Resultatet beaktar vidare alla förväntade kostnader för att slutföra avvecklingen av verksamheten i Catella Bank.

Föregående års resultat inkluderar intäkter från överlåtelse av bankens Wealth Management-verksamheter i Luxemburg och Sverige samt intäkter från överlåtelsen av kortutgivnings-verksamheten i Luxemburg till Advanzia Bank, totalt 307 mkr.

Innehavet av Visa preferensaktier har under 2020 skrivits ner med 53 mkr till följd av justerade kurser för konvertering till aktier av serie A enligt riktlinjer från Visa Inc. Den negativa värdeförändringen redovisas i Övrigt totalresultat. Därutöver har en ny bedömning gjorts av uppskjuten skatt hänförligt till Visa-innehavet. Bedömningen resulterade i reversering av uppskjutna skatteskulder om totalt 32 mkr varav 20 mkr redovisas i Övrigt totalresultat och 12 mkr redovisas i resultaträkningen.

Mkr	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>				
Totala intäkter	18	-6	26	58
Övriga kostnader	-3	-33	-137	-298
Finansiella poster - netto	10	63	41	340
Resultat före skatt	25	24	-70	101
Skatt	0	-31	10	-56
Periodens resultat	25	-7	-60	44
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>				
Tillgångar			2020 31-dec	2019 31-dec
Lånefordringar	-	-	0	0
Likvida medel	-	-	374	497
Övriga tillgångar	-	-	164	337
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	538	834
<b>Eget kapital</b>				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	471	579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0
Summa eget kapital	-	-	471	579
<b>Skulder</b>				
Upplåning och låneskulder	-	-	2	71
Övriga skulder	-	-	65	185
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	68	256
Summa eget kapital och skulder	-	-	538	835

## 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 ingår respektive inte ingår i konsoliderad situation framgår av not 20 i Catellas årsredovisning 2019.

Frågor om rapportering och andra frågor avseende den konsoliderade situationen förs löpande med CSSF.

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	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	1 042	1 390
Övriga rörelseintäkter	16	19
Totala intäkter	1 058	1 409
Uppdragskostnader & provisioner	-473	-492
Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner	585	917
Rörelsekostnader	-588	-640
Rörelseresultat	-3	276
Finansiella poster - netto	733	-109
Resultat före skatt	730	167
Bokslutsdispositioner	0	11
Skatt	-97	-81
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	633	97
Verksamheter som innehas för försäljning		
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-60	45
Periodens resultat	573	142
Resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	569	64
Innehav utan bestämmande inflytande	4	78
	573	142
Antal anställda vid periodens slut	182	260

## Finansiell ställning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2020 31-dec	2019 31-dec
Anläggningstillgångar	1 675	1 196
Omsättningstillgångar	1 259	1 282
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	459	759
Summa tillgångar	3 393	3 236
Eget kapital	2 181	1 673
Skulder	1 107	1 274
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	105	289
Summa eget kapital och skulder	3 393	3 236

## 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	2020 31-dec	2019 31-dec
Kärnprimärkapital	1 133	892
Övrigt primärkapital	0	0
Supplementärkapital	0	0
Kapitalbas	1 133	892
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	5 719	3 922
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR		
Kapitalkrav Pelare 1	458	314
varav kapitalkrav för kreditrisk	259	130
varav kapitalkrav för marknadsrisk	61	12
varav kapitalkrav för operativ risk	138	171
varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	172	118
Institutspecifika buffertkrav	144	153
Intern buffert	57	39
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	830	623
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	304	269
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	361	308
KAPITALRELATIONER, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP		
Kärnprimärkapitalrelation	19,8	22,8
Primärkapitalrelation	19,8	22,8
Total kapitalrelation	19,8	22,8
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP		
Kapitalkrav Pelare 1	8,0	8,0
Kapitalkrav Pelare 2	3,0	3,0
Institutspecifika buffertkrav	2,5	3,9
varav krav på kapitalkonserveringsbuffert	2,5	2,5
varav krav på kontracyklisk kapitalbuffert	0,0	1,4
Intern buffert	1,0	1,0
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	14,5	15,9
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	5,3	6,9
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	6,3	7,9

Catella AB:s konsoliderade situation uppfyller kravet på miniminivå för kapitalbasen. I kapitalbasen ingår inte resultatet för helåret 2020 men den beaktar föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2020.

	2020 31-dec	2019 31-dec
Kapitalbas, mkr		
<i>Kärprimärkapital</i>		
Aktiekapital och överkursfond	455	440
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 726	1 233
<i>Avgår:</i>		
Immateriella tillgångar	-138	-274
Prisjusteringar	-13	-15
Uppskjutna skattefordringar	0	-72
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	-138	-186
Positiva resultat hänförliga till moderföretagets aktieägare och vilka inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	-569	-
Föreslagen eller förutsebar utdelning	-80	-80
Övriga avdrag	-109	-153
Summa kärprimärkapital	1 133	892
Övrigt primärkapital	-	-
Supplementärkapital	-	-
Kapitalbas	1 133	892

Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I, mkr	2020 31-dec		2019 31-dec	
	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I
<i>Kreditrisk enligt schablonmetoden</i>				
Exponeringar mot institut	237	19	211	17
Exponeringar mot företag	10	1	11	1
Exponeringar mot hushåll	0	0	3	0
Exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom	0	0	0	0
Fallerande exponeringar	86	7	108	9
Poster förknippade med särskilt hög risk	1 327	106	178	14
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	0	0	0	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	1	0	33	3
Aktieexponeringar	699	56	517	41
Övriga poster	873	70	565	45
	3 234	259	1 625	130
<i>Marknadsrisk</i>				
Ränterisk	0	0	0	0
Aktiekursrisk	0	0	0	0
Valutakursrisk	757	61	154	12
	757	61	154	12
<i>Operativ risk enligt basmetoden</i>				
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	1 728	138	2 143	171
	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>5 719</b>	<b>458</b>	<b>3 922</b>	<b>314</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	-0,3	0,7	14,3	17,6
Övriga rörelseintäkter	7,8	0,2	16,2	0,3
Totala intäkter	7,5	0,9	30,5	17,8
Övriga externa kostnader	-12,3	-2,3	-46,8	-31,3
Personalkostnader *	-9,7	-10,3	-32,4	-30,0
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,9	-0,4
Övriga rörelsekostnader	0,0	2,4	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-14,7	-9,4	-49,6	-43,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	22,0	0,0	22,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,4	0,0	33,6	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4,6	-4,0	-35,1	-54,7
Finansiella poster	14,0	18,0	-1,5	-32,7
Resultat före skatt	-0,7	8,7	-51,2	-76,6
Bokslutsdispositioner	0,0	63,7	0,0	63,7
Skatt på periodens resultat	0,2	0,0	0,2	0,0
Periodens resultat	-0,5	72,3	-51,0	-13,0

\* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Periodens resultat	-0,5	72,3	-51,0	-13,0
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-0,5	72,3	-51,0	-13,0

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2020 31-dec	2019 31-dec
Immateriella tillgångar	3,0	3,3
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,1
Andelar i koncernföretag	1 052,6	1 052,6
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	226,6	246,6
Övriga kortfristiga fordringar	10,3	27,5
Likvida medel	0,2	0,3
Summa tillgångar	1 292,7	1 330,4
Eget kapital	520,1	556,3
Avsättningar	1,0	0,0
Obligationslån	750,6	746,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0,9	0,3
Övriga kortfristiga skulder	20,1	27,2
Summa eget kapital och skulder	1 292,7	1 330,4

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 323,8 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende dotterföretaget Infracore Fastighet 2 ABs förpliktelser uppgående till 455,0 mkr, se vidare Transaktioner med närstående.

## 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

KONCERNEN	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Periodens resultat, mkr	-32	72	134	148
Totala intäkter, mkr	542	761	2 312	2 420
Vinstmarginal, %	-6	9	6	6
Eget kapital, mkr	-	-	1 247	1 157
Summa tillgångar, mkr	-	-	3 615	3 222
Soliditet, %	-	-	35	36
Periodens resultat, mkr *	-33	54	125	68
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	86 281 905
Resultat per aktie, kr *	-0,37	0,63	1,41	0,79
Eget kapital, mkr *	-	-	1 062	943
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	86 281 905
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	12,02	10,93

KONCERNEN	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
Periodens resultat, mkr *	-33	215	-71	13	54	-73	87	1	9	25	50	43	114	60	37
Eget kapital, mkr *	1 062	1 100	884	990	943	893	948	973	940	1 141	1 118	1 133	1 236	1 106	1 050
Räntabilitet på eget kapital, %	13	22	-8	9	7	2	12	8	11	20	24				

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

CORPORATE FINANCE	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Periodens resultat, mkr	23	27	0	23
Totala intäkter, mkr	261	287	623	709
Vinstmarginal, %	9	9	0	3
Eget kapital, mkr	-	-	133	83
Summa tillgångar, mkr	-	-	547	536
Soliditet, %	-	-	24	15

CORPORATE FINANCE	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
Periodens resultat, mkr *	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0
Eget kapital, mkr *	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78
Räntabilitet på eget kapital, %	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40	52				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management

ASSET MANAGEMENT	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Periodens resultat, mkr	9	51	159	253
Totala intäkter, mkr	280	445	1 501	1 689
Vinstmarginal, %	3	12	11	15
Eget kapital, mkr	-	-	941	1 149
Summa tillgångar, mkr	-	-	1 605	1 901
Soliditet, %	-	-	59	60

\* 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.

ASSET MANAGEMENT	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
Periodens resultat, mkr *	8	66	27	50	34	26	85	28	12	41	79	55	79	52	49
Eget kapital, mkr *	797	839	1 003	1 036	967	939	983	937	887	656	626	530	438	445	414
Räntabilitet på eget kapital, %	16	18	14	20	18	17	20	22	30	47	54				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

### Utvalda nyckeltal per verksamhetsgren

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Vinstmarginal, %	-1	9	3	8
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	4	7
Soliditet, %	-	-	41	43
Eget kapital, mkr *	-	-	1 532	1 522
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	578	649
Resultat per aktie, kr *	-0,09	0,55	0,74	1,31
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,34	17,64
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Vinstmarginal, %	9	9	0	3
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	-1	70
Soliditet, %	-	-	24	15
Eget kapital, mkr *	-	-	97	57
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	208	214
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	18,3	32,1	45,0	70,2
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>				
Vinstmarginal, %	11	10	7	17
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	6	14
Soliditet, %	-	-	66	63
Eget kapital, mkr *	-	-	1 267	1 545
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	353	412
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	130,9	172,4
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,4	-14,1	-30,7	-49,7
Kort- och betalningsvolym, mdkr	0,0	0,0	0,0	0,0

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>				
Periodens resultat, mkr	-7	65	74	193
Totala intäkter, mkr	560	757	2 338	2 474
Vinstmarginal, %	-1	9	3	8
Eget kapital, mkr	-	-	1 717	1 736
Summa tillgångar, mkr	-	-	4 152	4 057
Soliditet, %	-	-	41	43
Periodens resultat, mkr *	-8	47	65	113
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	86 281 905
Resultat per aktie, kr *	-0,09	0,55	0,74	1,31
Eget kapital, mkr *	-	-	1 532	1 522
Antal aktier vid periodens slut	88 348 572	86 281 905	88 348 572	86 281 905
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,34	17,64

KONCERNEN	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
Periodens resultat, mkr *	-8	220	-147	0	47	-83	38	111	-133	-13	13	22	67	59	33
Eget kapital, mkr *	1 532	1 564	1 381	1 577	1 522	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587	1 625	1 729	1 628	1 578
Räntabilitet på eget kapital, %	4	8	-12	0	7	-4	0	-1	-7	5	10				

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>				
Periodens resultat, mkr	23	27	0	23
Totala intäkter, mkr	261	287	623	709
Vinstmarginal, %	9	9	0	3
Eget kapital, mkr	-	-	133	83
Summa tillgångar, mkr	-	-	547	536
Soliditet, %	-	-	24	15

	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
<b>CORPORATE FINANCE</b>															
Periodens resultat, mkr *	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0
Eget kapital, mkr *	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78
Räntabilitet på eget kapital, %	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40	52				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

	3 mån		12 mån	
	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>				
Periodens resultat, mkr	34	45	100	298
Totala intäkter, mkr	298	438	1 528	1 747
Vinstmarginal, %	11	10	7	17
Eget kapital, mkr	-	-	1 411	1 727
Summa tillgångar, mkr	-	-	2 143	2 736
Soliditet, %	-	-	66	63

	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	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
<b>ASSET MANAGEMENT</b>															
Periodens resultat, mkr *	33	71	-49	36	27	17	36	138	-137	6	43	33	30	51	49
Eget kapital, mkr *	1 267	1 303	1 500	1 624	1 545	1 533	1 578	1 568	1 389	1 093	1 095	1 022	931	968	941
Räntabilitet på eget kapital, %	6	6	2	7	14	4	3	4	-5	11	16				

\* 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)

