

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

Q3

#### Juli – september 2019

- Totala intäkter 517 mkr (472)
- Nettoomsättning 507 mkr (465)
- Rörelseresultat 74 mkr (92)
- Resultat före skatt -33 mkr (74), varav -85 mkr hänförligt till nedskrivning av Låneportföljen
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter -60 mkr (50)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning -9 mkr (-38)
- Periodens resultat -69 mkr (11), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare -83 mkr (-13)
- Resultat per aktie\* -0,96 kr (-0,16)

#### Januari – september 2019

- Totala intäkter 1 659 mkr (1 518)
- Nettoomsättning 1 631 mkr (1 473)
- Rörelseresultat 300 mkr (292)
- Resultat före skatt 170 mkr (275), varav -85 mkr hänförligt till nedskrivning av Låneportföljen
- Periodens resultat från kvarvarande verksamheter 76 mkr (188)
- Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning 52 mkr (-96)
- Periodens resultat 128 mkr (92), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 66 mkr (21)
- Resultat per aktie\* 0,76 kr (0,26)
- Eget kapital\* 1 487 (1 578)
- Eget kapital per aktie\* 17,23 (18,76)
- Förvaltad kapital 184,1 mdkr (178,9)
- Upparbetade, ej debiterbara (ej intäktsförda), rörliga intäkter\*\* inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 9 mkr.

#### FÖRVALTAT KAPITAL \*\*\*

SEK 184 mdkr

Slutet av perioden

#### TOTALA INTÄKTER \*\*\*

SEK 2357 mkr

Senaste 12 månaderna

#### RÖRELSERESULTAT\*\*\*

SEK 361 mkr

Senaste 12 månaderna

#### EGET KAPITAL

SEK 1680 mkr

Slutet av perioden

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inkluderar avyttringsgrupp som innehas för försäljning. \*\* Rörliga intäkter är beräknade på Systematic Macros prestationsbaserad förvaltningsavgift. För att den prestationsbaserade förvaltningsavgiften ska kunna avräknas vid årsskiftet och därmed intäktsföras krävs det att avkastningen är högre än jämförelseindex och senaste nivå som avräknats (High watermark). Således kan det som faktiskt avräknas vid årsskiftet vara högre, lägre eller utelämnat jämfört med angivet belopp. Beloppet kan aldrig vara lägre än noll. \*\*\* Kvarvarande verksamheter

#### För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

#### Inbjudan till presentation av delårsrapporten

Catella presenterar delårsrapporten samt svarar på frågor i en telefonkonferens idag 14/11-2019 klockan 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska av Catellas vd- och koncernchef Knut Pedersen, samt CFO Marcus Holmstrand. För att delta i konferensen, vänligen se [www.catella.com](http://www.catella.com) / ring in till +46 (0)8 505 58 359.

## ”Fasta intäkter fortsätter att öka”

Catella fortsätter att växa och totala intäkter ökade med 10% i jämförelse med tredje kvartalet föregående år. Det är främst fasta intäkter som driver ökningen genom fortsatt tillväxt inom Property Investment Management som ökat sitt förvaltade kapital med cirka 34 mdkr i jämförelse med föregående år. Rörelseresultatet minskade med 18 mkr belastat av ökade personal- och hyreskostnader i samband med uppstart av nya verksamheter inom främst Property Investment Management samt nya initiativ på produktsidan vilket är en viktig del i strategin om fortsatt tillväxt.

Finansnettot påverkades negativt under kvartalet av nedskrivningen om totalt 85 mkr hänförligt till låneportföljerna vars bokförda värde uppgår till 141 mkr per utgången av tredje kvartalet.

### Corporate Finance

Intäkter efter uppdragskostnader ökade med 16 mkr i jämförelse med tredje kvartalet föregående år samtidigt som rörelseresultatet ökade med 6 mkr för samma period. Aktivitetsnivån är fortsatt hög inom affärsområdet där fjärde kvartalet normalt är det säsongsmässigt starkaste.

Vår omorganisering i Finland, som pågått sedan 2018, med nytt ledarskap och fokus har under året ökat resultatet som en effekt av en bättre produktmix och marknadsposition. I Norden och Frankrike har vi en mycket stark marknadsposition och vi tar steg mot en starkare position i Tyskland.

### Property Investment Management

Vid kvartalets slut uppgick förvaltad kapital till 100 mdkr vilken är en ökning med cirka 34 mdkr i jämförelse med samma period föregående år. Tredje kvartalet medförde inga större realiseringar av pågående mandat. Aktivitetsnivån är dock hög inom affärsområdet och vi exekverar på våra befintliga mandat och ser stort intresse för våra nya initiativ.

Vi fortsätter att lansera nya fonder inom Property Funds där intresset är högt från investerare och vi letar investeringar i de olika segmenten. Winning Regions som fokuserar på kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Europa lanserades under kvartalet. European Student Housing Fund II har 100 miljoner euro i kapitalåtaganden från investerare där målet är att investera 250 miljoner euro. Catella European Residential III som är en bostadsfond baserad i Luxemburg, med målet att nå 1,0 miljard euro och som investerar diversifierat över hela Europa, har per utgången av tredje kvartalet erhållit åtaganden från investerare uppgående till cirka 100 miljoner euro.

Catella Wohnen Europa, som är en pan-europeisk bostadsfond, förvärvade sina första fastigheter i Finland under



kvartalet uppgående till 80 miljoner euro. Catellas finska Property Asset Management-verksamhet kommer vara lokal partner och förvalta fastigheterna. Detta samarbete är helt i linje med Catellas strategi där vi skapar mervärde för våra kunder genom att erbjuda produkter och tjänster mellan och inom affärsområdena.

Under tredje kvartalet etablerade vi Catella Hospitality Europe vilket är en del av Property Asset Management. Syftet med etableringen är att ta tillvara på möjligheterna inom detta snabbt växande fastighetssegment där vi avser att erbjuda investerare tjänster att förvärva, strukturera och hantera skräddarsydda hotellinvesteringar.

Vi ser stor potential att fortsätta tillväxten inom affärsområdet genom att fortsätta utvecklingen av nischade produkter där investeringarna sker genom vårt nätverk av lokala asset managers.

### Equity, Hedge and Fixed Income Funds

Som tidigare kommunicerats beslutade vi att stänga Systematic Equity produkten, på grund av låg efterfrågan från investerare och icke tillfredställande lönsamhet ur ett bolagsperspektiv, vilket medförde en minskning i förvaltad kapital om 18 mdkr under kvartalet. Exkluderat Systematic Equity minskade förvaltad kapital med 5 mdkr under kvartalet. Systematic Macro har haft en svag utveckling till och med mitten på augusti i år vilket följts av en tydlig återhämtning mot slutet av kvartalet och under inledningen av det fjärde kvartalet. Upparbetade rörliga intäkter inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 9 mkr.

Inom Mutual Funds har vi förstärkt upp förvaltningsteamet ytterligare och vi jobbar kontinuerligt med att skapa den bästa möjliga aktiva förvaltningen. Parallellt med detta intensifieras arbetet kring nya produkter med Catella Loan Fund som har en tydlig inriktning mot institutionella kunder. Fondens fokus är lån till medelstora företag i Norden som avser att genomföra förvärv, refinansieringar och/eller ägarförändringar.

Årstakten inom affärsområdet för resultat från fasta intäkter/fasta kostnader uppgick vid kvartalets utgång till 339

mkr, en minskning om 2 mkr jämfört med tredje kvartalet 2018.

#### **Starkt avslut på 2019**

Catella har genom intressebolaget Nordic Seeding GmbH tecknat ett avtal med den tyska fastighetsutvecklaren CG Gruppe AG om att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Affären har en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 170 mkr under det fjärde kvartalet 2019.

Sammantaget har kvartalet präglats av hög aktivitet och flertalet viktiga steg har tagits med tydlig koppling till Catellas strategiska fokusområden, syftandes till att generera lönsam tillväxt.

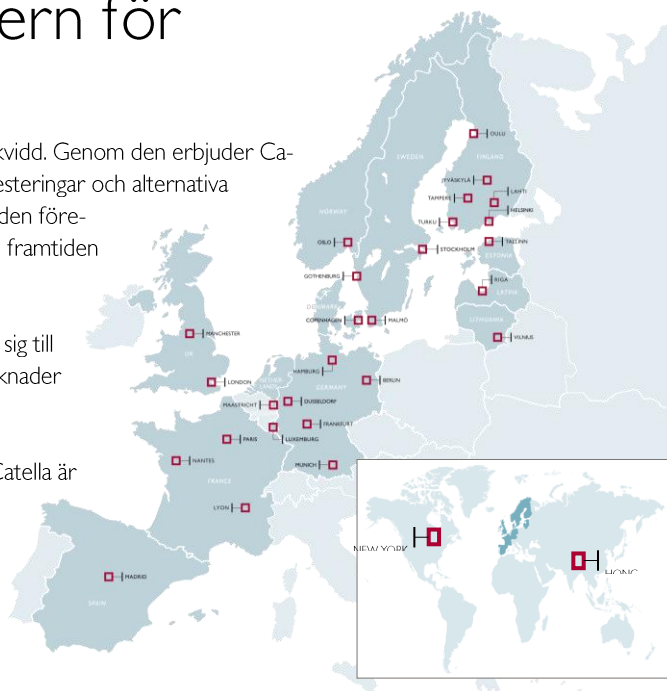
KNUT PEDERSEN  
Vd och koncernchef

# ”Den föredragna partnern för investerare i Europa”

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

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

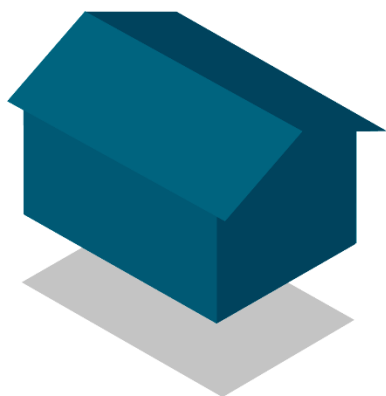
Koncernen förvaltar kapital om cirka 180 miljarder kronor och Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.



## UNFOLDING THE CATELLA STRATEGY

### 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 byggestenarna i ett hus – alla delar är viktiga och behövs för att uppnå långsiktig framgång.



**Vision**

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



**Brand promise**

Delivering beyond the expected.



**Values**

- Professional
- Respectful
- Entrepreneurial
- People-oriented



**Strategic focus areas**

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



**Thought leadership in alternative investments**

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



**Capitalize on market trends**

Savings growth; Urbanisation and Digitization.



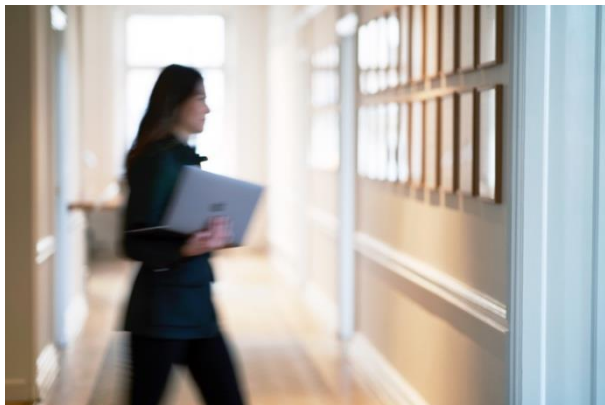
**Reach**

- 15 countries
- 29 cities
- 550+ employees



## Våra segment och affärsområden

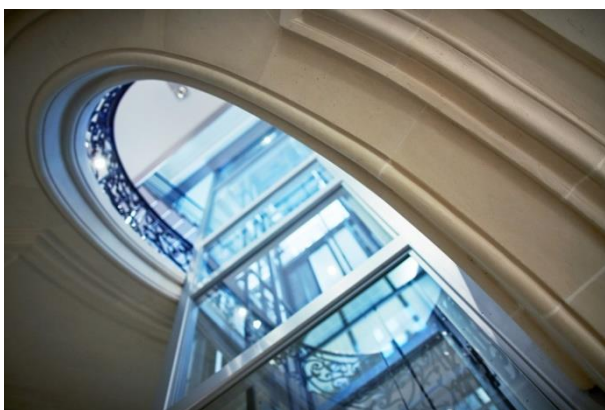
Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.\*



### Corporate Finance

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

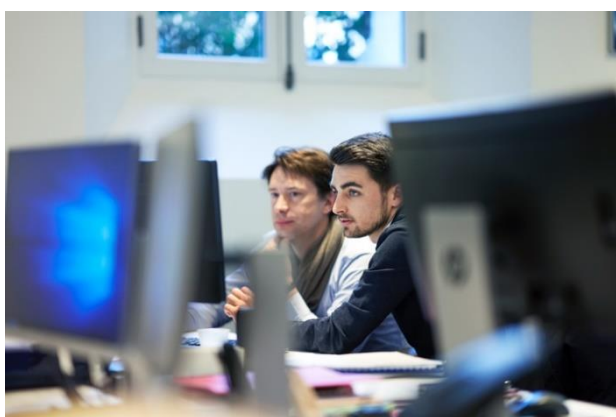
*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 10.*



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

*Läs mer om affärsområdets utveckling på sida 12.*

\*Catella har fyra affärsområden (rörelsesegment enligt IFRS 8), varav Banking redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning (se not 7), och vilka slås ihop till två rapporterbara segment som Catella benämner Verksamhetsgrenar. IFRS 8 tillåter att två eller flera rörelsesegment slås samman till ett under förutsättning att de har likartade ekonomiska egenskaper och även liknar varandra med avseende på produkterna och tjänsternas karaktär, karaktären på produktionsprocessen, kundkategorier, distribution samt i vilken utsträckning verksamheterna, i tillämpliga fall, påverkas av olika regelverk och risker. Utifrån detta har Catella definierat verksamhetsgrenarna Corporate Finance (bestående av rörelsesegmentet Corporate Finance) och Asset Management (bestående av en sammanslagning av rörelsesegmenten Property Investment Management, Equity, Hedge and Fixed Income Funds samt Banking) som koncernens rapporteringsbara rörelsesegment.

# Kommentarer till koncernens utveckling

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

## Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Som tidigare kommunicerats är affärsområdet Banking under avveckling och redovisas sedan den 30 september 2018 som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Banking på separat rad benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Se not 7 för mer information avseende avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

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

## Nettoomsättning och resultat

### Tredje kvartalet 2019

Koncernens totala intäkter för kvarvarande verksamheter uppgick till 517 mkr (472) och nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 507 mkr (465), varav 150 mkr (145) avser Corporate Finance och 361 mkr (323) avser Asset Management. Såväl fasta som rörliga intäkter ökade i jämförelse med föregående år. Kommentarer kring utvecklingen inom respektive affärsområde finns på sidan 10-12.

Koncernens rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 74 mkr (92). Resultatförsämringen beror främst på ökade rörelsekostnader drivet av en växande organisation med ökade fasta personalkostnader. Därutöver belastades rörelseresultatet av betydande ökade kostnader för av- och nedskrivningar på immateriella tillgångar varav den största posten avsåg nedskrivning av utvecklingskostnader för IPMs Systematic Equity, ett produktområde som är under avveckling.

Koncernens finansnetto uppgick till -107 mkr (-17) varav den största posten avser nedskrivning av låneportföljer om totalt 85

mkr. Vidare uppgick orealiserade värdeförändringar på innehav i IPM Systematic Macro och valutaterminskontrakt till vardera -5 mkr och realiserade resultat från valutaterminskontrakt uppgick till -5 mkr. I finansnettot ingår även ränteintäkter om 5 mkr (5) och räntekostnader om 11 mkr (10) varav 8 mkr (7) är hänförliga till Catellas obligationslån och 1 mkr (0) avser räntekostnader på företagets leasingåtgången (IFRS 16) och vilka Catella redovisar från och med 1 januari 2019.

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till -33 mkr (74).

Periodens resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -9 mkr (-38) och avser affärsområdet Banking. Resultatet speglar de kostnader Catella Bank har för att fullfölja avtalet med Advanzia Bank. I resultatet ingår 46 mkr av den förväntade tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank netto efter provisionskostnader, kostnader om 14 mkr för uppsägning av avtal med löptider efter mars 2020 och en uppskjuten skatteintäkt om 9 mkr.

Periodens resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till -69 mkr (11), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare -83 mkr (-13). Det motsvarar ett resultat per aktie om -0,96 kr (-0,16).

### Niomånadersperiod 2019

Koncernens totala intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 659 mkr (1 518) och koncernens nettoomsättning uppgick till 1 631 mkr (1 473). Rörelseresultat för kvarvarande verksamheter uppgick till 300 mkr (292).

Koncernens finansnetto uppgick till -130 mkr (-17) varav ränteintäkter uppgick till 16 mkr (12) och räntekostnader uppgick till 36 mkr (19). Värdering av långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om -96 mkr (-10). Avvecklade valutaterminskontrakt, i syfte att begränsa valutaexponering, realiserade ett

resultat om -15 mkr (-12) vilket delvis vägdes upp av positiva valutakursdifferenser om 3 mkr (5).

Resultat (efter skatt) från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 52 mkr (-96) under niomånadersperioden 2019. I resultatet ingår intäkter om totalt 307 mkr från överlåtelser av bankens Wealth Management-verksamheter i Luxemburg och Sverige till VP Bank respektive Söderberg & Partners samt från överlåtelser av kortutgivningsverksamheten i Luxemburg till Advanzia Bank. Av beloppet utgör 50 mkr uppskattad upparbetad rörlig köpeskilling från Advanzia Bank. I resultatet ingår vidare uppskjuten skattekostnad om 23 mkr.

Resultat från koncernens totala verksamhet uppgick till 128 mkr (92), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 66 mkr (21). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,76 kr (0,26).

## Viktiga händelser under kvartalet

### Nedskrivning om 85 mkr av låneportföljen

Under tredje kvartalet 2019 har Catella genomfört nedskrivning av de två låneportföljer, Lusitano 3 och Lusitano 5. Nedskrivningen sker på grund av att den emitterande banken har utnyttjat sin option ("Time call") att återköpa låneportföljen Lusitano 3 som skrivs ned med 48 mkr. Med hänsyn till ovan har antaganden för Lusitano 5 ändrats, där sannolikheten för ett återköp under andra kvartalet 2021 har ökat. Det eventuella återköpet påverkar förväntade kassaflöden negativt och således sker en nedskrivning om 33 mkr.

Bakgrunden till återköpet är relaterat till ändrade förutsättningar för den emitterande banken. Tidigare kassaflödesprognos, som utförts av extern rådgivare, innehöll antaganden om att den emitterande banken inte skulle utnyttja sin option att återköpa låneportföljen.

Återköpsmekanismen i Lusitano 3 och Lusitano 5 som medför denna nedskrivning finns inte i Catellas två andra låneportföljer, Pastor 2 och Pastor 4.

Övriga låneportföljer, Pastor 2 och Pastor 4, har skrivits ned med 4 mkr.

**Viktiga händelser efter kvartalets utgång**

***Catella avyttrar utvecklingsprojekt***

Catella AB (publ) har genom sitt intressebolag Nordic Seeding GmbH tecknat ett

avtal med den tyska fastighetsutvecklaren CG Gruppe AG om att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Affären har en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 170 mkr under det fjärde kvartalet 2019.

Catella AB:s investering genomfördes genom intressebolagen Nordic Seeding

GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH. Projektet har utvecklats och hanterats av Catellas tyska dotterbolag Catella Project Management GmbH.

## Resultaträkning för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren i sammandrag

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>						
Totala intäkter	152	146	421	416	721	715
Rörelseresultat	11	5	14	19	44	49
Rörelsemarginal, %	7	3	3	5	6	7
<b>ASSET MANAGEMENT</b>						
Totala intäkter	374	328	1 245	1 109	1 646	1 510
Rörelseresultat	79	95	325	350	367	391
Rörelsemarginal, %	21	29	26	32	22	26
Equity-, Hedge and Fixed Income Funds						
Totala intäkter*	195	204	620	648	847	875
Rörelseresultat	64	87	245	286	282	323
Rörelsemarginal, %	33	43	40	44	33	37
Property Investment Management						
Totala intäkter*	179	123	625	460	799	634
Rörelseresultat	15	8	80	64	85	68
Rörelsemarginal, %	8	7	13	14	11	11
<b>ÖVRIGT **</b>						
Totala intäkter	-8	-2	-7	-7	-9	-9
Rörelseresultat	-16	-9	-39	-77	-50	-87
<b>KONCERNEN</b>						
Totala intäkter	517	472	1 659	1 518	2 357	2 216
Rörelseresultat	74	92	300	292	361	352
Rörelsemarginal, %	14	19	18	19	15	16

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

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

## Utvalda nyckeltal för kvarvarande verksamheter per verksamhetsgren

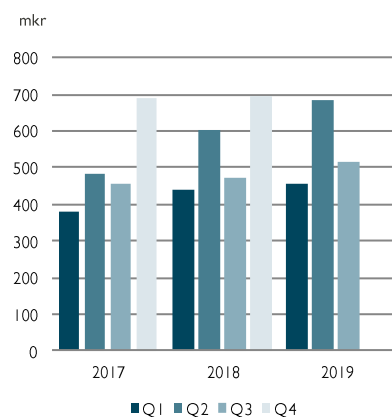
	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>						
Vinstmarginal, %	-12	11	5	12	4	9
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	2	20	-	11
Soliditet, %	-	-	37	51	-	41
Eget kapital, mkr *	-	-	893	1 141	-	940
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	566	497	-	552
Resultat per aktie, kr *	-0,85	0,30	0,16	1,40	0,27	1,50
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	10,36	13,57	-	11,17
<b>CORPORATE FINANCE</b>						
Vinstmarginal, %	1	1	-1	1	1	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	25	40	-	21
Soliditet, %	-	-	12	18	-	15
Eget kapital, mkr *	-	-	29	44	-	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	208	-	220
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	11,4	16,9	26,7	45,3	50,0	68,6
<b>ASSET MANAGEMENT</b>						
Vinstmarginal, %	11	20	16	22	14	18
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	20	45	-	29
Soliditet, %	-	-	61	64	-	61
Eget kapital, mkr *	-	-	940	656	-	887
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	329	269	-	311
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	184,1	178,9	-	186,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-22,6	4,1	-19,3	2,2	-22,0	-0,5

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

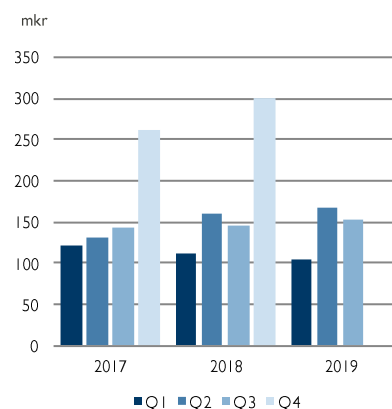
Koncernen \*

TOTALA INTÄKTER



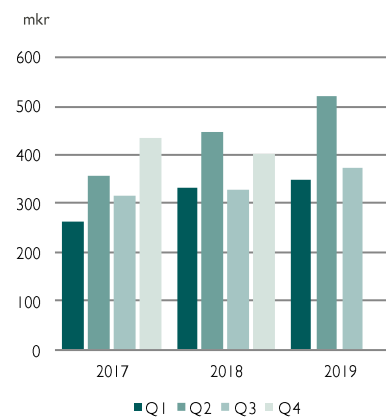
Corporate Finance

TOTALA INTÄKTER

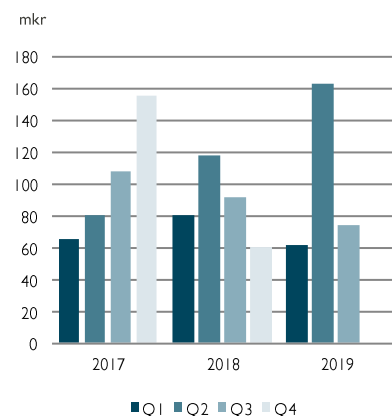


Asset Management \*

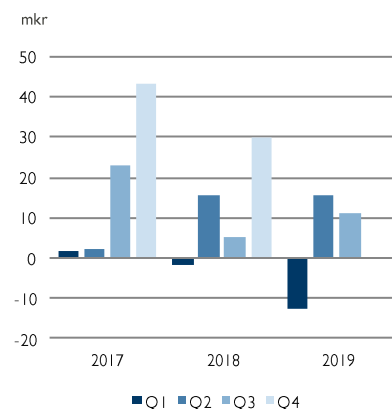
TOTALA INTÄKTER



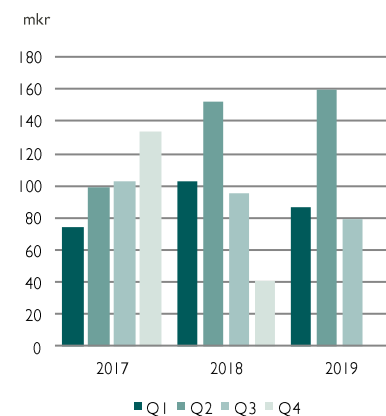
RÖRELSERESULTAT



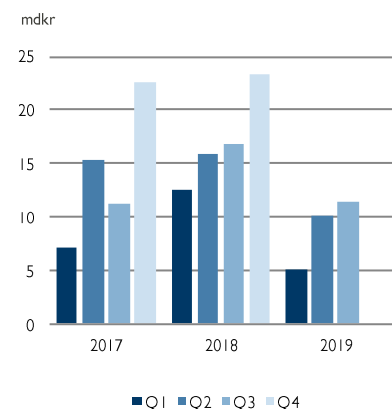
RÖRELSERESULTAT



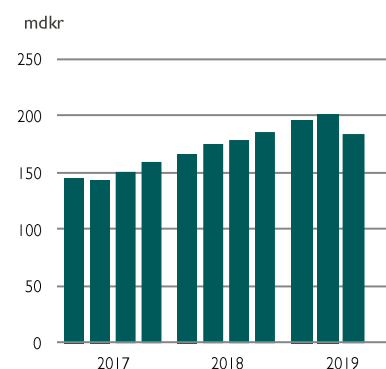
RÖRELSERESULTAT



CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



CATELLAS FÖRVALTADE KAPITAL



\* Kvarvarande verksamheter



# Corporate Finance

## Tredje kvartalet 2019

Den totala transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 51,9 miljarder euro (51,0) under kvartalet vilket är en ökning med 2 procent i jämförelse med föregående år.

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under kvartalet uppgick till 15,8 mdkr (16,9). Av den totala transaktionsvolymen under kvartalet stod Frankrike för 7,2 mdkr (7,2), Danmark för 5,4 mdkr (4,1), Sverige för 1,4 mdkr (3,6) och Tyskland för 0,3 mdkr (0,1).

De totala intäkterna uppgick till 152 mkr (146) och rörelseresultatet uppgick till 11 mkr (5) under kvartalet. Totala intäkter, justerat för uppdragskostnader, ökade med 16 mkr och rörelseresultat ökade med 6 mkr i jämförelse med föregående år. Minskningen i uppdragskostnader är hänförlig till Frankrike som inte samfakturerat, inom mandat, med annan extern rådgivare i samma utsträckning som föregående år. Ökningen i rörelsekostnaderna är främst driven av högre personal- och hyreskostnader. I Norden stod Danmark för merparten av rörelseresultatet. I Konti-

nentaleuropa ökade Frankrike och Tyskland medan Spanien minskade rörelseresultat i jämförelse med föregående år.

## Niomånadersperioden 2019

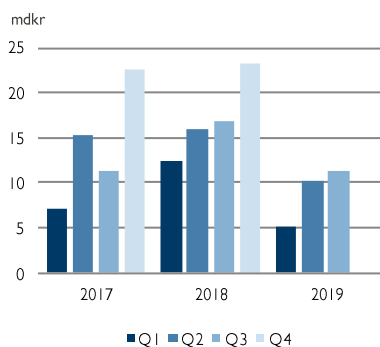
Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 151,6 miljarder euro (151,3) under perioden vilket är i nivå med föregående år. Catellas transaktionsvolym under perioden uppgick till 38,1 mdkr (45,3).

De totala intäkterna uppgick till 421 mkr (416) och rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (19) under perioden.

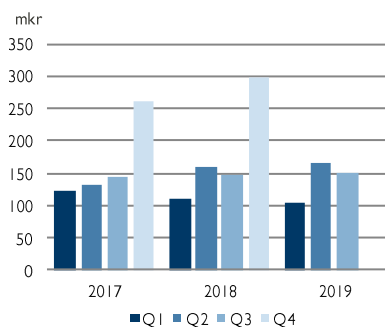
Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Norden *	45	54	148	157	237	246
Kontinentaleuropa *	107	92	272	258	482	468
Totala intäkter	152	146	421	416	721	715
Uppdragskostnader och provisioner	-11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

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

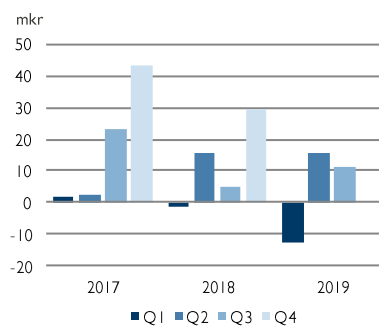
CATELLAS FASTIGHETSTRANSAKTIONSVOLYMER



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Property Investment Management

## Tredje kvartalet 2019

Förvalt kapital ökade med 5,4 mdkr, varav nettoflödet uppgick till 2,3 mdkr under kvartalet. Hela affärsområdet ökade förvalt kapital med 33,7 mdkr i jämförelse med samma kvartal föregående år, justerad ingående balans, för den förvärvade Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien (APAM), var ökningen 17,8 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 179 mkr (123) och intäkter efter uppdragskostnader uppgick till 146 mkr (97) under kvartalet. Property Funds ökade totala intäkter Mkr

med 33 mkr i jämförelse med föregående år främst drivet av ökade fasta intäkter.

Property Asset Management ökade intäkterna i jämförelse med föregående år vilket främst förklaras av Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien.

Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (8) främst hänförligt till Property Funds. Rörelseresultatet påverkades av ökade personalkostnader vilka är relaterat till de offensiva satsningar som genomförts inom affärsområdet. Antal anställda ökade med 59 personer i jämförelse med föregående år, varav

Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien uppgår till 41 anställda.

## Niomånadersperioden 2019

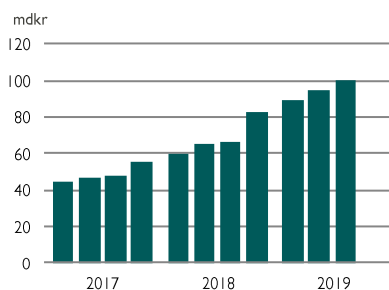
Catellas förvaltade kapital i affärsområdet ökade med 18,1 mdkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 100,3 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 625 mkr (460) och rörelseresultatet uppgick till 80 mkr (64).

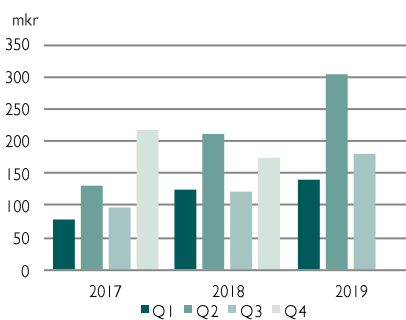
	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Property Funds *	124	90	466	302	570	406
Property Asset Management *	65	38	192	176	276	260
<b>Totala intäkter</b>	<b>179</b>	<b>123</b>	<b>625</b>	<b>460</b>	<b>799</b>	<b>634</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-33	-25	-154	-131	-166	-142
Rörelsekostnader	-131	-89	-390	-265	-548	-423
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>80</b>	<b>64</b>	<b>85</b>	<b>68</b>
<b>NYCKELTAL</b>						
Rörelsemarginal, %	8	7	13	14	11	11
Förvalt kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	100,3	66,7	-	82,2
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,3	1,9	11,4	6,7	10,4	5,7
varav Property Funds	-	-	58,7	45,2	-	47,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	2,0	1,5	7,1	4,8	8,9	6,6
varav Property Asset Management	-	-	41,6	21,5	-	34,6
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	0,2	0,4	4,3	1,8	1,5	-0,9
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	237	178	-	220

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

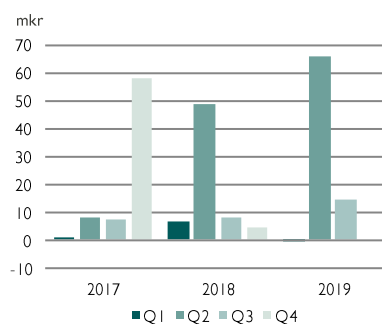
FÖRVALTAT KAPITAL



TOTALA INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



# Equity, Hedge and Fixed Income Funds

## Tredje kvartalet 2019

Under kvartalet var nysparandet i fonder i Sverige 25,2 mdkr. De fondkategorier som uppvisade störst inflöde var korta och långa räntefonder. Aktiefonder följt av hedgefonder visade störst utflöde. Vid kvartalets utgång uppgick Mutual Funds andel av fondvolymerna i Sverige till 0,6 procent (0,8).

Affärsområdets förvaltade kapital minskade med 23,5 mdkr under kvartalet. Under kvartalet uppgick nettoflödet till -0,8 mdkr inom Mutual Funds och -24,1 mdkr inom Systematic Funds. Av Systematic Funds utflöde hänför sig 19 mdkr till avvecklingen av produkten Systematic Equity vilken haft en mycket låg intjäning. Intäkterna genereras främst från Systematic Macro som har minskat förvaltad kapital Mkr

med 2,9 mdkr i jämförelse med föregående år, varav nettoflöde uppgick till -4,9 mdkr för samma period.

De totala intäkterna uppgick till 195 mkr (204) under kvartalet vilket är en minskning i jämförelse med föregående år driven av lägre fasta intäkter inom Mutual Funds. Merparten av intäkterna utgörs av fasta intäkter vilka var något lägre i jämförelse med föregående år.

Uppdragskostnader och provisioner har minskat till följd av minskade fasta intäkter inom Mutual Funds. Personalkostnader och avskrivningar inom Systematic Funds har ökat i jämförelse med föregående år drivet av fler anställda samt avveckling av system hänförligt till Systematic Equity.

Rörelseresultatet uppgick till 64 mkr (87).

## Niomånadersperioden 2019

Under perioden ökade den totala fondför-mögenheten i Sverige med 811 mdkr, varav nysparande 53,3 mdkr och uppgick vid periodens slut till 4 789 mdkr.

Catellas förvaltade kapital i affärsområdet minskade med 28,5 mdkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 83,8 mdkr.

De totala intäkterna uppgick till 620 mkr (648) och rörelseresultatet uppgick till 245 mkr (286).

Upparbetade, ej debiterbara (ej intäktsförlorda), rörliga intäkter\*\* inom Systematic Funds uppgick vid periodens slut till 9 mkr.

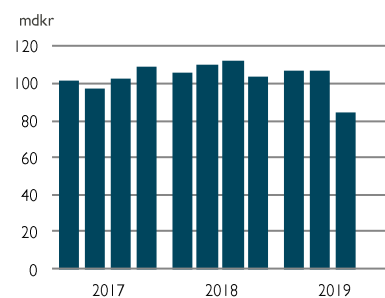
### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
Mutual Funds *	61	68	183	247	248	311
Systematic Funds *	135	137	436	401	600	564
Totala intäkter	195	204	620	648	847	875
Uppdragskostnader och provisioner	-35	-41	-104	-121	-144	-161
Rörelsekostnader	-96	-76	-271	-241	-421	-391
Rörelseresultat	64	87	245	286	282	323

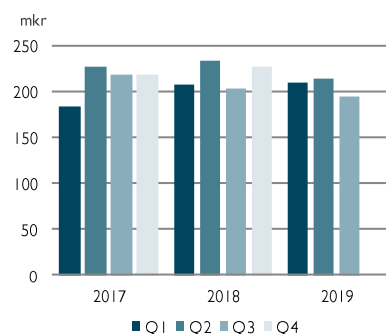
### NYCKELTAL

Rörelsemarginal, %	33	43	40	44	33	37
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	83,8	112,3	-	103,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-24,9	2,1	-30,7	-4,5	-32,4	-6,2
varav Mutual Funds	-	-	28,3	34,1	-	29,3
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-0,8	-0,3	-3,3	1,0	-5,3	-1,1
varav Systematic Funds	-	-	55,5	78,2	-	74,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-24,1	2,5	-27,4	-5,5	-27,0	-5,1
varav Systematic Macro	-	-	45,8	48,7	-	49,8
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-5,0	2,3	-6,0	-3,3	-4,9	-2,1
varav Systematic Equity	-	-	9,8	29,5	-	24,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-19,0	0,2	-21,4	-2,3	-22,2	-3,0
Antal anställda, vid periodens slut	92	91	92	91	-	91

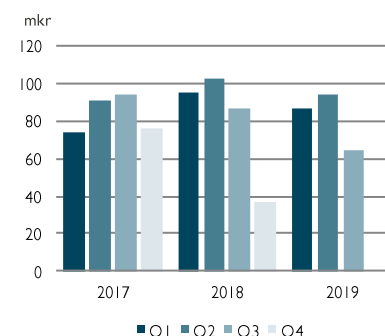
### FÖRVALTAT KAPITAL



### TOTALA INTÄKTER



### RÖRELSERESULTAT



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

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

## Övrig finansiell information

### Koncernens finansiella ställning

Koncernens balansomslutning minskade under tredje kvartalet 2019 med 37 mkr och uppgick per 30 september 2019 till 3 912 mkr. Under tredje kvartalet har innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS klassificerats om från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar. Förändringen innebär att en ny balanspost, Exploaterings- och projektfastigheter, redovisas i koncernens finansiella ställning och vilken uppgick till 291 mkr per 30 september 2019. Kaktus projektfinansiering om 218 mkr, redovisas som Upplåning från kreditinstitut under Långfristiga skulder. Vidare har balansposten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen minskat med totalt 82 mkr till följd av negativ värdejustering om 85 mkr av två låneportföljer.

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 81 mkr (81 mkr per 31 december 2018) varav merparten utgörs av skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens framtida intjäning. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till cirka 914 mkr.

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

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

Koncernens egna kapital minskade under tredje kvartalet med 91 mkr och uppgick per 30 september 2019 till 1 680 mkr. Förutom periodens resultat om -69 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 26 mkr och av positiva

verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat om 3 mkr. Vidare påverkades eget kapital under tredje kvartalet av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande om -51 mkr varav utdelning utgjorde -65 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 30 september 2019 till 43 procent (24 procent per 31 december 2018). Den ökade soliditeten beror främst på den kraftigt minskade balansomslutningen till följd av avvecklingen av affärsområdet Banking.

### Koncernens kassaflöde

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

#### Tredje kvartalet 2019

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 38 mkr (24) varav 70 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -32 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 46 mkr (34) under perioden.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 50 mkr (255) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 11 mkr (231). Av förändringar i rörelsekapital är -77 mkr hänförliga till bankverksamheten och 88 mkr till övriga verksamheter.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -16 mkr (92). Investeringar i systemstöd uppgick till 5 mkr emedan marginella investeringar gjordes i fastighetsutvecklingsprojekt och andra finansiella tillgångar under perioden. Kassaflöden från låneportföljer uppgick till 3 mkr och avvecklade valutaterminskontrakt genererade likvidutflöden om 6 mkr under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -79 mkr (-65) varav utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 65 mkr och amortering av koncernens leasingskuld uppgick till 12 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -45 mkr (282) varav kassaflöde från kvarvarande

verksamheter uppgick till 66 mkr (153) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -111 mkr (129).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 352 mkr (3 641), varav likvida medel hänförliga till kvarvarande verksamheter uppgick till 752 mkr (958) och likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till 600 mkr (2 682).

#### Niomånadersperioden 2019

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 24 mkr (116) varav 192 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -168 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 221 mkr (126) varav 41 mkr avsåg Catella Banks skattebetalningar för inkomstären 2014-2017.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1 922 mkr (545) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -1 946 mkr (429). Av förändringar i rörelsekapital är -2 120 mkr hänförliga till bankverksamheten och 174 mkr till övriga verksamheter. Bankens negativa rörelsekapitalförändring är främst ett resultat av överlåtelse av sin Wealth Management-verksamhet i Luxemburg och i Sverige.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 177 mkr (-280) varav 244 mkr avser erhållen försäljningslikvid från bankens verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader. Därutöver erhöll banken en inbetalning om 16 mkr från Visa Inc avseende förvärvet av Visa Europe under 2016. Vidare uppgick tilläggsinvesteringar i intresseföretag till 29 mkr. Kassaflöden från låneportföljer uppgick till 9 mkr och avvecklade valutaterminskontrakt genererade likvidutflöden om 41 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -234 mkr (90) varav 104 mkr avser utdelning till moderföretagets aktieägare och 94 mkr avser utdelning till innehav utan bestämmande inflytande.

Därutöver gjordes amorteringar av koncernens leasingsskuld om totalt 43 mkr. Kassaflöde från investeringsverksamheten inkluderar även inbetalning om 18 mkr från optionsinnehavare för teckning av nya B-aktier i Catella AB och en utbetalning om 4 mkr avseende återköp av teckningsoptioner.

Periodens kassaflöde uppgick till -1 979 mkr (354) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 43 mkr (-121) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -2 022 mkr (475).

### Moderbolaget

#### Tredje kvartalet 2019

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

Moderbolaget redovisade intäkter om 7,8 mkr (5,6) och rörelseresultat uppgick till -9,6 mkr (-15,9). Det förbättrade rörelseresultatet beror på minskade rörliga löner och externa konsultkostnader samt vidarefaktureringskostnader hänförliga till avvecklingen av banken.

Moderbolagets redovisade vidare finansiella poster om -10,4 mkr (0,3) varav ränta och låneuppläggningskostnader på obligationslån uppgick till 8,6 mkr och realiserat resultat från derivatinstrument uppgick till -1,5 mkr.

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

Resultat före skatt, tillika periodens resultat, uppgick till -20,0 mkr (-15,6).

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 129,6 mkr.

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

#### Niomånadersperioden 2019

De totala intäkterna uppgick till 16,9 mkr (14,8) och rörelseresultatet uppgick till -34,5 mkr (-43,5) under perioden. Finansiella poster summerade till -50,8 mkr (-9,5)

varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 24,5 mkr (17,1) och resultat från derivatinstrument uppgick till -25,6 mkr (7,4). Resultat före skatt uppgick till -85,3 mkr (-53,0) och periodens resultat uppgick till -85,3 (-37,8).

### Medarbetare

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 566 personer (497), varav 214 (208) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 330 (269) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 22 (20) avseende övriga funktioner.

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid periodens slut till 80 personer (170).

Totalt antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 645 personer (666).

### Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 30 september 2019 till 173 mkr (168) fördelat på 86 281 905 aktier (84 115 238). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 530 555 A-aktier, som ger 5 röster per aktie, och 83 751 350 B-aktier med 1 röst per aktie.

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

Moderbolaget har per 30 september 2019 totalt 2 333 334 utestående teckningsoptioner varav 166 667 i eget förvar. Vid fullt utnyttjande av de 2 333 334 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 2,6 respektive 2,4 procent.

### Aktien

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien handlas under kortnamnen CAT A och CAT B. Aktiekursen för Catellas B-aktie uppgick till 26,50 kr (22,25) per 30 september 2019. Det totala börsvärdet uppgick vid periodens slut till 2 289 mkr (1 877).

### Aktieägare

Catella hade 7 238 (7 353) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 30 september 2019 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 48,3 procent (48,9) av kapital och 47,8 procent (48,3) av rösterna följt av Swedbank Robur fonder med ett innehav på 5,8 procent (6,0) av kapital och 5,9 procent (6,2) 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.

Beaktat de tillväxtpotentialer inom både befintliga och nya verksamheter som förväntas generera långsiktigt aktieägarvärde lämnades en utdelning på 1,20 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2018. För räkenskapsåret 2017 lämnades en utdelning på 1,00 kr per A och B aktie till aktieägarna.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Inom Catella-koncernen bedriver flera bolag tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av respektive hemvistlands tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen inom regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende Catellas bankverksamhet. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner



och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt förbereder sig för regelefterlevnad av kommande regeländringar. I takt med avvecklingen av bankens verksamheter under 2019 förväntas de regulatoriska riskerna minska.

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 intäktredovisning. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl koncernens resultaträkning som finansiella ställning samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 4 i Årsredovisningen för 2018. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på andra omständigheter eller ändrade förutsättningar.

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

### Säsongsvariationer

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

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

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

Under oktober-december 2018 ingick Catella Bank avtal om att avyttra samtliga sina verksamheter genom inkrafsöverlåtelser till tre olika aktörer. Från och med den 30 september 2018 redovisas därför affärsområdet Banking i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att bankens verksamhet redovisas netto på en separat rad i koncernens resultaträkning benämnd Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Jämförelsetalen i resultaträkningen för innevarande och föregående år har justerats som om bankens verksamhet aldrig har varit en del av koncernens verksamhet. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas bankens tillgångar och skulder skilda från övriga tillgångar och skulder på separata rader benämnda Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Tidigare års jämförelsesiffror avseende bankens tillgångar och skulder klassificeras däremot inte om på motsvarande sätt.

För information i not 10 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 (ÅRKLL).

IFRS 16 "Leases" publicerades i januari 2016 och gäller från och med den 1 januari 2019. Implementeringen av standarden innebär att så gott som samtliga leasingavtal redovisas i balansräkningen. Standarden gör ingen åtskillnad mellan operationella och finansiella avtal. En tillgång (rättigheten

att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld motsvarande det åtagandet företaget har att betala leasingavgifter ska redovisas för så gott som alla leasingåtaganden. Ett undantag finns för korta avtal och avtal av mindre värde. Catella innehar främst hyreskontrakt för kontorslokaler och bilar. Catella tillämpar den förenklade standarden och räknar därmed inte om jämförelsetalen. Catella redovisar därför i koncernens finansiella ställning två nya poster benämnda Kontraktstillgångar och Kontraktsskulder och vilka per den 30 september 2019 uppgår till 194 mkr respektive 195 mkr. I koncernens resultaträkning för niomånadersperioden 2019 uppgår avskrivningar på Kontraktstillgångar till 43 mkr och räntekostnader på Kontraktsskulden uppgår till 11 mkr. Hyreskostnader redovisas inte längre i koncernens resultaträkning. Den nya redovisningsstandardens påverkar även koncernens nyckeltal. Soliditeten per den 30 september 2019 minskar med cirka 2 procent. Rörelsemarginal och vinstmarginal för kvarvarande verksamheter för niomånadersperioden 2019 påverkas dock endast marginellt.

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

### Transaktion med närstående

Catella innehar andelar i intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Catellas samlade netto investering i båda bolagen uppgår till 85 mkr per den 30 september 2019. Kvarstående investeringsåtagande i Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH uppgår till 5 mkr. För mer information se not 3 i denna rapport samt not 20 och 39 i Årsredovisning 2018.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH. Under tredje kvartalet 2019 har CPM fakturerat Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH 2 mkr för utförda tjänster samt ett performance-relaterat arvode om 3 mkr från försäljningen av projektet Living Lyon enligt gällande avtal. Ingen del av dessa intäkter har eliminerats i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

### Prognos

Catella lämnar inga prognoser.

### Finansiell kalender

#### **Bokslutskommuniké 2019**

21 februari 2020

#### **Årsredovisning 2019**

22 april 2020

#### **Delårsrapport januari–mars 2020**

8 maj 2020

#### **Årsstämma 2020**

Årsstämma i Catella AB (publ) äger rum den 26 maj 2020 i Stockholm, Sverige. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen ska göra detta skriftligen senast den 24 februari 2020.

#### **Delårsrapport januari–juni 2020**

21 augusti 2020

#### **Delårsrapport januari–september 2020**

12 november 2020

#### **Bokslutskommuniké 2020**

25 februari 2021

### För ytterligare information

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

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

Denna information är sådan information som Catella AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 november 2019 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 14 november 2019  
Catella AB (publ)

Johan Claesson, styrelseordförande

Johan Damne, styrelseledamot

Joachim Gahm, styrelseledamot

Anna Ramel, styrelseledamot

Jan Roxendal, styrelseledamot

Knut Pedersen, vd och koncernchef

# Granskningsrapport

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

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catella AB (org nr 556079-1419) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

## Slutsats

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

Stockholm den 14 november 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning		507	465	1 631	1 473	2 159
Övriga rörelseintäkter		10	7	28	45	57
Totala intäkter		517	472	1 659	1 518	2 216
Uppdragskostnader och provisioner		-76	-87	-289	-289	-389
Övriga externa kostnader		-110	-101	-319	-319	-471
Personalkostnader		-224	-189	-664	-573	-960
Avskrivningar		-37	-6	-93	-17	-26
Övriga rörelsekostnader		3	3	7	-29	-18
Rörelseresultat		74	92	300	292	352
Ränteintäkter		5	5	16	12	18
Räntekostnader		-11	-10	-36	-19	-27
Övriga finansiella poster		-101	-12	-111	-10	-6
Finansiella poster - netto		-107	-17	-130	-17	-15
Resultat före skatt		-33	74	170	275	337
Skatt		-27	-25	-94	-88	-127
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-60	50	76	188	210
Verksamheter som innehas för försäljning:						
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	-9	-38	52	-96	-238
Periodens resultat		-69	11	128	92	-28
Resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-83	-13	66	21	-112
Innehav utan bestämmande inflytande		14	25	62	70	84
		-69	11	128	92	-28
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
Kvarvarande verksamheter						
- före utspädning		-0,85	0,30	0,16	1,40	1,50
- efter utspädning		-0,83	0,28	0,16	1,32	1,43
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning						
- före utspädning		-0,11	-0,45	0,60	-1,14	-2,83
- efter utspädning		-0,10	-0,43	0,59	-1,08	-2,69
Total verksamhet						
- före utspädning		-0,96	-0,16	0,76	0,26	-1,33
- efter utspädning		-0,94	-0,15	0,75	0,24	-1,26
Antal aktier vid periodens slut		86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238	84 115 238
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 448 572	88 648 572	88 450 522	88 766 728	88 663 683

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Periodens resultat	-69	11	128	92	-28
Övrigt totalresultat					
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:					
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	-0	0	-1	-0
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	3	8	22	16	9
Säkring av nettoinvestering	-8	8	-22	7	12
Omräkningsdifferenser	33	-12	74	51	49
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	29	3	74	74	70
Summa totalresultat för perioden	-40	15	202	166	42
Resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-57	-9	136	94	-43
Innehav utan bestämmande inflytande	17	24	66	72	86
	-40	15	202	166	42

Information avseende resultaträkning per verksamhetsgren återfinns i not 1.



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		639	392	646
Kontraktstillgångar		194	0	0
Materiella anläggningstillgångar		27	28	29
Innehav i intresseföretag	3	73	104	116
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3, 4, 5	258	342	337
Uppskjutna skattefordringar		81	85	81
Övriga långfristiga fordringar		6	6	6
		1 277	957	1 215
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		291	0	0
Kundfordringar och övriga fordringar		603	562	737
Kortfristiga placeringar	3, 4, 5	128	113	123
Likvida medel *		752	958	687
		1 774	1 633	1 547
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	861	4 423	4 247
		2 636	6 056	5 794
Summa tillgångar		3 912	7 013	7 009
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Aktiekapital		173	168	168
Övrigt tillskjutet kapital		280	270	270
Reserver		74	8	4
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		961	1 133	1 000
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare		1 487	1 579	1 442
Innehav utan bestämmande inflytande		193	169	205
Summa eget kapital		1 680	1 748	1 647
Skulder				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		219	0	0
Obligationslån		746	748	748
Kontraktsskulder		195	0	0
Övriga långfristiga skulder		2	0	0
Uppskjutna skatteskulder		28	16	29
Övriga avsättningar		53	2	53
		1 242	766	831
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder och övriga skulder		567	506	714
Skatteskulder		53	67	77
		621	573	790
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	369	3 926	3 741
		990	4 499	4 531
Summa skulder		2 232	5 265	5 362
Summa eget kapital och skulder		3 912	7 013	7 009
* varav pantsatta och spärrade likvida medel		99	215	205

Information avseende finansiell ställning per verksamhetsgren återfinns i not 2.

## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-50	37	247	175	44
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avvecklingskostnader	14	0	57	0	155
Övriga finansiella poster	68	12	-166	12	5
Avskrivningar	37	7	95	22	32
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	5	0	15	-3	3
Förändringar avsättningar	1	-0	-1	-1	-2
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	-4	-4	-12	-12	-16
Förvärvskostnader	0	0	0	0	5
Resultat från andelar i intresseföretag	3	-2	-4	30	18
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	11	8	15	16	49
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	1	1
Betalda skatter	-46	-34	-221	-126	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	38	24	24	116	140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	117	193	1 659	20	-66
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-105	38	-3 605	409	271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50	255	-1 922	545	344
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-2	-4	-13	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-1	-11	-10	-19
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	0	-9	0	-208	-428
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	0	-1	-0	-1	-1
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	-3	0	244	-	-
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	-0	-1	-29	-246	-246
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	0	103	0	157	157
Förvärv av finansiella tillgångar	-14	-6	-59	-92	-85
Försäljning av finansiella tillgångar	4	5	24	40	62
Kassaflöden från låneportföljer	3	3	9	93	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16	92	177	-280	-479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Återköp av teckningsoptioner	0	0	-4	-	-
Nyemission	0	0	18	21	21
Upptagna lån	-1	-0	-5	252	252
Amortering av leasingkuld	-12	0	-43	-	-
Utdelning	0	0	-104	-84	-84
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-65	-65	-97	-100	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79	-65	-234	90	89
Periodens kassaflöde	-45	282	-1 979	354	-45
Likvida medel vid periodens början	1 372	3 392	3 234	3 177	3 177
Valutakursdifferens i likvida medel	25	-34	97	109	102
Likvida medel vid periodens slut *	1 352	3 641	1 352	3 641	3 234
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112	129	-2 292	475	174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	0	270	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	170
Periodens kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-111	129	-2 022	475	344
* Varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	600	2 682	600	2 682	2 547

Av koncernens likvida medel är 600 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							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	
Ingående balans per 1 januari 2019	168	270	22	-19	1 000	1 442	205	1 647
Periodens totalresultat för januari - september 2019:								
Periodens resultat					66	66	62	128
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			22	48		70	4	74
Periodens totalresultat			22	48	66	136	66	202
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-78	-80
Återköp av utställda teckningsoptioner		-4				-4		-4
Nyemission	4	14				18		18
Utdelning					-104	-104		-104
Utgående balans per 30 september 2019	173	280	44	29	961	1 487	193	1 680

\* 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 tredje 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 30 september 2019 totalt 2 333 334 utestående teckningsoptioner varav 166 667 i eget förvar.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	
Ingående balans per 1 januari 2018	164	253	12	-77	1 377	1 729	214	1 943
Justerad ingående balans per 1 januari 2018	164	253	12	-77	1 375	1 727	214	1 941
Periodens totalresultat för januari - september 2018:								
Periodens resultat					22	22	70	92
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			16	56	-1	72	2	74
Periodens totalresultat			16	56	21	94	72	166
Transaktioner med aktieägare:								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-179	-179	-118	-296
Nyemission	5	17				21		21
Utdelning					-84	-84		-84
Utgående balans per 30 september 2018	168	270	29	-21	1 133	1 579	169	1 748

\* 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 har skett under tredje kvartalet 2018. Under första halvåret 2018 har 2 266 666 teckningsoptioner nyttjats för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 9,40 kr per aktie och 66 667 teckningsoptioner i eget förvar har förfallit utan nyttjande. Moderbolaget har per 30 september 2018 totalt 4 666 667 utestående teckningsoptioner varav 133 333 i eget förvar.

## Not 1. Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Not	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
		jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
Nettoomsättning		150	145	361	323	-5	-3	507	465
Övriga rörelseintäkter		1	1	12	5	-3	0	10	7
Totala intäkter		152	146	374	328	-8	-2	517	472
Uppdragskostnader och provisioner		-11	-22	-68	-66	3	0	-76	-87
Övriga externa kostnader		-32	-38	-78	-61	0	-2	-110	-101
Personalkostnader		-88	-82	-129	-100	-7	-7	-224	-189
Avskrivningar		-10	-1	-22	-4	-4	-0	-37	-6
Övriga rörelsekostnader		1	2	2	-2	1	3	3	3
Rörelseresultat		11	5	79	95	-16	-9	74	92
Ränteintäkter		1	1	0	0	4	3	5	5
Räntekostnader		-4	-1	1	-1	-7	-8	-11	-10
Övriga finansiella poster		0	-0	-17	-8	-85	-4	-101	-12
Finansiella poster - netto		-3	0	-16	-8	-88	-9	-107	-17
Resultat före skatt		8	5	63	87	-104	-18	-33	74
Skatt		-6	-4	-23	-22	2	1	-27	-25
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		2	1	40	65	-102	-17	-60	50
Verksamheter som innehas för försäljning:									
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	0	0	-10	-34	0	-4	-9	-38
Periodens resultat		2	1	30	31	-101	-21	-69	11
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		2	1	17	6	-101	-21	-83	-13

Mkr	Not	Corporate Finance			Asset Management			Övrigt			Koncernen		
		2019	2018	2018	2019	2018	2018	2019	2018	2018	2019	2018	2018
		jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning		418	412	710	1 222	1 067	1 457	-9	-7	-9	1 631	1 473	2 159
Övriga rörelseintäkter		3	4	5	22	41	53	3	-1	-0	28	45	57
Totala intäkter		421	416	715	1 245	1 109	1 510	-7	-7	-9	1 659	1 518	2 216
Uppdragskostnader och provisioner		-37	-38	-88	-258	-251	-301	6	0	0	-289	-289	-389
Övriga externa kostnader		-109	-117	-175	-208	-180	-268	-1	-22	-27	-319	-319	-471
Personalkostnader		-244	-242	-405	-393	-312	-521	-28	-18	-33	-664	-573	-960
Avskrivningar		-20	-4	-5	-62	-12	-20	-12	-1	-1	-93	-17	-26
Övriga rörelsekostnader		3	4	7	2	-4	-8	2	-29	-16	7	-29	-18
Rörelseresultat		14	19	49	325	350	391	-39	-77	-87	300	292	352
Ränteintäkter		2	1	2	1	0	1	14	11	15	16	12	18
Räntekostnader		-8	-2	-3	-7	-3	-3	-21	-14	-20	-36	-19	-27
Övriga finansiella poster		-0	1	1	-30	-17	-13	-81	5	6	-111	-10	-6
Finansiella poster - netto		-7	-0	-0	-36	-19	-16	-87	3	1	-130	-17	-15
Resultat före skatt		7	19	48	289	331	375	-127	-74	-86	170	275	337
Skatt		-11	-15	-33	-87	-86	-104	5	13	11	-94	-88	-127
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-4	4	15	202	245	271	-122	-61	-76	76	188	210
Verksamheter som innehas för försäljning:													
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	7	0	0	0	51	-92	-242	1	-4	4	52	-96	-238
Periodens resultat		-4	4	15	253	153	29	-121	-65	-72	128	92	-28
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		-4	4	15	191	83	-55	-121	-65	-72	66	21	-112

De verksamhetsgrenar som rapporteras i denna rapport; Corporate Finance och Asset Management, överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till ledning och styrelse och utgör därmed koncernens verksamhetsgrenar enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Moderbolaget, andra 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							
	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec
Nettoomsättning	150	165	102	299	145	157	110	262
Övriga rörelseintäkter	1	1	1	1	1	2	1	0
Totala intäkter	152	166	103	299	146	159	111	262
Uppdragskostnader och provisioner	-11	-17	-9	-50	-22	-10	-6	-29
Övriga externa kostnader	-32	-40	-37	-58	-38	-44	-36	-33
Personalkostnader	-88	-90	-66	-163	-82	-90	-70	-155
Avskrivningar	-10	-5	-5	-1	-1	-1	-1	-1
Övriga rörelsekostnader	1	1	1	3	2	2	1	-1
Rörelseresultat	11	15	-12	30	5	16	-2	43
Ränteintäkter	1	1	0	0	1	0	0	0
Räntekostnader	-4	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1
Övriga finansiella poster	0	0	-0	0	-0	-1	2	1
Finansiella poster - netto	-3	-1	-2	-0	0	-1	1	0
Resultat före skatt	8	14	-14	29	5	14	-0	44
Skatt	-6	-3	-2	-18	-4	-7	-5	-15
Periodens resultat	2	11	-16	11	1	7	-5	29
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	2	11	-16	12	1	7	-5	29

Mkr	Asset Management							
	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec
Nettoomsättning	361	514	347	390	323	441	304	424
Övriga rörelseintäkter	12	6	4	12	5	6	30	10
Totala intäkter	374	520	351	401	328	447	334	435
Uppdragskostnader och provisioner	-68	-122	-68	-51	-66	-109	-76	-74
Övriga externa kostnader	-78	-68	-63	-89	-61	-61	-57	-73
Personalkostnader	-129	-148	-116	-209	-100	-121	-91	-149
Avskrivningar	-22	-22	-18	-8	-4	-4	-4	-4
Övriga rörelsekostnader	2	-0	0	-4	-2	1	-3	-1
Rörelseresultat	79	160	86	41	95	152	103	134
Ränteintäkter	0	0	-0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	1	-4	-4	-1	-1	-0	-1	-0
Övriga finansiella poster	-17	-3	-11	4	-8	-8	-1	-1
Finansiella poster - netto	-16	-6	-14	3	-8	-8	-2	-1
Resultat före skatt	63	154	72	44	87	144	100	133
Skatt	-23	-42	-22	-18	-22	-39	-26	-34
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	40	112	50	26	65	105	75	99
Verksamheter som innehas för försäljning								
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-10	-49	110	-150	-34	-36	-21	-49
Periodens resultat	30	63	160	-123	31	69	53	50
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	17	36	138	-137	6	43	33	30



## Not 2. Finansiell ställning i sammandrag per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance			Asset Management			Övrigt			Koncernen		
	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	67	65	65	513	270	525	59	56	56	639	392	646
Kontraktstillgångar	85	0	0	93	0	0	17	0	0	194	0	0
Materiella anläggningstillgångar	9	11	11	17	16	18	0	0	1	27	28	29
Innehav i intresseföretag	0	0	0	11	16	16	61	88	100	73	104	116
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	141	151	142	116	191	194	258	342	337
Uppskjutna skattefordringar	0	0	0	11	15	11	70	70	70	81	85	81
Övriga långfristiga fordringar	18	17	17	2	2	2	-14	-13	-13	6	6	6
	180	94	94	788	470	714	309	393	408	1 277	957	1 215
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter	0	0	0	0	0	0	291	0	0	291	0	0
Kundfordringar och övriga fordringar	147	131	186	413	409	482	43	21	69	603	562	737
Kortfristiga placeringar	0	0	0	50	49	52	78	64	71	128	113	123
Likvida medel	118	128	185	546	336	486	87	495	17	752	958	687
	265	259	371	1 009	794	1 020	500	580	156	1 774	1 633	1 547
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	940	4 425	4 249	-78	-3	-2	861	4 423	4 247
	265	259	371	1 949	5 220	5 269	421	577	155	2 636	6 056	5 794
Summa tillgångar	445	353	465	2 737	5 690	5 982	730	970	562	3 912	7 013	7 009
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>												
Eget kapital												
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare	29	44	35	1 533	1 093	1 389	-75	442	18	1 487	1 578	1 442
Innehav utan bestämmande inflytande	24	18	34	164	151	171	6	-0	-0	193	169	205
Summa eget kapital	53	62	69	1 697	1 244	1 560	-70	442	17	1 680	1 747	1 647
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	0	0	0	0	0	0	218	0	0	219	0	0
Obligationslån	0	0	0	0	0	0	746	748	748	746	748	748
Kontraktsskulder	87	0	0	94	0	0	14	0	0	195	0	0
Övriga långfristiga skulder	107	0	101	13	12	12	-118	-13	-114	2	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	0	17	5	18	11	11	11	28	16	29
Övriga avsättningar	0	2	0	53	0	53	0	0	0	53	2	53
	195	3	102	177	18	84	870	746	646	1 242	766	831
Kortfristiga skulder												
Leverantörsskulder och övriga skulder	191	271	261	471	390	548	-94	-156	-95	567	506	714
Skatteskulder	6	17	33	48	50	44	-0	0	0	53	67	77
	197	289	293	518	441	591	-94	-156	-94	621	573	790
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0	345	3 988	3 747	24	-62	-6	369	3 926	3 741
	197	289	293	863	4 429	4 338	-70	-219	-101	990	4 499	4 531
Summa skulder	392	291	395	1 040	4 446	4 422	800	528	545	2 232	5 265	5 362
Summa eget kapital och skulder	445	353	465	2 737	5 690	5 982	730	970	562	3 912	7 013	7 009

## Not 3. Catellas egna investeringar

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

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

avkastning (IRR) på minst 20 procent över tid.

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

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

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

ÖVRIGT, mkr	Innehav i intresseföretag	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Exploaterings- och projektfastigheter	Kortfristiga placeringar	Summa
Fastighetsutvecklingsprojekt *	62	-	291	-	353
Låneportföljer	-	74	-	67	141
Övriga innehav	-1	42	-	11	52
Summa	61	116	291	78	546

Investeringsåtaganden

27

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

### Kommentarer till Catellas egna investeringar avseende tredje kvartalet 2019

Catellas egna investeringar redovisas i koncernens resultaträkning och finansiella ställning i kategorin Övrigt, se not 1 och 2. De egna investeringarna uppgår per 30 september 2019 till 546 mkr vilket är en ökning med 125 mkr i jämförelse med föregående kvartal. Ökningen beror främst på omklassificering av innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar. Därutöver har låneportföljerna minskat till följd av nedskrivning om totalt 85 mkr.

#### Fastighetsutvecklingsprojekt

##### Grand Central

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 500 miljoner euro beläget bredvid centralstationen i Düsseldorf. Projektet består av 1 000 lägenheter på en markyta om 40 000 kvadratmeter. Projektet startade 2015 och Catella har sedan start anskaffat tillstånd för att uppföra byggnader på markytan.

Catella har ingått avtal per oktober 2019 att avyttra projektet som kommer ha en

positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 170 mkr under det fjärde kvartalet 2019.

##### Seestadt MG+

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 700 miljoner euro beläget bredvid centralstationen i Mönchengladbach. Projektet består av 1 500 – 2 000 lägenheter på en markyta om 140 000 kvadratmeter. Projektet startade 2017 och Catella har förvärvat första delen av markytan under 2019. Catella arbetar med att skapa detaljplan och urbaniseringsavtal.

##### Düssel-Terrassen

Bostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 250 miljoner euro beläget i en förort till Düsseldorf. Projektet består av 800 lägenheter på en markyta om 75 000 kvadratmeter. Projektet startade 2018 och Catella har förvärvat första delen av markytan under 2018. Catella arbetar med att skapa detaljplan och urbaniseringsavtal.

##### Kaktus

Studentbostadsfastighetsutvecklingsprojekt med en total förväntad försäljningsvolym, vid färdigställt projekt, om cirka 130 miljoner euro beläget i centrala Köpenhamn. Projektet består av 495 lägenheter på en markyta om cirka 25 000 kvadratmeter. Detaljplanen godkändes 2017 och bygglov beviljades 2019.

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

**Låneportföljer**

Låneportföljerna består av 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 odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterade kassaflöden	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterade kassaflöden	Diskonterings- ränta	Duration, år
Låneportfölj	Land						
Pastor 2	Spanien	53,7	22,5%	50,7	36,6%	5,8%	1,0
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4	Spanien	36,0	15,1%	15,1	10,9%	10,8%	8,5
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 3	Portugal	16,1	6,8%	15,9	11,4%	5,8%	0,3
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	132,4	55,6%	57,1	41,1%	25,0%	4,1
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Totalt kassaflöde ***		238,1	100,0%	138,7	100%	1,4%	3,8
Upplupna räntor				2,0			
Bokfört värde i koncernens balansräkning				140,7			

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

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

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

### Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

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

### Kassaflödesprognoser

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

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

### Diskonteringsräntor

Applicerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 24-månaders index med icke betygssatta (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 intäktsslag som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. För vidare information se not 23 i Årsredovisning 2018.

### 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 delportföljerna Lusitano 3 och 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**	Minotaurer**				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
Summa		27,2	0,0	0,0	0,0	75,5	0,8	2,9	8,4	12,2	50,4	19,4	21,7	59,3	277,8	249,2	28,5

Prognos	Kvartal/År	Prognos		Kvartal/År	r	Ack.
Q4	2019	-	-	16,1	-	16,1
Helår	2020	53,7	-	-	-	53,7
Helår	2021	-	-	28,4	-	28,4
Helår	2022	-	-	25,6	-	25,6
Helår	2023	-	-	27,4	-	27,4
Helår	2024	-	-	28,7	-	28,7
Helår	2025	-	-	2,1	-	2,1
Helår	2026	-	-	1,7	-	1,7
Helår	2027	-	-	18,4	-	18,4
Helår	2028	-	36,0	-	-	36,0
Summa		53,7	0,0	36,0	0,0	238,1

\* 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 Minotaurer avyttrades Q1 2018.

### Pastor 2

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

### Lusitano 3

Emittenten har under tredje kvartalet 2019 utnyttjat sin option, time call, att återköpa Lusitano 3 vilket medför en nedskrivning om cirka 51 mkr. Catella kommer att återbetalas det nominella värdet under fjärde kvartalet 2019 och således utblir de tidigare prognostiserade framtida kassaflöden.

### Lusitano 5

I de prognostiserade kassaflödena för delportföljen Lusitano 5 antas att emittenten inte kommer att utnyttja sin time call. Dock har diskonteringsränta höjts för att reflektera sannolikheten att emittenten utnyttjar sin option att återköpa Lusitano 5 till nominellt värde uppgående till cirka 3,3 miljoner euro per andra kvartalet 2021.

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

## Not 4. Korta och långa placeringar

Mkr	30 september 2019
Låneportföljer	141
Verksamhetsrelaterade investeringar	195
Andra värdepapper	50
Summa *	386

\* varav kortfristiga placeringar om 128 mkr och långfristiga placeringar om 258 mkr.

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

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

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

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

För koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2019, se tabellen nedan.

Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Derivatinstrument		4		4
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	58	115	209	382
Summa tillgångar	58	119	209	386
<b>SKULDER</b>				
Derivatinstrument		2		2
Summa skulder	0	2	0	2

Inga förändringar mellan nivåerna har skett mot föregående år.

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

	2019
Per 1 januari	275
Anskaffningar	4
Avyttringar	0
Amorteringar	-7
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-73
Valutakursdifferenser	10
Per 30 september	209

## Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Mkr	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
Likvida medel	99	215	205
Övriga ställda säkerheter	20	52	49
	119	267	255
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Likvida medel	54	177	167
Övriga ställda säkerheter	20	49	49
	74	226	217

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

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

### Eventalförpliktelser

Mkr	2 019 30-sep	2 018 30-sep	2018 31 dec
Klientmedel förvaltade för kunders räkning	2	74	91
Övriga eventalförpliktelser	6	15	6
	9	89	97
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Klientmedel förvaltade för kunders räkning	2	74	91
Övriga eventalförpliktelser	5	14	5
	8	88	96

Med klientmedel avses tillgångar tillhörande kunder och vilka förvaltas av Catella Bank Filial. Dessa tillgångar förvaras på separat bankkonto av filialen i tredjemans namn.

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser som huvudsakligen lämnats för hyreskontrakt med hyresvärdar.

### Åtaganden

Mkr	2 019 30-sep	2 018 30-sep	2018 31 dec
Ej utnyttjade krediter, beviljade av Catella Bank	3	2 764	2 760
Investeringsåtaganden	27	65	113
Övriga åtaganden	0	3	3
	30	2 831	2 876
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Ej utnyttjade krediter, beviljade av Catella Bank	3	2 764	2 760
Investeringsåtaganden	0	0	0
Övriga åtaganden	0	3	3
	3	2 767	2 763

Ej utnyttjade krediter avser främst kreditlöften som Catella Bank ställt ut till kreditkorts-kunder. Merparten av dessa åtaganden överfördes till Advanzia Bank per den 1 april 2019.

Investeringsåtaganden avser främst det onoterade innehavet i Pamica 2 AB och till en mindre del intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH.

## Not 7. Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

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

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

### Tredje kvartalet 2019

Totala intäkterna uppgick till 15 mkr (75) och periodens resultat uppgick till -10 mkr (-34).

Periodens resultat belastas med kostnader om 14 mkr för uppsägning av avtal med löptider efter mars 2020.

Övriga kostnader förväntas minska de kommande kvartalen och innefattar funktioner som är nödvändiga för att driva banken och fullgöra åtaganden i avtalet med *Advanzia Bank*.

Finansnettot inkluderar 46 mkr av den förväntade tilläggsköpeskillingen från *Advanzia Bank* netto efter provisionskostnader.

Per 30 september har Catella enligt IFRS värderat tilläggsköpeskillingen från *Advanzia* till 50 mkr. Migreringen av kortkunder har påbörjats i september och beräknas vara slutförd i början av 2020. I takt med att migreringen fortgår kommer Catella göra förnyade bedömningar rörande det sannolika utfallet av tilläggsköpeskillingen. En uppdaterad värdering av tilläggsköpeskillingen kommer därmed att utföras i fjärde kvartalet 2019. Catellas övergripande bedömning är fortsatt att det egna kapitalet i *Catella Bank* per 30 september 2018 om 437 mkr kommer att skyddas i och med avvecklingen.

Mkr	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b>						
Totala intäkter	15	75	64	262	142	340
Övriga kostnader	-67	-108	-265	-356	-553	-643
Finansiella poster - netto	33	0	278	-3	287	6
Resultat före skatt	-19	-34	76	-96	-124	-297
Skatt	9	-1	-25	4	26	55
Periodens resultat	-10	-34	51	-92	-99	-242
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>						
<i>Tillgångar</i>			2019 30-sep	2018 30-sep		2018 31 dec
Lånefordringar	-	-	1	1 152	-	1 036
Likvida medel	-	-	600	2 682	-	2 547
Övriga tillgångar	-	-	338	591	-	666
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	939	4 425	-	4 249
<i>Eget kapital</i>						
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	-	-	595	437	-	503
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	-	0
Summa eget kapital	-	-	595	437	-	503
<i>Skulder</i>						
Upplåning och låneskulder	-	-	106	3 730	-	3 397
Övriga skulder	-	-	239	258	-	349
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	344	3 988	-	3 747
Summa eget kapital och skulder	-	-	940	4 426	-	4 249



## Not 8. Kapitäläckning - konsoliderad situation

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

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

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

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

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

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

## Resultaträkning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	1 063	941	1 271
Övriga rörelseintäkter	15	23	25
Totala intäkter	1 078	965	1 296
Uppdragskostnader & provisioner	-389	-295	-386
Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner	689	669	910
Rörelsekostnader	-439	-406	-629
Rörelseresultat	249	264	281
Finansiella poster - netto	-98	-13	-49
Resultat före skatt	151	251	232
Skatt	-59	-57	-73
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	92	194	159
Verksamheter som innehas för försäljning			
Periodens resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	52	-96	-238
Periodens resultat	144	98	-79
Resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	82	28	-163
Innehav utan bestämmande inflytande	62	70	84
	144	98	-79
Antal anställda vid periodens slut	261	356	339

## Finansiell ställning i sammandrag - konsoliderad situation

Mkr	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
Anläggningstillgångar	1 222	1 011	1 245
Omsättningstillgångar	1 170	1 433	1 145
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	861	4 423	4 247
Summa tillgångar	3 254	6 867	6 637
Eget kapital	1 679	1 840	1 661
Skulder	1 205	1 101	1 235
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	369	3 926	3 741
Summa eget kapital och skulder	3 254	6 867	6 637

## Kapitaltäckning - konsoliderad situation

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

Mkr	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
Kärnprimärkapital	976	1 251	896
Övrigt primärkapital	0	0	0
Supplementärkapital	0	0	0
Kapitalbas	976	1 251	896
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	3 948	5 027	4 920
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR			
Kapitalkrav Pelare 1	316	402	394
<i>varav kapitalkrav för kreditrisk</i>	130	231	216
<i>varav kapitalkrav för marknadsrisk</i>	14	15	21
<i>varav kapitalkrav för operativ risk</i>	171	156	156
<i>varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk</i>	0	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	118	151	148
Institutspecifika buffertkrav	152	179	175
Intern buffert	39	50	49
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	625	783	766
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	351	468	130
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	390	518	180
KAPITALRELATIONER, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP			
Kärnprimärkapitalrelation	24,7	24,9	18,2
Primärkapitalrelation	24,7	24,9	18,2
Total kapitalrelation	24,7	24,9	18,2
KAPITALKRAV OCH BUFFERTAR, % AV TOTALT RISKVÄGT EXPONERINGSBELOPP			
Kapitalkrav Pelare 1	8,0	8,0	8,0
Kapitalkrav Pelare 2	3,0	3,0	3,0
Institutspecifika buffertkrav	3,8	3,6	3,6
<i>varav krav på kapitalkonserveringsbuffert</i>	2,5	2,5	2,5
<i>varav krav på kontracyklisk kapitalbuffert</i>	1,3	1,1	1,1
Intern buffert	1,0	1,0	1,0
Totalt kapitalkrav och buffertkrav	15,8	15,6	15,6
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	8,9	9,3	2,6
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	9,9	10,3	3,6

Catella AB:s konsoliderade situation uppfyller kravet på miniminivå för kapitalbasen. I kapitalbasen ingår översiktligt granskat resultat för niomånadersperioden 2019.

	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
Kapitalbas, mkr			
<b>Kärnprimärkapital</b>			
Aktiekapital och överkursfond	440	404	404
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 239	1 437	1 258
<b>Avgår:</b>			
Immateriella tillgångar	-277	-298	-285
Prisjusteringar	-17	-24	-24
Uppskjutna skattefordringar	-102	-70	-121
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	-167	-33	-185
Positiva resultat hänförliga till moderföretagets aktieägare och vilka inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	-	-98	-
Övriga avdrag	-139	-67	-150
Summa kärnprimärkapital	976	1 251	896
Övrigt primärkapital	-	-	-
Supplementärkapital	-	-	-
Kapitalbas	976	1 251	896

Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I, mkr	2019 30-sep		2018 30-sep		2018 31 dec	
	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I
<b>Kreditrisk enligt schablonmetoden</b>						
Exponeringar mot institut	206	16	647	52	446	36
Exponeringar mot företag	23	2	649	52	630	50
Exponeringar mot hushåll	0	0	52	4	13	1
Exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom	0	0	180	14	125	10
Fallerande exponeringar	127	10	200	16	191	15
Poster förknippade med särskilt hög risk	172	14	178	14	180	14
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	2	0	3	0	4	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	2	0	1	0	1	0
Aktieexponeringar	543	43	384	31	483	39
Övriga poster	549	44	597	48	628	50
	1 624	130	2 891	231	2 701	216
<b>Marknadsrisk</b>						
Ränterisk	0	0	0	0	0	0
Valutakursrisk	181	14	187	15	268	21
	181	14	187	15	268	21
<b>Operativ risk enligt basmetoden</b>						
Kreditvärdighetsjusteringsrisk	2 143	171	1 948	156	1 948	156
	0	0	2	0	4	0
<b>Totalt</b>	<b>3 948</b>	<b>316</b>	<b>5 027</b>	<b>402</b>	<b>4 920</b>	<b>394</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	7,7	4,6	16,9	13,8	31,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	1,0	0,1	1,0	1,2
Totala intäkter	7,8	5,6	16,9	14,8	32,5
Övriga externa kostnader	-8,0	-12,9	-29,1	-35,0	-49,4
Personalkostnader *	-6,7	-8,6	-19,7	-23,2	-38,4
Avskrivningar	-0,2	-0,0	-0,3	-0,0	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-2,5	0,0	-2,4	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	-9,6	-15,9	-34,5	-43,5	-55,5
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	8,4	0,0	8,9	7,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10,4	-8,1	-50,8	-18,4	-25,1
Finansiella poster	-10,4	0,3	-50,8	-9,5	-17,6
Resultat före skatt	-20,0	-15,6	-85,3	-53,0	-73,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	236,2
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	15,2	-19,8
Periodens resultat	-20,0	-15,6	-85,3	-37,8	143,4

\* Personalkostnader inkluderar styrelsearvoden

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Periodens resultat	-20,0	-15,6	-85,3	-37,8	143,4
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	-20,0	-15,6	-85,3	-37,8	143,4

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2019 30-sep	2018 30-sep	2018 31 dec
Immateriella tillgångar		3,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar		0,1	0,2
Andelar i koncernföretag		1 052,6	1 052,6
Uppskjutna skattefordringar		0,0	35,0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		189,1	319,4
Övriga kortfristiga fordringar		6,6	11,0
Likvida medel		0,0	17,1
Summa tillgångar		1 251,4	1 235,1
Eget kapital		483,9	473,4
Obligationslån		745,6	747,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag		2,5	0,5
Övriga kortfristiga skulder		19,4	13,5
Summa eget kapital och skulder		1 251,4	1 235,1

Per 30 september 2019 fanns inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

## 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 *	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet.
Justerad räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktie justerat för jämförelsestörande poster för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltal ger investerare en bättre förståelse för avkastningen till på det egna kapitalet i jämförelse med tidigare perioder.
Soliditet *	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	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	Utdelning dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
Vinstmarginal *	Periodens resultat dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats.
Justerad vinstmarginal *	Periodens resultat justerat för jämförelsestörande poster dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats i jämförelse med tidigare perioder.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	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	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	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 värdet på de underliggande korttransaktionerna som Catella processar.	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	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal aktier.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets resultat per aktie i jämförelse med tidigare perioder.

\* Se nästa sida för beräkningsunderlag

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

### Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>						
Periodens resultat, mkr	-60	50	76	188	99	210
Totala intäkter, mkr	517	472	1 659	1 518	2 357	2 216
Vinstmarginal, %	-12	11	5	12	4	9
Eget kapital, mkr	-	-	1 087	1 310	-	1 145
Summa tillgångar, mkr	-	-	2 972	2 587	-	2 760
Soliditet, %	-	-	37	51	-	41
Periodens resultat, mkr *	-73	25	14	117	23	127
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Resultat per aktie, kr *	-0,85	0,30	0,16	1,40	0,27	1,50
Eget kapital, mkr *	-	-	893	1 141	-	940
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	10,36	13,57	-	11,17

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
<b>KONCERNEN</b>															
Periodens resultat, mkr *	-73	87	1	9	25	50	43	114	60	37	34	32	33	44	32
Eget kapital, mkr *	893	948	973	940	1 141	1 118	1 133	1 236	1 105	1 050	1 092	1 063	1 029	1 038	1 048
Räntabilitet på eget kapital, %	2	12	8	11	20	24	23	22	15	13	14				

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>						
Periodens resultat, mkr	2	1	-4	4	7	15
Totala intäkter, mkr	152	146	421	416	721	715
Vinstmarginal, %	1	1	-1	1	1	2
Eget kapital, mkr	-	-	53	62	-	69
Summa tillgångar, mkr	-	-	445	353	-	464
Soliditet, %	-	-	12	18	-	15

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
<b>CORPORATE FINANCE</b>															
Periodens resultat, mkr *	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0	-1	11	11	36	-8
Eget kapital, mkr *	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78	177	254	237	222	206
Räntabilitet på eget kapital, %	25	21	8	21	40	52	34	30	15	11	26				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Asset Management

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>ASSET MANAGEMENT</b>						
Periodens resultat, mkr	40	65	202	245	229	271
Totala intäkter, mkr	374	328	1 245	1 109	1 646	1 510
Vinstmarginal, %	11	20	16	22	14	18
Eget kapital, mkr	-	-	1 103	807	-	1 058
Summa tillgångar, mkr	-	-	1 797	1 264	-	1 733
Soliditet, %	-	-	61	64	-	61

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
<b>ASSET MANAGEMENT</b>															
Periodens resultat, mkr *	26	85	28	12	41	79	55	79	52	49	37	37	15	14	40
Eget kapital, mkr *	940	983	937	887	656	626	575	484	504	368	347	359	349	344	364
Räntabilitet på eget kapital, %	17	20	22	29	45	52	52	53	45	39	29				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Utvalda nyckeltal per verksamhetsgren

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>						
Vinstmarginal, %	-13	2	7	5	0	-1
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	-4	5	-	-7
Soliditet, %	-	-	43	25	-	24
Eget kapital, mkr *	-	-	1 487	1 578	-	1 442
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	645	666	-	706
Resultat per aktie, kr *	-0,96	-0,16	0,76	0,26	-0,78	-1,33
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,23	18,76	-	17,14
<b>CORPORATE FINANCE</b>						
Vinstmarginal, %	1	1	-1	1	1	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	25	40	-	21
Soliditet, %	-	-	12	18	-	15
Eget kapital, mkr *	-	-	29	44	-	35
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	214	208	-	220
Fastighetstransaktionsvolym för perioden, mdkr	11,4	16,9	26,7	45,3	50,0	68,6
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>						
Vinstmarginal, %	8	8	19	11	8	2
Räntabilitet på eget kapital, % *	-	-	3	11	-	-5
Soliditet, %	-	-	62	22	-	26
Eget kapital, mkr *	-	-	1 533	1 093	-	1 389
Antal anställda, vid periodens slut	-	-	410	439	-	466
Förvaltat kapital vid periodens slut, mdkr	-	-	185,4	196,9	-	203,7
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-21,6	3,5	-35,6	2,9	-38,6	-0,1
Kort- och betalningsvolym, mdkr	0,0	3,6	0,0	11,7	4,5	16,2

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Beräkning av nyckeltal för koncernen

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>KONCERNEN</b>						
Periodens resultat, mkr	-69	11	128	92	9	-28
Totala intäkter, mkr	530	546	1 717	1 778	2 492	2 553
Vinstmarginal, %	-13	2	7	5	0	-1
Eget kapital, mkr	-	-	1 680	1 747	-	1 647
Summa tillgångar, mkr	-	-	3 912	7 013	-	7 009
Soliditet, %	-	-	43	25	-	24
Periodens resultat, mkr *	-83	-13	66	21	-67	-112
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Resultat per aktie, kr *	-0,96	-0,16	0,76	0,26	-0,78	-1,33
Eget kapital, mkr *	-	-	1 487	1 578	-	1 442
Antal aktier vid periodens slut	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238	86 281 905	84 115 238
Eget kapital per aktie, kr *	-	-	17,23	18,76	-	17,14

KONCERNEN	2019				2018				2017				2016			
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Periodens resultat, mkr *	-83	38	111	-133	-13	13	22	67	59	33	33	37	35	182	17	
Eget kapital, mkr *	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587	1 625	1 729	1 628	1 577	1 597	1 563	1 534	1 484	1 333	
Räntabilitet på eget kapital, %	-4	0	-1	-7	5	10	11	12	10	9	19					

**Beräkning av nyckeltal för verksamhetsgrenen Corporate Finance**

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>CORPORATE FINANCE</b>						
Periodens resultat, mkr	2	1	-4	4	7	15
Totala intäkter, mkr	152	146	421	416	721	715
Vinstmarginal, %	1	1	-1	1	1	2
Eget kapital, mkr	-	-	53	62	-	69
Summa tillgångar, mkr	-	-	445	353	-	464
Soliditet, %	-	-	12	18	-	15

	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2018 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar
<b>CORPORATE FINANCE</b>															
Periodens resultat, mkr *	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0	-1	11	11	36	-8
Eget kapital, mkr *	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78	177	254	237	222	206
Räntabilitet på eget kapital, %	25	21	8	21	40	52	34	30	15	11	26				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

	3 mån		9 mån		12 mån	
	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån	2018 jan-dec
<b>ASSET MANAGEMENT AND BANKING</b>						
Periodens resultat, mkr	30	31	253	153	130	29
Totala intäkter, mkr	389	401	1 308	1 369	1 786	1 847
Vinstmarginal, %	8	8	19	11	8	2
Eget kapital, mkr	-	-	1 697	1 244	-	1 560
Summa tillgångar, mkr	-	-	2 737	5 690	-	5 982
Soliditet, %	-	-	62	22	-	26

	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2018 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar
<b>ASSET MANAGEMENT</b>															
Periodens resultat, mkr *	17	36	138	-137	6	43	33	30	51	49	39	43	27	158	24
Eget kapital, mkr *	1 533	1 578	1 568	1 389	1 093	1 095	1 067	977	1 027	896	852	859	855	790	649
Räntabilitet på eget kapital, %	4	3	4	-5	11	16	17	18	20	19	33				

\* 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)

