20250429064407

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-01.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2025-04-28

Johanna Bjärnemyr

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064408

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Noter	9-14

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Styrelsen för Catella Property Fund Management AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Catella Property Fund Management AB (Bolaget) ingår i Catella-koncernen (Catella) som är en ledande specialist inom fastigheter och erbjuder kvalificerad rådgivning, fastighetsfonder och genomför egna investeringar i utvecklingsprojekt. Koncernen har cirka 500 anställda i 12 länder. Verksamheten bedrivs inom verksamhetsgrenarna Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Koncernmoderbolag är Catella AB (publ), som är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap, och aktien handlas under kortnamnen CAT A och CAT B.

Catella Property Fund Management är holdingbolag för Catella koncernens verksamhetsområde Investment Management. Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen; *Asset Management* erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Verksamhetsområdets förvaltade kapital uppgick vid årets slut till knappt 155 miljarder kronor.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier i ett flertal dotterföretag, tillhandahålla ledningsstödtjänster samt att sköta koncerngemensamma uppgifter. Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete med en strategisk omstrukturering av fondbolagen Catella Residential Investment Management och Catella Real Estate AG påbörjats. Syftet är att bygga en starkare, mer effektiv och större fondplattform inom Investment Management. Genom sammanslagningen skapas bland annat en mer effektiv kapitalresningsfunktion, mer koordinerad investor relations samt en starkare förvaltnings- och analyskapacitet. I juli övertogs Catella Investment Management Holding GmbH (tidigare Catella Property Consultants GmbH) från Catella Corporate Finance AB, holdingbolag för Catella-koncernens verksamhetsområde Corporate Finance. I augusti fusionerades bolagen Catella Investment Management Holding GmbH och CRIM Holding GmbH. I oktober sålde Bolaget sitt innehav i Catella Real Estate AG till Catella Investment Management Holding GmbH.

Bolaget har under året gjort en nedskrivningsprövning av värdet på andelar i dotterföretag.
Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar och prognoser som godkänts av styrelsen. Prövningen påvisade ett nedskrivningsbehov om 18,5 mkr (125) vilket belastar årets resultat.

Erhållna utdelningar från dotterbolag uppgick till 137,8 mkr (321).

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064409

Catella Property Fund Management har under 2024 fakturerat dotterbolagen 26,4 mkr för tillhandahållna tjänster under året. Catella AB (publ) och Catella Asset Management Oy har varit underleverantörer till Bolaget.

Den 10 september meddelades att Catellas vd och koncernchef Christoffer Abramson lämnar bolaget efter 3,5 år i rollen. Under rekryteringsperioden av en ny vd har Daniel Gorosch, vd för Catella Corporate Finance Sverige, utsetts till tillförordnad vd och koncernchef.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Catella Holding AB, organisationsnummer 556064-2018, med säte i Stockholm per 2024-12-31. Bolaget upprättar ingen koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 med hänvisning till att bolaget och samtliga dotterföretag omfattas av koncernredovisning som upprättas av Catella AB (publ), organisationsnummer 556079-1419.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	26 436	28 207	3 494	0	0
Resultat efter finansiella poster	405 047	182 957	133 177	200 881	744 624
Soliditet (%)	99	97	99	96	96

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	513 799 933
årets vinst	405 046 566
	918 846 499
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 18 000 kr per aktie, totalt	180 000 000
i ny räkning överföres	738 846 499
	918 846 499

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Men hänvisning till ovanstående bedömer styrelsen att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap. 3§, 2-3 st.

Resultat och ställning

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064110

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	26 436 000	28 207 000
Övriga rörelseintäkter		42 604	243 018
Summa intäkter		**26 478 604**	**28 450 018**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-19 704 500	-25 049 643
Personalkostnader		-11 407 187	-12 790 383
Övriga rörelsekostnader		-517 863	-305 708
Summa rörelsens kostnader		**-31 629 550**	**-38 145 734**
Rörelseresultat		**-5 150 946**	**-9 695 716**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	402 905 523	195 219 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	23 693 490	28 516 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-16 401 501	-31 083 163
Summa resultat från finansiella poster		**410 197 512**	**192 652 685**
Resultat efter finansiella poster		**405 046 566**	**182 956 969**
Resultat före skatt		**405 046 566**	**182 956 969**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**405 046 566**	**182 956 969**

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	740 669 890	466 305 069
Summa finansiella anläggningstillgångar		**740 669 890**	**466 305 069**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	10	191 307 046	155 606 453
Övriga fordringar		1 349 857	90 800 879
Summa kortfristiga fordringar		**192 656 903**	**246 407 332**
Kassa och bank	10	0	413 000
Summa omsättningstillgångar		**192 656 903**	**246 820 332**
SUMMA TILLGÅNGAR		**933 326 793**	**713 125 401**

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064111

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	**1 000 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		513 799 933	510 842 964
Årets resultat		405 046 566	182 956 969
		918 846 499	**693 799 933**
Summa eget kapital		**919 846 499**	**694 799 933**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	8 925 010	7 700 624
Summa långfristiga skulder		**8 925 010**	**7 700 624**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 265	173 111
Skulder till koncernföretag		4 388 628	10 426 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 391	25 000
Summa kortfristiga skulder		**4 555 284**	**10 624 844**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**933 326 793**	**713 125 401**

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 000 000**	**377 665 736**	**133 177 228**	**511 842 964**
Omföring av föregående års resultat		133 177 228	-133 177 228	0
Årets resultat			182 956 969	182 956 969
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 000 000**	**510 842 964**	**182 956 969**	**694 799 933**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 000 000**	**510 842 964**	**182 956 969**	**694 799 933**
Omföring av föregående års resultat		2 956 969	-2 956 969	0
Utdelning			-180 000 000	-180 000 000
Årets resultat			405 046 566	405 046 566
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 000 000**	**513 799 933**	**405 046 566**	**919 846 499**

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064112

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Utländska valutor
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas för det fall att temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder föreligger, utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt liksom eventuell förändring i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar
Finansiella anläggningstillgångar har tagits upp till anskaffningsvärdet eller till marknadsvärdet/verkliga värdet på balansdagen om detta är lägre och det kan antas att värdenedgången är bestående.

Aktier och andelar i dotterföretag
Till dotterföretag hänförs företag där bolaget eller koncernen kontrollerar mer än 50% av röstetalet eller i övrigt har ett bestämmande inflytande. Andelar i dotterföretag har tagits upp till anskaffningsvärde eller till verkligt värde på balansdagen om detta är lägre och det kan antas att värdenedgången är bestående. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av posten andelar i koncernföretag i balansräkningen. En bedömning görs därefter huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av andelar i koncernföretag. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Fordringar
Fordringar har upptagits till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Bokslutsdispositioner
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget
Catella Property Fund Management AB är ett helägt dotterbolag till Catella Holding AB, organisationsnummer 556064-2018, med säte i Stockholm. Moderbolag på högsta nivå i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas, är Catella AB (publ), organisationsnummer 556079-1419, med säte i Stockholm.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	91 %	71 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	99 %

Not 3 Medelantal anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året.

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
Totalt	**3**	**3**

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	137 833 016	320 679 641
Resultat vid avyttringar	283 572 507	0
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-18 500 000	-125 460 000
	402 905 523	**195 219 641**

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064413

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Hyresintäkter avseende uthyrda aktier	137 730	
Ränteintäkter från koncernföretag	2 863	18 828
Övriga ränteintäkter	789	847
Kursdifferenser	23 552 108	28 496 532
	23 693 490	**28 516 207**

Av övriga ränteintäkter och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna 1 614 (5 060 471) kronor.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Kursdifferenser	-16 401 501	-31 083 163
	-16 401 501	**-31 083 163**

Av räntekostnader och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna -2 576 (-7 512 838) kronor.

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		405 046 566		182 956 969
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-83 439 593	20,60	-37 689 136
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag		28 393 601		66 060 006
Skatteeffekt av nedskrivning av aktier i dotterbolag		-3 811 000		-25 844 760
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat från försäljning av dotterbolag		58 415 936		
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-4 491 039		-4 931 931
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter		163		
Utnyttjade, ej redovisade underskottsavdrag		4 931 932		2 405 821
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 305 069	453 635 414
Förvärv	40 950 314	172 005 561
Försäljningar	-87 219 946	-218 022
Justering*	0	-42 657 884
Lämnade/återbetalda aktieägartillskott	339 134 453	9 000 000
Nedskrivningar	-18 500 000	-125 460 000
	740 669 890	**466 305 069**
Utgående redovisat värde	**740 669 890**	**466 305 069**

* Catella Property Fund Management AB och minoritetsägare i Catella APAM Ltd har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Bolaget har en köpoption att förvärva från minoritetsägare och minoritetsägare har en säljoption att sälja sina aktier till Bolaget under hösten 2028 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen i Catella APAM Ltd. Uppgörelsen har sedan avtalsdagen redovisats i Bolagets balansräkning som Andelar i koncernföretag och finansiell skuld vilket dock inte är en korrekt redovisning i juridisk person. Räkenskaperna och årsredovisningen 2023 har därför justerats och jämförelseperioden har justerats på motsvarande sätt.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064414

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Catella Real Estate AG	-	-	0	0	46 561 946
Catella Asset Management Oy	100	100	10 000	10 387 000	10 387 000
Catella Asset Management Iberia, S.L.	90	90	2 400	14 200 275	14 200 275
Catella Investment Management Benelux B.V.	100	100	9 500	2 437 434	2 437 434
Catella Property Asset Management AB	100	100	1 666 667	1 440 000	1 440 000
Catella APAM Ltd	87,5	87,5	1	193 159 274	193 159 274
Catella Asset Management GmbH	100	100	25 000	1 158 498	1 158 498
Catella Aquila Investment Management France SAS	60	60	3 442	130 011 128	129 718 825
Catella Residential 01 GP Sarl	100	100	1 000	133 352	133 352
Catella Residenital 02 GP Sarl	100	100	12 000	121 577	121 577
CRIM Holding GmbH	-	-	0	0	40 658 000
Catella Poland sp. z o.o.	65	65	3 363	10 761 888	10 761 888
Catella Property Fund Investment AB	91	91	910	4 550 750	13 550 750
Catella Fastighetsanalys AB	65	65	16 250	1 516 250	2 016 250
Catella Investment Management Holding GmbH	100	100	25 000	370 792 464	0
				740 669 890	**466 305 069**

	Org.nr
Catella Real Estate AG	HRB 169051
Catella Asset Management Oy	2214836-4
Catella Asset Management Iberia, S.L.	B87290813
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773
Catella Property Asset Management AB	559104-6551
Catella APAM Ltd	07671308
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791
Catella Aquila Investment Management France SAS	528441652
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094
Catella Residenital 02 GP Sarl	B257400
CRIM Holding GmbH	HRB 106179
Catella Poland sp. z o.o.	526020-9308
Catella Property Fund Investment AB	559367-6595
Catella Fastighetsanalys AB	559371-5395
Catella Investment Management Holding GmbH	HRB 142101 B

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar egen koncern	3 589 250	4 950 250
Tillgodohavanden på koncernkonto	187 717 796	150 656 203
	191 307 046	**155 606 453**

Bolagets netto banktillgodohavanden på koncernkonto redovisas som fordran till koncernföretag.

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övrig långfristig skuld	8 925 010	7 700 624
	8 925 010	**7 700 624**

Skulden avser villkorad köpeskilling som minoritetsägare i dotterbolaget (förvärvades 2023) Catella Aquila Investment Management France SAS innehar och vilket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028.

Not 12 Eventualförpliktelser och åtaganden

2022 lämnade Bolaget en kapitaltäckningsgaranti till dotterföretaget Catella Property Fund Investment AB, som lyder under tillsyn av Finansinspektionen. Under 2024 har Bolaget lämnat totalt 9,5 mkr i villkorade aktieägartillskott till Catella Property Fund Investment AB.

Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

20250429064115

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Johanna Bjärnemyr
FF229BF56B1242E...
Johanna Bjärnemyr
Ordförande

Signed by:
Michel Fischier
217359002581493...
Michel Fischier

DocuSigned by:
Mathias de Maré
AABBD53BB95546F...
Mathias de Maré

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Signed by:
Johanna Hagström Jerkeryd
F37B92397F8645F...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 556660-8369 Catella Property Fund Management AB för 20240101-20241231.p...

Company: Catella AB

Project: Årsredovisning

Source Envelope:

Document Pages: 17 Signatures: 5 Envelope Originator:

Certificate Pages: 6 Initials: 0 Alïisa Nenonen

AutoNav: Enabled Birger Jarlsgatan 6

EnvelopeId Stamping: Enabled Stockholm, Sweden 11434

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna Alïisa.Nenonen@catella.se

IP Address: 194.132.26.32

Record Tracking

Status: Original Holder: Alïisa Nenonen Location: DocuSign

2025-03-06 | 14:58 Alïisa.Nenonen@catella.se

Signer Events

Johanna Bjärnemyr

johanna.bjarnemyr@catella.se

Head of Group Legal

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

DocuSigned by:

Johanna Bjärnemyr

FF2299F56B1242E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 194.132.26.32

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 2025-03-07 | 09:15

Viewed: 2025-03-07 | 09:20

Signed: 2025-03-07 | 09:21

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: a5af56ad-7d9b-5783-8082-ec3efc60c29b

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2025-03-07 | 09:20

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Mathias de Maré

Mathias.deMare@catella.se

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:

Mathias de Maré

AABBD53BB95546F...

Sent: 2025-03-07 | 09:15

Viewed: 2025-03-07 | 11:19

Signed: 2025-03-07 | 11:19

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 194.132.26.32

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7fa0647c-b955-59ef-858c-11c2831103c3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-03-07 | 11:19

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2022-11-16 | 09:27
ID: 29b1209b-f45b-44c8-b36c-ca8d3b9b3eed

20250429064417

Michel Fischier Michel.Fischier@catella.se CFO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: Michel Fischier 217359002581493..	Sent: 2025-03-07 | 09:15 Viewed: 2025-03-07 | 09:17 Signed: 2025-03-07 | 09:17

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.132.26.32
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a2a31155-5416-538c-bbdd-ba6008ae3b23
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-03-07 | 09:17

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-03-07 | 09:17
ID: afa2c771-960a-4258-bbc6-26c1eab50340

Johanna Hagström Jerkeryd johanna.hagstrom@kpmg.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: Johanna Hagström Jerkeryd F37B92397F8645F..	Sent: 2025-03-07 | 11:19 Resent: 2025-03-07 | 15:11 Viewed: 2025-03-07 | 15:15 Signed: 2025-03-07 | 15:15

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.187.177.131
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4984b3b0-ca65-52c5-8b45-c67bd0adcd20
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-03-07 | 15:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-03-07 | 15:15
ID: b32b626d-fdca-49e6-b974-37cd6b48035d

In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-03-07 | 09:15
Certified Delivered	Security Checked	2025-03-07 | 15:15
Signing Complete	Security Checked	2025-03-07 | 15:15
Completed	Security Checked	2025-03-07 | 15:15

Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

Docusign Envelope ID: 38F22E28-8669-4CDD-80BD-6500BFC7543E

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catella Property Fund Management AB, org. nr 556660-8369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catella Property Fund Management AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Catella Property Fund Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella Property Fund Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20250429064116

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Catella Property Fund Management AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella Property Fund Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella *bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att* vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

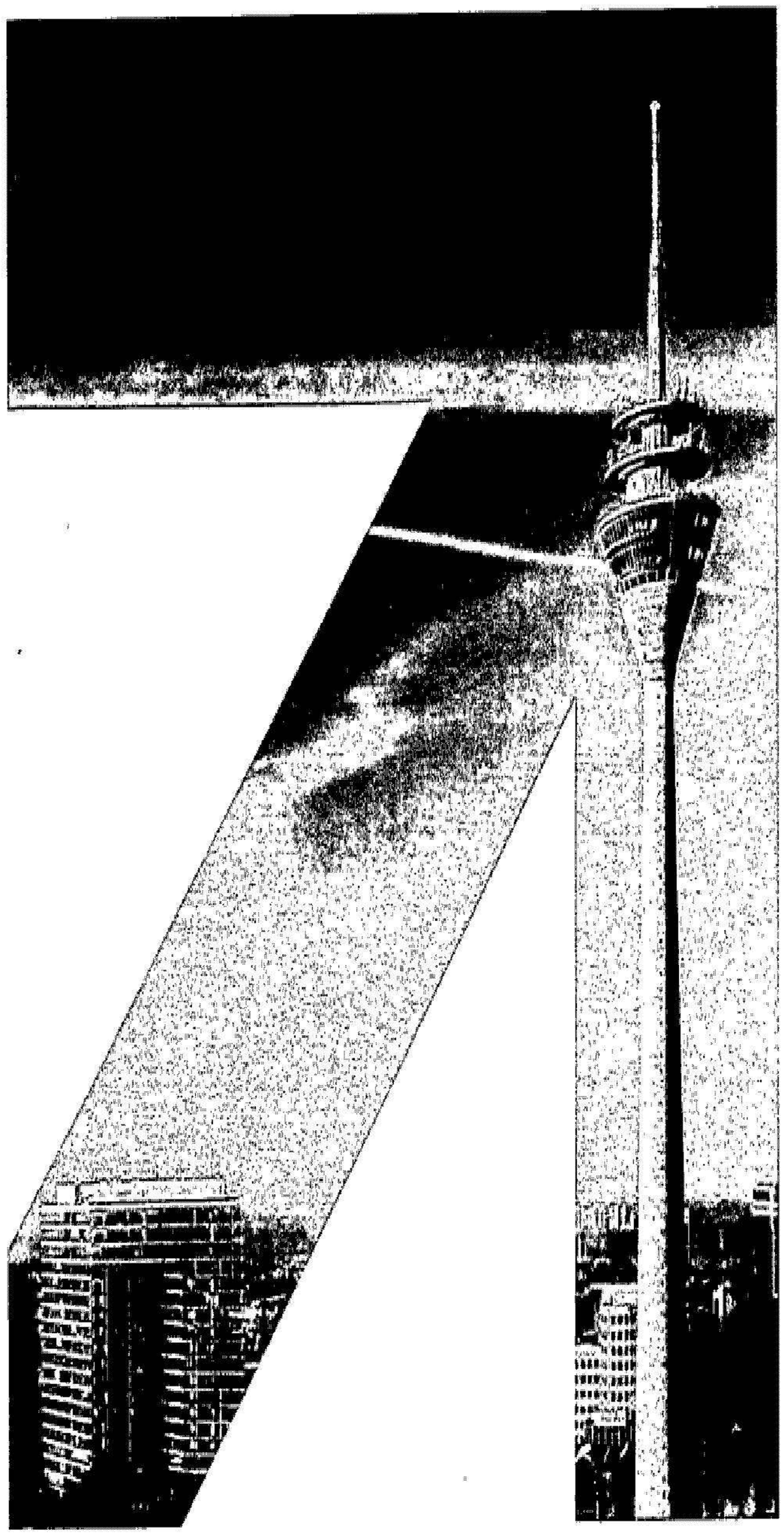
Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Signed by:
Johanna Hagström Jerkeryd
F37B92397F8645F...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

CATELLA



ÅRSREDOVISNING 2024

THE SUSTAINABLE LINK BETWEEN PROPERTY AND CAPITAL

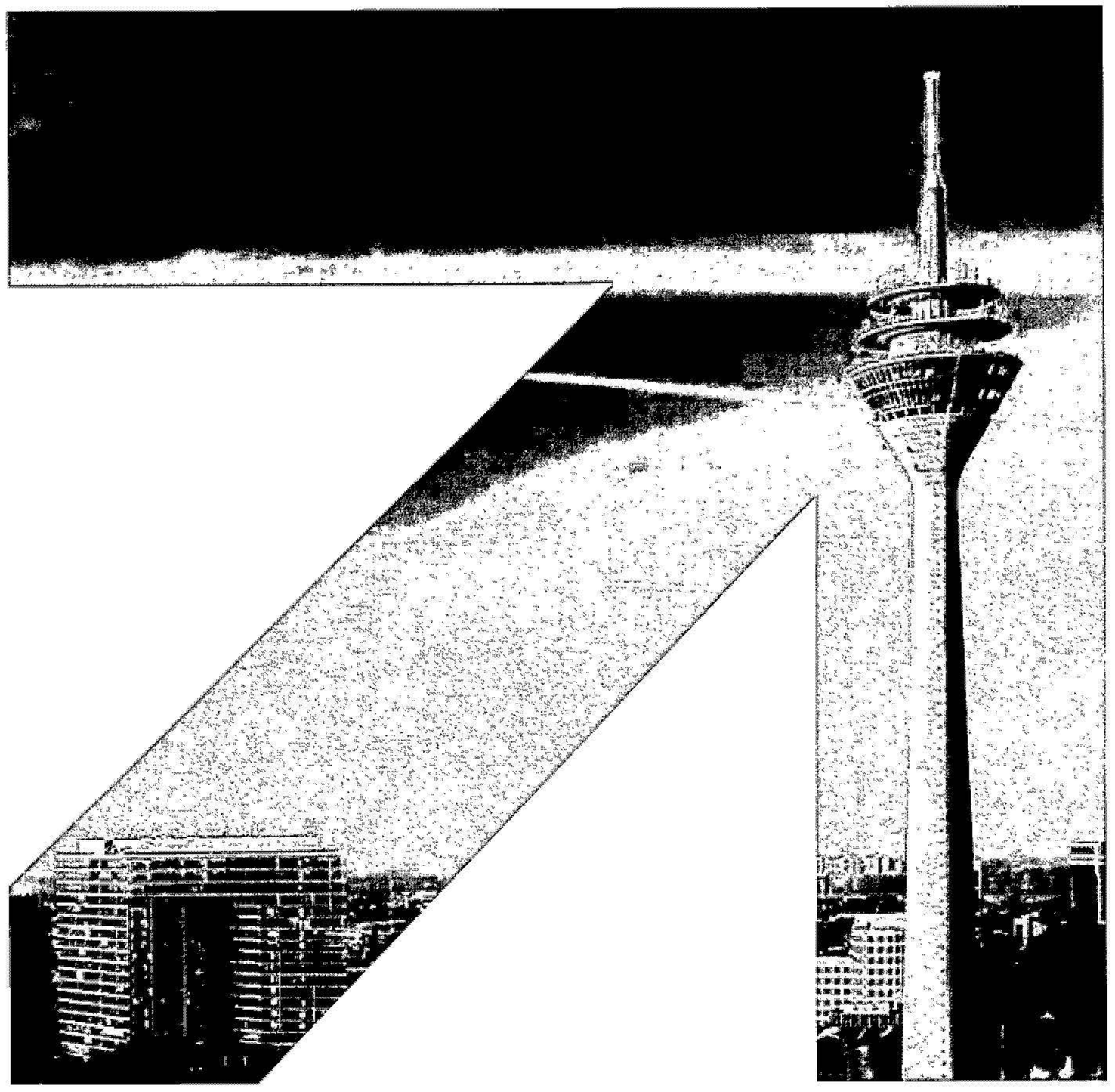
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 20 maj 2025
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultat-disposition.

Stockholm den 21/5-2025

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

CATELLA

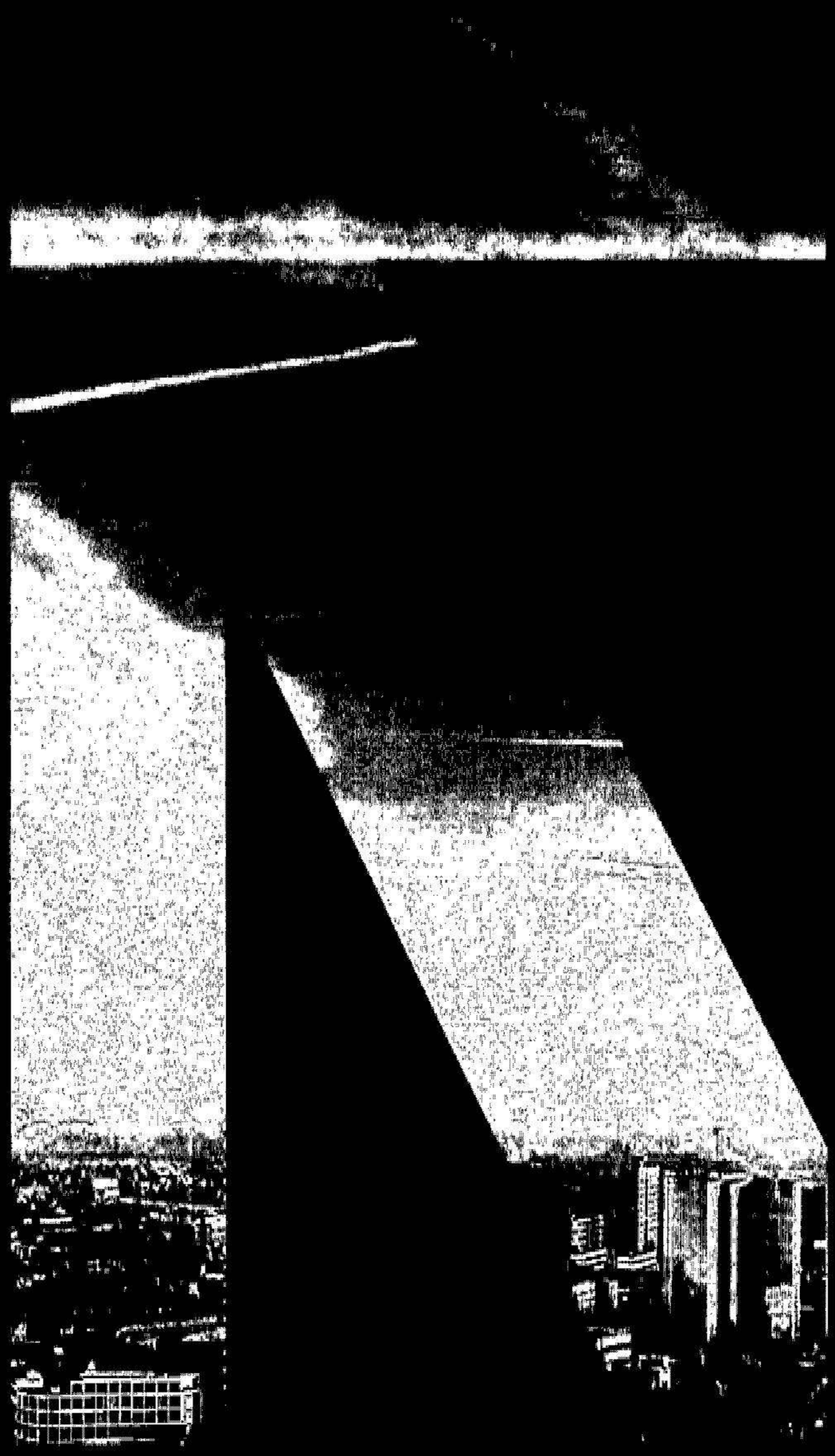


ÅRSREDOVISNING 2024

THE SUSTAINABLE LINK BETWEEN PROPERTY AND CAPITAL

20250611127260

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



1. INTRODUKTION

Det här är Catella 4
Året i korthet 5
VD-ord 6
Strategi 8

2. VERKSAMHET OCH MARKNAD

Investment Management 15
Principal Investments 18
Corporate Finance 20

3. AKTIEN OCH ÄGARE

Aktien och ägare 22

4. BOLAGSSTYRNING

Styrelse 35
Koncernledning och revisor 36

5. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 37

6. HÅLLBARHETSRAPPORT

ESRS2 44
Miljö 62
EU-Taxonomi 70
Socialt 73
Styrning 89
Revisorns yttrande 95

7. FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper 97
Moderbolagets räkenskaper 137
Revisionsberättelse 145

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

EN INVESTERINGS-PARTNER

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. I dag med cirka 500 anställda på över 25 kontor i Europa erbjuder Catella kvalificerad rådgivning, innovativa fastighetsfonder och förvaltning på mandat samt genomför egna investeringsprojekt. Verksamheten drivs genom tre affärsområden: Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Som länken mellan fastigheter och kapital har Catella under de senaste åren renodlat verksamheten till att helhjärtat fokusera på fastigheter.

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

DET HÄR ÄR CATELLA

Catella är verksamt i 12 länder i Europa. Bolaget har en stark lokal närvaro med hög expertis på de marknader där bolaget verkar. Majoriteten av de lokala bolagen ägs delvis av partners, vilket skapar en entreprenöriell kultur och incitament genom vinstdelning som är i linje med Catellas övergripande finansiella mål. Organisationsstrukturen främjar och nyttjar synergier mellan bolagets olika affärsområden. Genom en etablerad pan-europeisk plattform möjliggörs strukturerat samarbete och erfarenhetsutbyte, där Catella kombinerar sin lokala marknadskännedom med insikter från andra marknader för att utveckla anpassade lösningar och tjänster. Detta skapar värdefulla nätverk som möjliggör effektiv affärsutveckling och innovativa produkter som attraherar såväl lokala som internationella investerare. Under 2024 omsatte Catella 2,3 miljarder kronor och hade vid årets slut ett förvaltat kapital om 155 miljarder kronor samt egna investeringar i projekt uppgående till 1,6 miljarder kronor.

CATELLA I SIFFROR

2,5 Mdkr
Marknadsvärde

155 Mdkr
Förvaltat kapital

2,3 Mdkr
Totala intäkter

500
Antal heltidsanställda



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ÅRET I KORTHET

Detta har hänt under året

Under 2024 fortsatte Catella sitt strategiska fokus på att expandera sitt erbjudande inom olika fastighetstyper och riskkategorier.

Trots en avvaktande marknad visade affärsområdet Investment Management fortsatt tillväxt och ökat förvaltat kapital. Catella har under året fortsatt att utveckla attraktiva erbjudanden inom hållbara investeringar och mandat med klimatomställning. Kapitalinflödet har främst skett inom fastighetsfonder inriktade på bostäder, där Catella för investerares räkning hanterar och utvecklar fastighetsportföljer samt anpassar dem till dagens marknad och för en hållbar framtid.

Totalt sett är både kapital av in- och utflöden fortsatt balanserad. Denna balans är ett tecken på att vår affärsmodell ger oss tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. Under hösten etablerades fondplattformen Catella Investment Management (CIM) genom en sammanslagning av Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG). Syftet är att effektivisera verksamheten och öka kapaciteten inom fondförvaltning. CIM förvaltar tillgångar värda cirka tio miljarder euro, fördelade på 25 fonder med fastigheter i 15 länder i Europa.

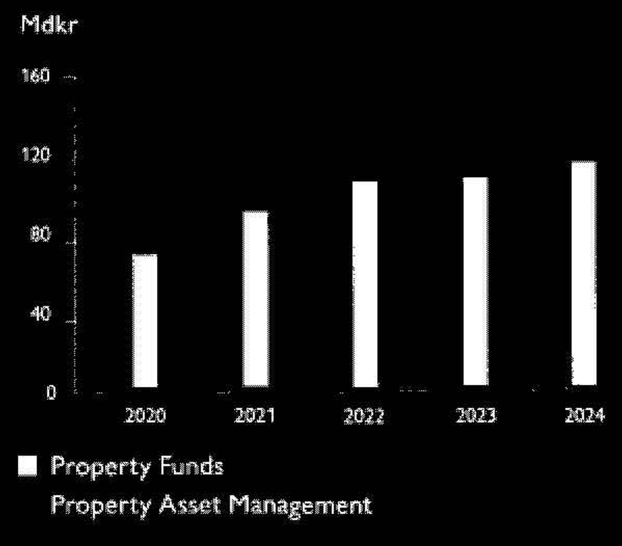
Inom Principal Investments uppgick Catellas egna investeringar till 1,6 miljarder kronor (1,7). Under året fortsatte utveckling och avyttring av befintliga projekt enligt plan, vilket bidrog till affärsområdets resultat på 34 miljoner kronor. Avyttringarna möjliggör fortsatta investeringar i attraktiva utvecklingsprojekt i andra produktstrategier. I början på året avyttrades den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs. Samarbetet har sedan start medfört ca 225 MSEK i resultat efter skatt för Catellas aktieägare. Vid årets slut var affärsområdet engagerat i 9 investeringsprojekt i Europa.

Corporate Finance tjänster är efterfrågade även i en mer försiktig och avvaktande transaktionsmarknad. Under året har affärsområdet bibehållit sin position som en pålitlig rådgivare och långsiktig partner inom transaktioner och kapitalmarknadstjänster. Totalt sett minskade intäkterna under året men genom kostnadseffektivitet ökade affärsområdets rörelseresultat med 16 mkr.

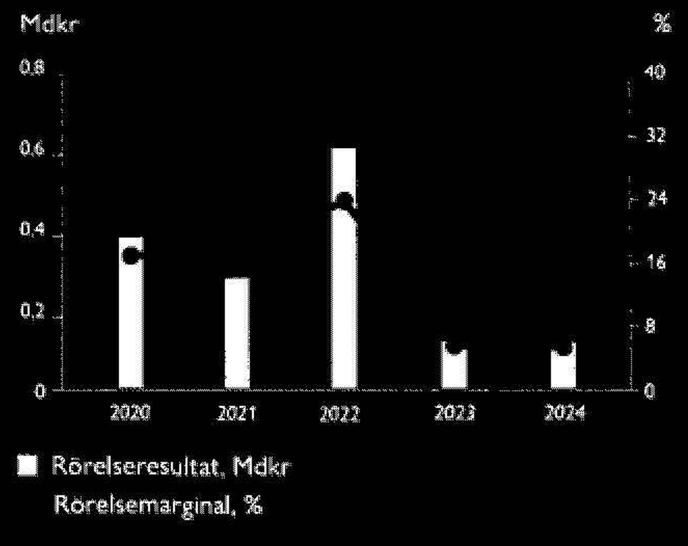
Hänt under året:

- Tillväxt i förvaltat kapital.
- Etablering av en ny fondplattform inom Investment Management för ökad kapacitet inom fondförvaltning.
- 33 mkr i resultat före skatt.
- Förberedelser för det nya EU-direktivet Corporate Social Responsibility Directive (CSRD), genom dubbel materialitetsanalys och utbildning inom koncernen.
- Påbörjat nya produktstrategier inom Value-add segmentet med särskilt fokus på underutbudet av moderna och prisvärda bostäder i Europa.
- Avyttrat investeringsprojekt inom Principal Investment som möjliggör fortsatta investeringar med syfte att växa förvaltat kapital.
- Emission av nya seniora icke säkerställda gröna obligationer inom Catellas ramverk för gröna obligationer. Detta steg visar Catellas engagemang för investerare med en grön, social eller hållbar investeringsagenda.
- Lansering av ny fond i Storbritannien, med fokus på att identifiera möjligheter inom den brittiska börsnoterade fastighetssektorn.
- Vid årsstämman 2024 valdes Sofia Watt till ny styrelseordförande och Pernilla Claesson som ny styrelseledamot.
- I september tillträdde Daniel Gorosch som tillförordnad vd och koncernchef.

UTVECKLING FÖRVALTAT KAPITAL



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTSFÖRDELNING AFFÄRSOMRÅDE



INTÄKTER PER LAND



2025061127264

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

VD-ORD

ÖKAT FÖRVALTAT KAPITAL OCH STÄRKT ORGANISATION

Det är med stor ödmjukhet jag reflekterar över vad Catella har åstadkommit under 2024 och för mig personligen har det varit en mycket lärorik tid under den tid jag varit tillförordnad vd. Jag är tacksam över att ha förmånen att få inblick i all expertis, lära känna våra talangfulla medarbetare och se styrkan i våra affärsområden, vart och ett för sig men främst hur de kompletterar varandra tillsammans.

Jag kan konstatera att Catella, trots ytterligare ett år med en svag och utmanande fastighetsmarknad, har lyckats navigera väl och stärkt positionen som ett pan-europeiskt fastighetsinvesterings- och rådgivningsbolag. Vi har under året ökat förvaltat kapital, säkerställt likviditet samt bibehållit ett starkt rörelseresultat trots en betydande minskning av rörliga intäkter. Vidare har vi säkerställt en stark balansräkning för att kunna tillvarata möjligheterna i en transaktionsmarknad med lägre osäkerhet. Vi avslutade året med ett starkt sista kvartal drivet av en marknad i återhämtning samt ett flertal effektivitetsförbättringar, vilket ger mig förhoppningar om 2025.

Under den senare delen av 2024 såg vi fortsatta tecken på återhämtning och ökad transaktionsaktivitet på de europeiska fastighetsmarknader vi är verksamma på. Under fjärde kvartalet ökade transaktionsvolymerna på den europeiska marknaden med 22 procent jämfört med samma period förra året, främst som en följd av att marknaden sakta men säkert nu börjar prisa in lägre kapitalkostnader. Därutöver kan vi konstatera att den negativa trenden med sjunkande fastighetsvärden vi sett under de senaste två åren är bruten.

En ökad aktivitet på transaktionsmarknaden gynnar samtliga våra affärsområden samt stärker vår syn på en positiv utveckling framöver, vilket är positivt för oss och våra aktieägare. Utvecklingen bidrog till att vi kunde leverera ett mycket starkt resultat under årets sista kvartal och året som helhet.

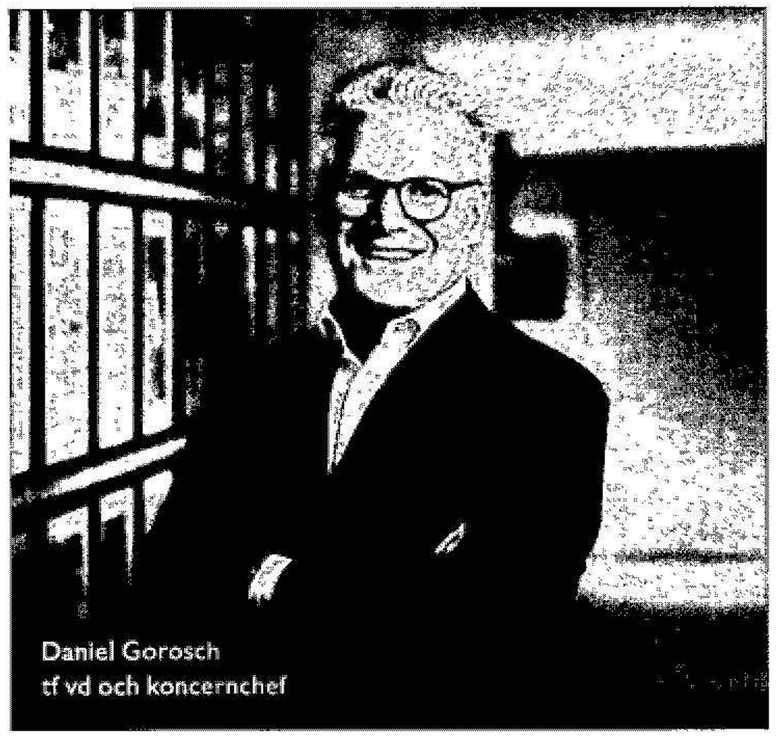
Balanserat kapitalflöde

Under året har vi kunnat balansera in- och utflöden i vår kärnaffär inom affärsområdet Investment Management. Denna balans är ett tecken på att vår affärsmodell ger oss tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. Mot bakgrund av marknadsmiljön under 2024, känns det minst sagt upplyftande att förvaltat kapital vid utgången av året ökade något jämfört med utgången av 2023, från 152 mdkr till 155 mdkr.

Tillväxten under året skedde framför allt inom fonder inriktade på bostadsfastigheter, vilket också var det segment på den europeiska fastighetsmarknaden som ökade mest sett till transaktionsvolym. Vår artikel 9-fond, Catella European Residential III Fund, genomförde flera förvärv, bland annat det första förvärvet i Spanien. Catella har under året fortsatt att utveckla attraktiva erbjudanden inom hållbara investeringar och mandat med klimatomställning. Vi såg även kapitalinflöden inom Asset Management genom en tillväxt av nya mandat, där Catella för investerares räkning erhållit förtroendet att förvalta fastighetsportföljer och utveckla dem till dagens marknad och för en hållbar framtid.

Ett stort steg för vår fortsatta produktutveckling är sammanslagningen av våra två tyska fondbolag, Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG) – som nu verkar som Catella Investment Management (CIM). Syftet med sammanslagningen, som trädde i kraft i början av 2025, är att effektivisera och öka vår kapacitet inom fondförvaltning. CIM förvaltar tillgångar värda 115 mdkr, fördelade på 25 fonder med 420 fastigheter i 15 europeiska länder.

Under året uppnåddes även en del milstolpar såsom kapitalåtaganden, tex 6 mdkr i vår nya fond Catella Logistic Deutschland Plus. I Storbritannien lanserade vi Catella APAM Strategic Equities med stöd från en större institutionell investerare med kapitalåtaganden om 1,4 mdkr, tillsammans med vår såddinvestering om 25 mkr. Ytterligare en milstolpe var att Aquila Asset Management, som vi förvärvade majoriteten av under 2023, tog över förvaltningen av våra franska fondtillgångar.



Daniel Gorosch
tf vd och koncernchef

Fortsatt fokus på värdeskapande

Inom affärsområdet Principal Investments har vi under året fortsatt fokuserat på utveckling och färdigställande av befintliga projekt för försäljning. Under det fjärde kvartalet avyttrades det franska utvecklingsprojektet Polaxis. Försäljningen frigör kapital som ytterligare stärker vår likviditet och öppnar för nya investeringar som uppfyller våra avkastningskrav.

Vi vet att intresset för en kommande försäljning av Kaktus Towers i Köpenhamn är stort och som vi tidigare kommunicerat är vi inte en långsiktig ägare. Projektet är nu helt färdigställt och vi för aktiv dialog, utan tidspress, i syfte att nå i mål med en avyttring så snart rätt förutsättningar finns. Framåt tittar vi även på nya potentiella investeringar, men med en tydligare inriktning och med kriteriet att nyttja vårt kapital i syfte att växa förvaltat kapital inom Investment Management och därmed skapa en stark bas av återkommande intäkter.

2025061127265

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

VD-ORD

Ljusning på transaktionsmarknaden
Det är glädjande att Catellas starka varumärke och Corporate Finance tjänster är efterfrågade även i en mer försiktig och avvaktande transaktionsmarknad. Vi agerade rådgivare i ett ökat antal transaktioner under året och vi noterade allmänt högre aktivitet på marknaden. I Sverige var vi den fastighetsrådgivare som genomförde flest säljuppdrag under 2024, i Finland hade vi näst störst marknadsandel som säljrådgivare och vår verksamhet i Spanien avslutade året mycket starkt. Under perioden av lägre aktivitet har vi visat styrka och uthållighet och har passat på att såväl stärka organisationen som att anpassa verksamheten. Ljusningen på transaktionsmarknaden under senare delen av året, – förvisso i olika utsträckning på olika marknader, tillsammans med en stärkt verksamhet, gör att vi är väl positionerade för en transaktionsmarknad med högre aktivitet och mindre osäkerhet.

En hållbar investeringspartner
Fastighetsbranschen och kapitalmarknaden har ett stort ansvar för att verka för hållbar utveckling. Som en hållbar investeringspartner arbetar vi med att integrera ESG i alla delar av vår affär. Det är en strategisk prioritet som bidrar till att rusta samhället för kommande generationer, men också för att framtidssäkra vår verksamhet och långsiktiga tillväxt.

Under 2024 har vi genomfört en så kallad dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera risker och prioritera åtgärder i vårt hållbarhetsarbete framåt. Personligen är jag också stolt över emissionen av nya seniora icke säkerställda gröna obligationer inom Catellas ramverk för gröna obligationer. Detta manifesterar vårt engagemang att erbjuda investerare med en grön, social eller hållbar agenda investeringsmöjligheter.

Prioriteringar framåt
För att stå starka i en vändande marknad och tillvarata de möjligheter som vi hoppas uppstår, har vi förutom säkerställd likviditet och stark balansräkning, förfinat och förtydligat vår strategi som framöver bygger på tre strategiska fokusområden:
Minska koncentrationen och tydliggöra investeringsinriktningen för Principal Investments. Det innebär i kortheten att vi i takt med avyttringar av befintliga utvecklingsprojekt gör nya investeringar med kriteriet att nyttja eget kapital med syftet att växa förvaltat kapital inom Investment Management och därmed skapa en stark bas av återkommande intäkter. Genom att nyttja vår balansräkning som stöd för tillväxt av förvaltat kapital och återkommande intäkter, skapar vi över tid en ökad stabilitet och ökat aktieägarvärde.

Förbättrad lönsamhet samt harmoniserat erbjudande inom Corporate Finance. Under de senaste årens svagare marknad har vi förstärkt och fokuserat vårt erbjudande i kombination med kostnadsbesparingar. Framåt är vi väl positionerade för tillväxt i takt med att marknaden vänder samt genom att på ett ännu bättre sätt utnyttja vår pan-europeiska plattforms expertis för att skapa värde för våra kunder.

Fokus på att växa förvaltat kapital inom Investment Management. Trots de senaste två årens utmaningar har vi fortsatt att växa, genom en balanserad strategi mellan fondinvesteringar och vår kompetens att förvalta och utveckla fastigheter genom mandat. Genom att fortsätta växa i befintliga fonder och lansera nya strategier bygger vi växande, stabila och värdeskapande kassaflöden.

Framåtblick
Efter två minst sagt utmanande år ser jag med optimism på framtiden, givetvis med hänsyn till att det finns en hel del geopolitiska, politiska som makroekonomiska osäkerheter i vår omvärld.

Jag kan stolt konstatera att vi har gjort – och fortsätter att göra, rätt saker. Vi har under året effektiviserat och anpassat vår organisation och dessutom säkerställt en stark likviditet och kapitalposition vilket gör att vi nu står väl rustade när marknaden väl återvänder med full kraft. Vidare har vi utvecklat och förfinat vår strategi, väl linjerad med vårt fokus på fastigheter och vår ambition att på ett ännu bättre sätt dra nytta av våra viktigaste byggstenar – kapital och kompetens, för att skapa en hållbar och lönsam tillväxt.

Jag vill rikta ett stort tack till Catellas alla medarbetare, som visat prov på uthållighet och förmåga att under 2024 navigera i ett utmanande landskap, vilket har varit helt avgörande för vår utveckling och resultat under året.

Slutligen vill jag också tacka våra kunder och aktieägare som visat oss fortsatt förtroende under året.

Med en stark balansräkning och en ljusare transaktionsmarknad i horisonten har vi goda förutsättningar skapa nya affärsmöjligheter och investeringar som bidrar till långsiktigt värdeskapande och till nytta för våra kunder, aktieägare och samhället i stort.

Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef
9 april 2025, Stockholm, Sverige



2025061127266

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

STRATEGI

EN HÅLLBAR LÄNK

Sedan starten 1987 har Catellas strategi grundat sig på att erbjuda en bred palett av tjänster. Baserad på en pan-europeisk plattform erbjuder Catella starka fastighetsfonder och förvaltningsmandat i ett brett spektrum av tillgångsklasser i kombination med kvalificerad köp- och säljrådgivning inom Corporate Finance.

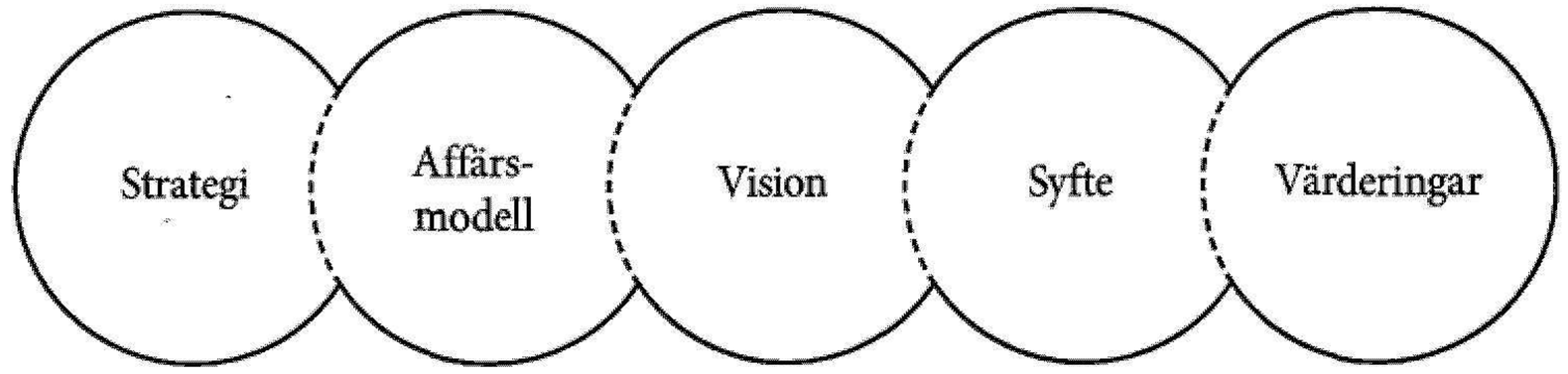
Catella har strategiskt renodlat verksamheten till att fokusera på fastigheter. Inom ramen för denna transformation har verksamheten också breddats genom att arbeta med eget kapital från koncernnivå. Med egna investeringar, saminvesteringar med partners och direkta investeringar skapas avkastning, nya samarbeten och synergier inom koncernen genom affärsområdet Principal Investments. Genom unik kompetens och kunskap inom fastighetsförvaltning genereras hög riskjusterad avkastning för bolaget såväl som för partners. För Catellas del innebär det begränsade kapitalrisker i kombination med ett aktivt utvecklingsarbete i samarbete med partners.

Ökat fokus på värdeskapande investeringar
De senaste årens osäkra marknad har inneburit utmaningar men också ökat möjligheterna för värdeskapande investeringar i utvecklingsprojekt. Genom ett successivt ökat fokus på value add och opportunistiska investeringar samt expandering av verksamheten i tre dimensioner: geografiskt, fastighetstyp och riskkategori kan Catella i högre grad attrahera internationellt kapital. Genom att vara lyhörd för marknadens behov anpassar Catella hela tiden sina produkter för att vara en hållbar partner, både ur ett långsiktigt perspektiv men också med produkter som gynnar både samhälle och investerare.

Framåt kommer Catella fokusera på tre strategiska områden:
Minska koncentrationen och tydliggöra investeringsinriktningen för Principal Investments. Det innebär i kortheten att vi i takt med avyttringar av befintliga utvecklingsprojekt gör nya investeringar med kriteriet att nyttja eget kapital med syftet att växa förvaltat kapital inom Investment Management och därmed skapa en stark bas av återkommande intäkter. Genom att nyttja vår balansräkning som stöd för tillväxt av förvaltat kapital och återkommande intäkter, skapar vi över tid en ökad stabilitet och ökat aktieägarvärde.

Förbättrad lönsamhet samt harmoniserat erbjudande inom Corporate Finance. Under de senaste årens svagare marknad har vi förstärkt och fokuserat vårt erbjudande i kombination med kostnadsbesparingar. Framåt är vi väl positionerade för tillväxt i takt med att marknaden vänder samt genom att på ett ännu bättre sätt utnyttja vår pan-europeiska plattforms expertis för att skapa värde för våra kunder.

Fokus på att växa förvaltat kapital inom Investment Management. Trots de senaste två årens utmaningar har vi fortsatt att växa, genom en balanserad strategi mellan fondinvesteringar och vår kompetens att förvalta och utveckla fastigheter genom mandat. Genom att fortsätta växa i befintliga fonder och lansera nya strategier bygger vi växande, stabila och värdeskapande kassaflöden.



STRATEGI
Sedan starten för över 35 år sedan har Catella strävat efter att vara en naturlig och hållbar länk mellan fastighets- och kapitalmarknaden

AFFÄRSMODELL
Affärsmodellen bygger på verksamhetens förmåga att omsätta djup kunskap till relevant och värdeskapande rådgivning samt ekonomisk tillväxt genom fastighetsinvesteringar med eget och externt kapital

VISION
Your sustainable investment partner – together building the link between property and capital

SYFTE
Adding value together – Combining entrepreneurial spirit with our European network and intelligence to deliver outstanding results for our clients

STRATEGI

Vår plattform

En pan-europeisk plattform med stark lokal närvaro i 12 länder och i 25 städer.

Vår expertis och vårt erbjudande

- ► Fokus på fastighetsinvesteringar i ett brett spektrum av tillgångs- och riskklasser.
- ► Avancerade rådgivnings- och kapitalmarknadstjänster.
- ► Ett brett erbjudande av aktiva fonder och förvaltningsmandat med hållbarhetsfokus.
- ► Egna investeringar i fastighetsprojekt tillsammans med partners.

Hur vi skapar värde för våra kunder

- ► En intäktsmodell med kundernas intresse och behov i fokus.
- ► Lokala team med djupgående insikter på varje marknad.
- ► Diversifiering genom närvaro på olika marknader och en variation av produkter och tillgångar.
- ► Värdekedja baserad på kapital, produkter och synergier inom gruppen.
- ► Strategiska investeringar av Catellas eget kapital i utvecklingsprojekt genom Principal Investments.



STRATEGI

Värderingar

WINNING TOGETHER

- Vi bygger vårt samarbete på ömsesidigt förtroende, främjar varandras utveckling och delar våra gemensamma framgångar.
- Vi delar idéer och möjligheter för att skapa samarbeten inom Catellas europeiska nätverk.
- Vi tillvaratar koncernens samlade kompetens och synergier för att realisera vår fulla potential.

VALUE CREATION

- Vi går ett steg längre för att skapa verkligt värde för våra kunder i allt vi gör.
- Vi ligger steget före genom att förstå våra intressenters behov och agera med fokus på att göra skillnad.
- Vi är nyfikna och kreativa, och hjälper våra kunder att förbättra och stärka hela värdekedjan.

FUTURE-FOCUSED

- Vi agerar snabbt och proaktivt i en värld i ständig förändring.
- Vi investerar i våra medarbetare och bygger en kultur där Catellas framtida ledare kan växa fram.
- Vi driver digital innovation och utvecklar verktyg och lösningar som bygger affärsvärde och långsiktig hållbarhet.

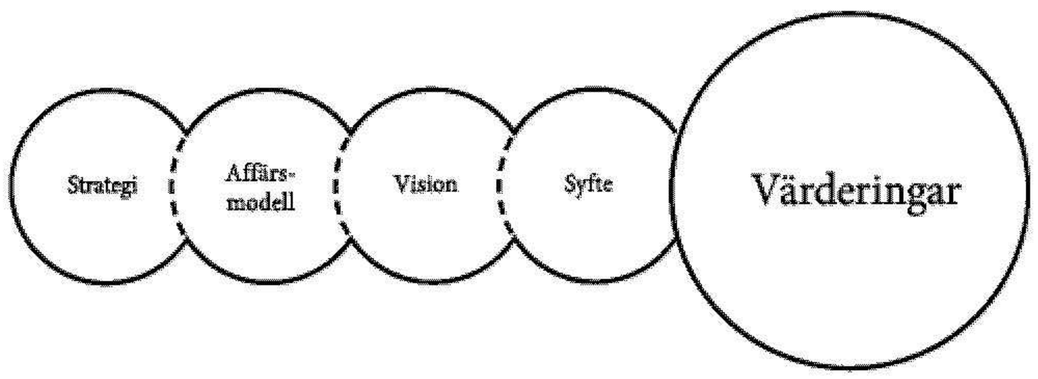
ENTREPRENEURIAL SPIRIT

- Vi vågar tänka annorlunda och ser styrkan i olika perspektiv – det är så nya idéer växer fram.
- Vi drivs av passion och tillit till vår kompetens – vi vågar ta genomtänkta risker som leder till nya möjligheter och lärande.
- Vi utvecklar nyskapande lösningar genom att kombinera vår erfarenhet med datadrivna insikter från hela bolaget.

EMPOWERMENT

- Vi investerar i och tror på våra medarbetare och leder genom att ta ansvar och personligt engagemang.
- Vi värdesätter våra olikheter och lyssnar aktivt – alla medarbetares röst är viktig.
- Vi arbetar målinriktat och säkerställer att personliga och professionella mål överensstämmer med Catellas vision.





2025061127269

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

STRATEGI

EN HÅLLBAR ARBETSGIVARE

Catella har en unik position på marknaden. Genom lokal expertis på en pan-europeisk plattform erbjuder bolaget skräddarsydda tjänster och avancerad rådgivning inom fastighetsinvesteringar.



Kärnan i Catellas DNA är den starka entreprenöriella kulturen och den lokala expertisen om respektive marknad. Genom att dra nytta av de synergier som finns inom bolaget multipliceras möjligheterna att skapa värde både på lokal nivå och inom gruppen. Catella har cirka 500 medarbetare i 12 länder i Europa. Genom att utnyttja den samlade intelligensen, entreprenöriella kulturen samt förvaltat kapital över gränserna, skapas förutsättningar att utforska de möjligheter och underliggande värden som finns i bolaget för att generera långsiktigt värdeskapande och hållbar tillväxt. Med en synkroniserad organisation skapar vi ännu större möjlighet att leverera resultat och addera värde till kunder, intressenter och aktieägare.

Våra värderingar

Under 2023 lanserade och implementerade Catella en uppdaterad vision, nytt syfte och en ny värdegrund – Catella Alignment. Under 2024 har arbetet med att förankra innebörden av våra värderingar och hur de överensstämmer med den fortsatta strategiska riktningen.

Catella Alignment är fundamentet för hur vi agerar inom koncernen för att uppnå våra mål. Det är en viktig strategisk aspekt för att stärka organisationen inifrån och på så vis skapa hållbar tillväxt. Catella tror på den gemensamma styrkan och att skapa förutsättningar för utbyte av perspektiv och nätverkande oavsett roll i bolaget. Catellas målsättning ar att alla medarbetare ska känna att de är del av något större och förstå värdet av den samlade kraften som finns i bolaget. Genom förståelse för att vi är starkare tillsammans skapar vi ännu större förutsättningar för att framtidsäkra Catella på hållbara grunder.

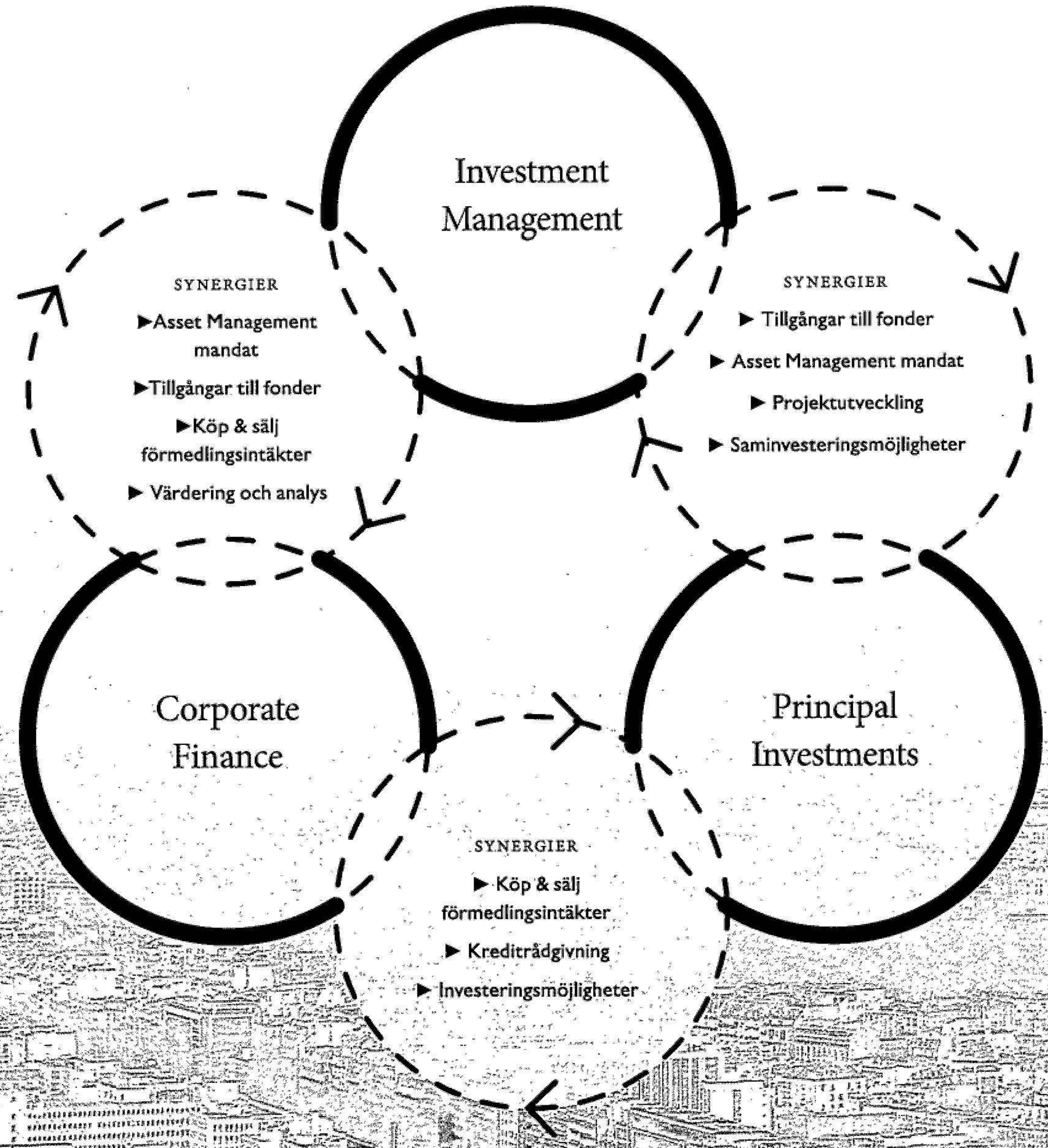
En viktig del i detta är Catella Academy som erbjuder interna nätverk och högkvalitativ utbildning. Syftet med Catella Academy är att fostra en gemensam kultur och samtidigt erbjuda medarbetarna möjligheten till personlig utveckling och värdeskapande inom organisationen. En nyckelfaktor till Catellas framgång och tillväxt är att investera i medarbetarnas utveckling såväl som att skapa förståelse för hela verksamheten. Ur ett socialt perspektiv är det en viktig plattform för bolagets talanghantering och hur Catella attraherar, utvecklar samt behåller medarbetare, vilket säkerställer både individens och bolagets framgång. I maj genomfördes Catella Academy med ett 40-tal av Catellas medarbetare utanför München. Parallellt genomfördes också vårens vd-möte för att möjliggöra möten och utbyten av perspektiv på flera nivåer inom bolaget.

STRATEGI

VÅR VÄRDEKEDJA

Catellas organisatoriska struktur är utformad att främja direkta synergier inom koncernen samt genom ökat samarbete inom och mellan de tre affärsområdena Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance.

Genom att tillhandahålla plattformar för nätverk där anställda från olika delar av koncernen kan utbyta kunskap, samarbeta och koordinera aktiviteter samt gemensamt identifiera nya affärsmöjligheter, får Catella möjlighet att utveckla erbjudanden som attraherar både lokala och internationella investerare.



Investment Management

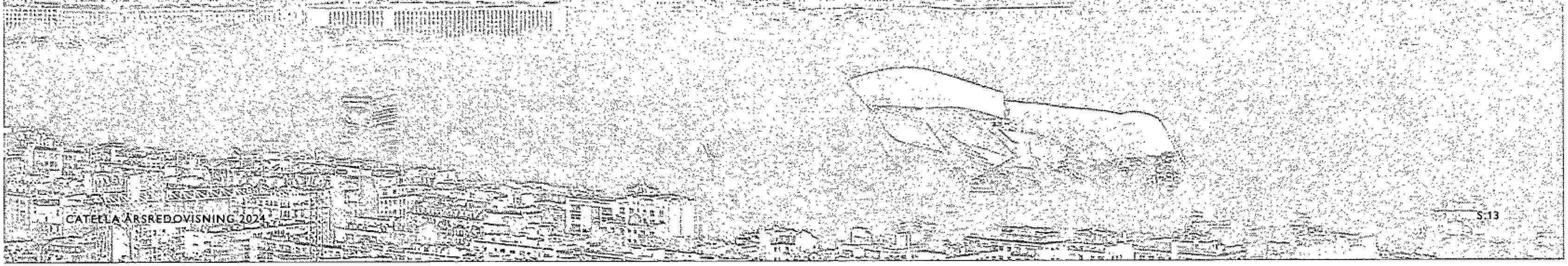
Catella Investment Management är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på tio geografiska marknader i Europa. Affärsområdet erbjuder institutionella och professionella investerare attraktiv, riskjusterad avkastning i reglerade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster genom två tjänsteområden: Property Funds och Asset Management. Property Funds erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier som risk- och avkastningsnivåer, fastighetskategorier och läge. Genom över 20 specialiserade fastighetsfonder får investerare tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader. Inom tjänsteområdet Asset Management erbjuder Catella kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Catella skapar värde i alla faser av processen – från att identifiera och förvärva projekt till finansiering, strategisk ledning och, slutligen, försäljning.

Principal Investments

Catella gör egna fastighetsinvesteringar genom Principal Investments tillsammans med partners och externa investerare. För närvarande investerar Catella i kontor, bostäder och logistikfastigheter på fyra geografiska marknader i Europa. Catella har också investeringar i fyra fonder som drivs i egen regi. Investeringarna görs med målsättningen att generera en internränta (IRR) om minst 15-20 procent samt bidra till förvaltat kapital och förvaltningsarvoden. Affärsområdet investerar genom tre strategier: utvecklingssamarbeten, saminvesteringar med kunder samt direktinvesteringar genom dotterbolag. Dessa partnerskap och investeringar sträcker sig genom hela värdekedjan, från entreprenörer som utvecklar fastigheterna till leverantörer av byggmaterial och tjänster.

Corporate Finance

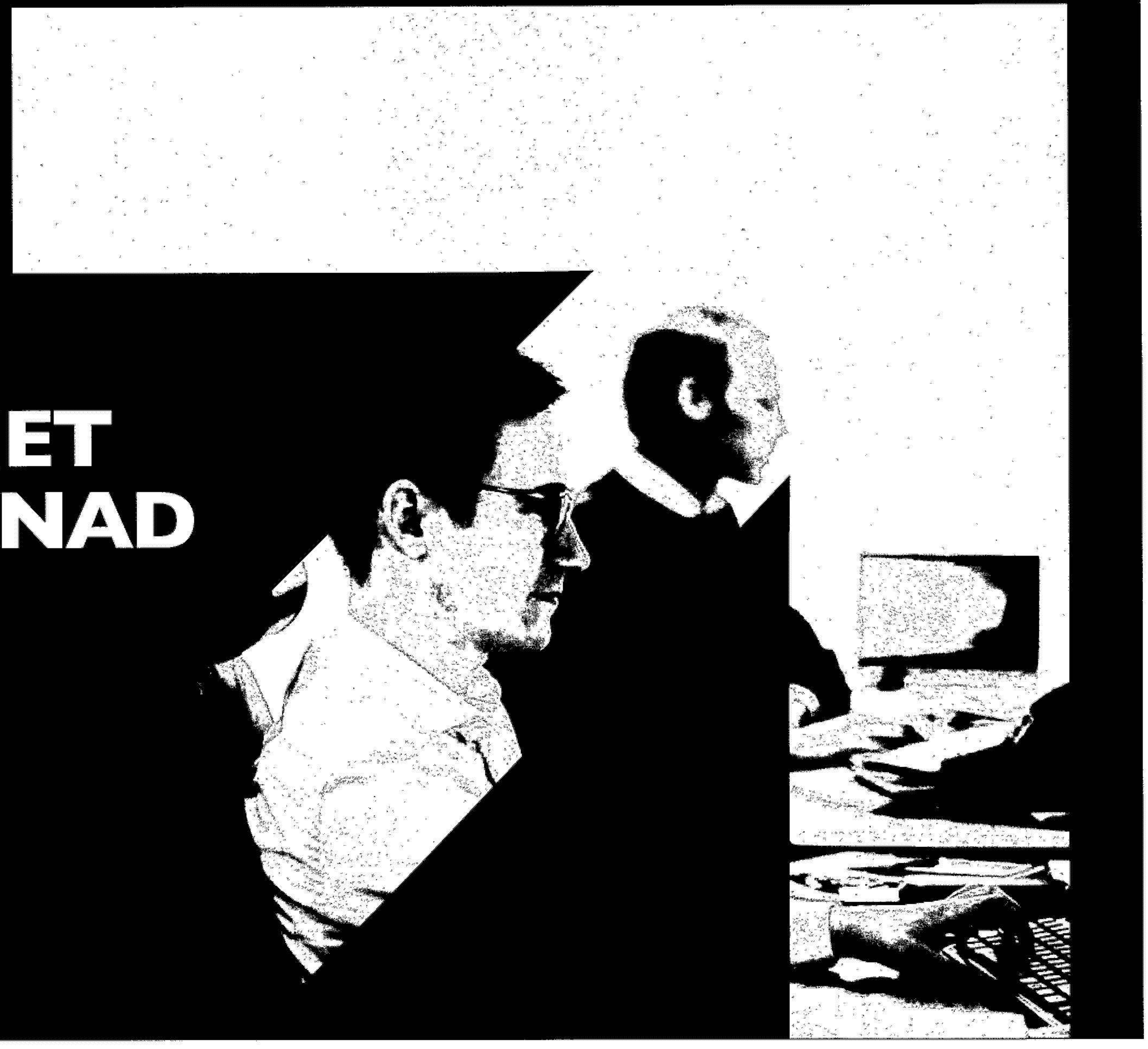
Catella Corporate Finance tillhandahåller komplexa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt avancerade rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Corporate Finance erbjuder fastighetsbolag, finansinstitut, fastighetsfonder och andra ägare av fastigheter strategisk rådgivning, kapitalmarknadsrelaterade tjänster och avancerad transaktionsrådgivning. Verksamheten bedrivs på fem marknader och erbjuder lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd. Detta kombinerade lokala och internationella perspektiv gör Catella Corporate Finance till en attraktiv partner för fastighetsaktörer som söker kvalificerad rådgivning och specialistkompetens inom komplexa fastighetstransaktioner.



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

02.

VERKSAMHET OCH MARKNAD



Catella är tydligt positionerat för att skapa nya möjligheter på den europeiska marknaden för fastighetsinvesteringar. Våra affärsområden Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance möjliggör detta. Catella har genom åren byggt upp en stabil europeisk plattform för fortsatt tillväxt inom avancerad rådgivning, kapital- och fastighetsförvaltning samt egna investeringar.

2025061127273

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

INVESTMENT MANAGEMENT

AKTIV FÖRVALTNING OCH ATTRAKTIV AVKASTNING

Affärsområdet Investment Management erbjuder attraktiv, riskavvägd avkastning via fastighetsfonder samt fastighetsförvaltning och förädling via mandat.

Trots en låg transaktionsaktivitet fortsatte affärsområdet Investment Management uppvisa balanserade in- och utflöden under 2024. Denna balans är ett tecken på att vår affärsmodell ger oss tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad. Sedan affärsområdets start 2015 har förvaltat kapital ökat i genomsnitt med cirka 18 procent per år och uppgick vid årsskiftet till 155 miljarder kronor. Kapitalinflödet har under året främst skett inom hållbarhetsinriktade fastighetsfonder för bostadsfastigheter.

Under hösten etablerades fondplattformen Catella Investment Management (CIM). Syftet är att effektivisera fondverksamheten och öka kapaciteten inom fondförvaltning. Genom att slå samman front office-verksamheten i Catella Residential Investment Management och Catella Real Estate AG, får Catella förbättrade möjligheter att dela resurser och utveckla nya produkter. CIM förvaltar tillgångar värda cirka 10 miljarder euro, fördelade på 25 fonder med fastigheter i 15 länder i Europa.

Förvaltat kapital inom Property Funds ökade något till 115 miljarder kronor (107). Under året lanserade Catella nya fonder, bland annat en ny logistikfond i Tyskland. Catella lanserade även den första fonden på den brittiska marknaden med hjälp av en såddinvestering om 25 mkr från Principal Investments. Fonden stängde med över 1,4 mdkr i kapitalåtaganden från institutionella investerare.

Stabilitet genom konjunkturcykler

Genom att erbjuda fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat har Catella ett brett erbjudande genom olika faser av en konjunkturcykel. I goda tider noteras ett starkt intresse för investeringar i fastighetsfonder, medan i sämre och oroliga tider finns ett större intresse för opportunistiska investeringar och ompositionering av fastigheter genom mandat. Tack vare sin bredd kan Catella fokusera på olika investerarsegment beroende på hur situationen på den aktuella fastighetsmarknaden ser ut. Under 2024 har tjänster inom hantering av och refinansiering av underpresterande tillgångar haft större efterfrågan vilket också lett till fler mandat som sträcker sig från 2024 och framåt.

Fokus framåt

Med ett bredare erbjudande inom fastighetsfonder och en större fondplattform kan Catella ytterligare öka tillväxten med nya produkter riktade mot en ännu större investerarbas. Nya produkter grundar sig i fonder med fokus på värdeskapande genom utveckling av fastigheter och opportunistiska investeringar. Affärsområdet utvecklar även nya strategier för att möta dagens marknad och efterfrågan. Ett exempel är lansering av nya fonder och mandat som fokuserar på omställning av äldre fastigheter för ökad energieffektivitet och hållbarhetsprestanda.

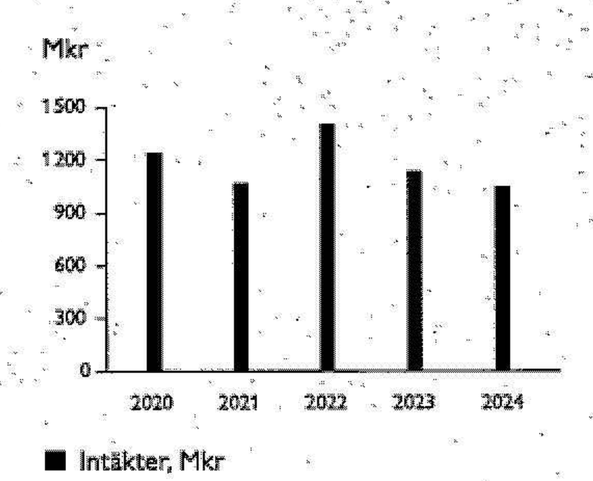
Intresset för fonder med tydlig hållbarhetsinriktning är fortsatt stort. För att möta denna efterfrågan, och i linje med Catellas vision om att vara en hållbar partner och länken mellan fastigheter och kapital, kommer stort fokus fortsatt ligga på att utveckla befintliga och lansera nya fonder med hållbarhetsprofil.

Andra strategier inkluderar investeringar i utvecklingsprojekt i attraktiva lägen som har potential att generera hög avkastning. På en marknad med hög efterfrågan på moderna och prisvärda bostäder, samtidigt som nybyggnation har minskat, fyller Catella en viktig roll för fondinvesterare, aktieägare och samhället. Dessutom fortsätter arbetet med att öka det interna samarbetet och dra nytta av synergier, bland annat genom att en större del av tillgångarna inom Property Funds förvaltas av Asset Management.

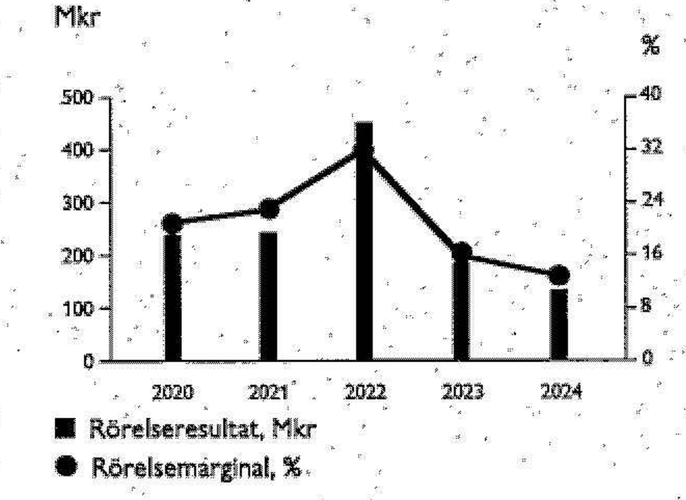
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	2024	2023
Totala intäkter	**1 048**	**1 138**
Uppdragskostnader och provisioner	–158	–171
Rörelsekostnader	–755	–782
Rörelseresultat	**135**	**186**

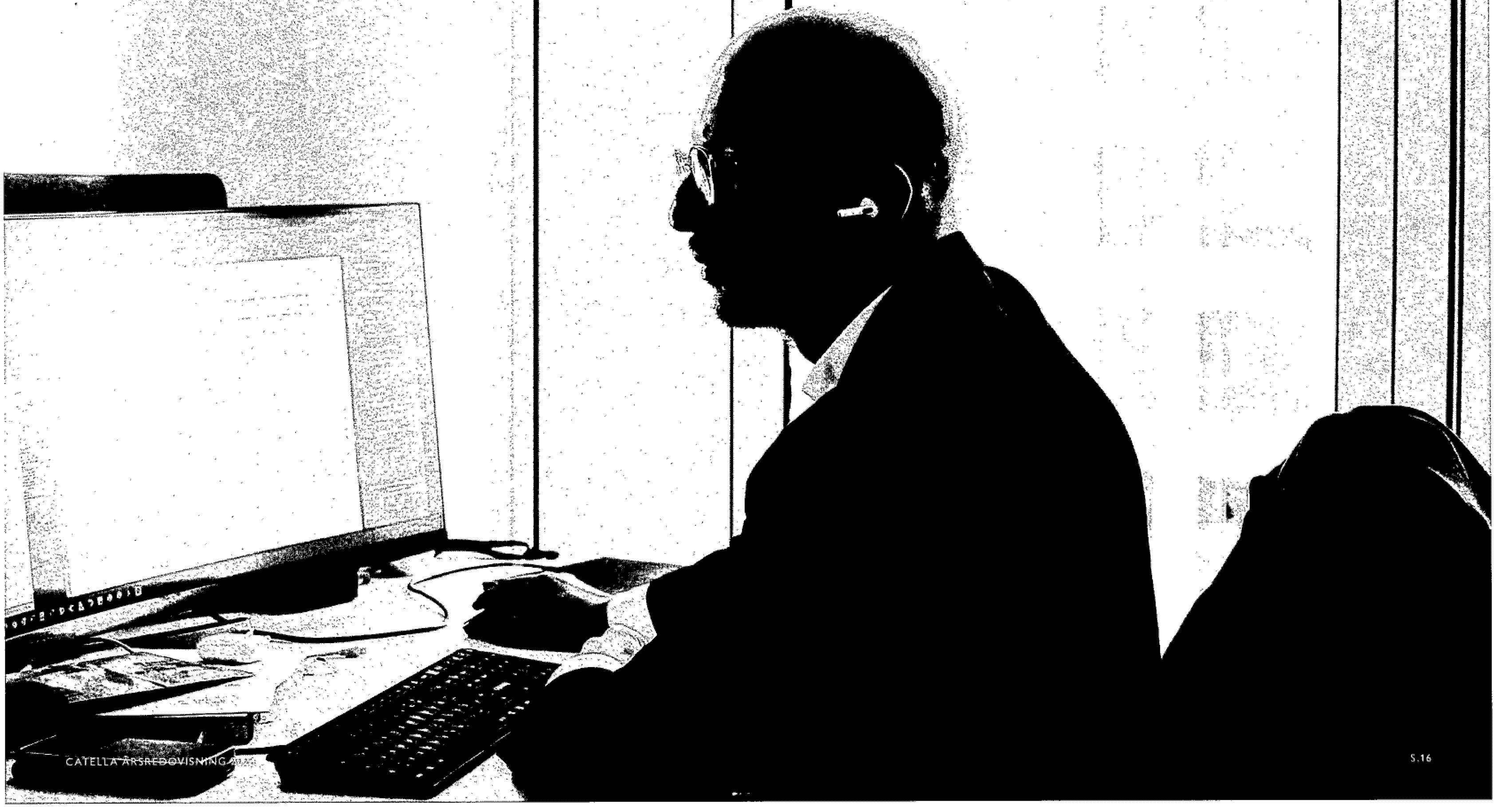
UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



CASE / INVESTMENT MANAGEMENT

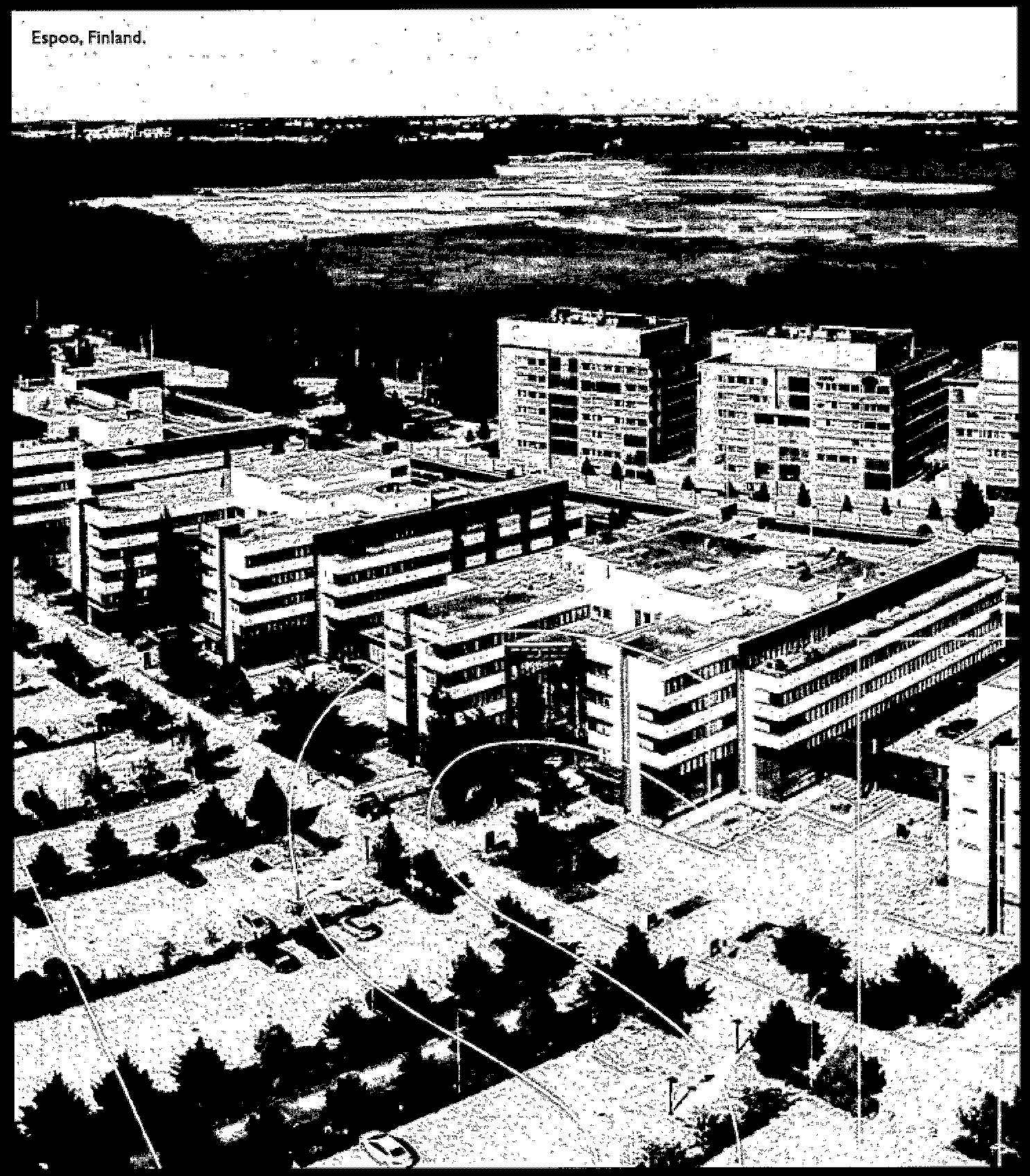
Balanserade kapitalflöden genom lokal expertis och interna synergier

Catella Asset Management Finland har under 2024 framgångsrikt utnyttjat de möjligheter som en utmanande marknad medfört och starkt bidragit till balanserade kapitalin- och utflöden. Denna balans är ett tecken på att Catellas affärsmodell och unika förmåga att skapa tillväxtmöjligheter även i en svagare och mer avvaktande transaktionsmarknad.

Den avvaktande transaktionsmarknaden har ökat efterfrågan på hantering av och refinansiering av underpresterande tillgångar. Med stark lokal kundkännedom och förmågan att identifiera anpassade och sofistikerade lösningar har Catella Asset Management Finland erhållit flera större förvaltningsmandat som sträcker sig från 2024 och framåt.

Ett exempel är förvaltningsmandatet för Spektri Business Park i Espoo, strax utanför Helsingfors i Finland. Spektri Business Park består av fem fastigheter med uthyrningsbar yta om cirka 35.000 kvm med moderna kontorslokaler, restauranger, ett hälsocenter och en dygnet-runt öppen supermarket. Mandatet innebär att Catella ansvarar för förvaltningen av Spektris fastighetsbolag samt uthyrning och utveckling av lokalerna. Spektri ägs av en fond som förvaltas av kapitalförvaltaren Tristan Capital Partners.

Ett annat exempel är förmågan att skapa värde genom att omsätta lokal kunskap om marknaden och utnyttja synergier inom koncernen. Catella Asset Management Finland bidrog med sin lokala marknadskännedom när Catella Residential Investment Management, numera fondplatformen CIM, genomförde sin andra investering på den finska marknaden för fonden Catella European Residential III. Förvärvet omfattade en modern bostadsfastighetsportfölj med hållbarhetsprofil om fem fastigheter och 350 lägenheter i de fyra finska städerna Espoo, Kervo, Tammerfors och Åbo. Transaktionen innebar ytterligare ett förvaltningsmandat med omfattande planer på energieffektivisering. Tillsammans med CIM förvaltar Catella Asset Management Finland 720 bostäder för att fortsätta att investera i framtida möjligheter i Finland. Samarbetet är ett bra exempel på hur Catella utnyttjar sina synergier och i linje med ambitionen att öka det interna samarbetet till exempel genom att en större del av tillgångarna inom Property Funds förvaltas av Asset Management.


Espoo, Finland.

2025061127276

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

PRINCIPAL INVESTMENTS

FRÄMJADE SYNERGIER GENOM EGET KAPITAL

Genom affärsområdet Principal Investments investerar Catella eget kapital tillsammans med externa investerare. Målsättningen är att generera en internavkastning (IRR) på minst 15-20 procent samt bidra till tillväxt av förvaltat kapital och förvaltningsarvoden. De egna investeringarna skapar även strategiska fördelar och främjar både utveckling och samarbete mellan Catellas övriga affärsområden.

Catellas egna investeringar inom Principal Investments minskade med 0,1 miljarder kronor jämfört med året innan och uppgick till 1,6 miljarder kronor vid årets slut. I början av 2024 avyttrade Principal Investments den sista fastigheten inom ramen för partnerskapet med Infrahubs. Sedan start har samarbetet genererat ca 225 MSEK i resultat efter skatt för Catellas aktieägare, där merparten av tillgångarna såldes innan marknaden började falla. Under året fortsatte utveckling och färdigställande av pågående projekt enligt plan. Efter avyttringar har affärsområdet nu 9 (10) pågående projekt. Försäljningarna frigör kapital som ytterligare stärker Catellas likviditet och öppnar för nya investeringar som uppfyller våra avkastningskrav. Investeringsprojekten består av en mix av bostäder, kontors- och logistikfastigheter i fyra europeiska länder. Catellas egna investeringar sker genom tre strategier:

Partnerskap
Via partnerskap investerar Catella som minoritetsägare i delägda bolag. Dessa investeringar görs bland annat för att utveckla hållbara och moderna fastigheter som uppfyller morgondagens krav och förväntningar från hyresgäster samt investerare. Ett exempel på projekt är återuppförande av det välkända landmärket KöTower med tydligt fokus på energieffektivitet och hållbar stadsutveckling i centrala Düsseldorf.

Direktinvesteringar
Genom direktinvesteringar tar Catella även en större andel av den totala investeringskostnaden. Exempel på direktinvesteringar är:

Kaktus Towers erbjuder kompakta och moderna bostäder med fokus på social hållbarhet, belägna i en av Köpenhamns mest utvecklingstäta stadsdelar och en del av den större stadsutvecklingen Kalvebod Brygge. Under 2024 färdigställdes projektet i sin helhet och de sista kommersiella verksamheterna tog plats i fastigheterna. Tornens koncept och utformning mottog under året pris från en internationell arkitektjury. Parallellt med slutförandet har detta unika objekt till marknadsförts till försäljning. Catella Investment Management i Danmark är ansvariga för fastighetsutvecklingen.

Ett annat exempel på direktinvestering är köpcentrumet The Mander Centre i Wolverhampton, Storbritannien. Catella ser stora möjligheter att ompositionera fastigheten för nya hyresgäster och att möta högre krav på energiprestanda för att addera värde till fastigheten. Catella APAM är ansvariga för fastighetsutvecklingen.

Saminvesteringar och investeringar i fonder
Målsättningen med dessa investeringar är att investera en mindre andel av ett nystartat bolags-, fonds- eller utvecklingsprojekts initiala kapitalbehov. Genom att stötta investeringar i ett tidigt skede visar att Catella tror på projektet och är villiga att dela risken tillsammans med andra investerare och därmed även ta del av uppsidan. Samtidigt möjliggör investeringar tillsammans med externa investerare både förvaltningsmandat och tillväxt i nystartade fonder och investeringsstrategier som drivs av Catella. Vid årets slut hade Principal Investments investerat 281 miljoner kronor i saminvesteringar och investeringar i fonder t. ex:

- Medinvestering på 25 mkr i REIT-fonden Catella APAM Strategic Equities I, med fokus på att identifiera möjligheter inom den brittiska börsnoterade fastighetssektorn. Fonden har stängt med 1,4 mdkr i åtaganden från institutionella investerare.
- Catella Systematisk fastighetsfond. Fonden är en dataadriven UCITS fond, vilket innebär att förvaltningen följer ett regelverk som kräver en god riskspridning. Modellportföljen uppdateras dagligen baserat på senaste marknads-, makro-, och bolagsdata.
- Medinvestering i franska SPCI-fonden Ûpeka, förvaltad av Axipit Real Estate Partners. Fondportföljen bygger på geografisk spridning, olika fastighetssegment och typer av hyresgäster – något som möjliggörs av Catellas pan-europeiska plattform och lokala kännedom.

Fokus framåt
I en osäker och utmanande marknad uppstår också möjligheter att investera i långsiktigt värdeskapande projekt. Det finns en stor efterfrågan på att utveckla och ompositionera fastigheter för att uppfylla högre krav på energiprestanda och andra hållbarhetsaspekter. Principal Investments fokus är att identifiera dessa möjligheter och investera Catellas eget kapital i projekt som bidrar till företagets lönsamhetsmål genom förvaltat kapital och fasta intäkter till både affärsområdet och resten av Catella.

INVESTERAT KAPITAL
Mdkr

1,6

per 31 dec. 2024
En minskning med 0,1 Mdkr jämfört med 2023

ANTAL INVESTERINGAR

13

per 31 dec. 2024

LÄNDER MED UTVECKLINGSPROJEKT

4

per 31 dec. 2024

2025061127277

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

CASE / PRINCIPAL INVESTMENTS

KöTower

Kontor med socialt fokus

I centrala Düsseldorf medverkar Catella genom Catella Project Management i återuppbyggnaden av ett känt landmärke och kontorsbyggnad på Königsalle – KöTower. KöTower går ett steg längre i skapandet av en hållbar och miljövänlig arbetsplats. Den färdiga byggnaden kommer att erbjuda effektiva kontorsytor och flexibla möjligheter till cellkontor, öppna ytor eller co-working anpassade till olika behov. Genom att använda 75% förnybar energi i värmeförsörjningen genom bland annat ett avancerat energisystem och fasadsolceller, syftar byggnaden till att hjälpa hyresgästerna förbättra sitt koldioxidavtryck och minska sina driftskostnader.

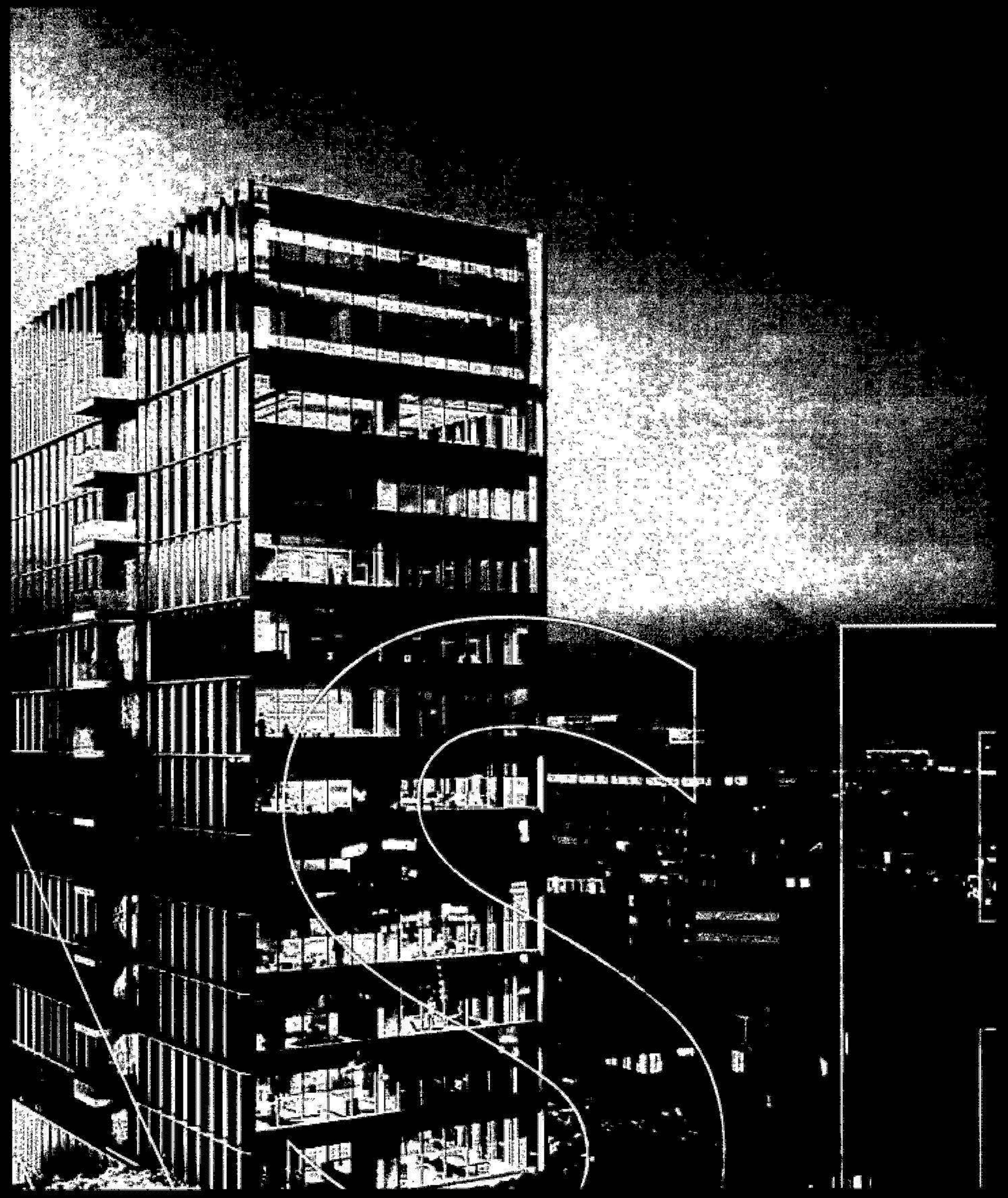
Utöver miljöaspekten kommer KöTower även erbjuda en 1 800 kvm stor takträdgård på 17:e våningen, vilket ger en avkopplande tillflyktsort.

KöTower har som mål att vara en socialt ansvarsfull byggnad. För att utveckla den sociala hållbarheten kring Königsalle, kommer attraktiva restauranger finnas i gatuplan och inbjuda till att dröja sig kvar i kvarteret även efter kontorstid. För ytterligare bidra till stadsbilden kommer en fasad av kontorsbyggnaden utsmyckas som en konstvägg och bidra till den konstnärliga mångfalden i kvarteret. Fastigheten kommer att också erbjuda parkering under jord. Genom att växelverka parkeringsplatserna mellan kontorsanställda, närboende och helgshoppare, uppnås maximal användning för flera ändamål.

Byggnaden uppfyller Efficiency House Standard 40 och har ansökt om certifieringen DGNB Platinum. Hela projektet kännetecknas av hållbara processer som säkerställer att rapportering, planering och utveckling är transparent och rättvis för leverantörer och tillverkare.

Förutom ambitionen om det färdiga KöTower kommer bidra till lokalsamhället, är projektet ett bra exempel på hur Catella arbetar tillsammans med partners som delar vårt engagemang för att utveckla och integrera miljömässiga och sociala aspekter i stadsutvecklingsprojekt.

Projektet KöTower uppfyller kriterierna för och är en del av Catellas gröna ramverk som lanserades under hösten 2024.



2025061127278

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

CORPORATE FINANCE

LOKAL EXPERTIS MED PAN-EUROPEISK RÄCKVIDD

Catella är en ledande transaktionsrådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Affärsområdet Corporate Finance utmärker sig genom avancerade rådgivningstjänster som bygger på stark lokal marknadskännedom och en pan-europeisk plattform.

Catella Corporate Finance erbjuder kapitalmarknadsrelaterade tjänster och kvalificerad strategisk rådgivning med stora, komplexa transaktioner som specialitet. De lokala teamens expertis och kunskap om sina respektive marknader i kombination med en pan-europeisk räckvidd gör Corporate Finance till en ledande transaktionsrådgivare i Europa.

Framsteg under året

Corporate Finance tjänster är efterfrågade även i en mer försiktig och avvaktande transaktionsmarknad. Under året har affärsområdet bibehållit sin position som en pålitlig rådgivare och långsiktig partner inom transaktioner och kapitalmarknadstjänster. Under 2024, var Corporate Finance Sverige den fastighetsrådgivare som genomförde flest säljuppdrag sett till antal transaktioner. I Finland är Corporate Finance näst största säljrådgivare med en marknadsandel på 11% och verksamheten i Spanien avslutade året mycket starkt. Catella agerade rådgivare i fastighetstransaktioner och kapitalanskaffning uppgående till ett värde av motsvarande 24,2 (24,3) miljarder kronor under 2024. De totala intäkterna uppgick till 406 (445) miljoner kronor, med ett rörelseresultat på -17 (-33) miljoner kronor. Under året har fokus också legat på att stärka de lokala teamen genom succession och tillväxt i de fem länder som affärsområdet verkar i. Corporate Finance agerade även rådgivare i ett flertal transaktioner inom Catella, till exempel i avyttringen av en centralt belägen fastighet i Köpenhamn åt Catella Real Estate AG och i försäljningen av en logistikfastighet i Infrahubs-portföljen.

Försiktig ljusning på transaktionsmarknaden

Under 2024 ökade transaktionsvolymerna i Europa något jämfört med föregående år, men var fortsatt långt under nivåerna jämfört med för tre år sedan då nedgången startade. Andra halvåret visade tecken på en försiktig ljusning även om det inte gav ett tillräckligt stort avtryck i form av fler transaktioner. I takt med stabilare marknadsutsikter och att säljares och köpares prisförväntningar nu närmar sig varandra förväntar sig Corporate Finance en mer aktiv transaktionsmarknad under 2025. Totalt minskade transaktionsvolymerna i Europa 8 procent, från 163 miljarder euro 2023 till 176 miljarder euro under 2024. Som jämförelse uppgick transaktionsvolymerna till 343 miljarder euro under rekordåret 2021.

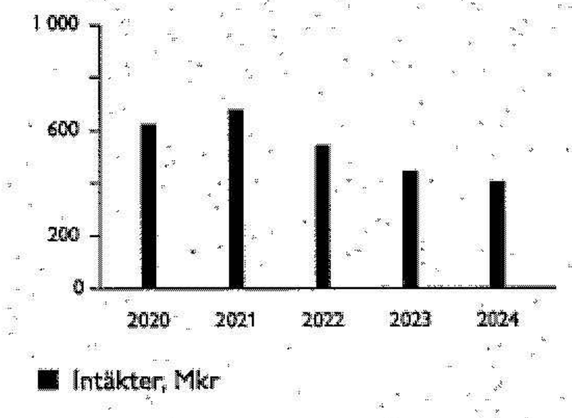
Fokus framåt

Corporate Finance har ett starkt erbjudande och en etablerad position på samtliga marknader där Catella har verksamhet. Affärsområdets goda rykte och förmåga att bibehålla långsiktiga relationer bidrar till att det finns goda förutsättningar att växa ytterligare när marknaden väl återhämtar sig. Med stärkta lokala team och ny kraft i flera av bolagens lokala ledningar är affärsområdet väl anpassat för framtiden. Dessutom har affärsområdet ytterligare möjlighet att stärka synergierna med övriga affärsområden som en kunnig och uppskattad rådgivare internt inom Catella.

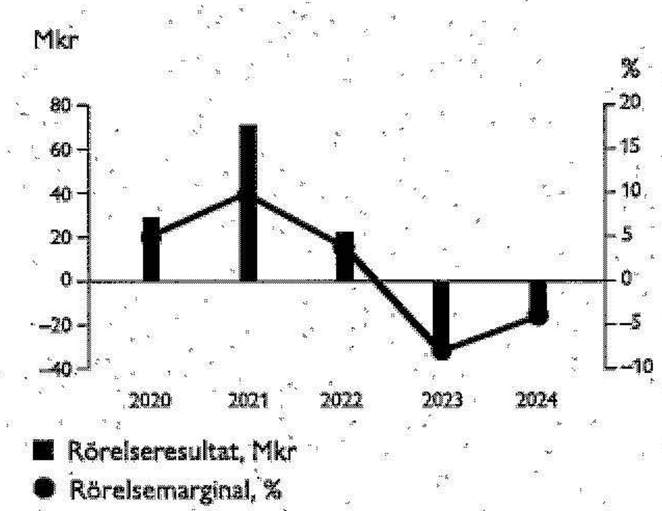
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	2024	2023
Totala intäkter	**406**	**445**
Uppdragskostnader och provisioner	–69	–101
Rörelsekostnader	–354	–377
Rörelseresultat	**–17**	**–33**

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

CASE / CORPORATE FINANCE

Rådgivare vid avyttring till Blackrock

I januari 2024 agerade Catella Corporate Finance Sverige säljrådgivare vid försäljning till den globala kapitalförvaltaren BlackRock.

I januari 2024 agerade Catella Corporate Finance Sverige säljrådgivare när den sista fastigheten inom ramen för samarbetet med Infrahubs avyttrades till den globala kapitalförvaltaren BlackRock. Transaktionen innebar förvärvet av en modern logistikfastighet om 31.500 kvm med en särskilt stark hållbarhetsprofil, bland annat genom installationen av en av Nordens största solpanelanläggningar och den svenska hållbarhetscertifieringen Miljöbyggnad Silver.

Under 2020 ingick Catella partnerskap med logistikutvecklaren Infrahubs med det gemensamma målet att utveckla moderna logistikanläggningar med automatiserade processer för lagerhantering för att möta den svenska marknadens behov. Initiativet la grunden för fastighetsinvesteringar inom affärsområdet Principal Investments och attraktiva utvecklingsprojekt inom olika segment med god avkastning. Inom partnerskapet med Infrahubs utvecklades fem logistikfastigheter med höga krav på läge, kvalitet och hållbarhet.

Transaktionen är ett bra exempel på hur Catella utnyttjar sina synergier och unika position som kunnig och eftertraktad rådgivare med möjligheterna att utveckla olika typer av fastigheter med höga krav på hållbarhet och investeringar med god avkastning.



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



03.

AKTIEN OCH ÄGARE

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien av serie A och B handlas under kortnamnen CAT A respektive CAT B. Catella har cirka 7 400 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.

2025061127281

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Catella som investering

EN LEDANDE PARTNER FÖR FASTIGHETSINVESTERINGAR I EUROPA

Catella har en stark marknadsposition och långsiktiga relationer till ledande institutionella investerare, både som reglerad fastighetsfondförvaltare, fastighetsutvecklare och transaktionsrådgivare. Catella hade vid årsskiftet 25 kontor i 12 länder runt om i Europa och erbjuder med sin snart 40-åriga historia ett brett paneuropeiskt erbjudande till investerare i fastighetssektorn.

Framsteg under 2024

- ☒ Fortsatt tillväxt inom fastighetsfonder med fokus på hållbara investeringar.
- ☒ Nya mandat för förvaltning och försäljning av underpresterande tillgångar inom Investment Management.
- ☒ Fortsatt marknadsledande positioner för Corporate Finance i en avvaktande marknad.
- ☒ Likviditetsstärkande avyttringar av utvecklingsprojekt enligt plan.

CATELLA ÄR VERKSAMT PÅ EN LÅNGSIKTIG TILLVÄXTMARKNAD

Reala tillgångar är fortsatt underallokerade i globala investeringsportföljer vilket driver ett kapitalinflöde till fastighetsinvesteringar. En fortsatt efterfrågan på inflationssäkrade tillgångar gynnar investeringar i fastighetssektorn. Därutöver så ökar efterfrågan på en stabil avkastning i pensionsprodukter drivet av en åldrande befolkning.

Framsteg under 2024

- ☒ Ökning av förvaltat kapital med 3 miljarder SEK i en marknad med begränsade kapitalinflöden.
- ☒ Tillväxt inom nya strategier som startats med hjälp av såddinvesteringar från Catella. Exempelvis Catella Systematiska Fonder (SE), Axipit Ûpeka (FR) och Catella APAM Strategic Equities Fund 1 (UK).

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Det övergripande målet med Catellas arbetssätt är att erbjuda långsiktiga och hållbara förvaltningstjänster, rådgivningstjänster och egna investeringar som genererar ett bra utfall för kunder, aktieägare och samhället i stort.

Framsteg under 2024

- ☒ Förberedelser för det nya EU-direktivet Corporate Social Responsibility Directive (CSRD), genom dubbel materialitetsanalys och utbildning inom koncernen.
- ☒ Fortsatt tillväxt i fonden Catella European Residential III, Catellas första artikel 9 fond.
- ☒ Emission av nya seniora icke säkerställda gröna obligationer inom Catellas ramverk för gröna obligationer.

FRAMGÅNGSRIK PLATTFORMSBYGGARE

En majoritet av Catellas bolag är delägda av den lokala ledningen. Detta medför en entreprenöriell kultur och en likriktning av målsättningar mellan delägda bolag och grupp. När Catella startar en ny verksamhet görs det oftast i ett delägarskap tillsammans med lokala partners vilket medför ekonomiska incitament som överensstämmer med Catellas finansiella mål. Genom att bygga kompletterande plattformar inom fastighetssektorn skapas även synergier mellan bolagen och återkommande intäkter.

Framsteg under 2024

- ☒ Totalt 0,2 miljarder SEK investerades genom delägda bolag.
- ☒ Förvaltat kapital ökade till 1,4 miljarder SEK i Catella APAM Strategic Equities Fund I där Catella såddinvesterade SEK 25 miljoner vid starten av initiativet.
- ☒ Kartläggning och diskussioner med flertalet framtida partners med ambitionen om nya geografiska marknader och etablering av kompletterande verksamheter på befintliga marknader.

STABIL OCH LÖNSAM TILLVÄXTPROFIL

Catellas tre affärsområden erbjuder en tillgångs-, erbjudande- och geografiskt diversifierad affärsmodell som skapar värde över tid. Genom Investment Managements erbjudande genereras en stabil bas av förvaltat kapital på en grund av återkommande fasta förvaltningsavgifter. Genom Principal Investments investerar Catella eget kapital i attraktiva utvecklingsprojekt med en målsättning att generera en internränta (IRR) på minst 15-20 procent. Corporate Finance är en uppskattad och eftertraktad transaktionsrådgivare både i perioder med hög såväl som låg ekonomisk aktivitet. Därutöver finns det betydande synergier mellan Catellas affärsområden.

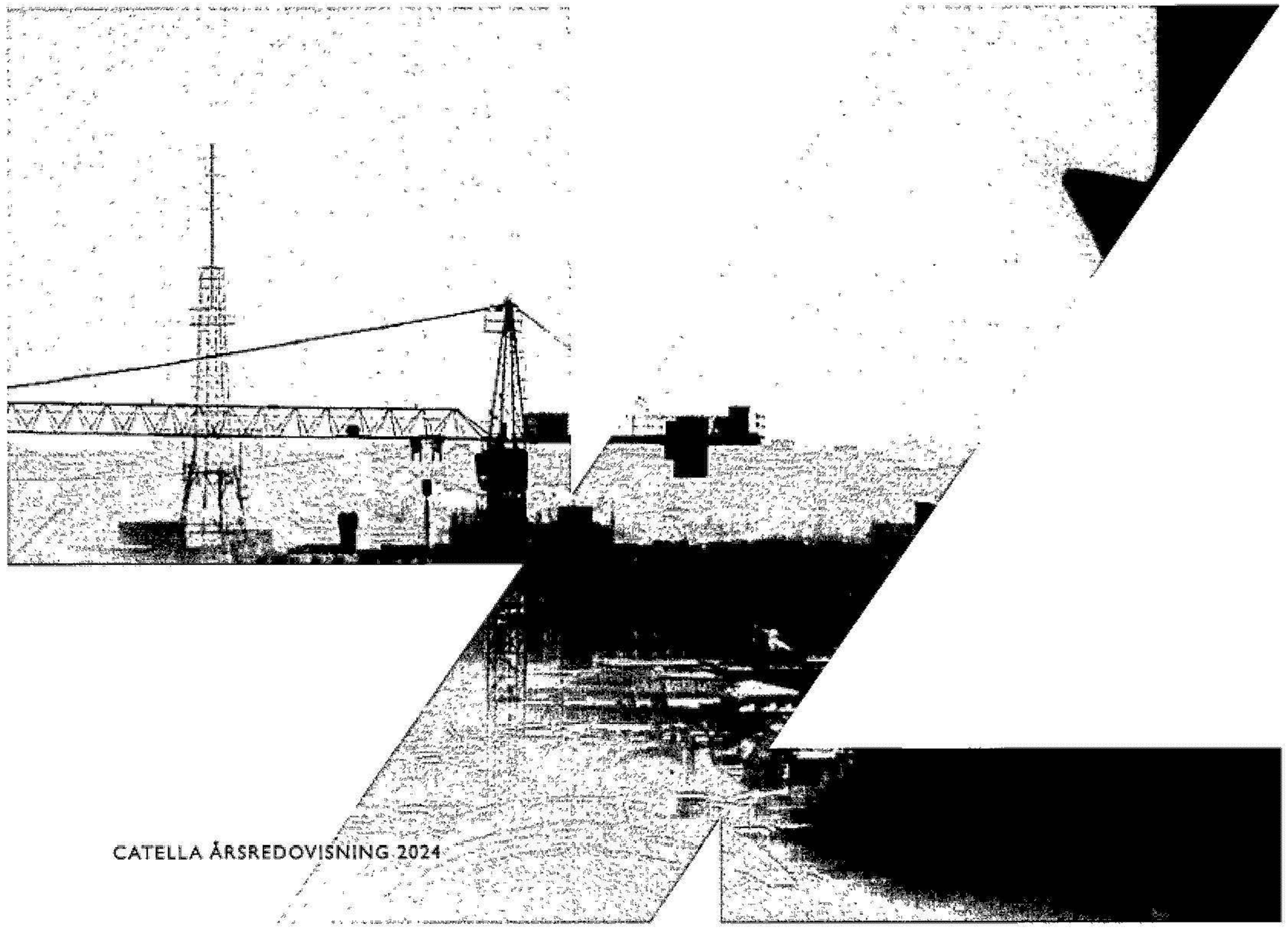
Framsteg under 2024

- ☒ Positivt rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgående till 128 mkr (133) i en extremt avvaktande marknad och få försäljningar av egna utvecklingsprojekt.
- ☒ Bibehållen stark likviditet i både Catella AB och fonderna som möjliggör investeringar i långsiktigt värdeskapande.
- ☒ Investerat kapital i Principal Investments i linje med föregående år utifrån valet att behålla färdigställda och kassaflödespositiva fastigheter i avvaktan på en normaliserad transaktionsmarknad.

2025061127282

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Catellas börsvärde uppgick, per den 31 december 2024, till cirka 2,5 miljarder kronor (2,9). Catellas aktiekurs (B-aktien) minskade under 2024 från 33,50 kronor till 27,85 kronor, vilket motsvarar en minskning med 17 procent. Motsvarande utveckling för A-aktien var 33,0 kronor till 26,0 kronor, en minskning med 21 procent. Det kan jämföras med indexet OMX Stockholm GI som ökade med 9 procent.



Omsättning
Under 2024 omsattes sammanlagt 27,1 miljoner B-aktier och 361 tusen A-aktier i Catella på samtliga marknadsplatser medan den genomsnittliga dagliga handelsvolymen var 107 816 B-aktier och 1 438 A-aktier. Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 70,0 procent av den totala omsättningen i B-aktien och 59,7 procent i A-aktien.

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2024 till 177 mkr (177) fördelat på 88 348 572 aktier (88 348 572). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 340 654 A-aktier, med 5 röster per aktie, och
86 007 918 B-aktier med 1 röst per aktie.

Per 31 december 2024 fanns totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande av de 3 000 000 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 3,4 respektive 3,0 procent.

Under 2024 har 55 000 aktier av serie A omvandlats till aktier av serie B på begäran av aktieägare.

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

Styrelsen har inför årsstämman den 20 maj 2025 föreslagit en utdelning om totalt 79 513 714,80 kr (79 513 714,80), vilket motsvarar 0,90 kr (0,90) per aktie av serie A och B till aktieägarna för räkenskapsåret 2024.

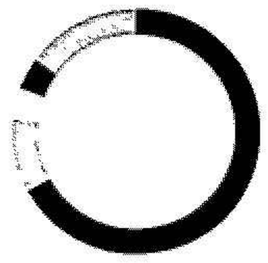
Aktieägare
Catella hade 7 370 (7 883) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2024 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (49,4) av kapital och 49,2 procent (49,0) av rösterna, följt av Alcur Fonder med ett innehav på 5,4 procent (7,3) av kapital och 4,9 procent (6,6) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 74,4%, procent (73,5) av kapitalet och 72,5%, procent (71,6) av rösterna per den 31 december 2024. Det utländska ägandet uppgick till 19,9 procent (18,2) av kapitalet och 19,4 procent (18,4) av antalet röster.

2025061127283

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL
31 DEC 2024



- Claesson & Anderzén 49,42%
- Svenska privatpersoner 17,57%
- Svenska institutionella ägare 9,91%
- Övriga 4,15%
- Okänd ägartyp 3,97%
- Utländska institutionella ägare 14,99%

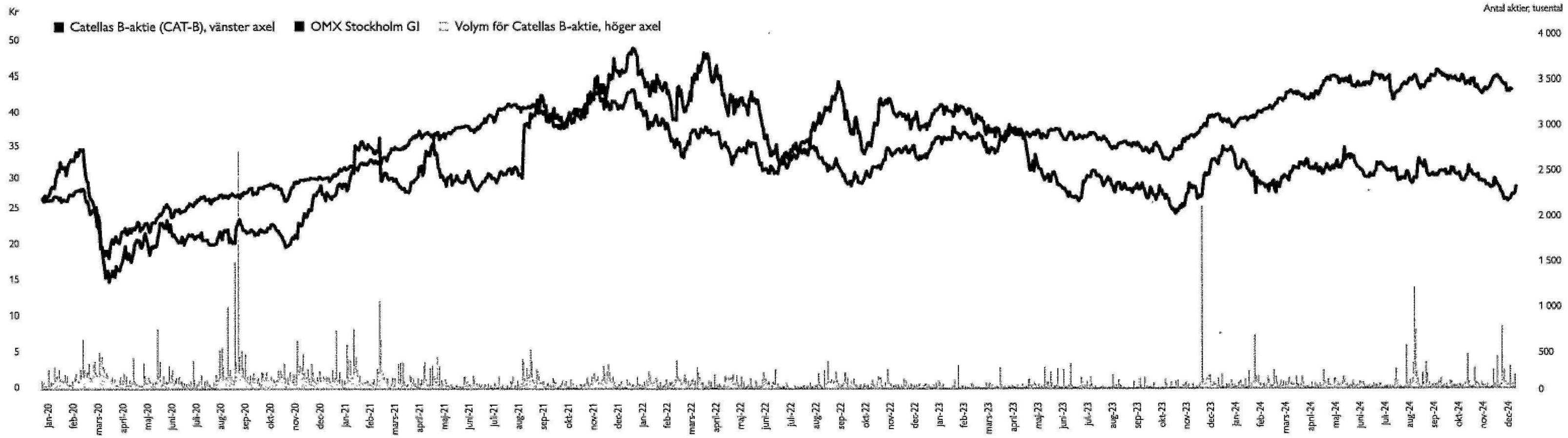
FÖRDELNING AV AKTIER
PER 31 DECEMBER 2024

Ägarfördelning efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1 – 500	73 0000	0,83%	1,47%	5387	73,09%
501 – 1 000	613 248	0,69%	1,07%	785	10,65%
1 001 – 5 000	20 40 870	2,31%	2,76%	882	11,97%
5 001 – 10 000	1 021 787	1,16%	1,34%	139	1,89%
10 001 – 50 000	2 542 787	2,88%	2,86%	111	1,51%
50 001 – 100 000	1 819 438	2,06%	1,86%	25	0,34%
100 001 – 500 000	6 985 099	7,91%	7,98%	26	0,35%
500 001 – 1 000 000	6 270 326	7,10%	6,84%	8	0,11%
1 000 001 – 5 000 000	19 149 096	21,67%	20,29%	6	0,08%
5 000 001 – 20 000 000	0	0,00%	0,00%	0	0,0%
20 000 001 –	43 664 749	49,42%	49,19%	1	0,0%
Anonymt ägande	**3 511 172**	**3,97%**	**4,35%**		

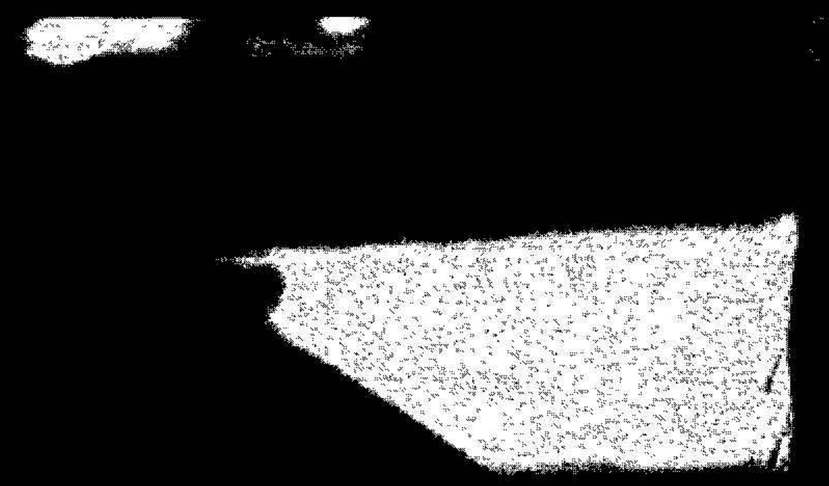
ÄKTIEÄGARE
PER 31 DECEMBER 2024

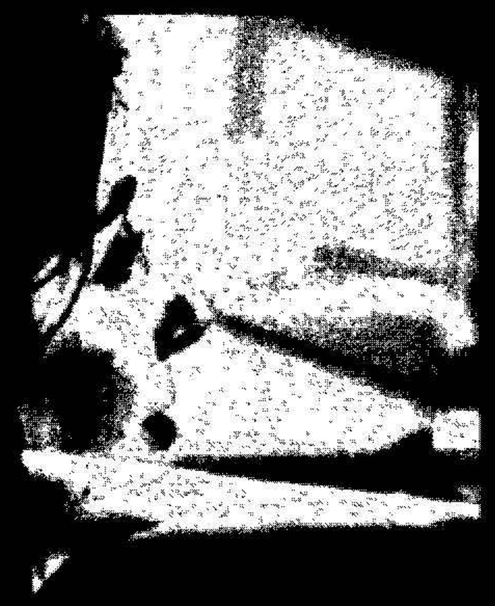
Aktieägare	CAT A	CAT B	Kapital	Röster
Claesson & Anderzén	1 100 910	42 563 839	49,42%	49,19%
Alcur Fonder		4 807 343	5,44%	4,92%
Gran Fondo Capital	143 334	4 605 974	5,38%	5,45%
Symmetry Invest A/S		3 600 000	4,07%	3,68%
Avanza Pension	3 224	2 417 883	2,74%	2,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	21 630	2 051 731	2,35%	2,21%
Nordea Funds		1 497 977	1,70%	1,53%
Familjen Hedberg		1 000 000	1,13%	1,02%
Swedbank Försäkring		988 400	1,12%	1,01%
MP Pensjon PK		916 919	1,04%	0,94%
Övriga	1 071 556	21 557 852	25,61%	27,55%
Totalt	**2 340 654**	**86 007 918**	**100,00%**	**100,00%**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR CATELLAS B-AKTIE



Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D





04.

BOLAGS-STYRNING

Catella AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap.

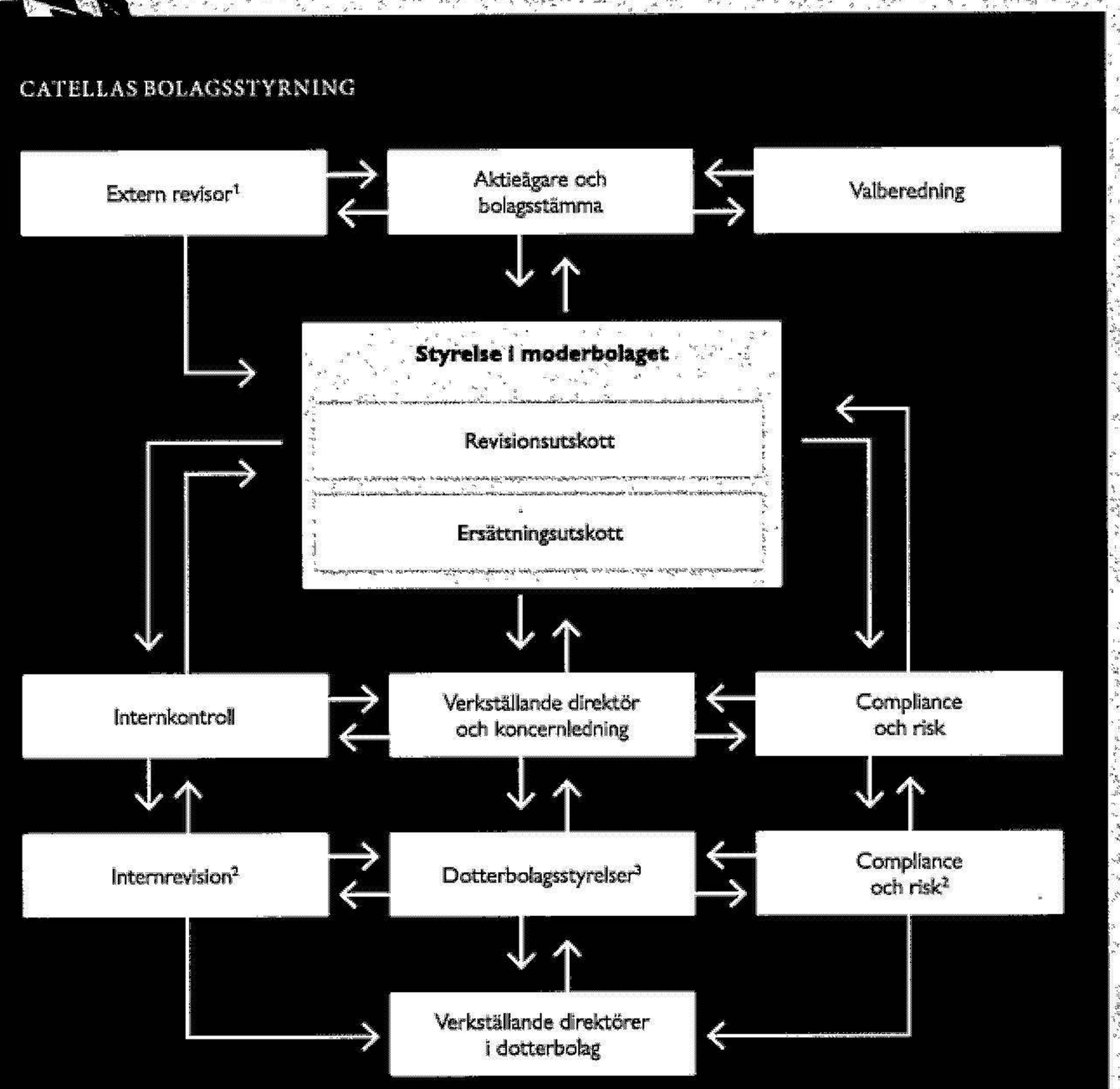


20250611127285

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



CATELLAS BOLAGSSTYRNING



1) Den externa revisorn avlämnar utöver revisionsberättelse även rapporter avseende granskning av årsbokslut, förvaltning och intern kontroll för finansiell rapportering till styrelse och företagsledning i Catella-koncernen och dess dotterbolag.

2) Internrevision, compliance- och riskfunktionerna finns i de dotterbolag som bedriver reglerad verksamhet.

3) Dotterbolagsstyrelser hanterar frågor kring revision, ersättning samt risk- och regelefterlevnad på motsvarande sätt som i moderbolagets styrelse.

2025061127286

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

BOLAGSSTYRNING

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och redogör för bolagsstyrning i Catella under räkenskapsåret 2024. Catella rapporterade en avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning under 2024 som förklaras närmare i avsnittet "Extra bolagsstämma 2024" nedan. Därutöver har Catella inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning eller överträtt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden under 2024. Rapporten har granskats av Catellas revisor, se sida 145-148.

Det yttre ramverket för bolagsstyrning i Catella är externa regelverk såsom aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Som komplement till det yttre ramverket finns det inre ramverket bestående av bolagsordningen samt styr- och arbetsdokument för styrelse och dess utskott, för den verkställande direktören och för den operativa verksamheten. Dessa tillämpas och följs upp med hjälp av gemensamma rapporteringsrutiner och -standarder.

Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig på Kollegiet för svensk bolagsstyrnings hemsida, www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning kan välja att avvika från enskilda regler i koden under förutsättning att detta öppet redovisas och motiveras och att bolaget beskriver den lösning som valts i stället. I samband med en extra bolagsstämma i Catella den 20 mars 2024 avvek Catella från Svensk kod för bolagsstyrnings bestämmelse avseende att aktieägare som också är styrelseledamot i bolaget inte ska utses till justerare av protokollet. Avvikelsen förklaras närmare i avsnittet "Extra bolagsstämma 2024" nedan. Därutöver har Catella inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning under 2024. Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter finns tillgängligt på Nasdaq Stockholms hemsida, www.nasdaq.com. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden enligt beslut av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden har förekommit under 2024.

Aktier och aktieägare

Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap, sedan 2016. Aktierna handlas under kortnamnen CAT A och CAT B. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier i Catella till 88 348 572, varav 2 340 654 aktier av serie A och 86 007 918 aktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till fem röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Varje aktie ger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB på uppdrag av styrelsen. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktieägare i Catella till 7 883 (8 255). Aktieägarna består av bland annat aktiefonder, institutionella ägare, medlemmar av Catellas styrelse och koncernledning samt ett stort antal privatpersoner, inklusive fåmansbolag. Den största aktieägaren per samma datum var Claesson & Anderzénkoncernen (primärt genom CA Plusinvest AB), med ett innehav motsvarande 49,4 procent (49,4) av aktierna och 49,2 procent (49,0) av rösterna]. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2024. Ytterligare uppgifter om Catellas aktier och aktieägare presenteras i avsnittet "aktien och ägare" samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

Bolagsstämmor

Det forum där aktieägarnas inflytande primärt utövas är bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare har rätt att delta i och utöva rösträtt för sina aktier vid bolagsstämman och inga begränsningar gäller för hur många röster varje aktieägare kan avge. Ordinarie bolagsstämma, s.k. årsstämma, hålls en gång per år. Styrelsen kan även

1, 2 Faktiskt avstämningsdag den 30 december 2024.

2025061127287

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

kalla till bolagsstämma före nästa årsstämma, s.k. extra bolagsstämma, om det finns skäl till det. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet, i enlighet med bolagsordningen. Kallelse samt beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs genom pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets hemsida, www.catella.com.

Årsstämma i Catella äger vanligtvis rum i maj månad. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets resultat- och balansräkning, disposition av bolagets resultat och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och den verkställande direktören. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisorer samt beslutar om instruktion för tillsättande av valberedning, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Aktieägarna har vid årsstämman också möjlighet att ställa frågor om koncernens verksamhet. Bolagsstämman kan även fatta beslut i särskilt viktiga frågor, såsom ändring av bolagets bolagsordning, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Extra bolagsstämma 2024
En extra bolagsstämma i Catella ägde rum onsdagen den 20 mars 2024. Inför extra bolagsstämman beslutade styrelsen att aktieägare skulle ha möjlighet att utöva sin rösträtt på extra bolagsstämman även genom poströstning på förhand i enlighet med § 11 i bolagsordningen. Extra bolagsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen framlagda förslag om erbjudande om villkorat återköp av teckningsoptioner samt om inrättande av ett nytt incitamentsprogram genom riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i incitamentsprogrammet. Vid extra bolagsstämman deltog utöver aktieägare bland annat styrelseordförande, stämmosekreterare, justeringspersoner och representanter från bolaget. Aktieägare representerande cirka 66 procent av rösterna i bolaget per avstämningsdagen för extra bolagsstämman var representerade vid extra bolagsstämman. I samband med extra bolagsstämman avvek Catella från regel 1.5 i Svensk kod för bolagsstyrning då styrelseledamoten Johan Damne utsågs till justeringsperson i egenskap av ombud för aktieägaren CA Plusinvest AB. Anledningen till avvikelsen var att det inte fanns fler aktieägare representerade fysiskt vid extra bolagsstämman utöver CA Plusinvest AB och Simon Hammarström (som utsågs till justeringsperson tillsammans med Johan Damne).

Årsstämma 2024
Catellas årsstämma 2024 ägde rum onsdagen den 22 maj 2024 i Stockholm. Inför årsstämman beslutade styrelsen att aktieägare skulle ha möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning på förhand i enlighet med § 11 i bolagsordningen. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen och valberedningen framlagda förslag. Vid årsstämman deltog utöver aktieägare bland annat styrelseordförande, stämmosekreterare, justeringspersoner samt representanter från bolaget. Aktieägare representerande cirka 66 (68) procent av rösterna i bolaget per avstämningsdagen för årsstämman var representerade vid årsstämman.



2025061127288

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

På årsstämman beslutades bland annat att:

- omvälja styrelseledamöterna Sofia Watt, Samir Kamal, Tobias Alsborger, Johan Damne och Anneli Jansson
- välja Pernilla Claesson till ny styrelseledamot
- välja Sofia Watt till ny styrelseordförande
- fastställa moderbolagets- och koncernens resultat- och balansräkningar samt bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för föregående räkenskapsår
- lämna utdelning till aktieägarna om 0,90 kronor per aktie, motsvarande totalt 79 513 714,80 kronor, samt att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning
- fastställa arvoden till styrelseledamöterna med 635 000 kronor till styrelsens ordförande och 390 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna samt, för utskottsarbete, 145 000 kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 112 000 kronor till var och en av de övriga två ledamöterna samt 55 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 40 000 kronor till den andra ledamoten.
- omvälja KPMG AB till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma
- arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning
- godkänna styrelsens ersättningsrapport för föregående räkenskapsår
- anta instruktion för valberedningen, som utöver vissa redaktionella ändringar överensstämmer med tidigare instruktion som antogs av årsstämman 2022
- ändra åttonde stycket i bolagsordningens §4 avseende omvandlingsförbehåll
- bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av A-aktier och/eller B-aktier enligt de villkor som närmare framgår av styrelsens förslag
- bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna A-aktier och/eller B-aktier i enlighet med de villkor som närmare framgår av styrelsens förslag

Årsstämma 2025

Catellas årsstämma 2025 kommer att äga rum tisdagen den 20 maj 2025. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras i april 2025. Mer information finns på www.catella.com.

Valberedning

Bolagsstämman i Catella beslutar om instruktioner för valberedningen. Valberedningens uppgift är att inför årsstämma bland annat framlägga förslag avseende antal styrelseledamöter, styrelse- och revisorsarvode, styrelsens sammansättning, styrelseordförande, instruktion för valberedning, ordförande på bolagsstämma, samt val av revisorer. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till årsstämman. Vid årsstämman lämnar valberedningen en redogörelse på hur dess arbete har bedrivits och presenterar och motiverar sina förslag. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på Catellas hemsida, www.catella.com.

Valberedning inför årsstämman 2024

Instruktion för valberedningen antogs senast vid årsstämman 2024 och dessförinnan av årsstämman 2022. I enlighet med instruktionen bestod valberedningen inför årsstämman 2024 av tre ledamöter; Eje Wictorson (ordförande i valberedningen), utsedd av CA Plusinvest AB, Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB, och Henrik Abrahamsson, utsedd av Symmetry Invest. Majoriteten av valberedningens ledamöter var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2024 konstaterades att styrelsearbetet i Catella fungerat väl, med hög närvaro och stort engagemang samt att samtliga ledamöter, med undantag för Johan Claesson, var tillgängliga för omval. Valberedningen har i sitt arbete särskilt utvärderat styrelsens sammansättning med hänsyn till Catellas verksamhet och utvecklingsskede, samt styrelsens mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. I sitt arbete har valberedningen särskilt betonat vikten av att skapa bra förutsättningar för styrelsen att kunna verka effektivt och stabilt, samt styrelsens långsiktiga sammansättning i syfte att säkerställa kontinuitet samt en ordnad och lämplig succession i samband med Johan Claessons avgång och valet av Pernilla Claesson som styrelseledamot.

Valberedningen föreslog ett oförändrat antal styrelseledamöter, omval av samtliga ledamöter tillgängliga för omval samt val av Pernilla Claesson till ny styrelseledamot. Valberedningen föreslog val av Sofia Watt till ny styrelseordförande. Valberedningen föreslog därutöver, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att KPMG AB skulle omväljas till revisor fram till slutet av årsstämman 2025.

I sitt arbete med att bereda förslaget till styrelse tillämpade valberedningen regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Valberedningen har således särskilt beaktat behovet av mångfald och bredd inom styrelsen avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund samt eftersträvat en jämn könsfördelning. Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2024 innebär en lika fördelning mellan män och kvinnor som ledamöter. Årsstämman beslutade i enlighet med valberedningens samtliga förslag.

Valberedning inför årsstämman 2025

Valberedningen inför årsstämman 2025 har under hösten 2024 sammankallats och utsetts i enlighet med den instruktion för valberedningen som antogs vid årsstämman 2024. Valberedningen inför årsstämman 2025 består av tre ledamöter; Eje Wictorson (ordförande i valberedningen), utsedd av CA Plusinvest AB, Oscar Karlsson, utsedd av Alcur Fonder AB och Ruben Visser, utsedd av Gran Fondo Capital. Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catellas organisation och förvaltning. Enligt Catellas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Årsstämman 2024 beslutade att styrelsen ska bestå av sex ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till

2025061127289

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Vid årsstämman 2024 omvaldes samtliga styrelseledamöter tillgängliga för omval. Pernilla Claesson valdes till ny styrelseledamot. Fram till årsstämman 2024 bestod Catellas styrelse av Johan Claesson (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Sofia Watt och Samir Kamal. Sedan årsstämman 2024 består Catellas styrelse av Sofia Watt (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Samir Kamal och Pernilla Claesson. En majoritet (fem av sex) av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fyra av de i förhållande till bolaget och bolagsledningen oberoende styrelseledamöterna är även oberoende i förhållande till större aktieägare. Ytterligare information om styrelsen i Catella presenteras i avsnittet "Styrelse och revisor" samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

Vid årsstämman 2024 lämnades bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier respektive återköp och överlåtelse av egna aktier. Under 2024 har styrelsen inte utnyttjat något sådant bemyndigande.

Styrelsens ansvarsområden

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att aktieägarnas intresse av långsiktigt lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete, inklusive arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Styrelsen ansvarar bland annat för att bolaget har god intern kontroll, se mer i avsnittet "Intern kontroll".

Den senaste arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2024. Vid samma möte fastställdes även instruktion till verkställande direktören samt befintliga, reviderade och nya koncernövergripande styrdokument. Styrelsens arbetsordning reglerar bland annat ordförandens uppgifter, de ärenden som ska behandlas vid varje styrelsemöte samt ärenden som behandlas vid särskilt tillfälle under året. I arbetsordningen beskrivs ordförandens särskilda roll och uppgifter, liksom ansvarsområden för de av styrelsen tillsatta utskotten. Enligt arbetsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning ska ordföranden bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- se till att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs, samt
- säkerställa att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelsens arbete under 2024

Antalet styrelsemöten under 2024 uppgick till 21 (13) varav 7 (4) var per capsulam. Respektive styrelseledamots deltagande i dessa möten redovisas i tabellen nedan. Alla sammanträden under året har följt en dagordning som, tillsammans med relevant material, tillhandahålls inför mötet.

Utöver den löpande verksamheten har vissa frågor ägnats särskilt fokus under året, vilka avser styrning av dotter- och intressebolag samt investeringar, avyttringar inom verksamhetsområdena Investment Management och Principal Investments, återköp av utestående teckningsoptioner respektive emission och överlåtelse av teckningsoptioner inom ramen för Catellas utestående incitamentsprogram, samt emission, återköp och inlösen av obligationer. Styrelsens ordförande har lett styrelsens arbete och har haft kontinuerlig kontakt och dialog med bolagets verkställande direktör. Styrelsen har vid ett tillfälle under året träffat bolagets revisor utan närvaro av någon från koncernledningen och fått del av deras synpunkter på bolagets finansiella rapportering och interna kontroll. Protokoll vid styrelsens sammanträden har i huvudsak förts av bolagets Chief Legal Officer. Protokollen justeras av ordföranden samt en av styrelsens ledamöter.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar årligen en utvärdering av styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen syftar även till att få en uppfattning om vilka typer av frågor styrelsen anser bör ges mer utrymme och huruvida styrelsen besitter rätt kompetens. Utvärderingens resultat redovisas för styrelsen och valberedningen.

2024 års utvärdering har genomförts med stöd av bolagets Chief Human Resources Officer, där styrelsens ledamöter besvarat flertalet frågor om styrelsens arbete och sin egen roll i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och redovisats för valberedningen. Valberedningen har därefter hållit intervjuer med respektive styrelseledamot och den verkställande direktören. Utvärderingen ligger till grund för valberedningens arbete inför därpå följande årsstämma.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett särskilt revisionsutskott i syfte att stödja styrelsen i dess arbete med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen och bolagets internkontroll. Specifikt övervakar utskottet finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering, effektivitet i internkontroll, utvärdering av behov av internrevision samt riskhantering. Utskottet informerar sig även om lagstadgad revision av årsbokslut och utvärderar revisor samt dess oberoende. Utskottet presenterar sina slutsatser och förslag för styrelsen. Revisionsutskottet ska även lämna rekommendation till valberedningen avseende val och arvodering av revisor.

Fram till årsstämman 2024 bestod styrelsens revisionsutskott av Tobias Alsborger, Johan Damne och Sofia Watt, med Tobias Alsborger som ordförande. Sedan det konstituerande styrelsemötet i maj 2024 har revisionsutskottet bestått av Tobias Alsborger, Johan Damne och Sofia Watt, med Tobias Alsborger som ordförande. Revisionsutskottet sammanträdde vid 4 (4) tillfällen under 2024.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman beslutar om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Utskottet presenterar sina förslag till styrelsen för styrelsens beslutsfattande.

Fram till årsstämman 2024 utgjordes styrelsens ersättningsutskott av Johan Claesson och Samir Kamal, med Johan Claesson som ordförande. Sedan det konstituerande styrelsemötet i maj 2024 består ersättningsutskottet av Sofia Watt och Samir Kamal, med Sofia Watt som ordförande. Ersättningsutskottet sammanträdde vid 3 (3) ordinarie tillfällen under 2024.



Ersättningsutskottet har mellan de ordinarie mötena haft informella avstämningar bland annat via e-post och telefon.

Ersättning till styrelsen
Årsstämman beslutar om ersättning för arbete i styrelsen och dess utskott, efter förslag från valberedningen. Vid årsstämman 2024 beslutades att totalt styrelsearvode ska utgå med totalt 3 049 000 (2 947 000) kronor varav 635 000 (615 000) kronor till styrelsens ordförande, 390 000 (380 000) kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna samt för utskottsarbete 145 000 (140 000) kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 112 000 (108 000) kronor till var och en av de övriga två ledamöterna samt 55 000 (43 000) kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 40 000 (33 000) kronor till den andra ledamoten. Information om ersättningar till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2024 framgår av not 11 i årsredovisningen 2024.

Verkställande direktör och koncernledning
Bolagets verkställande direktör utses av styrelsen. Den verkställande direktören har, tillsammans med övriga koncernledningen, det övergripande ansvaret för den löpande förvaltningen av koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete. Denna fråga behandlas särskilt på ett styrelsemöte per år varvid ingen från koncernledningen närvarar. Under 2024 bestod koncernledningen, utöver den verkställande direktören, av CFO, CLO och CHRO. I september 2024 lämnade Christoffer Abramson rollen som verkställande direktör och Daniel Gorosch utsågs till tillförordnad verkställande direktör. För mer information om medlemmarna i koncernledningen, se avsnittet "Koncernledning".

Den verkställande direktören har även utsett affärsområdeschefer och dotter- och intressebolagschefer, som styrs genom av styrelsen och koncernledningen fastställda styrdokument med viss delegerad beslutanderätt, för att hantera den löpande verksamheten i koncernens dotter- och intressebolag. Koncernledningen arbetar nära med affärsområdeschefer och dotter- och intressebolagschefer för att implementera koncerngemensamma värderingar, visioner och strategier fastställda av styrelsen. Den verkställande direktören leder och sammankallar regelbundet koncernledningen och affärsområdescheferna. CFO har kvartalsvisa avstämningar med dotter- och intressebolagschefer för att diskutera resultat och andra finansiella frågor.

Ersättning till ledande befattningshavare
Årsstämman i Catella ska, åtminstone vart fjärde år, besluta om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, efter förslag från styrelsen. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs senast vid årsstämman 2022. Ersättningsriktlinjerna i dess helhet samt information om ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2024 framgår av not 11 i årsredovisningen 2024.

Revisor
Catella ska enligt bolagsordningen ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor och, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Revisorns uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första, andra, tredje eller fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Vid årsstämman 2023 valdes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024 och vid årsstämman 2024 omvaldes KPMG AB för tiden in till slutet av årsstämman 2025. Den auktoriserade revisorn Johanna Hagström Jerkeryd är huvudansvarig revisor. Utöver revisionen har KPMG AB med dess respektive koncernbolag haft ett antal övriga rådgivningsuppdrag för Catella som främst varit relaterade till redovisningsfrågor, förvärv och internprissättning (transfer pricing).

Ersättning till revisorn
Arvode till revisorn ska enligt beslut vid årsstämman 2024 utgå enligt godkänd räkning. Information om ersättning till revisor under räkenskapsåret 2024 framgår av not 8 i årsredovisningen 2024.

1, 2 Faktiskt avstämningsdag den 29 december 2023.

2025061127291

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



Intern kontroll

Kontrollmiljö
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för att bolaget har god intern kontroll och riskhantering, särskilt avseende den finansiella rapporteringen. I styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet och instruktion för den verkställande direktören säkerställs en tydlig ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens finansiella rapportering och risker. . Styrelsen har vidare fastställt ett antal koncernövergripande styrdokument för att säkerställa hög tillförlighet i den finansiella rapporteringen, såsom Financial Handbook, Corporate Governance Policy och Code of Conduct. Revisionsutskottet bereder styrelsens beslut i frågor avseende finansiell rapportering och intern kontroll.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter
Koncernledningen genomför åtminstone vartannat år en övergripande riskanalys i syfte att identifiera väsentliga verksamhetrisker, där bland annat makroekonomiska, strategiska, operationella och finansiella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad utvärderas. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektiviteten i de åtgärder som finns på plats för att hantera riskerna. Koncernledningen tar därefter fram förslag till riskhantering som presenteras för styrelsen för styrelsens beslut om lämpliga åtgärder för att mitigera identifierade risker. Den senaste riskanalysen genomfördes under 2024.

Koncernledningen rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och styrelsen utifrån fastställda rutiner och ansvarar för att de processer som säkerställer effektiv och kvalitativ intern kontroll implementeras och efterlevs i koncernen. Koncernledningen genomför under det tredje kvartalet varje år en internkontrollsutvärdering tillsammans med bolagets revisor för att följa upp efterlevnaden av kontrollmiljön i koncernen. Utvärderingen syftar bland annat till att förebygga, identifiera och hantera avvikelser från kontrollmiljön. Resultatet granskas av moderbolaget, dotter- och intressebolagens lokala revisorer samt moderbolagets revisor. Resultatet redovisas därefter för styrelsen och följs upp av koncernledningen. Under 2024 har bolaget lagt fortsatt fokus på översyn av internkontrollsutvärderingen, avseende bland annat finansiell rapportering, ESG, regelefterlevnad, samt IT- och informationssäkerhet.

För att säkerställa att väsentlig information når styrelsen i Catella AB är koncernledning representerade i styrelsen, och i tillämpliga fall styrelseutskott och andra bolagsorgan, i samtliga dotter- och intressebolag. Av koncernövergripande styrdokument följer vilka typer av frågor som ska rapporteras till dessa bolagsorgan. Där så krävs enligt tillämpliga lagar och regler finns oberoende styrelseledamöter representerade.

Bolaget har vidare kontrollaktiviteter på plats för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen inför varje rapporttillfälle, innefattande bland annat attestrutiner, avstämningar och diverse analyser av resultat och ställning. Catella har vidare rutiner på plats för att hantera och undvika intressekonflikter. Bolaget för ett register över närstående som uppdateras kontinuerligt. Hantering av intressekonflikter regleras i styrelsens arbetsordning och är en stående punkt på dagordningen vid styrelsemöten i dotter- och intressebolag. Mer information om transaktioner med närstående finns i not 38 och 53 i årsredovisningen 2024.

2025061127292

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN OCH UTSKOTTSMÖTEN 2024[1]

Ledamot	Närvaro styrelsemöte	Närvaro revisionsutskott	Närvaro ersättningsutskott
Johan Claesson, ordförande[2]	8/21		3/3
Sofia Watt, ordförande[3]	21/21	4/4	-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	21/21	4/4	-
Pernilla Claesson	13/21	-	-
Johan Damne, styrelseledamot	21/21	4/4	-
Anneli Jansson, styrelseledamot	20/21	-	-
Samir Kamal, styrelseledamot	21/21	-	2/3

1) Ledamot som deltagit vid delar av styrelsemöte och/eller utskottsmöte räknas som närvarande om ledamoten varit närvarande större delen av mötet.

2) Johan Claesson var styrelseledamot och ordförande i ersättningsutskottet samt medlem i revisionsutskottet fram till den 22 maj 2024.

3) Sofia Watt är ordförande samt medlem i ersättningsutskottet sedan den 22 maj 2024.

UNDER 2024 HAR STYRELSEN BLAND ANNAT BEHANDLAT FÖLJANDE FRÅGOR

KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké 2023
- Externrevisionsrapport 2023
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q4 2023
- Utvärdering av externrevisor
- Utvärdering av verkställande direktör
- Utställande av garantier till dotterbolag
- Omvandling av A-aktier till B-aktier på begäran av aktieägare
- Frågor om teckningsoptioner inom ramen för bolagets incitamentsprogram
- Årsredovisning 2023

KVARTAL 2

- Ersättningsrapport 2023
- Delårsrapport Q1 2024
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q1 2024
- Årsstämma 2024
- Fastställande av styrdokument, såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, arbetsordning för revisions- och ersättningsutskottet samt koncernövergripande policys
- Tillsättande av styrelseutskott och visselblåsarkommitté
- ESG, hållbarhetsfrågor och långsiktigt värdeskapande

KVARTAL 3

- Externrevisionsplan 2024
- Delårsrapport Q2 2024
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q2 2024
- Utställande av garanti till dotterbolag
- Återköp av obligationer och etablering av MTN-program
- Investeringar inom Principal Investments

KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2024
- Externrevisionsrapport Q3 2024
- Budget 2025
- Strategi 2025 - 2027
- Utvärdering av styrelsen
- Utvärdering av styrning av dotter- och intressebolag
- Fastställande av koncernövergripande policys
- Utställande av obligation under MTN-program

Information och kommunikation
För extern informationsgivning och kommunikation finns en av styrelsen fastställd informations- och kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolagets kommunikation med marknaden är i enlighet med tillämpliga lagar och regler för bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. För intern informationsgivning och kommunikation finns såväl formella som informella informationskanaler till bolagsledningen och styrelsen för väsentlig information från medarbetarna. Koncernledningen har regelbundna avstämningar med respektive dotter-och intressebolag där bland annat resultat och andra finansiella frågor diskuteras. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling.

För Catella är det särskilt viktigt att skapa en miljö där alla känner sig försäkrade om att de kan lyfta problem utan rädsla för repressalier, antingen direkt med sin lokala ledning eller genom anonyma rapporteringskanaler som tillhandahålls av en extern leverantör. Catella har en särskild visselblåsarkommitté som hanterar dessa frågor, där representant från styrelsen ingår. Under 2024 har inga kvalificerade ärenden rapporterats till Catellas visselblåsarkommitté. Samtliga rapporter som lämnas i enlighet med Catellas Whistleblowing Policy och/eller tillämpliga lagar och regler, hanteras effektivt och den rapporterande personen kommer aldrig att utsättas för repressalier.

Uppföljning
Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas avseende de eventuella brister och förslag till åtgärder som uppmärksammats i samband med riskanalysen, internkontrollsutvärderingen och den externa revisionen samt, i tillämpliga fall, rapporter från risk-, regelefterlevnads- och internrevisionsfunktioner.

Tillsynspliktig verksamhet
Vid utgången av räkenskapsåret 2024 bedrivs reglerad verksamhet under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet i tre dotterbolag i koncernen, nämligen Catella Real Estate AG i Tyskland, Catella Property Fund Investment AB i Sverige och Axipit Real Estate Partners SAS i Frankrike. Catella Real Estate AG är ett fondförvaltningsbolag (Ty. Kapitalverwaltungsgesellschaft) under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten BaFin i Tyskland. Catella Property Fund Investment AB är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige. Axipit Real Estate Partners SAS är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) riktade mot såväl professionella som icke-professionella investerare under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten Autorité des Marchés Financiers i Frankrike. I de reglerade verksamheterna har det funnits särskilda funktioner för bland annat riskhantering, regelefterlevnad och internrevision med löpande direkt rapportering till koncernledningen och indirekt rapportering till styrelsen. Revisionsutskottet behandlar varje kvartal en sammanställning av risk- och regelefterlevnadsrapporter från dotterbolag som bedriver reglerad verksamhet eller annars står under tillsyn. För mer information om revisionsutskottet, se avsnittet "Revisionsutskott" ovan.

För övriga bolag i Catella-koncernen har styrelsen gjort bedömningen att internrevision för närvarande inte är nödvändig, särskilt mot bakgrund av bolagets etablerade kontrollaktiviteter såsom den årliga interkontrollutvärderingen.

2025061127293

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

STYRELSE



Sofia Watt

Styrelseordförande

Född 1975

Styrelseledamot sedan 2023

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fabege AB.

Bakgrund: Tidigare Head of Asset Management Real Estate, Managing Director, på Deutsche Finance International och EQT. Dessförinnan positioner som Executive Director på Pramerica Real Estate Investors Ltd (PGIM), Senior Asset Manager på Cambridge Place Investment Management samt positioner på Niam och Tufvesson & Partners

Utbildning: Executive MBA vid Uppsala universitet, Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan, Teknologie Kandidatexamen vid Mitthögskolan.

Innehav i bolaget[1]: 10 000 B-aktier i eget namn.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja

Samir Kamal

Styrelseledamot

Född 1965

Styrelseledamot sedan 2023

Andra pågående uppdrag: Senior Advisor på Trill Impact. Styrelseuppdrag i Trill Impacts portföljbolag. Styrelseledamot i Lyra Financial Wealth

Bakgrund: Tidigare Senior Director (Principal Investments) på Novo Holdings A/S, Partner på EQT Partners, Senior Advisor på Bure Equity, Partner på IK Investment Partners och Project Manager på Carnegie Investment Bank. Tidigare styrelseledamot i Bonava AB (publ) och ScandiStandard AB (publ).

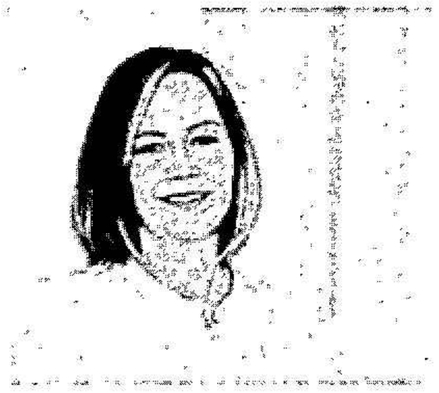
Utbildning: Masterexamen vid Handelshögskolan i Stockholm samt kandidatexamen som elektro- och elektronikingenjör vid Imperial College London.

Innehav i bolaget[1]: 20 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja





Pernilla Claesson

Styrelseledamot

Född 1981

Styrelseledamot sedan 2024

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Claesson & Anderzén Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Bremia och Apodemus Aktiebolag samt verkställande direktör på Classic Living CL AB och investeringsansvarig för CA Fastigheters verksamhet i Spanien.

Bakgrund: Regionchef Stockholm för CA Fastigheter Aktiebolag (publ) och andra uppdrag inom Claesson & Anderzén-koncernen.

Utbildning: Förvaltning och statskunskap vid Göteborgs universitet samt sociologi vid Stockholms universitet.

Innehav i bolaget[1]: 102 415 A-aktier respektive 540 299 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej

Tobias Alsborger

Styrelseledamot

Född 1976

Styrelseledamot sedan 2020

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Suburban Industrial Properties AB och styrelseledamot i Pulsen Fastigheter AB, Tedge Energy AB, Gale Holding AB och Terrace Road Holding AB.

Bakgrund: Oberoende investerare och entreprenör. Partner och medlem i ledningsgruppen av NREP. Olika befattningar på DTZ (Cushman & Wakefield).

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Innehav i bolaget[1]: 60 000 B-aktier genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja





Johan Damne

Styrelseledamot

Född 1963

Styrelseledamot sedan 2014

Andra pågående uppdrag[3]: Styrelseledamot i Arise AB (publ).

Bakgrund: vd i CA Fastigheter Aktiebolag (publ)

Utbildning: Civilekonom vid Växjö universitet

Innehav i bolaget[1]: 150 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej

3) Per den 13/11 2024 avgick Johan Damne som vd i Claesson & Anderzén samt som styrelseordförande CA Fastigheter Aktiebolag (publ), samt från styrelseuppdrag och vd-uppdrag i andra bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen.

Anneli Jansson

Styrelseledamot

Född 1974

Styrelseledamot sedan 2021

Andra pågående uppdrag: vd i Humlegården Fastigheter AB, styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB, styrelseledamot i Centrum för AMP, styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB samt ledamot i SNS förtroenderåd.

Bakgrund: vd i Humlegården Fastigheter AB sedan 2016. Dessförinnan ansvarig för den nordiska verksamheten på Grosvenor Fund Management. Tidigare arbetat på KF Fastigheter, Vision & Resurs Fastighetsutveckling, Ernst & Young och AGL.

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Innehav i bolaget[1]: 10 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



1) Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2024 och avser eget och närståendes innehav.

2)Faktiskt avstämningsdag den 30 december 2024.

2025061127294

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNLEDNING OCH REVISOR

Daniel Gorosch

Tf Verkställande direktör och koncernchef[2]

Född 1971

Tf Verkställande direktör och koncernchef. Ingår i koncernledningen sedan september 2024

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2024, tidigare som vd för Catella Corporate Finance Sverige. Kommer dessförinnan från tjänsten som vd för Colliers Sverige. Innan dess roller som vd för JLL Sverige samt SBF Fonder.

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Innehav i bolaget[1]: 22 500 teckningsoptioner i eget namn.





Michel Fischier

Chief Finacial Officer

Född 1978

Ingår i koncernledningen sedan juni 2021

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2021. Kommer närmast från tjänsten som Vice President Investor Relations på SAS och har dessförinnan haft ledande roller inom IR och kommunikation på bland annat Hoist Finance och Skandia.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och statistik vid Stockholms universitet

Innehav i bolaget[1]: 40 000 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn

Johanna Bjärnemyr

Chief Legal Officer

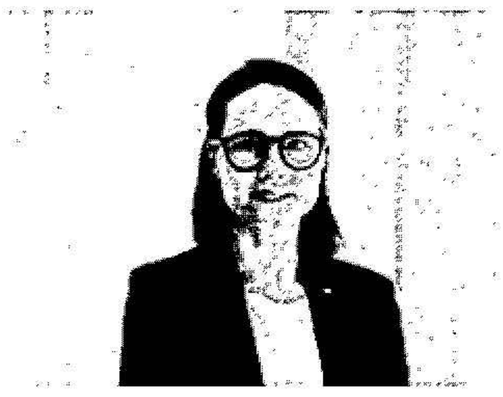
Född 1983

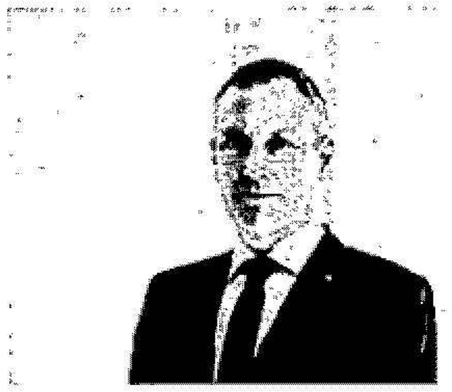
Ingår i koncernledningen sedan juni 2021

Bakgrund: Chefsjurist på Hemfosa Fastigheter AB och innan dess från Wistrand Advokatbyrå, Advokatfirman Cederquist och Kilpatrick Townsend & Stockton.

Utbildning: Jur.kand. vid Stockholms universitet

Innehav i bolaget[1]: 2 500 B-aktier och 100 000 teckningsoptioner i eget namn





Mathias de Maré

Chief Human Resources Officer

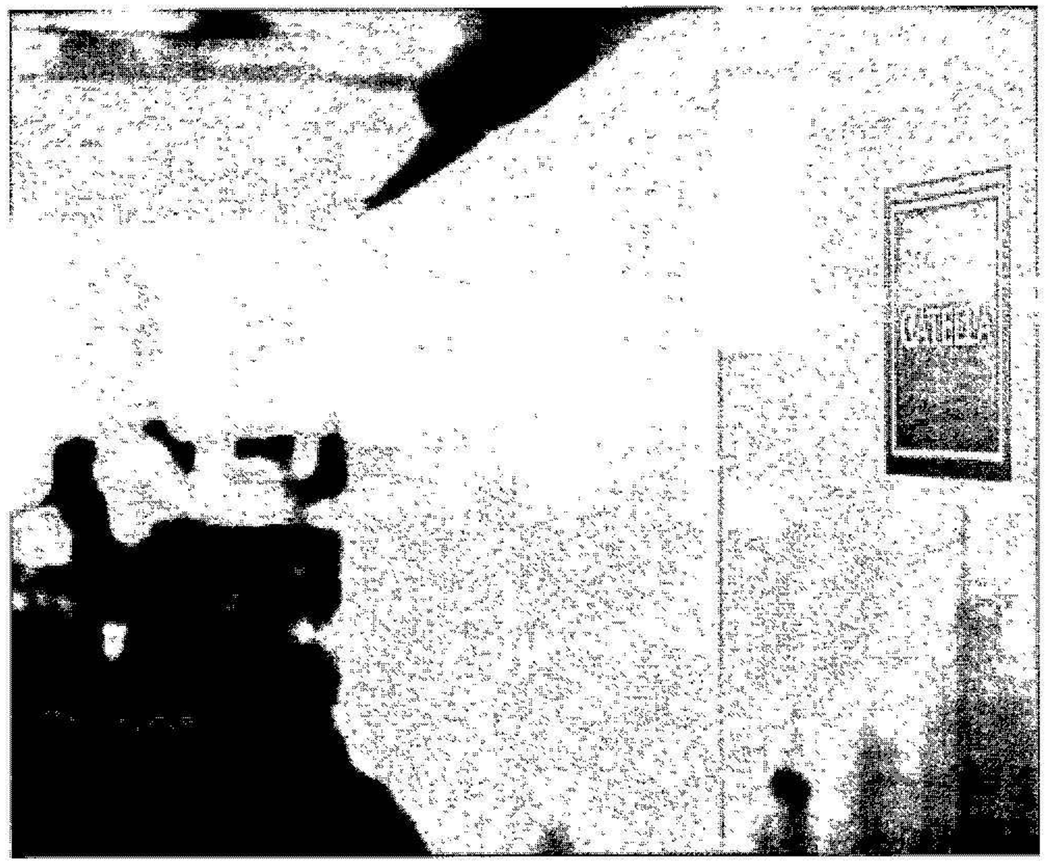
Född 1973

Ingår i koncernledningen sedan mars 2021

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2020. Kommer närmast från tjänsten som HR Manager på PwC och innan dess HR-konsult på Klarna och Nordic HR Director at Pelican Rouge Group.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi vid Stockholms universitet samt Kandidatexamen i Human Resources vid Halmstads Universitet.

Innehav i bolaget[1]: 5 000 B-aktier och 46 000 teckningsoptioner i eget namn



Johanna Hagström Jerkeryd

Huvudansvarig revisor

Född 1984

KPMG AB är Catellas revisor sedan årsstämman 2023. Johanna Hagström Jerkeryd, auktoriserad revisor och medlem i FAR har utsetts till huvudansvarig revisor.

Andra revisionsuppdrag: LSTH Handelsfastigheter AB, VR Sverige AB, Sika Sverige AB och Svenskt Tenn.

Innehav i bolaget: –

[1] Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2024. Faktisk avstämningdag den 30 december 2024.

[2] Christoffer Abramson var Verkställande direktör och koncernchef fram till den 10 september 2024.

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



05.

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

2025061127296

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079-1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Resultatet av årets verksamhet för koncernen och moderbolaget framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, förändringar i eget kapital samt noter.

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

Information om verksamheten

Catella är en ledande specialist inom fastigheter och erbjuder kvalificerad rådgivning, fastighetsfonder och genomför egna investeringar i utvecklingsprojekt. Koncernen ("Catella") har cirka 500 anställda i 12 länder. Verksamheten bedrivs inom verksamhetsgrenarna Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance.

Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än 20 specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader; Asset Management erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Verksamhetsområdets förvaltade kapital uppgick vid årets slut till drygt 155 miljarder kronor.

Inom Principal Investments gör Catella egna hållbarhetsfokuserade fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att växa förvaltat kapital inom Investment Management och skapa en stark bas av återkommande intäkter. Detta görs som såddinvesteringar i nya fonder, saminvesteringar med externa kapitalpartners som säkerställer långa förvaltningsmandat samt investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med majoritetsägande kapitalpartners. Utöver att växa förvaltat kapital och fasta avgifter är avkastningskraven minst 15-20% IRR på egna investeringar.

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

Catella AB (publ) och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt".

Koncernen omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("Moderbolaget") och ett flertal nära samverkande dotterbolag.

Ägarförhållanden

Catella AB (publ) med säte i Stockholm, Sverige, är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap. Catellas största ägare med minst 10 procent av antalet aktier eller röster vid räkenskapsårets utgång var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapital och 49,2 procent (49,0) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2024. De tio största aktieägare representerade 74,4 procent (73,5) av kapitalet och 72,4 procent (71,6) av rösterna per 31 december 2024. Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 206	1 697	1 996	1 735	2 057
Övriga rörelseintäkter	102	642	552	39	85
Resultatandel från intresseföretag	-	-	63	42	196
Totala intäkter	2 307	2 339	2 611	1 815	2 338
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-844	-874	-402	-205	-302
Intäkter efter provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	1 464	1 464	2 209	1 610	2 036
Resultatandel från intresseföretag	-37	-6	-	-	-
Rörelseresultat	122	145	822	139	284
Finansiella poster - netto	-94	-103	8	69	-68
Resultat före skatt	28	42	830	208	216
Årets resultat	**24**	**-9**	**683**	**128**	**75**
Medelantal anställda	494	517	497	538	577

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 039	2 038	2 430	1 821	1 797
Balansomslutning	5 549	5 444	6 320	5 442	4 233
Soliditet %	37	37	38	33	42

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116	-130	140	-1 782	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27	-315	-11	233	202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64	-554	150	1 113	315
Årets kassaflöde	**80**	**-998**	**279**	**-436**	**524**

20250611127297

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Koncernens totala intäkter 2024 var 31 mkr lägre än föregående år och uppgick till 2 307 mkr (2 339). Investment Managements intäkter minskade främst på grund av uteblivna prestationsbaserade avgifter och lägre förvaltningsarvoden till följd av lägre NAV i förvaltade fonder. Corporate Finance intäkter påverkades av väsentligen lägre transaktionsvolymer på den franska marknaden vilket delvis kompenserades av högre intäkter inom de spanska, danska och svenska verksamheterna. Principal Investments intäkter ökade däremot främst på grund av försäljningen av logistikprojektet Polaxis. Föregående års intäkter inkluderade avyttringar av projekten Infrahubs Vaggeryd och Barcelona Logistics. Koncernens intäkter exklusive provisioner, uppdrags- och produktionskostnader var i linje med föregående år och uppgick till 1 464 mkr (1 464).

Den avvaktande marknaden och därmed lägre intäkter för koncernen, har föranlett större fokus på koncernens kostnader. Årets rörelsekostnader rensat för nedskrivning av detaljhandelsfastigheten The Maltings om 35 mkr och kostnader för avgångsvederlag om 28 mkr (12) uppgick till 1 242 mkr (1 301) vilket är en minskning om 60 mkr i jämförelse med föregående år. Koncernens rörelseresultat uppgick till 122 mkr (145) och inkluderar resultatandel från intresseföretag om -37 mkr (-6).

Koncernens finansnetto uppgick till -94 mkr (-103) och inkluderar räntekostnader om 210 mkr (156) och positiva valutakursdifferenser om 53 mkr (-25). Ökade räntekostnader beror främst på att räntekostnader hänförliga till projekten Kaktus och The Maltings redovisades i resultaträkningen 2024 till skillnad mot 2023 då räntekostnader för pågående projektutveckling i större utsträckning kapitaliserades i bolagens balansräkningar. Ökade räntekostnader beror även på att Catella AB hade en högre genomsnittlig upplåningsvolym på obligationsmarknaden under 2024 och på räntekompensation för återköpta äldre obligationer. Föregående års finansnetto inkluderade även resultat från avyttring av dotterbolag om 37 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 28 mkr (42) och årets skattekostnad uppgick till 3 mkr (51) vilket motsvarar en effektiv skatt om 12 procent. Den lägre skatten beror bland annat på nyttjande av tidigare ej redovisade underskottsavdrag.

Årets resultat uppgick till 24 mkr (-9), varav hänförligt till moderföretagets aktieägare 30 mkr (-21). Det motsvarar ett resultat per aktie om 0,34 kr (-0,24).

Koncernens egna kapital ökade marginellt under året och uppgick per den 31 december 2024 till 2 039 mkr (2 038). Förutom årets resultat om 24 mkr och positiva omräkningsdifferenser om 54 mkr, påverkades eget kapital främst av utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande om 80 mkr respektive 9 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2024 till 37 procent (37 procent per 31 december 2023).

Balansomslutningen ökade under året med 106 mkr och uppgick per den 31 december 2024 till 5 549 mkr. Likvida medel och upptagna lån ökade med 105 mkr respektive 81 mkr, se vidare koncernens kassaflöde nedan. Vidare ökade Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen med 80 mkr till 545 mkr främst på grund av positiva verkligt värdeförändringar i skuldinstrument med säkerhet i detaljhandelsfastigheten Mander Centre och innehav i private equity-bolaget Pamica. Fordringar hos intresseföretag minskade med 147 mkr föranlett av återbetalning av lån till sålda logistikprojektet Infrahubs Jönköping.

Koncernens kassaflöde 2024 uppgick till 80 mkr jämfört med -998 mkr föregående år, en förändring om 1 078 mkr. Kassaflöde från fastighetsprojekt var positivt under året och uppgick till 92 mkr (-25). Årets bruttoinvesteringar uppgick till 900 mkr (803) varav merparten avsåg projekten Metz-Eurolog, Polaxis, Vega och KöTower. Årets försäljningar av projekt uppgick till 992 mkr (778) varav 457 mkr avsåg Polaxis, 280 mkr avsåg Infrahubs Vaggeryd och Metz-Eurolog genererade inflöden om 193 mkr. Även kassaflöde från investeringsverksamheten var positivt och uppgick till 27 mkr (-315) till följd av försäljning av Visa-aktier. Föregående år gjordes flera större investeringar. Bland annat förvärvades aktiemajoriteten i Catella Aquila och därutöver förvärvades andelar från innehav utan bestämmande inflytande i ett flertal dotterföretag liksom förvärv av verksamhetsrelaterade fondandelar. Årets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -64 mkr (-554) varav finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt uppgick till 56 mkr (-321) och ökad obligationsupplåning uppgick till 37 mkr (-). Föregående år minskade koncernens upplåning föranlett av Kaktus återbetalning av lån från kreditinstitut om 364 mkr.

UTVECKLING VERKSAMHETSGRENAR – 2 ÅR I SAMMANDRAG

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Totala intäkter	1 048	1 136	845	756	406	445
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-158	-171	-648	-606	-69	-101
Intäkter efter provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	890	966	197	150	337	344
Rörelsekostnader	-758	-775	-126	-91	-354	-377
Resultatandel från intresseföretag	5	2	-44	-12	0	0
Rörelseresultat	137	193	26	48	-17	-33
Finansiella poster - netto	-24	-20	-161	-29	-9	-14
Resultat före skatt	113	173	-135	19	-26	-47
Skatt	-26	-63	11	2	11	8
Årets resultat	**87**	**110**	**-123**	**21**	**-15**	**-40**
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Eget kapital	344	422	312	350	-86	25
Balansomslutning	1 524	1 597	3 412	3 049	450	413
Soliditet %	23	26	9	11	-19	6

Investment Management

Trots ytterligare ett år med svag fastighetsmarknad lyckades verksamhetsområdet Investment Management balansera in- och utflöden inom sin kärnaffär. Förvaltat kapital uppgick till 155 mdkr (152) vid utgången av året, en ökning om 3 mdkr under året påverkat av både negativa värdeförändringar och positiva valutaeffekter i främst EUR/SEK. Totala intäkter

20250611127298

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

uppgick till 1 048 mkr (1 136) och rörelseresultatet uppgick till 137 mkr (193). Det försämrade resultatet beror i huvudsak på lägre prestationsbaserade avgifter inom Property Funds.

Principal Investments

Verksamhetsområdet hade per balansdagen investerat totalt 1 566 mkr (1 695) i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt i Europa. Den osäkra marknaden med sjunkande fastighetsvärden och minskade transaktionsvolymer under de senaste två åren påverkade verksamhetsområdets möjligheter att sälja projekt till marknadsmässiga priser. Under 2024 avyttrade Principal Investments logistikprojektet Polaxis, Barcelona Logistics färdigställdes och levererades till kund och Metz-Eurolog genererade intäkter för uppnådda kontraktsmässiga milstolpar under året. Totala intäkter uppgick till 845 mkr (756) och rörelseresultatet uppgick till 26 mkr (48). Resultatet belastades med nedskrivning av detaljhandels-fastigheten The Maltings om 35 mkr och med resultatandel från intresseföretag om -44 mkr (-12) varav merparten är hänförlig till tyska fastighetsutvecklingsprojektet KöTower.

Corporate Finance

Corporate Finance såg en långsam men stabil vändning av transaktionsmarknaden under 2024, men i olika utsträckning på olika marknader. Catellas totala transaktionsvolymer var i nivå med föregående år och uppgick till 24,2 mdkr (24,3). Totala intäkter uppgick till 406 mkr (445) och rörelseresultatet uppgick till -17 mkr (-33). Lägre intäkter beror huvudsakligen på volymtapp i Frankrike och vilket inte fullt ut kompenserades av ökad intjäning i övriga marknader.

Nedskrivningsprövning

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september 2024. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde om 468 mkr (444) respektive 50 mkr (50). Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar och prognoser som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen påvisade inget nedskrivningsbehov.

Investeringar och avskrivningar

Koncernen gjorde investeringar om totalt 62 mkr (372) under 2024. Av detta belopp avsåg 17 mkr (9) investeringar i immateriella tillgångar såsom koncerngemensamma affärssystem och infrastruktur samt AI-verktyg. Vidare gjordes investeringar i intresseföretag om 8 mkr (15) och investeringar i verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag uppgick till 29 mkr (162) varav 25 mkr avser nystartade fonden Catella APAM Strategic Equities Fund I. Under 2024 gjordes inga investeringar i dotterföretag. Föregående år förvärvades franska dotterföretaget Aquila Group för en köpeskilling om 122 mkr. Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör nyttjanderättstillgångar (IFRS 16 Leasingavtal) uppgick under räkenskapsåret till 40 mkr (36).

Finansiering

Under perioden september – december 2024 emitterade Catella AB nya seniora icke säkerställda obligationer med ett totalt belopp om 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2024.

I samband med emission av nya obligationer återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen med ett utestående nominellt belopp om 1 250 mkr med förfall i mars 2025. Den äldre obligationen löpte med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Den effektiva räntan för obligationslån, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick under året till 8,6 procent (8,3).

För ytterligare information om koncernens finansiering, se avsnitt Ränterisk i not 3 samt not 29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av Infrahubs

I januari såldes den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs och vilken tillförde Catella 280 mkr i likviditet. Sedan starten har samarbetet genererat ett resultat efter skatt om 225 mkr för Catellas aktieägare, där merparten av tillgångarna såldes innan marknaden började falla.

Konvertering av aktier

Under året konverterades, på aktieägares begäran, 55 000 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Extra bolagsstämma

På extra bolagsstämma den 20 mars beslutades att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram till marknadsmässiga villkor riktat till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen. Beslutades att emittera totalt högst 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem olika serier. Vidare beslutades om villkorat återköp av utestående teckningsoptioner från ett äldre incitamentsprogram från 2020, riktat till innehavare som fortfarande är anställda i Catella, se vidare not 12.

Årsstämma 2024

Catellas årsstämma ägde rum den 22 maj. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Samir Kamal och Sofia Watt samt nyval av Pernilla Claesson till styrelseledamot. Sofia Watt valdes till ny styrelseordförande. Vidare omvaldes KPMG AB till revisor med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor.

Emission av nya obligationer

Under perioden september – december emitterade Catella AB nya seniora icke säkerställda obligationer med ett totalt belopp om 1 300 mkr. I samband med det återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen med ett utestående nominellt belopp om 1 250 mkr med förfall i mars 2025. Se vidare avsnitt Finansiering ovan.

Ledningsförändringar

I september lämnade Catellas vd och koncernchef Christoffer Abramson bolaget efter 3,5 år i rollen. Daniel Gorosch, dåvarande vd för Catella Corporate Finance Sverige, utsågs till tillförordnad vd och koncernchef.

Försäljning av Polaxis

I november såldes det franska fastighetsutvecklingsprojektet Polaxis för en köpeskilling om 457 mkr och med ett resultat nära investerat belopp.

2025061127299

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Helägda dotterbolaget Catella Holding AB upptog i mars 2025 en ny kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken är avsedd att fungera som bolagets likviditetsreserv.

Personal

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 473 personer (512) varav 290 (309) inom verksamhetsgrenen Investment Management, 22 (34) inom Principal Investments, 141 (147) inom Corporate Finance och 20 (23) inom övriga funktioner.

Finansiella instrument, risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom verksamhetsgrenen Investment Management finns koncernens fond-, investerings- och kapitalförvaltningsverksamhet. Alla transaktioner som genomförs för kunders räkning styrs av fondbestämmelser eller instruktioner från kund. Catella bär ingen risk avseende utvecklingen av kundernas finansiella instrument och investeringar förutom om överenskomna instruktioner inte efterlevs. Finansiella risker hanteras främst genom löpande mätning och uppföljning av den finansiella utvecklingen. Tre dotterbolag inom verksamhetsområdet är under tillsyn av tillsynsmyndigheter där bolagen har sina juridiska hemvister. Catella arbetar kontinuerlig med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk och kommande regelförändringar.

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Det innebär att omsättning och resultat varierar under året.

Verksamhetsgrenen Corporate Finance är beroende av att kreditmarknaden fungerar på ett effektivt sätt. Kreditmarknaden påverkar i sin tur marknaden för fastighetstransaktioner, som är Catellas huvudmarknad inom Corporate Finance. Vidare är Corporate Finance mycket personalintensiv och beroende av nyckelpersoner. Vid det fall flera nyckelpersoner väljer att lämna Catella, kan det påverka koncernens omsättning och resultat.

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments investerar Catella i fastighetsutvecklingsprojekt eller fonder. Catellas primära avsikt är att investera i uppstartsfasen av projekten och avyttra när det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser, driva utvecklings projekt till färdigställande eller fonder till skalbar storlek. Alternativt lämna projekten och därmed förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltat kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymer kan vidare påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Inom Principal Investments påverkas även värdet på fondinvesteringar med aktieinriktning av börskurser.

Vidare uppstår finansiella risker eftersom koncernen har behov av extern finansiering och använder olika valutor. Koncernens finansiella risker utgörs huvudsakligen av finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit/motpartsrisk. Dessa risker framgår av not 3.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på ändrade omständigheter eller ändrade förutsättningar. Ytterligare information om kritiska uppskattningar och bedömningar framgår av not 4.

Andra risker

Andra risker i koncernen är till exempel operationella, strategiska, omvärlds-, ryktes- och affärsmässiga risker.

Operationell risk

Operationell risk är risken för förlust till följd av såväl interna orsaker (datafel, misstag, bedrägerier, bristande efterlevnad av lagar och interna regler, övriga brister i den interna kontrollen etc.) som händelser i omvärlden (naturkatastrofer, extern brottslighet etc.). Koncernen har rutiner och kontroller för att minimera operationell risk. Beträffande traditionella försäkringsbara risker såsom brand, stöld, ansvar och liknande bedöms koncernen ha ett tillfredsställande skydd genom de försäkringar som tecknats.

Omvärldsrisk

Det är i nuläget osäkert vilka långsiktiga konsekvenser kriget i Ukraina får på omvärlden och hur detta kan komma att påverka Catella och dess dotterbolag. Catella har ingen affärsverksamhet i Ukraina eller Ryssland och påverkas inte direkt av sanktionerna.

Ryktesrisk

Ryktesrisk är risken att koncernen får ett försämrat anseende på marknaden, i media eller hos kunder vilket kan medföra en negativ effekt på koncernens resultat. I takt med att koncernen växer och blir en större aktör på marknaden ökar också ryktesrisken. I dagsläget upplever Catella att anseendet är gott.

Strategisk risk och övriga risker

Strategisk risk kan vara i form av institutionella förändringar och förändringar i grundläggande marknadsförutsättningar. Legala och etiska risker härrör ur dels externa regelverk, främst lagstiftning och tillsynsmyndigheters författningar, råd och anvisningar gällande för verksamheten, dels omgivningens krav på att verksamheten bedrivs på förtroendeskapande grunder.

Catella arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka finansiella och andra risker som kan påverka verksamheten. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad analys och beslutsprocess med koncernledning, styrelse och externrevisor. Målet med riskhantering är att minimera riskexponering, mitigera identifierade risker och samtidigt skapa tillväxt och aktieägarvärde.

Catella klassificerar sina risker i följande kategorier; strategisk, operationell, regelefterlevnad, finansiell och makroekonomisk risk. Alla identifierade risker kartläggs i en riskmatris baserat på potentiell påverkan och sannolikhet. Riskhantering utformas baserat på kartläggningen. Kontroller och åtgärder som finns på plats är policies, rutiner och kontroller, rapporteringssystem, självutvärdering samt kontroller inom finansiell rapportering och relaterade processer.

Framtida utveckling

Investment Management

Verksamhetsområdet har stor potential att fortsätta på den inslagna vägen med god tillväxt och ökade volymer. Genom att erbjuda både fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat finns ett brett erbjudande som står starkt genom olika typer av marknadsförhållanden och faser av en konjunkturcykel. Genom noga utvalda

2025061127300

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

saminvesteringar via verksamhetsområdet Principal Investments stöds tillväxten ytterligare. Målet är att ytterligare öka det interna samarbetet och synergierna för att utöka värdekedjan, bland annat genom att kapital från Property Funds förvaltas av Asset Management i flera europeiska länder.

Intresset för att bygga hållbara städer och miljöer ökar hos många långsiktiga institutionella investerare. ESG är väl etablerat i fastighetsbranschen och allt fler investerare ställer höga krav på hållbarhet i fastighetstillgångar. För att möta efterfrågan kommer Catella fortsätta satsa på att utveckla både befintliga och lansera nya fonder med fokus på hållbarhet.

Principal Investments

Catellas partnerskap är en unik styrka och genom Principal Investments investerar Catella eget kapital för att stärka dessa. Vi bildar även nya partnerskap över hela Europa för att utöka och diversifiera våra investeringsstrategier. Principal Investments investeringar är primärt genom saminvesteringar tillsammans med partners för att växa förvaltat kapital i Investment Management.

Corporate Finance

Catella Corporate Finance har en stark marknadsposition på fem europeiska marknader och arbetet fortsätter med att ytterligare stärka marknadspositionen med ökat fokus på värdeadderande och kapitalmarknadsrelaterade tjänster samtidigt som positionen inom transaktionsrådgivning utökas. Därutöver koordineras verksamheterna för att öka synergierna både inom affärsområdet och gruppen.

Bolagsstyrning

I enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("koden") har en särskild Bolagsstyrningsrapport med ett avsnitt om intern kontroll upprättats. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 26-36.

Hållbarhet och miljöpåverkan

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Catella har enligt ÅRL upprättat en lagstadgad Hållbarhetsrapport som återfinns på sidorna 43-95.

Moderbolaget

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget. Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 18 personer (23).

Moderbolaget redovisade för 2024 intäkter om 50,5 mkr (46,0) och rörelseresultatet uppgick till -55,8 mkr (-52,4). Resultatminskningen beror främst på kostnader för avslutade anställningar av bolagets tidigare vd och ytterligare en ledande befattningshavare vilket delvis kompenserades av lägre fasta personalkostnader. Resultatet belastades även med kostnader för avslutat AI projekt om 3,6 mkr. Finansiella poster summerade till 136,0 mkr (154,2) där avvikelsen mot föregående år beror på högre räntekostnader på obligationslån delvis på grund av räntekompensation för återköpta äldre obligationer, delvis på grund av en högre genomsnittlig upplåningsvolym under 2024.

Resultat före skatt tillika årets resultat uppgick till 80,2 mkr (101,8).

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 42,4 mkr (33,7).

Catella AB har emitterat seniora icke säkerställda obligationer om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029.

Förslag till disposition av vinstmedel

Till årsstämmans förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	69 168 655
Årets resultat	80 180 025
	219 315 633

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715*
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	139 801 918
	219 315 633

*baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2024.

Utbetalning av utdelning föreslås ske den 27 maj 2025.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Catella

Årsstämman 2022 antog riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se vidare not 11.

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



03.

HÅLLBARHET

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ESRS 2

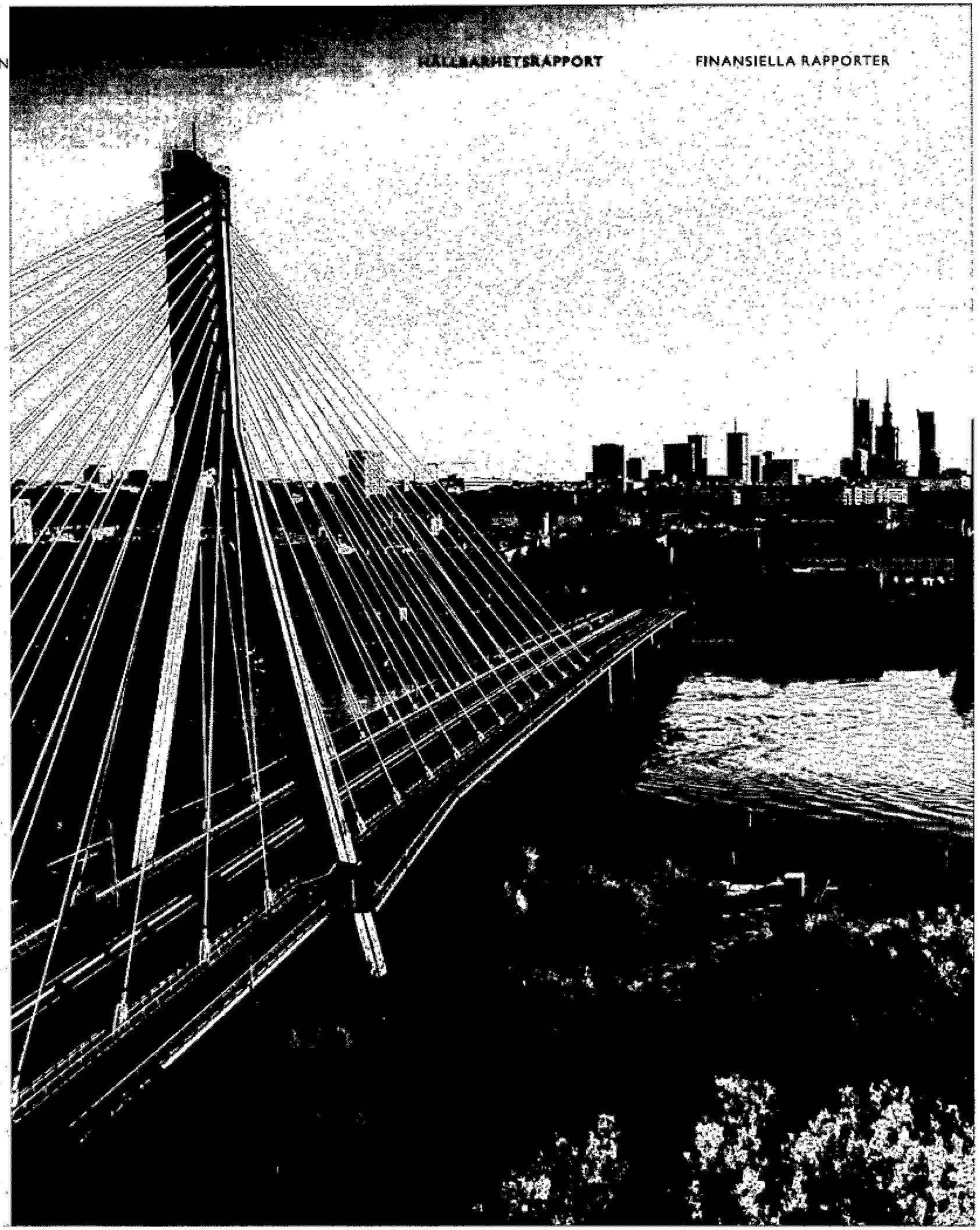
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Catella Group är en ledande aktör på den europeiska marknaden med ett starkt engagemang för att driva hållbar utveckling. Vår hållbarhetsstrategi är utformad för att säkerställa efterlevnad av ambitiösa EU-regelverk, samtidigt som vi bygger intern kunskap och kompetens för att stödja vår långsiktiga strategi och målsättning om hållbar och lönsam tillväxt.

Under 2024 kommer vi att presentera en ESRS-inspirerad rapport, inklusive IRO-upplysningar över vår verksamhet och värdekedja, vilket ytterligare stärker vår transparens och ansvarstagande.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV

ESRS 2 - ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR		SIDHÄNVISNING
BP-1	Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen	s. 41
BP-2	Upplysningar i relation till särskilda omständigheter	s. 41
GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	s. 46
GOV-2	Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	s. 47
GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	s. 48
GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet	s. 48
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	s. 49
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	s. 50
SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	s. 53
SBM-3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	s. 55



BP-1 + BP-2

Allmänna principer för upprättande och upplysningar i relation till särskilda omständigheter

Omfattning, avgränsningar och övergångsstrategi
Catella-koncernen har upprättat sin hållbarhetsredovisning på koncernnivå enligt en konsoliderad metod för att säkerställa att den är fullt integrerad med koncernens finansiella rapporteringsprinciper. Redovisningen omfattar koncernens tre kärnverksamheter – Investment Management, Corporate Finance och Principal Investments – vilka tillsammans inkluderar 25 dotterbolag i 12 europeiska länder.

Eftersom koncernen befinner sig i en övergångsfas mot full efterlevnad av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) till 2026, med rapportering av 2025, fungerar denna rapport som ett förberedande steg i implementeringen av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Även om fullständig rapporteringsplikt ännu inte föreligger, är redovisningen inspirerad av ESRS och speglar koncernens ambition att successivt stärka transparensen och höja kvaliteten i hållbarhetsrapporteringen.

Under detta övergångsår redovisas uppgifter från värdekedjan i begränsad omfattning. Nya nyckeltal och metoder har introducerats i rapporten – särskilt inom områdena klimat (E1), cirkulär ekonomi (E5), social hållbarhet (S1) och bolagsstyrning (G1) – och presenteras där det varit möjligt med data från räkenskapsåret 2023.

2024 års hållbarhetsrapport färdigställdes innan det nya så kallade Omnibus-förslaget presenterades.

Granskning och datakvalitet
Det föreligger i dagsläget inget regulatoriskt krav på extern granskning av hållbarhetsredovisningen. Som ett led i förberedelserna inför framtida krav enligt CSRD kommer dock Catella att låta sin externa revisor genomföra en begränsad granskning av hållbarhetsrapporten.

I takt med att koncernens interna system och datainsamlingsprocesser vidareutvecklas i linje med ESRS-kraven, kunde vissa kvantitativa indikatorer och monetära uppgifter ännu inte redovisas för 2024. Detta beror på den höga grad av mätosäkerhet som för närvarande föreligger till följd av pågående metodutveckling.

Beräkningar och antaganden
Inga uppskattningar eller antaganden har tillämpats på de kvantitativa data som redovisas i rapporten. Däremot har vissa antaganden använts vid bedömningar av klimatrisker och finansiella prognoser. Dessa utvärderas regelbundet av interna team i samarbete med externa rådgivare.

Transparens och rapportens integritet
Catella-koncernen bekräftar sitt åtagande att upprätthålla transparens, integritet och fullständighet i sin hållbarhetsrapportering. Inga utelämnanden har gjorts avseende immateriella rättigheter, know-how eller pågående utvecklingsarbete som skulle kunna påverka rapportens trovärdighet eller helhetsbild.

2025061127304

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

GOV-1

Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Medarbetarengagemang och representation
Catella säkerställer medarbetarengagemang genom initiativ såsom Catella Engagement Survey, som samlar in medarbetarnas synpunkter på organisatorisk utveckling, arbetsplatsens riktlinjer och hållbarhetsprioriteringar. Under 2024 fanns ingen direkt medarbetarrepresentation i styrelsen.

Styrelsen och koncernledningen har en bred och diversifierad bakgrund med gedigen erfarenhet inom fastighetsinvesteringar, finansmarknader och företagsstrategi på flera europeiska marknader. Valberedningen utvärderar styrelsens kompetenser för att säkerställa att de är i linje med Catellas verksamhetsområden och strategi för geografisk expansion. Catella är dedikerat till att främja jämställdhet och inkludering på både lednings- och styrelsenivå. Under 2024 var könsfördelningen som följer:

- Styrelsen: 50% män, 50% kvinnor (2023: 60% män, 40% kvinnor)
- Ledningsgruppen: 79% män, 21% kvinnor (samma under 2023).
- Samtliga medarbetare: 61% män, 39% kvinnor (2023: 54% män, 46% kvinnor)

Hållbarhetsexpertis och kompetensutveckling inom styrande organ
För att stärka hållbarhetsstyrningen investerar Catella i utbildning, kompetensutveckling och program för karriärutveckling. Koncernen betonar vikten av expertis inom fastighetsutveckling, kapitalförvaltning och ESG-styrning, för att säkerställa att medarbetare och ledning utvecklar relevanta färdigheter för att effektivt hantera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

Catella integrerar hållbarhetsexpertis i riskhanteringen genom att utvärdera klimatrelaterade risker, omställningsrisker och risker kopplade till mänskliga rättigheter. Koncernens ESG-expertis och lokala marknadskännedom gör det möjligt för ledningen och styrelsen att hantera framväxande hållbarhetsrisker, identifiera möjligheter och fördela resurser på ett effektivt sätt. Dessutom är hållbarhetsrelaterad expertis direkt kopplad till saminvesteringsmöjligheter, effektivitetsförbättringar och strategisk affärsutveckling, vilket säkerställer att kunskap inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning bidrar till att uppnå långsiktiga hållbarhetsmål. Genom dessa initiativ säkerställer Catella att hållbarhetskompetens och expertis integreras som en central del av affärsstrategin, riskhanteringen och bolagsstyrningen.



2025061127305

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

GOV-2

Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrning, tillsyn och beslutsfattande kring hållbarhetspåverkan, risker och möjligheter (IRO)
Catellas administrativa, lednings- och tillsynsorgan får kvartalsvisa uppdateringar från ESG-kommittén, inklusive rapporter om väsentliga inverkningar, risker och möjligheter samt utvärderingar av effektiviteten i policyer, åtgärder och mål. Koncernen har ett strukturerat system för uppföljning och rapportering, som omfattar avvikelserapportering, ESG-rapporteringsprocesser och due diligence-bedömningar. Rapporter om hållbarhetsrisker, klimatrelaterade risker och social påverkan, som utgör väsentliga inverkningar, risker och möjligheter (IRO) för Catella, är integrerade i styrningsstrukturerna. Detta möjliggör för ledningen att prioritera riskreducerande åtgärder och efterlevnadsåtgärder. Styrelsen och koncernledningen får regelbundna uppdateringar för att säkerställa överensstämmelse med de väsentliga IRO:erna samt rapporteringsstandarderna enligt CSRD och EU-taxonomin. Dessutom övervakar revisionsutskottet den finansiella och hållbarhetsrelaterade rapporteringen, vilket säkerställer kvalitetsgranskning och regelefterlevnad.

Dessutom övervakar revisionsutskottet den finansiella och hållbarhetsrapporteringen för att säkerställa kvalitetsgranskning och efterlevnad av regelverk. Styrelsen och koncernledningen bedömer finansiella, sociala och miljörelaterade risker vid strategiska beslut och integrerar klimatrelaterade risker, omställningsrisker och ryktesrisker i koncernens ESG-strategi. Riskhanteringsprocesserna omfattar utvärdering av makroekonomiska, operativa och regelefterlevnadsrelaterade risker, där koncernledningen föreslår lämpliga riskreducerande åtgärder. Hållbarhetsrelaterade faktorer påverkar också investeringsbeslut och säkerställer att finansiell, social och miljömässig påverkan beaktas innan större transaktioner godkänns.

För att hantera väsentliga inverkningar, risker och möjligheter använder Catella strukturerade styrningsstrukturer som integrerar klimatrelaterade risker och möjligheter i investeringsbesluten. Omställningsrisker bevakas kontinuerligt för att säkerställa efterlevnad av föränderliga regelverk. Operativa risker och regelefterlevnadsrisker utvärderas för att minska finansiella och ryktesrisker, medan styrelsen fortsätter att prioritera social påverkan och mänskliga rättigheter i arbetet med att främja mångfald inom organisationen.

Koncernen identifierar också strategiska investerings- och saminvesteringsmöjligheter, vilket stärker den finansiella ställningen och främjar långsiktig hållbarhet. Styrningsrisker hanteras av revisionsutskottet, ersättningsutskottet och visselblåsarutskottet, som övervakar regelefterlevnad, finansiella kontrollsystem och etiskt ansvarstagande i affärsverksamheten. Styrelsen och dess utskott spelar en central roll i riskhantering och strategiskt beslutsfattande, vilket säkerställer att alla väsentliga risker och möjligheter hanteras effektivt inom Catellas styrningsramverk.



2025061127306

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

GOV-3

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Catella-koncernen integrerar för närvarande inte hållbarhetsrelaterade prestationsindikatorer i sina incitamentsprogram. Koncernens ersättningsmodell är i dagsläget baserad på finansiella och strategiska mål, utan uttryckliga ESG-kopplade riktmärken eller variabla ersättningsstrukturer kopplade till hållbarhet. Catella utvärderar löpande sin styrningsmodell och incitamentsstruktur för att säkerställa att dessa är i linje med koncernens långsiktiga affärsstrategi samt med aktuella och kommande regulatoriska krav. För närvarande pågår en översyn av möjligheten att inkludera hållbarhetsrelaterade prestationsmål i ersättningspolicyn.

GOV-4

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

GRUNDLÄGGANDE KOMPONENTER I DUE DILIGENCE		AVSNITT I HÅLLBARHETSREDOGÖRELSEN
a)	Integrering av due diligence i styrningsstrategin och affärsmodellen	SMB-1, IRO-1, GOV-1
b)	Dialog med berörda intressenter i alla centrala steg av due diligence-processen	SBM-2, IRO-1
c)	Identifiering och bedömning av negativa konsekvenser	IRO-1, IRO-2
d)	Åtgärder för att hantera dessa negativa konsekvenser	SBM-1, S1-1, E1-3
e)	Bevakning av insatsernas effektivitet och tydlig kommunikation	S1-1, G1-3, SBM-1

Anpassningen till due diligence kommer att utvecklas ytterligare som en del av den kommande övergången till CSRD-rapportering.



2025061127307

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

GOV-5

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Identifiering av väsentliga hållbarhetsrisker och strategier för riskreducering
För att hantera makroekonomiska risker integrerar Catella marknadsanalyser och stresstester i sina investeringsstrategier. Strategiska risker kopplade till portföljförvaltning, investeringsbeslut och marknadspositionering hanteras genom datadrivet beslutsfattande och diversifieringsstrategier. Operativa risker, såsom utmaningar relaterade till affärskontinuitet, projektgenomförande och ineffektivitet, hanteras genom skärpta interna kontrollmekanismer, affärskontinuitetsplanering och förstärkta riskhanteringsrutiner.
Finansiella risker, inklusive kreditexponering, likviditetsbegränsningar och valutavolatilitet, hanteras genom aktiv likviditetsstyrning, strategisk riskhedging och strikt efterlevnad av kapitaltäckningskrav. Regelefterlevnadsrisker kopplade till bolagsstyrning, hållbarhetsrapportering och regulatorisk efterlevnad hanteras genom att stärka interna styrningsramverk, regelbundna regelefterlevnadsrevisioner och utbildningsprogram för medarbetare för att säkerställa efterlevnad av gällande regelverk.

Hållbarhets- och klimatrelaterade risker är också integrerade i Catellas riskbedömningsmetodik. Omställningsrisker, fysiska klimatrelaterade risker och ryktesrisker kopplade till ESG-efterlevnad hanteras genom att integrera klimatriskbedömningar i investeringsbeslut och operativ planering. Catella prioriterar energieffektivitet, resurseffektivitet och efterlevnad av EU-taxonomin som en integrerad del av sin övergripande hållbarhetsstrategi.

Styrelsen och revisionsutskottet bevakar riskbedömningsprocessen genom kvartalsvisa uppdateringar och årliga riskgenomgångar för att säkerställa en robust riskhantering som är väl anpassad till affärsmålen. Med denna strukturerade metodik säkerställer Catella kontinuerlig bevakning, bedömning och hantering av risker inom samtliga affärsområden, vilket stärker verksamhetens långsiktiga resiliens och säkerställer regelefterlevnad

På Catella är IT-säkerhet och dataskydd en allt större prioritet, särskilt när det gäller cyberhot, sårbarheter i den digitala infrastrukturen och efterlevnad av dataskyddsregelverk. För att minska dessa risker har Catella infört förstärkta cybersäkerhetsprotokoll, regelbundna IT-säkerhetsrevisioner och utbildningsprogram för medarbetare för att öka medvetenheten och beredskapen.

Vidare identifieras geopolitiska risker som en ökande utmaning med potentiell påverkan på investeringsstabilitet, leveranskedjans resiliens och regelverksosäkerhet Catella hanterar dessa risker genom att bevaka den geopolitiska utvecklingen, diversifiera investeringsportföljen och upprätthålla flexibla operativa strategier för att anpassa sig till förändrade marknadsförhållanden.

För att värna sitt rykte säkerställer Catella transparent ESG-kommunikation, proaktiva intressentdialoger och ett strukturerat krishanteringsramverk för att effektivt hantera potentiella ryktesrisker.

Integrering av hållbarhetsriskbedömningen och internkontroller i affärsprocesser
Resultaten från riskbedömningen och internkontrollerna kopplade till hållbarhetsrapporteringen har integrerats i interna funktioner och processer. Catella har utvidgat sin utvärdering av internkontroller till att omfatta ESG-efterlevnad, IT-säkerhet och regulatoriska krav. Dessa resultat granskas systematiskt och integreras i investeringsbeslut, riskhanteringsprocesser och operativ planering.

Hållbarhetsrisker beaktas inom samtliga rådgivningstjänster för att säkerställa att miljö- och sociala faktorer integreras i kapitalanskaffning, finansieringslösningar och due diligence-processer vid förvärv och försäljningar. Resultaten från klimatriskbedömningar och väsentlighetsanalyser har lett till utvecklingen av riskreducerande åtgärder, vilka är implementerade i Catellas fastighetsportfölj och finansiella produkter.

För att stärka det interna ansvaret och möjliggöra förbättrad uppföljning har Catella uppdaterat sina interna system för hållbarhetsstyrning. Därmed säkerställs att ESG-efterlevnad och hållbarhetsrelaterade riskbedömningar löpande integreras i koncernens bolagsstyrning och investeringsplanering.



2025061127308

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

SBM-1

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Involvering i högrisk- och reglerade branscher
Catella ägnar sig inte åt verksamhet som rör utvinning, produktion eller distribution av fossila bränslen, inklusive kol, olja eller gas. Koncernen är inte verksam inom kemikalieproduktion, kontroversiella vapen eller odling och produktion av tobak.

Hållbarhetsstrategi, mål och marknadspåverkan
Catella integrerar miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning (ESG) i sin investeringsförvaltning, fastighetsutveckling och finansiella rådgivningstjänster, vilket säkerställer överensstämmelse med långsiktiga hållbarhetsmål och EU:s hållbarhetsregler. Koncernen prioriterar att minska sitt koldioxidavtryck, förbättra energieffektiviteten och integrera ESG-kriterier i due diligence-processer i samband med förvärv och försäljningar. Hållbarhetsbedömningar integreras i kapitalanskaffningsaktiviteter, såsom gröna finansieringslösningar och hållbara investeringsprodukter, för att säkerställa att investeringar är klimatresilienta och följer EU-taxonomin samt Parisavtalet.

För att vara lyhörd för föränderliga ESG-prioriteringar och intressenternas förväntningar genomför Catella en dubbel väsentlighetsanalys. Den senaste bedömningen påbörjades 2024, i enlighet med CSRD-krav, för att utvärdera både koncernens hållbarhetspåverkan och de finansiella konsekvenserna av ESG-risker och -möjligheter. Dessa resultat förfinar den strategiska inriktningen, det operativa beslutsfattandet och marknadsanpassningsförmågan, vilket säkerställer att Catellas hållbarhetsinsatser fortsatt är i linje med regulatoriska utvecklingar och intressenternas behov.

Eftersom Catella är verksamt på flera europeiska marknader anpassar koncernen sina investeringsstrategier efter lokala hållbarhetsregler och behov av klimatomställning. Koncernen riktar sig till institutionella investerare, finansiella institutioner, familjekontor och fastighetsutvecklare, och erbjuder ESG-drivna investeringslösningar samt ansvarsfull vägledning inom förvaltning av bostäder, kontor och logistikfastigheter. Genom målinriktad energieffektiv utveckling stöder Catella aktivt övergången till en koldioxidsnål ekonomi, en prioritet som återspeglas i bolagets åtagande att öka andelen EU-taxonomianpassade fastigheter fram till 2030.

För att framtidssäkra verksamheten, minska framväxande risker och integrera hållbarhet i det dagliga arbetet är Catellas ESG-strategi uppbyggd kring tre centrala ESG-pelare:

- **Utveckla våra produkter för en bättre miljö**
  – Vi har åtagit oss att minska vårt klimatavtryck inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning, samtidigt som vi främjar miljövänliga produkter och transaktioner.

- **Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen**
  – Starka relationer med våra medarbetare och samhället i stort är centralt för vår sociala agenda, eftersom det bidrar till att utveckla verksamheten samtidigt som det stärker lokalsamhället.

- **Utveckla och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande**
  – Vi strävar efter att införliva miljömässiga, sociala, och bolagsstyrningsmässiga aspekter i våra produkter, tjänster och processer, genom att driva innovativa lösningar som stödjer hållbar tillväxt.

Koncernen bevakar kontinuerligt branschtrender, samverkar med intressenter och anpassar sig till regulatoriska förändringar för att säkerställa att hållbarhetsstrategin fortsätter vara relevant och effektiv. Hållbarhet är integrerat i Catellas investeringsbeslut och riskhanteringsramverk, vilket säkerställer att ESG-påverkan från investeringsportföljer systematiskt utvärderas. Koncernen genomför också klimatriskbedömningar och anpassar fastighetsutvecklingen till EU-taxonomins kriterier.

Den beskriver koncernens tre centrala ESG-pelare som nämnts ovan: minskad klimatpåverkan, stärkta medarbetare och samhällen samt integration av hållbarhet i affärserbjudanden, tillsammans med uppsatta mål och framsteg. Hållbarhetsfaktorer integreras även i kapitalanskaffning och finansieringslösningar, inklusive gröna obligationer och ansvarsfulla investeringsprodukter, vilket förstärker Catellas åtagande för ESG-anpassade finansiella lösningar.

Följande tabell redovisar Catellas hållbarhetsåtaganden, prioriteringar och integration av ESG-faktorer i verksamheten, inklusive fastighetsinvesteringar, finansiell rådgivning och kapitalförvaltning. Den beskriver koncernens tre centrala ESG-pelare som nämnts ovan: minskad klimatpåverkan, stärkta medarbetare och samhällen samt integration av hållbarhet i affärserbjudanden, tillsammans med uppsatta mål och framsteg.

2025061127309

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Vår ESG-Strategi

PELARE 1

Evolve our products for a better environment

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen	**Utvärdera** potentialen för att sätta och anta science-based targets[1]	**Utvärderat** Catellas nuvarande koldioxidutsläpp, förutsättningarna för att samla data gällande utsläpp och hur kvalitet och omfattning av data kan förbättras
Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna	**Utvärdera** potentialen för att öka energieffektiviteten i vår fastighetsportfölj till utgången av 2024	**Genomfört** en löpande bedömning för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och förebygga risken för strandade tillgångar.
Minska vårt klimatavtryck, minimera avfall, materialförbrukning, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	**Analysera** vår miljöpåverkan i samband med avfallshantering, materialförbrukning, vattenförbrukning och biologisk mångfald samt kontinuerligt identifiera kraftfulla insatser för att minska påverkan.	**Genomfört** utvärderingar för att förstå Catellas påverkan och vad Catella kan göra för att minimera den

1) 1) Science-based targets (SBT) är målsättningar för minskade koldioxidutsläpp i linje med den reduktion i fossilbränslen som krävs för att uppnå målen i Parisavtalet: att begränsa den globala uppvärmningen till under 2°C över förindustriella nivåer och eftersträva insatser som begränsar uppvärmningen till 1,5°C.

PELARE 2

Strengthen our employees and local communities

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra en arbetsplats som är inkluderande, jämställd och som stärker mångfalden	**Catella är jämställt** (40 %/60 %) i högre ledningen, ledning och anställda till utgången av 2030	**Följt upp** och uppdaterat befintlig HR-policy samt medarbetardialog för att identifiera ledningens blinda fläckar
	Inga fall av diskriminering inom organisationen (pågående)	**Genomfört** utbildningar inom icke-diskriminering 0 fall rapporterat via jourtelefon för etiska frågor. 0 bekräftade fall av diskriminering
Säkerställa en bra balans mellan arbete och privatliv som främjar medarbetarnas välmående	**Inga fall** av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (pågående)	**Infört** ett systematiskt arbete inom hälsa och säkerhet eller rutiner som sätter minimistandard för koncernen
Stödja medarbetarnas professionella utveckling inom organisationen	**Alla medarbetare** deltar i årliga utvecklingssamtal (kontinuerligt)	**Formaliserat** processen för utvecklingssamtal.
	Alla medarbetare har en individuell professionell utvecklingsplan	**Utvecklat** en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare
Stödja de lokalsamhällen där vi verkar	**Analysera** pågående vår påverkan på lokalsamhällen där vi tillhandahåller prisvärda bostäder och viktiga samhällsfunktioner samt kontinuerligt identifiera riskbegränsande åtgärder.	**Genomfört** utvärderingar för att förstå Catellas påverkan på lokalsamhällen och vad Catella kan göra för att hantera den.

PELARE 3

Grow and integrate sustainability into our business offering

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra att ESG-perspektivet integreras i fastighetsförvaltning, konvertering och transaktioner	**Andelen** fastigheter som är hållbara ur ett miljöperspektiv enligt EU-taxonomin[1] ska öka till utgången av 2030	**Genomfört** en taxonomiutvärdering identifiera samtliga fastigheters resultat på grundval av de kriterier som beskrivs i taxonomin och införa åtgärder som ökar fastighetsportföljens följsamhet med taxonomin
	Kontinuerligt identifiera de tillgångar som inte kan överföras till energieffektiva tillgångar	**Genomfört** en TCFD[2]-analys G Gav oss bättre förståelse för potentialen att öka energieffektiviteten hos tillgångar under förvaltning i koncernens portföljer.
	Hållbarhetsrisker utvärderas inom alla våra rådgivningstjänster och produkter till utgången av 2025	**Innefatta** hållbarhetsaspekter i Catella Corporate Finances nuvarande erbjudande. Detta innebär: • Kapitalanskaffning och finansiering genom gröna och hållbara finansiella lösningar (exempelvis gröna obligationer) • Hållbarhetsaspekter i due diligence-processen för förvärv och försäljningar • Information och kartläggning av geografiska hållbarhetsfaktorer i marknadsanalysen

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Motverka korruption och skydda kundernas integritet	**Inga** fall av korruption i affärsverksamheten (pågående)	Genomfört utbildningar inom anti-korruption och etablerat robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
	Inga dataintrång som påverkar kundernas integritet eller data förluster I affärsverksamheten (pågående)	**Tillsatt** en GDPR funktion, genomfört utbildning inom datasäkerhet och robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
Försäkra en hållbar leverantörskedja	**Alla nya leverantörer** ska ha undertecknat Uppförandekod för leverantörer innan utgången av 2025	**Inkluderat** en Uppförandekod för leverantörer I alla leverantörsavtal.

1) För att klassificeras som en miljömässigt hållbar fastighet enligt EU-taxonomin, ska fastigheten efterleva taxonomin. Detta innebär att fastigheten behöver ge ett betydande bidrag till en av de sex miljömässiga målsättningarna i EU-taxonomin, uppfylla kriterierna för att inte åsamka materiell skada för alla kvarvarande miljömässiga målsättningar och försäkra att minimiskyddsåtgärder uppfylls.

2) Taskforce on Climate-related Financial Disclosure.

2025061127310

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Verksamhetsmodellens resiliens inför hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter
Catella integrerar hållbarhetshänsyn i fastighetsinvesteringar, finansiell rådgivning och kapitalförvaltning, och införlivar miljömässiga, sociala och styrningsfaktorer (ESG) i riskbedömning, beslutsfattande och långsiktig värdeskapande. Koncernen investerar strategiskt både eget och tredjeparts kapital, och balanserar finansiell prestation med klimatresiliens, regulatorisk efterlevnad och ESG-drivna investeringsstrategier.

För att hantera framväxande hållbarhetsrisker och utnyttja nya möjligheter, utvärderar Catella kontinuerligt fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker, regulatoriska förändringar, trender inom energieffektivitet samt investerarnas efterfrågan på ESG-anpassade tillgångar. Sedan 2020 har koncernen utökat sitt fokus på fastighetsinvesteringar genom att använda eget kapital för huvudinvesteringar, saminvesteringar och direkta förvärv. Denna förändring har stärkt synergierna mellan affärsområdena, vilket har förbättrat riskhanteringen och möjliggjort integrationen av hållbarhetsprestanda i strategier för tillgångsallokering.

Omställningsrisker och möjligheter
Omställningen till en lågkoldioxidekonomi medför kortsiktiga finansiella risker, såsom högre renoveringskostnader och värdeminskning av tillgångar till följd av regleringar. Strängare krav på anpassning till EU-taxonomin och föränderliga investerarförväntningar skapar ett ökat tryck på due diligence-processer och strategier för kapitalallokering. Däremot ger dessa förändringar också möjligheter för Catella att stärka sin marknadsposition, särskilt inom grön finansiering och hållbara fastighetsinvesteringar. Den ökande efterfrågan på energieffektiva fastigheter stärker tillgångarnas värde, säkerställer efterlevnad av regelverk och ökar investerarnas intresse, medan hållbarhetskopplade finansieringsinstrument som gröna obligationer och ESG-länkade lån förbättrar kapitaleffektivitet och tillgång till finansiering.

Fysiska klimatrisker och resiliensstrategier
Catellas fastighetsportfölj är utsatt för fysiska klimatrisker, inklusive extrema väderhändelser, stigande temperaturer och förändrade nederbördsförhållanden. Dessa faktorer kan leda till högre underhållskostnader, ökade försäkringspremier och potentiell värdeminskning av tillgångar som inte uppfyller klimatanpassningsstandarder. För att hantera dessa risker integrerar Catella klimatanpassningsåtgärder i investeringsbeslut, med fokus på energieffektiva byggnadsdesign, regional portföljdiversifiering och investeringar i klimatanpassad infrastruktur. Dessa initiativ stärker tillgångarnas långsiktiga stabilitet, minskar operativa risker och förbättrar efterlevnaden av regelverk.

Regulatoriska och marknadsrelaterade risker och möjligheter
Den ökande integrationen av ESG-faktorer i finansiella regelverk medför både efterlevnadsutmaningar och strategiska möjligheter. Strängare krav på rapportering och hållbarhetsinformation kräver förbättrad insamling av ESG-data och anpassning till EU-standarderna. Tillgångar som inte uppfyller hållbarhetskrav kan stå inför kapitalbegränsningar, vilket begränsar tillgången till finansiering och minskar likviditeten. Catella är dock väl positionerat för att dra nytta av dessa regulatoriska förändringar, genom att utöka sin portfölj av ESG-anpassade investeringsinstrument, hållbarhetscertifierade fastigheter och strukturerade gröna finansieringslösningar. Dessa insatser stärker inte bara investerarförtroendet, utan differentierar även Catellas erbjudanden på en marknad som allt mer präglas av hållbarhet.

Integration av hållbarhetsrisker och -möjligheter i affärsområdena
Catella säkerställer att hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är integrerade i de tre huvudsakliga affärsområdena, vilket fördjupar ESG-anpassningen genom hela investeringscykeln. Inom investeringsförvaltning prioriterar koncernen EU-taxonomianpassade fonder, vilket gör att institutionella investerare får tillgång till klimatresilienta strategier för tillgångsallokering. Inom Principal Investments integreras ESG-faktorer i saminvesteringsbeslut, vilket säkerställer överensstämmelse med gröna byggstandarder och långsiktiga anpassningsstrategier. Inom Corporate Finance strukturerar Catella gröna obligationer, hållbara skuldinstrument och ESG-kompatibla investeringsramverk, vilket stödjer kunder i att navigera hållbar finansiering.

Värdekedjans resiliens och ESG-efterlevnad
Genom att hantera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter i hela värdekedjan, säkerställer Catella ESG-efterlevnad i alla delar av investeringsprocessen. Uppströms samarbetar koncernen med kapitalgivare, finansiella institutioner och hållbarhetsinriktade leverantörer för att säkerställa att investeringsflöden är i linje med principerna för ansvarsfull finansiering. Uppförandekoden för leverantörer, som kräver strikt ESG-efterlevnad senast 2025, förstärker ansvarsfull upphandling och transparens i leverantörskedjan. Nedströms samarbetar Catella med hyresgäster, fastighetsförvaltare och investerare på sekundärmarknaden för att säkerställa att fastighetstillgångar genererar långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala fördelar. Koncernen samarbetar även med beslutsfattare och regulatoriska organ för att anpassa sig till framväxande krav på hållbarhetsrapportering.

Genom att integrera dessa hållbarhetsrisker och möjligheter i sin affärsstrategi säkerställer Catella att investeringsportföljen fokuserar på resiliens och anpassning till intressenternas förväntningar.

2025061127311

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

SBM-2

Intressenters intressen och synpunkter

Hållbarhetsrelaterade risker, möjligheter och finansiella effekter på affärsmodellen

Catella inser att engagemang med intressenter är avgörande för att utforma hållbarhetsstrategin, säkerställa efterlevnad av regelverk och främja långsiktigt värdeskapande. Koncernen har etablerat en strukturerad process för intressentdialog som informerar strategiska beslut och stärker Catellas förmåga att hantera ESG-risker och -möjligheter. Genom den dubbla väsentlighetsanalys (DMA) som Catella genomförde 2024, har koncernen fördjupat förståelsen för de viktigaste intressenternas fokus och förväntningar, samt hur dessa påverkar verksamhetsmodellen och den strategiska inriktningen. Vid genomförandet av DMA tillämpade Catella en strukturerad metodik för att identifiera och engagera intressenter, vilket säkerställde att deras perspektiv systematiskt integreras i beslutsprocessen. Processen för kartläggning av intressenter särskiljde mellan Påverkade Intressenter (de som påverkas av företagets verksamhet) och Användare av Hållbarhetsredogörelser (investerare, regulatorer och finansiella institutioner). Med denna metodik kunde Catella identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor baserat på relevans för intressenternas intressen och för företagets verksamhet. Intressentengagemangsprocessen i Catellas dubbla väsentlighetsanalys (DMA) omfattade två huvudsakliga intressentkategorier: Påverkade intressenter och användare av hållbarhetsredogörelser.

Påverkade Intressenter, inklusive anställda och individer som direkt påverkas av Catellas verksamhet, engagerades genom direkta interaktioner, workshops och strukturerade intervjuer. Kategorin omfattade 33 engagemangstillfällen, vilket säkerställde att koncernen fick insikter om arbetsplatspolicyer, hållbarhetförväntningar och verksamhetens påverkan. Användare av hållbarhetsredogörelser, som investerare, regulatorer och finansiella institutioner, deltog i 17 sådana aktiviteter. Dessa intressenter konsulterades främst genom formella möten, investerarsamtal och diskussioner om regulatorisk efterlevnad, med fokus på transparens i hållbarhetsrapportering, EU-taxonomianpassning och ESG-riskhantering. Som en del av det pågående engagemanget får Catellas administrativa, lednings- och tillsynsorgan regelbundna uppdateringar om intressenternas behov och hållbarhetspåverkan. Styrelsen och koncernledningen bevakar genomförandet av intressentdrivna strategiska förändringar, vilket säkerställer att dessa är i linje med regulatoriska krav och företagets hållbarhetsåtaganden. Rapporter om väsentliga ESG-risker, regulatoriska förändringar och investerarförväntningar integreras systematiskt i bolagsstyrningsprocesserna, vilket möjliggör informerat beslutsfattande och proaktivt hållbarhetsarbete. Vidare är Catellas ESG-strategi och intressenternas förväntningar i stor utsträckning anpassade, då koncernens hållbarhetsstrategi är uppbyggd kring tre centrala ESG-pelare: "Utveckla våra produkter för en bättre miljö," "Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen," och "Växa och integrera hållbarhet i våra affärserbjudanden." Dessa pelare understryker företagets inriktning på klimatomställning, medarbetarnas välbefinnande och hållbara finansiella produkter.

Processen för intressentengagemang beskrivs i detalj i tabellen nedan.

PÅVERKADE INTRESSENTER

REPRESENTATION	ENGAGEMANG	TYP AV ENGAGEMANG
Medarbetare (D)	Direkta	Workshops, projektmöten eller intervjuer (eller en kombination av dessa)
Leverantörer (DnS)	direkt, genom ombud eller inget	Intervju
Påverkade samhällen (DnS)	genom ombud	Intervju
Hyresgäster (DnS)	genom ombud eller direkt	Intervju

ANVÄNDARE AV HÅLLBARHETSREDOGÖRELSE

REPRESENTATION	ENGAGEMANG	TYP AV ENGAGEMANG
Ägare/investerare (UpS)	Direkt	Intervju
Affärspartners (UpS)	Direkt	Intervju
Regulatorer (UpS)	genom ombud	Intervju, deltagande genom workshops
Relevanta lokala myndigheter (UpS)	genom ombud	Intervju

Upstream (UpS), Direct (D) Downstream (DnS)

20250611127312

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Dessutom sker engagemang genom direkt interaktion, representation via interna intressenter eller genom att granska offentliga åtaganden och regulatoriska krav. Engagemangsprocessen innefattar en kombination av enkäter, intervjuer, investerarsamtal och formella dialoger med anställda, regulatorer och leverantörer. Koncernens väsentlighetsanalys utgör ett ramverk för att löpande fördjupa förståelsen av intressenternas prioriteringar och nya hållbarhetsutmaningar.

Catella har ett aktivt engagemang med en mångfald av intressenter för att säkerställa en heltäckande bedömning av ESG-risker och -möjligheter. Resultaten från DMA och tidigare rapportering beskriver följande nyckelintressentgrupper och engagemangsmetoder:

Investerare och aktieägare – engageras genom hållbarhetsrapportering, aktieägarmöten och ESG-rapporter. Investerare eftersträvar transparens kring hållbarhetsrisker, efterlevnad av EU-taxonomin och ESG-anpassade finansiella produkter.

Regulatorer och beslutsfattare – engageras genom rapportering av regelefterlevnad och deltagande i policydiskussioner. Koncernen anpassar aktivt sina rapporteringsprocesser efter SFDR, EU-taxonomins krav och övergår till anpassning enligt CSRD.

Medarbetare – engageras genom interna enkäter, prestationsbedömningar och utbildningsinitiativ. Medarbetarfeedback bidrar till utformningen av koncernens policyer för mångfald, inkludering och arbetsmiljö.

Leverantörer och affärspartners – engageras genom leverantörsuppförandekoden och hållbarhets-due diligence-processer. Catella införlivar ESG-kriterier i urvalet av leverantörer och hantering av avtal.

Hyresgäster och fastighetsanvändare – engageras genom hyresgästundersökningar och initiativ inom fastighetsförvaltning. Koncernen prioriterar energieffektivitet, hållbar fastighetsförvaltning och social inkludering inom fastighetsportföljen.

Lokalsamhällen – engageras genom samhällsinvesteringar och utvärdering av miljöpåverkan. Catella utvärderar den sociala och miljömässiga påverkan av sina utvecklingsprojekt för att säkerställa ett positivt bidrag till hållbarhet i storstadsregioner.

Strategi för intressentengagemang och påverkan på affärsbeslut

Intressenternas feedback är central i utformningen av Catellas strategi och affärsmodell. 2024 års DMA var avgörande för att identifiera väsentliga ESG-områden som överensstämmer med intressenternas prioriteringar. Resultaten från bedömningen underströk vikten av att stärka ESG-integration inom investeringsförvaltning, fondutveckling och bolagsstyrning. Som ett resultat har Catella vidtagit åtgärder för att anpassa sina strategiska prioriteringar efter intressenternas behov, särskilt inom klimatriskhantering, hållbar finansiering och socialt ansvar.

Insikter från och engagemang med investerare och regulatorer har styrt breddningen av Catellas hållbara investeringsutbud och säkerställer efterlevnaden av EU:s hållbarhetsramverk. Medarbetarfeedback har haft en avgörande roll i utvecklingen av policyer för mångfald och inkludering, vilket ytterligare förstärker Catellas åtagande för en inkluderande och rättvis arbetsplats. Samtidigt har interaktioner med leverantörer och partners lett till förbättrade due diligence-processer, som tar hänsyn till mänskliga rättigheter, antidiskriminering och miljömässig hållbarhet.

Utifrån input från intressenter, har Catella gjort viktiga justeringar i hållbarhetsstrategin och affärsmodellen. Integreringen av ESG-faktorer i investeringsbeslut har breddats, vilket stärker klimatresiliens och energieffektivisering inom fastighetsportföljen. Dessutom har Catella åtagit sig att ytterligare förbättra ramverken för hållbarhetsrapportering, vilket säkerställer transparens i spårningen av ESG-resultat och påverkansrapportering.

Framöver planerar koncernen att fördjupa intressentengagemanget genom att utöka datadrivna hållbarhetsbedömningar och förbättra spårningen av ESG-prestationer genom hela värdekedjan. Framtida steg inkluderar att bredda investerardialogen kring EU-taxonomianpassade investeringar, stärka efterlevnaden av hållbarhet i leverantörskedjan och utöka medarbetarutbildningar inom ESG. Insatserna kommer ytterligare att anpassa Catellas affärsstrategi efter intressenternas förväntningar, vilket förstärker koncernens åtagande inom ansvarsfull och hållbar tillväxt.

Catellas administrativa, lednings- och tillsynsorgan får regelbundna uppdateringar om intressenternas behov och hållbarhetspåverkan. Styrelsen och koncernledningen bevakar genomförandet av intressentdrivna strategiska förändringar, vilket säkerställer att dessa är i linje med regulatoriska krav och företagets hållbarhetsåtaganden. Rapporter om väsentliga ESG-risker, regulatoriska förändringar och investerarförväntningar integreras kontinuerligt i bolagsstyrningsprocesserna, vilket möjliggör välgrundade beslut och ett proaktivt hållbarhetsarbete.

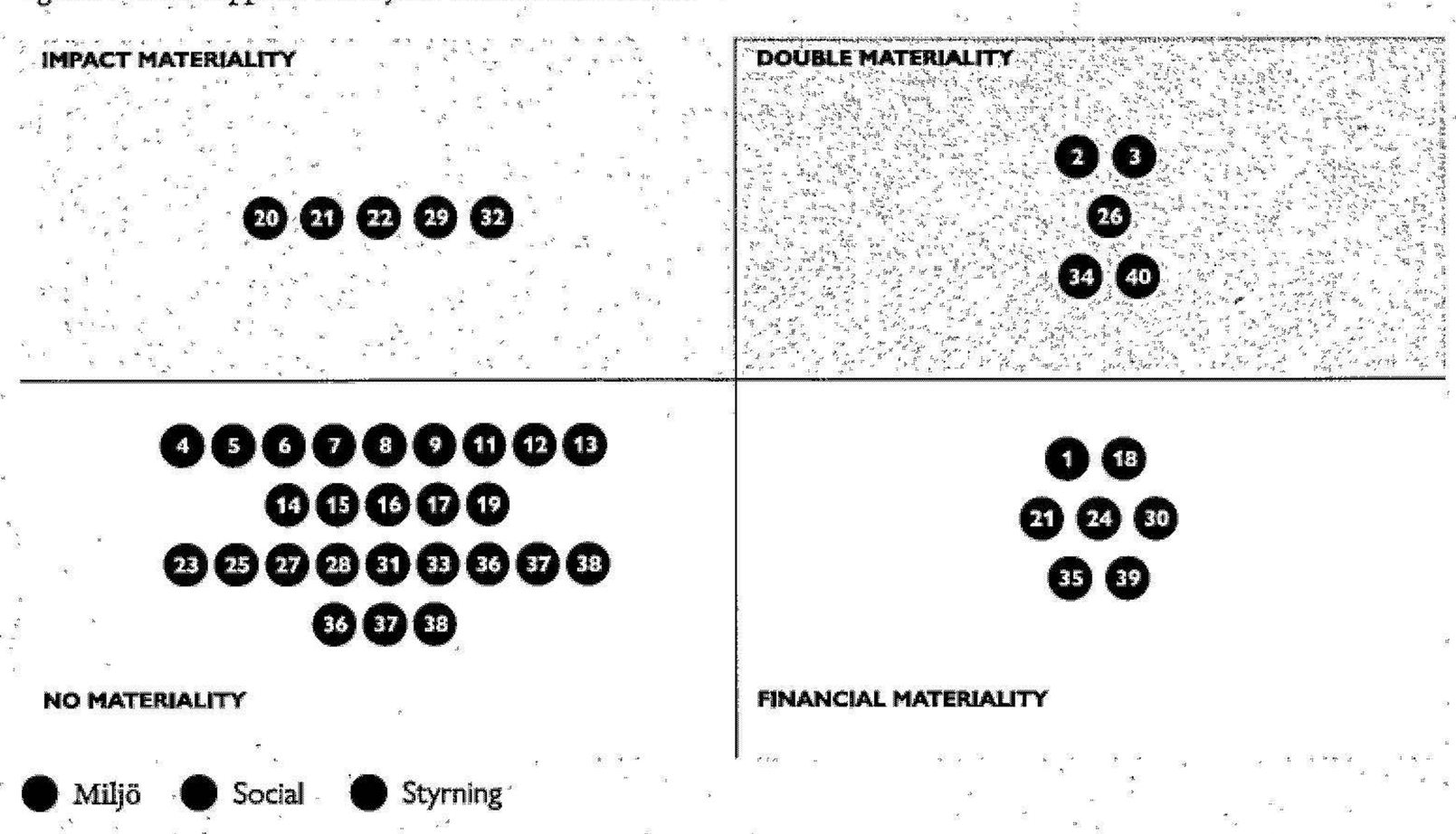
SBM-3

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Hållbarhet - påverkan på strategi, resultat och resiliens i affärsmodellen

För Catella, är hållbarhet en grundläggande del av företagets långsiktiga strategi, finansiella resultat och affärsmodellens resiliens. Koncernen genomför regelbundet en omfattande dubbel väsentlighetsanalys (DMA) för att identifiera och utvärdera viktigaste miljömässig, social och styrningsrelaterad (ESG) påverkan på verksamheten, samt de finansiella riskerna och möjligheterna som uppstår till följd av hållbarhetsfaktorer.

De resultat som presenteras i denna rapport avser specifikt den dubbla väsentlighetsanalys (DMA) som genomfördes i slutet av 2024. Resultaten från bedömningen ger viktiga insikter i hur hållbarhet påverkar Catellas strategiska prioriteringar, riskhanteringsstrategi och förmåga att utnyttja framväxande möjligheter i ett föränderligt regulatoriskt och marknadsmässigt landskap.



Miljö

E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

1. Anpassning till klimatförändringar
2. Begränsning av klimatförändringar
3. Energi

E2 MILJÖFÖRORENINGAR

4. Miljöförorening av luft
5. Miljöförorening av vatten
6. Miljöförorening av mark
7. Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser[1]
8. Ämnen som inger betänkligheter
9. Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
10. Mikroplaster[1]

E3 VATTEN- OCH MARINA RESURSER

11. Vatten
12. Marina resurser

E4 EKOLOGISK MÅNGFALD & EKOSYSTEM

13. Direkta påverkansfaktorer för förlust av biologisk mångfald
14. Inverkningar på arters status
15. Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd
16. Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster

E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

17. Resursinflöden, inklusive resursanvändning
18. Resursutflöden utifrån produkter och tjänster
19. Avfall

Social

S1 DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

20. Arbetsförhållanden
21. Jämställdhet och mångfald
22. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 ARBETARE I VÄRDEKEDJAN

23. Arbetsvillkoren
24. Jämställdhet och mångfald
25. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 BERÖRDA SAMHÄLLEN

26. Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
27. Samhällenas medborgerliga och politiska rättigheter
28. Särskilda rättigheter för urfolk

S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

29. Informationsrelaterad inverkningar på konsumenter och/eller slutanvändare[1]
30. Konsumenters och/eller slutanvändares personliga säkerhet
31. Social delaktighet för konsumenter och/eller slutanvändare
32. Hyresgästers engagemang[2]
33. Hälsa och välbefinnande för hyresgäster/boende[2]

Styrning

G1 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

34. Företagskultur
35. Skydd för visselblåsare
36. Djurrätt
37. Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
38. Hantering av relationer med leverantörer, inklusive betalningsförfarande
39. Korruption och mutor, incidenter
40. Investor Relations[2]

1) Bedöms som ej relevant baserat på affärsmodellen i första steget av DMA
2) Delämnet tillagt som sektors- eller enhetsspecifikt
3) Delämne "21. "Jämlik behandling och lika möjligheter för alla" inkluderar flera delämnen som har identifierats som väsentliga för påverkan (jämlikhet mellan könen och lika lön för lika arbete, utbildning och kompetensutveckling, mångfald och integritet), medan ett delämne (åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen) har bedömts som finansiellt väsentligt. Av denna anledning förekommer numret "21" två gånger i den dubbla väsentlighetsmatrisen.

2025061127314

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Väsentlig påverkan som identifierats i väsentlighetsanalysen

Den väsentlighetsanalys som Catella genomförde i samarbete med externa konsulter identifierade flera centrala områden av väsentlig hållbarhetspåverkan på såväl verksamheten som dess intressenter. Väsentlig påverkan omfattar miljöaspekter såsom begränsning av och anpassning till klimatförändringar, energiförbrukning och principer för cirkulär ekonomi samt sociala faktorer, inklusive medarbetarnas välmående, mångfald och inkludering samt affärsetik.

Inom miljöområdet ger Catellas verksamhet och värdekedja upphov till växthusgasutsläpp (GHG), främst genom energiförbrukning i bolagets fastighetsbestånd och verksamhet. Koncernens åtagande att ställa om till en koldioxidsnål ekonomi är en strategisk prioritet och syftar till att minska utsläppen samtidigt som fastighetsportföljens energieffektivitet optimeras. Insatsernas påverkan sträcker sig längre än till miljöfördelar, eftersom de bidrar till att öka tillgångarnas värde, attrahera hållbarhetsinriktade investerare och stärka Catellas marknadsposition.

Ur ett socialt perspektiv har Catella integrerat ett starkt åtagande för medarbetarnas välmående, rättvis ersättning och mångfald på arbetsplatsen. Trygga anställningar, konkurrenskraftiga löner och ett starkt engagemang för jämställdhet är centrala delar av koncernens strategi för humankapital, vilket främjar en inkluderande och högpresterande arbetsstyrka. På samma sätt stärker Catellas efterlevnad av etiska affärsprinciper, inklusive antikorruptionspolicyer och visselblåsarskydd, transparens och förtroende bland intressenter.

Finansiella konsekvenser av väsentliga risker och möjligheter

Resultaten från den dubbla väsentlighetsanalysen (DMA) ger Catella värdefulla insikter som stärker det finansiella resultatet, hjälper till att identifiera och hantera potentiella risker och möjligheter samt säkerställer att hållbarhetsstrategin uppfyller intressenternas förväntningar. Det regulatoriska landskapet kring klimatåtgärder fortsätter att utvecklas och medför omställningsrisker såsom ökade efterlevnadskostnader, förändrade investerarförväntningar och potentiella värderingsjusteringar av fastigheter. Stigande energipriser och skärpta krav på energieffektivitet kan driva upp driftkostnaderna, vilket kräver proaktiva investeringar i energieffektiva och koldioxidsnåla tillgångar för att begränsa den finansiella exponeringen.

Omvänt förväntas hållbarhetsdrivna möjligheter stärka Catellas finansiella resiliens. Den växande efterfrågan på gröna fastigheter och hållbara investeringsstrategier ligger i linje med koncernens kärnkompetens och skapar möjligheter för intäktstillväxt samt konkurrensfördelar. Investeringar i energieffektiva byggnader och klimattålig infrastruktur bidrar till långsiktiga kostnadsbesparingar och driftseffektivitet samtidigt som de stärker bolagets förmåga att attrahera kapital från investerare som prioriterar miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Tillgång till kapital är en annan viktig finansiell aspekt. Stark marknadsrenommé, tydlig ESG-rapportering och efterlevnad av nya hållbarhetsregelverk stärker investerarförtroendet och säkerställer fortsatt tillgång till kapital. Ekonomiska nedgångar eller skärpta utlåningskrav kan dock begränsa finansieringsmöjligheterna, vilket understryker vikten av att integrera hållbarhet i riskhanteringsstrategin.

Anpassning till ESRS-rapporteringskrav kontra verksamhetsspecifik rapportering

Catellas hållbarhetsrapportering är anpassad till ESRS och säkerställer att väsentliga inverkningar, risker och möjligheter redovisas i enlighet med regulatoriska krav. Koncernens ESRS-anpassade rapportering omfattar begränsning av och anpassning till klimatförändringar, energieffektivitet, cirkulära affärsmodeller, medarbetarnas välmående, mångfald, affärsetik samt finansiella väsentlighetsaspekter. Denna rapportering ger en heltäckande bild av hur Catella hanterar hållbarhetsutmaningar samtidigt som bolaget utnyttjar möjligheter.

Utöver ESRS-krav på rapportering har Catella analyserat verksamhetsspecifika områden som speglar branschspecifika faktorer och strategiska fokusområden. Detta omfattar en detaljerad analys av hållbarhetskopplade investerarrelationsstrategier samt anpassningsåtgärder för att minska klimatrelaterade fysiska risker. Genom att integrera både regulatoriska och affärsdrivna rapporteringselement säkerställer Catella transparens och ansvarstagande i sitt hållbarhetsarbete.

Resilient strategi och affärsmodell

Catellas affärsmodell är utformad för att integrera hållbarhet i kärnverksamheten, vilket säkerställer resiliens mot framväxande ESG-risker samtidigt som väsentliga möjligheter utnyttjas. Catellas hållbarhetsarbete återspeglas i koncernens investeringsstrategier, ramverk för riskhantering och styrningsstrukturer, vilka bidrar till att stärka verksamhetens långsiktiga hållbarhet.

Väsentlig positiv och negativ påverkan på människor och miljö är en avgörande faktor i Catellas strategiska planering. Koncernens arbete med koldioxidreducering och energieffektivisering syftar till att minska negativ miljöpåverkan genom reducerade utsläpp och minskad resursförbrukning. Samtidigt bidrar hållbarhetsdrivna initiativ till ökat välmående hos medarbetare, stärkt investerarförtroende och ökad tillit bland intressenter, vilket förstärker affärsmodellens positiva sociala och ekonomiska påverkan.

Denna hållbarhetspåverkan har sitt ursprung i Catellas kärnverksamhet, värdekedja och affärsrelationer. Exempelvis uppstår energiförbrukning och utsläpp direkt från fastighetsförvaltning och drift av tillgångar, medan investeringsbeslut driver marknadstrender mot ett mer hållbart fastighetsbestånd. Tidshorisonterna för denna påverkan varierar, med omedelbar regelefterlevnad och operativa anpassningar på kort sikt, investeringsdrivna omställningar på medellång sikt och långsiktiga förändringar i marknadsförväntningar och intressentprioriteringar.

Catellas strategiska resiliens stärks ytterligare genom proaktivt engagemang i affärsrelationer som främjar hållbarhetsresultat. Koncernen samarbetar med hyresgäster, investerare, leverantörer och tillsynsmyndigheter för att anpassa verksamheten till förändrliga hållbarhetsstandarder. Denna samarbetsinriktade strategi säkerställer att Catella inte bara reagerar på hållbarhetsutmaningar, utan också positionerar sig som en ledare inom ansvarsfulla fastighetsinvesteringar och förvaltning.

2025061127315

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter

Identifiering och bedömning av hållbarhetsrisker och möjligheter

Catellas senaste dubbla väsenlighetsanalys (DMA) följer riktlinjerna i ESRS och CSRD och utfördes i samarbete med externa konsulter. Processen bedömer väsentlig påverkan – sannolikhet, omfattning, räckvidd och irreversibilitet – samt finansiell väsentlighet, inklusive kort-, medel- och långsiktiga risker och möjligheter, vilket säkerställer en heltäckande analys av väsentlig påverkan, risker och möjligheter (IRO).

En väsentlighetströskel på 3,5 på en femgradig skala avgör vilka hållbarhetsaspekter som bedöms vara väsentliga. Bedömningarna genomfördes via onlineundersökningar och interaktiva workshops, medan den finansiella väsentligheten utvärderades utifrån fördefinierade kvantitativa tröskelvärden. Prioriteringsprocessen säkerställde att negativ påverkan rangordnades utifrån sannolikhet, allvarlighetsgrad och irreversibilitet, medan positiv påverkan bedömdes baserat på omfattning, räckvidd och sannolikhet. För att säkerställa resultaten granskades ämnen nära tröskelvärdet (±0,5 från 3,5) i en slutlig valideringsworkshop.

Catellas due diligence-processer – inklusive teknisk hållbarhetsgranskning vid tillgångsutvärdering inför förvärv och affärspartnergranskning för att bedöma korruptions- och människorättsrisker innan avtal ingås – säkerställer att väsentliga frågor är i linje med regulatoriska krav, branschstandarder och investerarförväntningar. DMA-metodiken skiljer även mellan fastighetsrelaterade aktiviteter (egna investeringar och tillgångsförvaltning) och företagsfinansiering, med fokus på centrala riskområden såsom fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker, energiförbrukning och principer för cirkulär ekonomi inom fastighetsutveckling.

Både direkta (t.ex. energiförbrukning och utsläpp från fastigheter) och indirekta (t.ex. leverantörers och hyresgästers hållbarhetsprestanda) påverkan analyserades. Ett strukturerat ramverk i tre faser identifierade finansiella risker: (1) sannolikhet över olika tidsramar, (2) finansiell omfattning (från 150 000 euro till över 10 miljoner euro), och (3) scenarioanalys för att utvärdera regulatoriska, marknads- och klimattrender.

Strategisk och finansiell integration av hållbarhetsrisker och möjligheter

Under 2024 förstärkte Catella sin dialog med intressenter för att fördjupa förståelsen av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter. Metodiken omfattade direkta interaktioner (intervjuer och workshops), indirekt representation (där direkt engagemang inte var möjligt) samt granskning av dokument. Totalt deltog 12 intressenter i delvis strukturerade intervjuer, vilket gav värdefulla kvalitativa insikter gällande resultaten från väsentlighetsanalysen. Externa konsulter ledde processen och bidrog med expertkunskap inom ESG-påverkan, klimatriskbedömning och regulatorisk efterlevnad.

Risker bedömdes utifrån sannolikhet på kort, medel- och lång sikt, medan finansiell väsentlighet utvärderades baserat på fördefinierade påverkansgränser, vilket säkerställde överensstämmelse med Catellas övergripande riskhanteringsramverk. Hållbarhetsrisker prioriterades i ett kombinerat poängsystem, där de rangordnades tillsammans med andra affärsrisker. Risker med betydande finansiella konsekvenser – antingen genom direkt exponering eller ryktesrisk – gavs högre prioritet.

Resultaten från DMA-processen integrerades i Catellas övergripande ramverk för riskhantering, genom interna valideringsworkshops med ledande beslutsfattare och företagets DMA-arbetsgrupp. Diskussioner med externa revisorer tillförde ett ytterligare lager av granskning. Resultaten justerade företagets riskprofil och påverkade uppdateringar av riskhanteringsprocedurer, vilket säkerställde att hållbarhetsrisker behandlas på samma nivå som finansiella och operativa risker för att utgöra en heltäckande riskbedömning. På samma sätt integrerades hållbarhetsrelaterade möjligheter i den strategiska planeringen och affärsutvecklingsprocesserna.

Poängsättningen tog hänsyn till intern data, feedback från intressenter, regulatoriska krav och branschstandarder, vilket utgjorde en datadriven ansats. Jämfört med tidigare år introducerade DMA 2024 förbättringar, som en mer strukturerad kvantitativ utvärdering, tydligare väsentlighetströsklar och viktade bedömningar av finansiell påverkan. Intressentdialogen utökades, med större fokus på intervjuer och expertkonsultationer för att förbättra motståndskraften. Dessutom förbättrade en slutlig valideringsworkshop med fokus på gränsfall av väsentliga ämnen, noggrannheten och trovärdigheten i utvärderingen.

2025061127316

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

IRO-2

Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredogörelse

Väsentliga hållbarhetsämnen och deras finansiella och strategiska konsekvenser
De ESRS-rapporteringskrav som identifierats som väsentliga för Catella inkluderar E1 Klimatförändringar, som täcker omställningsrisker, fysiska klimatrisker samt förbättrad energiförbrukning och energieffektivitet i koncernens fastighetsportfölj. E5 Cirkulär ekonomi har också identifierats som väsentlig, särskilt i fråga om hantering av bygg- och rivningsavfall samt främjande av cirkulära ekonomiprinciper inom fastighetssektorn. Inom det sociala området identifieras S1 Den egna arbetskraften som väsentlig, med särskilt fokus på rättvisa löner, mångfald, inkludering och medarbetarnas välbefinnande. På samma sätt betraktas G1 Ansvarsfullt företagande som en central del av koncernens styrningsramverk, vilket säkerställer efterlevnad av etiska riktlinjer, visselblåsarskydd och åtgärder mot korruption.

Väsentlighetsanalysen bekräftar att begränsning av och anpassning till klimatförändringar är centrala för Catellas strategi. Omställningen till en koldioxidsnål ekonomi och ökad energieffektivitet är avgörande faktorer för tillgångsvärde, regelefterlevnad och Catellas attraktionskraft hos investerare. Identifierade risker omfattar regulatoriska förändringar, marknadsförändringar och ökade driftkostnader till följd av ökad energieffektivitet. Möjligheter uppstår däremot ur växande marknadsefterfrågan på hållbara fastigheter, regulatoriska incitament och teknologiska framsteg inom grön byggteknik.

Utvärderingen bekräftar också att den cirkulära ekonomin är en relevant faktor för Catellas verksamhet, särskilt när det gäller hantering av byggavfall och rivningsmaterial. Koncernen står inför utmaningar som strikta miljöregler, höga materialkostnader och begränsad återvinningsinfrastruktur, men har förbundit sig att integrera principerna för cirkulär ekonomi i både tillgångsförvaltningen och fastighetsutvecklingen. Eftersom dessa frågor påverkar kostnadsstrukturen och marknadspositioneringen bedöms de som väsentliga.

ESRS S1 Den egna arbetskraften har identifierats som en nyckelprioritet. Koncernen har ett starkt fokus på rättvisa anställningsvillkor, och erbjuder konkurrenskraftiga löner, balans mellan arbete och fritid, mångfald, inkludering och välbefinnande. Catella har satt upp mål om en könsfördelning på 40/60 på alla anställningsnivåer till år 2030, infört antidiskrimineringsutbildning och formaliserat processer för karriärutveckling för samtliga medarbetare.

Utvärderingen betonar också vikten av affärsetik, antikorruption och styrning i Catellas strategi. Koncernen har implementerat en uppförandekod, en visselblåsarpolicy och antidiskrimineringsutbildning för att stärka transparens och integritet. Väsentlighetsanalysen visade dock inga betydande risker gällande affärsetik som skulle kräva rapportering utöver de standardkrav för styrning som redan tillämpas. Koncernen har inte haft några fall av korruption och inga rapporterade dataskyddsintrång, vilket stödjer bedömningen att G1 Ansvarsfullt företagande inte är väsentligt i relation till ytterligare ESRS-rapportering utöver befintliga styrningsrapporter.

Hållbarhetsrelaterade inverkningar, risker och möjligheter (IRO) som identifierats i Catellas DMA-process 2024 presenteras nedan. Medan DMA-processen identifierade E1, E5, S1, S2, S3, S4 och G1 som väsentliga ämnen, kommer Catella i samband med rapporteringen av 2024 års data att fokusera på E1, E5, S1 och G1 som en del av övergången mot CSRD-efterlevnad 2026. Väsentliga ESRS-ämnen presenteras i följande tabellerna, där delämnen beskrivs med positiv och negativ påverkan såväl som risker och möjligheter. Dessa IRO:er klassificeras utifrån kopplingen till Egen Verksamhet (Own Operations, OO) eller Värdekedjan (Value Chain, VC), vilket ger en tydlig struktur för koncernens hållbarhetspåverkan. Mer detaljerad information om enskilda ESRS-ämnen presenteras i följande kapitel i denna rapport.

Fastställande av väsentlig information för rapportering om inverkningar, risker och möjligheter (IRO-2_13)

IRO:er som identifierats under DMA 2024 presenteras i följande tabell.

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
E1 Klimatförändringar			
Begränsning av klimatförändringar			
Negativ påverkan	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Växthusgasutsläpp från både bolagets verksamhet och värdekedjan. (OO)	Generering av växthusgasutsläpp som leder till negativ påverkan på miljön och samhället (OO, VC).
Positiv påverkan	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen är centrala pelare i Catellas strategi. (OO)	Att bidra till en koldioxidsnål ekonomi stärker miljömässig hållbarhet, ökar tillgångarnas värde och förbättrar företagets rykte bland investerare och intressenter. (VC)
Risk	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Omställningsrisker, drivna av klimatregleringar, förändrad efterfrågan, prisvariationer och marknadsinstabilitet, såsom volatila energi- och materialpriser samt ökade förväntningar från kunder och investerare. (VC)	Kan tillfälligt minska fastighetsvärden och öka underhållskostnader. (VC)
Möjlighet	Omställning till koldioxidsnål ekonomi	Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter, regulatoriska incitament och framsteg inom grön teknik skapar möjligheter för koldioxidsnåla investeringar. (VC)	Omställningen till en koldioxidsnål ekonomi ökar tillgångarnas värde, attraherar miljömedvetna investerare och stärker företagets konkurrensposition på marknaden. (VC)
Energi			
Negativ påverkan	Energiförbrukning & energiintensitet	Energiförbrukning från Catellas egna kontor och gemensamma utrymmen i kommersiella och bostadsfastigheter samt el som används av huvudentreprenörer under byggprocessen. (OO, VC)	Negativ miljöpåverkan till följd av växthusgasutsläpp kopplade till energiproduktion och energiförbrukning. (OO, VC)
Positiv påverkan	Energiförbrukning & intensitet	Att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen är centrala pelare i Catellas strategi. (OO)	Att bidra till en koldioxidsnål ekonomi stärker miljömässig hållbarhet, ökar tillgångarnas värde och förbättrar företagets rykte bland investerare och intressenter. (VC)
Risk	Energiförbrukning & energiintensitet	Stigande energikostnader, regulatoriska krav på energieffektivitet och beroende av icke förnybara energikällor ökar driftskostnader och regelefterlevnadsrisker. (OO, VC)	Hög energiförbrukning och ineffektivitet kan leda till ökade kostnader, minskat tillgångsvärde och skadat rykte till följd av ohållbara metoder. (VC)
Möjlighet	Energiförbrukning & energiintensitet	Investeringar i energieffektiva byggnader, förnybara energikällor och hållbara metoder minskar den totala energiförbrukningen. (OO, VC)	Förbättrad energieffektivitet sänker driftskostnader, ökar tillgångsvärdet och bidrar till miljömässig hållbarhet. (VC)
Anpassning till klimatförändringar			
Risk	Fysisk klimatrisk - kronisk	Långsiktiga klimatförändringar, såsom stigande temperaturer, höjda havsnivåer och långvariga torkperioder, påverkar gradvis fastighetstillgångars livskraft och hållbarhet. (VC)	Kroniska klimatrelaterade risker kan leda till ökade underhållskostnader, minskat tillgångsvärde och minskad attraktivitet för fastigheter i sårbara områden. (VC)
Möjlighet	Fysisk klimatrisk - kronisk	Investeringar i klimatanpassad infrastruktur, hållbara byggmaterial och flexibla fastighetsstrategier kan mildra långsiktiga klimatrelaterade risker. (VC)	Att stärka resiliensen ökar fastighetsvärdet, attraherar hållbarhetsfokuserade investerare och stärker företagets marknadsposition i ett föränderligt klimat. (VC)
Risk	Fysisk klimatrisk - akut	Den ökande frekvensen och intensiteten av extrema väderhändelser, såsom översvämningar, stormar och värmeböljor, utgör direkta hot mot fastigheter och infrastruktur. (VC)	Fysiska klimatrelaterade risker kan leda till fastighetsskador, högre försäkringskostnader, minskat tillgångsvärde och potentiella driftsstörningar. (VC)
Möjlighet	Fysisk klimatrisk - akut	Proaktiva investeringar i resilient infrastruktur, anpassningsbar design och strategier för att minska klimatrelaterade risker kan reducera sårbarheten för extrema väderhändelser. (VC)	Att stärka resiliensen ökar fastighetsvärdet, attraherar investerare med fokus på hållbarhet och positionerar företaget som en ledare inom anpassningsbar fastighetsutveckling. (VC)
E5 - Cirkulär ekonomi			
Resursutflöden utifrån produkter & tjänster			
Risk	Bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi	Strikta miljöregler, stigande kostnader för hållbara material och begränsad återvinningsinfrastruktur kan skapa utmaningar för effektiv hantering av bygg- och rivningsavfall. (VC)	Bristfällig avfallshantering kan leda till högre driftskostnader, regulatoriska påföljder och ryktesskador till följd av ohållbara metoder. (VC)
Möjlighet	Bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi	Främja cirkulär ekonomi i ägda tillgångar och finansiella tjänster som tillhandahålls som del av Catellas nuvarande hållbarhetsstrategi. (OO)	Ökad cirkularitet inom utvecklingsprojekt minskar materialkostnaderna. Färdigställda projekt kan uppfattas som mer attraktiva, vilket kan öka intäkter och vinstmarginaler. (VC)

2025061127318

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
S1 Den egna arbetskraften			
Arbetsförhållanden			
Positiv påverkan	Trygg anställning	Stabil affärstillväxt, stark finansiell ställning och långsiktiga investeringsstrategier gör det möjligt för företaget att erbjuda kontinuerlig och trygg anställning. (OO)	Trygg anställning främjar medarbetarlojalitet, ökar produktiviteten och stärker företagets rykte, vilket attraherar spetskompetens och bidrar till affärsmässig framgång. (OO)
Positiv påverkan	Arbetstid	Tydliga riktlinjer kring arbetstid säkerställer en balanserad arbetsbelastning, främjar en hälsosam balans mellan arbete och privatliv och bidrar till en hållbar och effektiv arbetsmiljö, vilket bidrar till Catellas långsiktiga framgång. (OO)	Förbättrad arbetstidsplanering ökar medarbetarnöjdhet, produktivitet och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare, vilket skapar en mer motiverad och engagerad arbetsstyrka. (OO)
Positiv påverkan	Rimliga löner	Catella Group Remuneration Policy fastställer de principer som ska tillämpas samt gällande minimistandard. Den inkluderar även ansvar för genomförande, rapportering och regelbunden översyn. (OO)	Konkurrenskraftiga löner ökar medarbetarnöjdheten, minskar personalomsättningen och förbättrar den övergripande produktiviteten, vilket stärker företagets rykte och långsiktiga framgång samt attraherar spetskompetens. (OO)
Positiv påverkan	Balans mellan arbete och privatliv	Catella värderar balansen mellan arbete och privatliv som en grundläggande faktor för en hälsosam livsstil. Genom att integrera ämnet i koncernens strategi främjar Catella en stödjande arbetsmiljö som förbättrar medarbetarnas välmående och trivsel. (OO)	En förbättrad balans mellan arbete och privatliv stärker medarbetarnas välmående, ökar produktiviteten och förbättrar personalens lojalitet, vilket leder till en mer engagerade och motiverade medarbetare. (OO)
Positiv påverkan	Hälsa & säkerhet	Genom att främja en säker och stödjande arbetsmiljö, minska arbetsrelaterade risker och stärka medarbetarnas välmående. Detta leder till friskare, mer engagerade och produktiva medarbetare, minskad frånvaro och en starkare företagskultur, vilket i slutändan förbättrar både verksamhetens effektivitet och arbetsgivarens rykte. (OO)	Ett starkt fokus på hälsa och säkerhet minskar arbetsplatsolyckor, stärker medarbetarnas moral och ökar den övergripande produktiviteten, vilket bidrar till en mer resilient och engagerad arbetsstyrka. (OO)
Jämställdhet & mångfald			
Positiv påverkan	Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete	Catella främjar aktivt jämlikhet och lika möjligheter, oavsett kön, könsidentitet, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Därför har Catella satt upp målet att uppnå en könsbalans på 40/60 både på ledningsnivå och bland övriga anställda till år 2030. (OO)	Att främja jämställdhet skapar en inkluderande arbetsplats, ökar medarbetarnöjdheten och stärker företagets rykte, vilket attraherar spetskompetens och bidrar till långsiktig framgång. (OO)
Positiv påverkan	Utbildning och kompetensutveckling	Investeringar i medarbetarnas utveckling är en nyckelfaktor för Catellas fortsatta framgång och tillväxt. Därför har Catella i flera år tillhandahållit nätverks- och utbildningsplattformen Catella Academy. (OO)	Främja en gemensam kultur samtidigt som medarbetarna ges möjligheter till personlig utveckling och att skapa värde inom organisationen och en samverkanskultur för framgång. (OO)
Risk	Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen	Brist på tydliga riktlinjer, otillräcklig utbildning eller underlåtenhet att upprätthålla säkerhetsåtgärder på arbetsplatsen kan öka risken för våld och trakasserier. (OO)	Våld eller trakasserier på arbetsplatsen kan leda till juridiskt ansvar, personalomsättning, skadat rykte och en toxisk arbetsmiljö som påverkar produktiviteten. (OO)
Möjlighet	Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen	Tydliga riktlinjer, omfattande utbildningsprogram och en kultur av ansvarstagande skapar en tryggare och mer inkluderande arbetsplats. (OO)	En positiv och respektfull arbetsmiljö stärker medarbetarnas arbetsmoral, lojalitet och produktivitet samtidigt som den förbattrar företagets rykte och attraktionskraft för spetskompetens. (OO)
Positiv påverkan	Mångfald	Catella Group Diversity, Equality & Inclusion Policy visar företagets engagemang för att främja en kultur som välkomnar olikheter. (OO)	Att främja mångfald och inkludering skapar en blomstrande arbetsmiljö, ökar produktiviteten samt attraherar spetskompetens (OO).
Andra arbetsrelaterade rättigheter			
Positiv påverkan	Integritet	Genom att införa starka dataskyddspolicys (Catella Group Privacy Policy), säkra IT-system och tydliga integritetsriktlinjer säkerställs skyddet och konfidentialiteten för medarbetarnas information. (OO)	Att stärka integritetsskyddet skapar förtroende hos medarbetarna, förbättrar arbetsmoralen och minskar risken för dataintrång eller juridiska problem, vilket bidrar till en tryggare och mer regelverksanpassad organisation. (OO)

IRO-KATEGORI	VÄSENTLIGA IRO:ER	DRIVKRAFT FÖR IRO:ER	EFFEKTER AV IRO:ER
Ansvarsfull affärsverksamhet			
Företagskultur			
Positiv påverkan	Företagskultur	Catellas uppförandekod och policyramverk fungerar som vägledande principer för medarbetare och leverantörer (leverantörernas uppförandekod) och uppdateras kontinuerligt. (OO, VC)	Påverkan på en etisk företagskultur och ökad etisk medvetenhet bland medarbetarna. Transparens kring koncernens etiska värderingar i relation till externa intressenter. (OO, VC)
Risk	Företagskultur	Om Catellas företagskultur och policyramverk inte integreras effektivt över de lokala enheterna, kan det leda till inkonsekvenser i affärsetik, etiska standarder och regelefterlevnad. Detta kan leda till skadat rykte, juridiska utmaningar och operativa ineffektivitet, vilket i slutändan försvagar intressenternas förtroende och affärens hållbarhet. (OO, VC)	Catellas styrningsramverk uppdateras kontinuerligt för att hantera framväxande utmaningar och möjligheter. (OO, VC)
Möjlighet	Företagskultur	Catellas starka företagskultur, som möjliggör integrationen av dess policyramverk över de lokala enheterna. Detta säkerställer konsekvent affärsbeteende, etiska beslut och regelefterlevnad, vilket utgör grunden för ökat förtroende, bättre rykte och långsiktig framgång. (OO, VC)	Ökade intäkter, tillgång till kapitalmarknaden, attrahera och behålla talang samt kvalificerade medarbetare på arbetsplatsen (OO).
Skydd för visselblåsare			
Risk			
	Skydd för visselblåsare	Bristande utbildning av medarbetare och otillräcklig medvetenhet om regelefterlevnad och förebyggande av bedrägerier ökar risken för oidentifierade finansiella felaktigheter eller oegentligheter. (OO)	Bristande förmåga att förebygga och upptäcka bedrägerier kan leda till finansiella förluster, skadat rykte, påföljder från tillsynsmyndigheter och potentiellt rättsligt ansvar. (OO)
Möjlighet	Skydd för visselblåsare	Catella främjar en kultur som präglas av öppenhet, integritet och transparens. (OO, VC)	Catella Group Whistleblowing Policy gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB. (OO, VC)
Korruption och mutor			
Risk	Förebyggande åtgärder och identifiering, inklusive utbildning	Bevaka, rapportera och hantera potentiella brott relaterade till korruption och mutor (OO, VC).	Risk för juridiska konsekvenser - ekonomiska påföljder, rättsliga processer, försämrat företagsrykte bland medarbetare, hyresgäster, investerare och allmänheten (OO, VC).
Möjlighet	Förebyggande åtgärder och identifiering, inklusive utbildning	Påverkan på den etiska företagskulturen och ökad medvetenhet bland medarbetarna (OO).	Det uppdaterade styrningsramverket samt den oberoende externa visselblåsarfunktionen stödjer robusta anti-korruptionsprocesser. (OO, VC)
Investor Relations			
Positiv påverkan	Tillgång till kapital	Starkt marknadsrykte, transparent finansiell ställning och strategiska relationer med investerare attraherar stabila kapitalflöden. (VC)	Ökad tillgång till kapital möjliggör affärstillväxt, påskyndar projektutveckling och förbättrar den totala avkastningen på investeringarna. (OO, VC)
Risk	Tillgång till kapital	Ekonomiska nedgångar, stigande räntor eller strängare utlåningskrav kan minska tillgången till kapital och begränsa finansieringsalternativ för investeringar. (VC)	Begränsad tillgång till kapital kan hindra fastighetsförvärv, försena utvecklingsprojekt och minska den totala avkastningen på investeringar, vilket påverkar affärstillväxt och lönsamhet. (OO, VC)
Möjlighet	Tillgång till kapital	Fördelaktiga marknadsförhållanden, starkt investerarförtroende och låga räntor kan förbättra tillgången till kapital via olika finansieringskällor. (VC)	Ökad tillgång till kapital möjliggör strategiska förvärv, påskyndar projektutveckling och ökar avkastningen på investeringar, vilket driver affärstillväxt och marknadsexpansion. (OO, VC)

2025061127320

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ESRS E1

MILJÖ

Att bekämpa klimatförändringar är en strategisk prioritet för Catella, eftersom fastighetssektorn bidrar med en betydande del till de miljömässiga utmaningarna och klimatrelaterade risker. Som specialist inom fastigheter och finans i Europa har Catella som mål att minska klimatpåverkan genom att integrera åtgärder för avkarbonisering och klimatresiliens i både fastighetsutveckling och kapitalförvaltning. Dessa insatser syftar till att stödja långsiktigt värdeskapande, efterlevnad av regelverk samt fortsatt förtroende från investerare, samarbetspartners och hyresgäster.

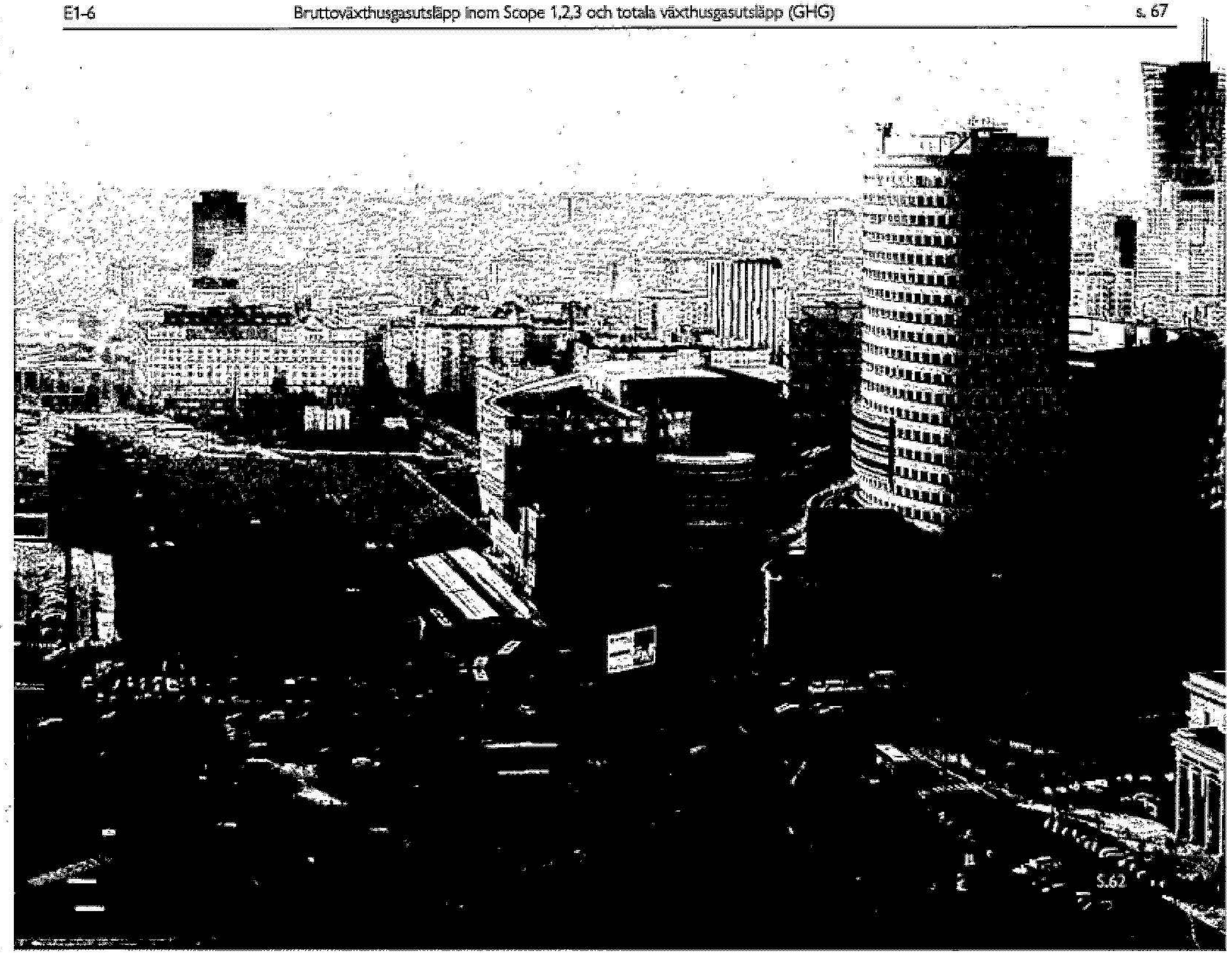
Under 2024 tog Catella betydande steg i sitt hållbarhetsarbete. De främsta framstegen inkluderade en bedömning av nuvarande växthusgasutsläpp, förbättrad datakvalitet samt identifiering av energieffektiviseringsmöjligheter i syfte att minska risken för värdeminskade tillgångar. En färdplan håller på att tas fram för att säkerställa att både fonder och fastigheter uppfyller tillämpliga regulatoriska krav, med en planerad utökning av arbetet under 2025.

Minskad energiförbrukning och ökad effektivitet är fortsatt kärnkomponenter i Catellas hållbarhetsstrategi. Detta sker med stöd av smarta lösningar, ökad användning av förnybar el samt investeringar i lokal produktion av förnybar energi.

Parallellt fortsätter Catella att hantera de fysiska risker som klimatförändringarna medför. Arbetet utgår från den TCFD-genomgång som genomfördes 2022, vilken gav viktiga insikter för utvecklingen av framtida strategier för klimatanpassning.

Under 2024 har Catella ytterligare förstärkt sitt fokus på avkarbonisering och klimatanpassning i syfte att säkra fastigheternas långsiktiga värde och samtidigt bidra till bredare klimatmål. Koncernen är fortsatt engagerad i att arbeta i nära dialog med sina intressenter för att främja hållbara arbetsmetoder och ta ett långsiktigt ansvar för miljön.

FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV		SIDHÄNVISNING
ESRS E1 – Miljö		
E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	s. 62
SBM-3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	s. 63
IRO-1	IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter	s. 63
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	s. 61
E1-3	Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	s. 65
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	s. 66
E1-5	Energianvändning och energimix	s. 67
E1-6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1,2,3 och totala växthusgasutsläpp (GHG)	s. 67



20250611127321

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

SBM-3

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Klimatrelaterade risker, analys av motståndskraft och strategisk klimatanpassning
Catellas dubbla materialitetsanalys (DMA) för 2024 identifierade väsentlig inverkningar, risker och möjligheter (IRO:er) kopplade till begränsning av klimatförändringar, klimatanpassning och energianvändning. Varje IRO innebär både positiv och negativ påverkan samt risker och möjligheter för koncernen. För en detaljerad analys av drivkrafter och effekter kopplade till IRO:er, se tabell E1. Klimatförändringar – kapitel IRO-2. För att bedöma potentiell påverkan av klimatförändringar på strategin och affärsmodellen, inklusive både omställningsrisker och fysiska risker, genomförde Catella en TCFD-genomgång under 2022. Med hjälp av ramverket identifierades både fysiska och omställningsrelaterade risker, liksom centrala möjligheter kopplade till resurseffektivitet, energikällor och motståndskraft. Analysen visar att vår affärsmodell och portfölj är exponerade för klimatrelaterade risker. Vi arbetar med att utveckla vår strategiska inriktning, vilket kommer att stärka vår förmåga att hantera dessa utmaningar och öka den långsiktiga motståndskraften. För att strategiskt integrera bedömningen av klimatrelaterade risker i kärnverksamheten kommer Catella att säkerställa att det finns planer för en omställning till koldioxidsnål verksamhet. Genom att integrera klimatrelaterade aspekter i due diligence-processer, investeringsbeslut och riskhantering inom koncernens affärsmodell, hanteras potentiella utmaningar på ett proaktivt sätt. Catella kommer att fokusera på kortsiktiga omställningsrisker, då dessa bedöms ha större sannolikhet att ge upphov till finansiella konsekvenser på koncernens marknader än fysiska risker. De mest kritiska riskerna som identifierats omfattar prisvolatilitet med ökade driftskostnader och investeringsosäkerhet som följd, risken för värdeminskade tillgångar som kan påverka fastighetsportföljens marknadsvärde negativt, samt begränsad och otillförlitlig elnätskapacitet som kan orsaka affärsstörningar och förseningar i byggprojekt. Med stöd av en scenariobaserad resiliensanalys i linje med TCFD:s rekommendationer har Catella identifierat ett antal strategiska möjligheter som bidrar till att begränsa dessa risker. Koncernen kan stärka resurseffektiviteten genom att påverka hyresgäster att minska energiförbrukningen, öka andelen förnybar energi och anpassa fastigheter för att förbättra deras klimatprestanda. Dessa strategier kan bidra till att stärka Catellas marknadsposition, skapa investeringsmöjligheter och öka motståndskraften mot framtida klimatförändringar. Analysen visade att omställningsrisker för närvarande är mer framträdande än fysiska risker, där akuta fysiska risker initialt bedöms vara störst i Västeuropa. Catellas exponering för klimatrelaterade risker förväntas öka fram till 2050, oavsett om utvecklingen följer Parisavtalet eller ett scenario utan ytterligare klimatåtgärder.

Framöver planerar Catella att integrera klimatrelaterade risker i due diligence-processer, etablera en koncerngemensam riskhantering för klimatfrågor, erbjuda ESG-utbildning inom dotterbolagen samt undersöka metoder för att uppskatta klimatrelaterade risker i finansiella termer. Målet är att integrera klimatrelaterade aspekter på ett heltäckande sätt i affärsstrategin och beslutsprocesserna.

IRO-1

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter

Bedömning av klimatförändringars påverkan, exponering för omställningsrisker och resiliensanalys över olika tidshorisonter
Se ESRS 2 IRO-1 och IRO-2 för en beskrivning av processen för den dubbla materialitetsanalysen (DMA) samt resultat.

Bedömning av klimatrelaterade risker
Som en del av TCFD-genomgången 2022 genomfördes fem regionala bedömningar av klimatrelaterade risker för att beakta en bredd av klimatrisker – inklusive översvämningar, värmeböljor samt stigande priser på energi, byggmaterial, transporter och andra faktorer – i regioner där Catella är verksamt. Resultaten från de regionala riskbedömningarna sammanställdes i en genomsnittsbaserad riskmatris som åskådliggör de klimatrisker som Catella-koncernen står inför. Påverkan och sannolikhet bedömdes kvalitativt utifrån koncernens exponering för klimatrisker i hela värdekedjan, med beaktande av faktorer som fastigheternas geografiska placering, aktuella klimatförhållanden och den omgivande miljön. Skalorna för påverkan och sannolikhet är graderade från 1 till 5, där 1 motsvarar ”Mycket låg” och 5 motsvarar ”Mycket hög”. Riskvärdet (påverkan × sannolikhet) beräknades för att fastställa den klimatrelaterade exponering som Catella-koncernen står inför. En förväntad tidshorisont för när dessa risker sannolikt kan materialiseras har definierats för att ge ytterligare kontext.

- Nuvarande: 0-3 år
- Kortsiktig: 4-10 år
- Medelsiktig: 11-30 år
- Långsiktig: > 30 år

Scenarioanalys
Scenarierna i TCFD-genomgången bygger på IPCC:s representativa koncentrationsbanor (RCP 8.5 och RCP 2.6), vilka motsvarar ett scenario med oförändrade utsläppstrender respektive ett scenario i linje med Parisavtalets klimatmål. Analysen beaktar hur fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker kan utvecklas över tid, fram till 2050, i de regioner där Catella är verksamt.

2025061127322

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

E1-2

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

ESRS	POLICY	BESKRIVNING	SCOPE 1	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	TILLGÄNGLIGHET
E1, E3	Sustainability Policy	Syftar till att minimera negativ påverkan och maximera positiv. Bygger på en dubbel materialitetsanalys som beaktar både risker och möjligheter, och är i linje med relevanta ramverk och standarder. Listar miljömål som: • Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen • Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna • Minska vårt klimatavtryck, minimera avfall, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	Alla Catella AB:s dotterbolag och associerade företag	Styrelse Chef för ESG	ej tillämpligt	Offentligt tillgänglig



2025061127323

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

E1-3

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Åtgärder, resurser och metoder för koldioxidminskning för klimatomställning och anpassning
Även om Catella-koncernen ännu inte har en formell plan för klimatåtgärder, integrerar koncernen aktivt hållbarhetsprinciper i sin investerings- och förvaltningsstrategi. Företaget fokuserar på att utveckla och förvalta fastigheter som följer EU:s direktiv för energiprestanda i byggnader, principer för cirkulär ekonomi och målen för resurseffektivitet. Även om företaget ännu inte har avsatt en separat klimatbudget, är hållbarhetshänsyn en integrerad del av projektfinansiering, investeringsplanering och beslut inom fastighetsförvaltning. Nedan presenterar vi några fallstudier för att belysa företagets engagemang för klimatomställning och anpassning genom integreringen av hållbarhetsprinciper i fastighetsinvesteringarna.

Kaktus Towers
Catella integrerar hållbarhetsprinciper i sina fastighetsinvesteringar, vilket understryker företagets starka engagemang för klimatomställning och anpassning. Ett nytt exempel på detta är Kaktus Towers, ett landmärke inom bostadsutveckling i Köpenhamn, som utsetts som "Best Tall Building in Europe" av Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH). Utmärkelsen understryker Catellas engagemang för ESG-anpassade investeringsstrategier och högklassig design. Utmärkelsen speglar företagets förmåga att skapa hållbara, högpresterande tillgångar i linje med globala trender inom stadsutveckling och återspeglar Catellas arbete med att integrera låga koldioxidutsläpp, energieffektivitet och ansvarsfull upphandling i sin fastighetsutvecklingsstrategi.

Kaktus Towers integrerar principer för cirkulär ekonomi genom att optimera resursanvändningen via ett micro-living koncept. Kaktus Towers erbjuder 495 kompakta, effektivt designade lägenheter som maximerar funktionellt bostadsutrymme samtidigt som materialförbrukningen minimeras. Användningen av hållbara byggmaterial och resurseffektiva designlösningar är i linje med Catellas övergripande strategi för att minska miljöpåverkan i hela fastighetsportföljen. Kaktus Towers är designat utifrån ESG-principer och strävar efter att följa EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Projektet har ansökt om DGNB-certifiering från Green Building Council. Dessutom stödjer Kaktus Towers både biologisk mångfald och minskade koldioxidutsläpp genom sin integration i en omfattande grön zonplan som förbinder viktiga stadsdelar i centrala Köpenhamn.

Utvecklingsprojektet Seestadt
Seestadt-projektet bygger på ett holistiskt energikoncept, som har utsetts till det största inom initiativet KlimaQuartier.NRW för hållbara stadsdelar i Nordrhein-Westfalen, och har certifierats av NRW:s ministerium för ekonomiska frågor samt energimyndigheten EnergyAgency.NRW. Integrationen av förnybar energi, effektiva fjärrvärmenät och hållbara byggtekniker bidrar till minskade växthusgasutsläpp. Den nyligen skapade 20 000 m² stora sjön spelar dessutom en central roll i att förbättra det lokala mikroklimatet, stärka vattenretentionen och främja biologisk mångfald. Projektet följer även principer för hållbar stadsplanering, vilket minskar bilberoendet och prioriterar gröna, gångvänliga ytor. Seestadt är en del av "Real-world laboratory for the energy transition," med stöd av Tysklands federala ministerium för ekonomiska frågor och klimatskydd. Detta understryker projektets roll i att främja Tysklands klimatmål genom innovativa och storskaliga energilösningar.

Uppnådd och förväntad minskning av växthusgasutsläpp

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	ENHET	2024
Uppnådda reduktioner av växthusgasutsläpp (GHG)	tCO_2eq	20,5

Jämfört med de kända utsläppen från 2023 observerades en betydande minskning på 20,5 tCO_2eq baserat på de rapporterade utsläppen från 18 av 21 företagets kontor.

I linje med att Catella övergår till att rapportera enligt CSRD med start 2025, kommer fokus att ligga på att redovisa enhetlig data för minskningen av totala utsläpp. Förväntade växthusgasutsläpp (GHG) kommer även att redovisas i nästa rapporteringscykel.

Resurstillgång och begränsningar i allokering av resurser vid genomförande av klimatåtgärder
Catellas genomförande av klimatrelaterade åtgärder är beroende av allokeringen av ekonomiska resurser. Det finns för närvarande ingen dokumentation som visar i vilken utsträckning förmågan att genomföra åtgärder beror på tillgången till och allokeringen av resurser.

2025061127324

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

E1-4

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Uppföljning av klimatpolicys och åtgärders effektivitet genom målsättningar och mål för minskade växthusgasutsläpp

Catella-koncernen har ännu inte fastställt mätbara, resultatbaserade mål, men arbetar med att ta fram ett strukturerat ramverk för hållbarhetsmålsättningar. Målen ska vara transparenta, mätbara och i linje med internationella hållbarhetsstandarder. Koncernens övergripande ambition är att minska den miljömässiga påverkan från fastighetsutveckling, förvaltning och drift – med särskilt fokus på hållbarhet i leverantörsledet och cirkulära principer. Detta ska uppnås genom nära samarbete med leverantörer och entreprenörer för att driva förbättringar inom ESG i hela värdekedjan.

Justering av utsläppsmål i relation till inventeringsgränser, baslinjens integritet och vetenskapligt baserade klimatåtaganden

Catella har etablerat en baslinje för växthusgasutsläpp (GHG) baserad på räkenskapsåret 2021/2022. Vid fastställandet av denna baslinje inkluderades samtliga operativa aktiviteter inom koncernen, vilket säkerställer en heltäckande täckning av utsläppskällor från investeringar, tillgångsförvaltning och fastighetsutveckling. För att säkerställa jämförbarhet och kvalitet följer Catella en strukturerad metodik i linje med vedertagen branschpraxis, vilket stärker standardiseringen av data och förbättrar uppföljnings- och rapporteringsprocesserna över tid.

De nuvarande GHG-reduktionsmålen har ännu inte validerats av Science Based Targets initiative (SBTi), men som en del av koncernens ambition att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten, analyserar Catella möjligheten att formulera vetenskapligt baserade mål (SBT) och att anpassa sin utsläppsreduktion i linje med Parisavtalets 1,5°C-scenario. Arbetet omfattar utvärdering av möjliga reduktionsvägar för Scope 1, 2 och 3 samt framtagande av en färdplan för validering enligt SBTi:s kriterier.

För att säkerställa att baslinjevärdet fortsatt är representativt för verksamheten utvärderar Catella löpande externa faktorer såsom lagstiftningsutveckling, marknadsförändringar och klimatrelaterade risker. På så sätt säkerställs att växthusgasinventeringen förblir anpassad till föränderliga hållbarhetskrav. Parallellt utvecklas kapaciteten för datainsamling i syfte att förbättra uppföljning av utsläpp samt säkerställa framtida rapportering enligt kommande EU-ramverk för hållbarhetsrapportering.

Strategi för utsläppsminskning och klimatanpassning

Som en del av utsläppsstrategin ökar Catella användningen av förnybar energi. Mer än 50 % av elförbrukningen täcks av förnybara källor, och all fjärrvärme och fjärrkyla som används är förnybar. Det finns även planer på att förbättra energieffektiviteten i fastighetsportföljen. Detta arbete inleds med en översyn för att identifiera potentiella energibesparingar samt tillgångar med förhöjd risk för värdeminskning (s.k. stranded assets).

För att stärka koncernens motståndskraft analyseras flera klimatscenarier. Dessa omfattar effekterna av regulatoriska förändringar, teknikutveckling och skiftande marknadsförutsättningar. Resultaten används som underlag för att prioritera investeringar i förnybar energi, effektiviseringsåtgärder och riskreducerande klimatstrategier.

2025061127325

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

E1-5

Energianvändning och energimix

Total energiförbrukning

Catellas energiförbrukning och energimix för den egna verksamheten: Företagets kontor

ENERGIANVÄNDNING OCH ENERGIMIX	ENHET	2023	2024
Total fossil energiförbrukning	MWh	239,2	280,7
Andel fossila källor i total energiförbrukning	%	32%	49%
Energiförbrukning från kärnkraftkällor	MWh	50,8	36,3
Andel förbrukning från kärnkraftkällor av total energiförbrukning	%	9%	5%
Bränsleförbrukning från förnybara källor, inklusive biomassa (även industri- och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybart väte, etc)	MWh	8,40	3,20
Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kyla från förnybara källor	MWh	575,9	607,3
Förbrukning av egenproducerad förnybar energi, exklusive bränslen	MWh	1,00	1,00
Total förnybar energiförbrukning	MWh	592,3	665,3
Andel förnybara källor av total energiförbrukning	%	70,%	62%
Total energiförbrukning från egen verksamhet	MWh	1 061,6	1076,3

Retrospektiv dataanalys och framtida milstolpar

RETROSPEKTIV DATAGRUND	ENHET	2023	2024
Brutto Scope 1-utsläpp av växthusgaser	tCO_2eq	2,3	160,8
Brutto platsbaserade Scope 2-utsläpp av växthusgaser	tCO_2eq	147,6	269,7
Brutto marknadsbaserade Scope 2-utsläpp av växthusgaser	tCO_2eq	39	33,5

Eftersom den insamlade datan var mer begränsad under 2023 jämfört med 2024, är en tillförlitlig jämförelse mellan åren inte möjlig. Även om energiförbrukningen verkar ha ökat under 2024, kan detta bero på den utökade omfattningen av insamlad data snarare än en faktisk ökning i användning.

Metodik, antaganden och utsläppsfaktorer för beräkning av växthusgasutsläpp

Catella-koncernen beräknar och mäter sina växthusgasutsläpp enligt metoder som är i linje med GHG-protokollet. Källor för emissionsfaktorer är t.ex. DEFRA 2022, EPA 2022, IEA 2018, Energiföretagen 2022. Beräkningarna inkluderar följande växthusgaser: CO_2, CH_4 och N_2O.

Energiavtal och attributsrätter för köpt och såld energi

Koncernen verkar aktivt för ökad användning av förnybar energi och har ett tydligt åtagande att minska energiförbrukningen inom hela portföljen. Som en del av strategin för förnybar energi är många av Catellas tillgångar utrustade med solcellsanläggningar på plats.

Scope 3-utsläpp av växthusgaser: Avgränsningar, rapporteringsgränser och beräkningsmetoder

Eftersom Scope 3 GHG-utsläpp är ett alternativ för gradvis införande, kommer Catella att offentliggöra information om dessa datapunkter när det krävs.

2025061127326

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ESRS E5

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Catella har åtagit sig att minska sitt miljöavtryck genom att minimera avfall och materialförbrukning. Ett centralt mål är att minska avfallsproduktionen inom fastighetsutveckling, underhåll och förvaltning. Vi ser hållbar resursanvändning och cirkulär ekonomi som centrala delar av vår affärsmodell och integrerar dessa principer i verksamheten. Genom att integrera dessa metoder strävar vi efter att skapa långsiktigt värde och samtidigt bidra till en mer hållbar framtid. Även om inga konkreta åtgärder eller mål kopplade till avfallshantering och cirkulär ekonomi ännu har implementerats, finns en plan för att successivt införa insatser för att minska avfall framöver.

IRO-1

Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inverkningar, risker och möjligheter kopplade till resurser och cirkulär ekonomi
Genom den dubbla materialitetsanalysen har vi identifierat risker kopplade till bygg- och rivningsmaterial samt cirkulär ekonomi. Dessa omfattar bland annat strikta miljöregleringar, stigande kostnader för hållbara material och bristande återvinningsinfrastruktur. Bristfällig avfallshantering kan leda till högre driftskostnader, regulatoriska påföljder och ryktesskador till följd av ohållbara metoder. På möjlighetssidan fokuserar Catellas hållbarhetsstrategi på att främja en cirkulär ekonomi inom både tillgångar och finansiella tjänster. Genom att öka cirkulariteten i utvecklingsprojekt kan vi sänka materialkostnaderna, vilket gör de färdiga projekten mer attraktiva och kan bidra till både ökade intäkter och förbättrade marginaler.

E5-2

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Antagna åtgärder och framtidsutsikter
Catella har ännu inte implementerat några specifika åtgärder kopplade till cirkulär ekonomi, men koncernen har som mål att minska avfallsproduktionen i hela verksamheten genom att fokusera på hållbar materialanvändning, ökad återvinning och cirkulära designprinciper.
För att stödja detta planerar Catella att:

- Ta fram riktlinjer för avfallsminskning och hållbar materialanvändning i bygg- och renoveringsprojekt, i linje med principerna för cirkulär ekonomi.
- Utvärdera möjligheter att integrera återvunnet material och minska beroendet av nyutvunna råmaterial inom fastighetsutveckling.
- Samarbeta med leverantörer och entreprenörer för att anpassa inköps- och försörjningskedjestrategier till målen för cirkulär ekonomi.
- Utforska partnerskap med avfallshanteringsleverantörer för att förbättra sortering, återanvändning och återvinning inom fastighetsbeståndet.

Catella utvärderar för närvarande vilken resursfördelning som krävs för att genomföra dessa initiativ, med målet att säkerställa att framtida investeringar i strategier för cirkulär ekonomi är i linje med EU:s hållbarhetsramverk och stärker verksamhetens långsiktiga motståndskraft.

2025061127327

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

E5-5

Resursutflöden

Avfallsproduktion och återvinning

KATEGORI	UNDERKATEGORI	ENHET	2023	2024
Total avfallsproduktion	Farligt avfall	Ton	0,1	46,63
	Icke-farligt avfall	Ton	49,4	2 406,9
Icke-farligt avfall som gick till återvinning, uppdelat efter behandlingsmetod	Återanvändning	Ton	-	55,6
	Återvinning	Ton	5,5	1 258,8
	Övriga återvinningsmetoder	Ton	0,1	1092,5
Farligt avfall som gått till bortskaffande, fördelat efter behandlingsmetod	Förbränning	Ton	-	9,2
	Deponi	Ton	-	37,4
	Övriga bortskaffningsmetoder	Ton	0,1	0
Icke-farligt avfall som gått till bortskaffande, fördelat efter behandlingsmetod	Förbränning	Ton	2,1	929,5
	Deponi	Ton	5,4	-
	Övriga bortskaffningsmetoder	Ton	41,9	1419,3
Icke-återvunnet avfall		Ton	7,7	987,6
Procentandel, icke-återvunnet avfall		%	16%	40
Total mängd farligt avfall		Ton	0,1	46,6
Total mängd radioaktivt avfall		Ton	0	0

Beräkningsmetoder för avfallsproduktion och omledning

Catella tar ansvar för separat insamling och transport av kommunalt avfall. Som en följd av detta omfattar den rapporterade avfallsdatan det avfall som genereras vid Catellas kontor. Informationen har, i de fall den funnits tillgänglig, rapporterats på dotterbolagsnivå.

EU Taxonomi

Vårt fokus på att utveckla EU-taxonomin fortsätter under 2024, genom att höja den miljömässiga standarden och öka fokus på sociala aspekter. Vi stärker samtidigt miniminivån för sociala skyddsåtgärder för att säkerställa att tillämpningen sker enligt grundläggande rättviseprinciper. De tekniska bedömningskriterierna utvecklas vidare för att endast stödja initiativ med verklig hållbarhetspotential och strikta riktlinjer. Vi rapporterar på 7.1 då våra utvecklingsfastigheter inom affärsområdet Principal Investments aldrig är avsedda att förvaltas, utan avyttras när de färdigställts. De utvecklingsprojekt som förväntas få DGNB Taxonomi-certifiering är fortfarande under utveckling och räknas ännu inte som taxonomiförenliga. miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer balanseras för en mer motståndskraftig framtid.

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Absolut omsättning, MSEK	Andel av omsättningen, %	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med Taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av Taxonomikraven (A.2), år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet eller	Kategori omställningsverksamhet
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0%		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%										
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%																
Omsättningen hos verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		736	32%																
Totalt (A:1+A.2)		**736**	**32%**																
(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 534	68%																
Totalt (A+B)		**2 270**	**100%**																

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier "varsamhet till övriga hållbarhetsmål" (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Absolut kapitalutgifter, MSEK	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Miniminskyddsåtgärder	Andel förenlig med Taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av Taxonomikraven (A.2), år 2023	Kategori (miljögörande verksamhet eller)	Kategori (omställningsverksamhet)
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0%		
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheters kapitalutgifter (A.1)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%										
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%																
Kapitalutgifter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		696	100%																
Totalt (A.1+A.2)		**696**	**100%**																
(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
Totalt (A+B)		**696**	**100%**																

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Absolut driftsutgifter, MSEK	Andel av driftsutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter, år 2024	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter, år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet, eller)	Kategori (omställningsverksamhet)
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0%	0%		
Driftsutgifter för miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheters omsättning (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%											
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	595	28%																	
Driftsutgifter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		595	28%																	
Totalt (A.1+A.2)		**595**	**28%**																	
(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inteomfattas av taxonomin		1 533	72%																	
Totalt (A+B)		**2 128**	**100%**																	

2025061127331

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ESRS S1

SOCIALT

Catella inser att den egna arbetskraften spelar en avgörande roll i implementeringen av företagets affärsstrategi och det långsiktiga värdeskapandet. Avsnittet beskriver Catellas åtaganden, policys och styrningsstrukturer gällande påverkan på arbetskraften, samt risker och möjligheter. Detta säkerställer efterlevnad av internationella standarder och föränderliga regelverk.

S1-rapporten är en strukturerad utvärdering av väsentlig påverkan på arbetskraften, med fokus på anställningsvillkor, mångfald och inkludering, due diligence för mänskliga rättigheter, riskhantering och medarbetarnas välbefinnande. Rapporten beskriver också åtgärder som vidtagits för att minska risker, utnyttja möjligheter, och följa upp resultaten över tid.

Catellas arbetskraft består främst av medarbetare inom de tre kärnverksamhetsområdena: Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments. Med verksamhet i 12 europeiska länder samarbetar koncernen även med externa investeringspartners, entreprenörer och leverantörer inom fastighetsutveckling och -förvaltning.

Den dubbla materialitetsanalysen (DMA) identifierade viktiga ESG-risker som kan ha väsentlig påverkan på medarbetare, inklusive:

- Styrningsrelaterade och etiska risker, som behovet av strukturerad hållbarhetsstyrning och övervakning av etiska normer.
- Risker gällande regelefterlevnad, särskilt de som rör ökade åtaganden enligt CSRD, EU-taxonomin och ramverk för due diligence av mänskliga rättigheter.
- Frågor gällande arbetsmiljö och välmående, inklusive vikten av balans mellan arbete och privatliv, medarbetarengagemang samt initiativ för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I).

Även om det inte finns några explicita rapporter om väsentlig negativ påverkan på arbetskraften, agerar Catella proaktivt i fråga om riskhantering och utvecklingen av arbetskraften. Initiativ som Catella Academy, mångfaldsmål, skydd för visselblåsare och riktlinjer för balans mellan arbete och privatliv främjar motståndskraftiga, engagerade och framtidsorienterade medarbetare.

Avsnittet utgör en omfattande redovisning av Catellas arbetskraftsrelaterade policyer, engagemangsmetoder, riskhanteringsstrategier och resultatuppföljning enligt CSRD-kraven.



FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV		SIDHÄNVISNING
ESRS S1 - Socialt		
SMB - 3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	s. 74
S1-1	Policyer för den egna arbetskraften	s. 76
S1-2	Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar	s. 79
S1-3	Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	s. 79
S1-4	Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	s. 81
S1-5	Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	s. 84

SBM-3

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga inverkningar på anställda och icke-anställda i Catellas arbetskraft (S1.SBM-3_02)

Catellas arbetskraft består främst av medarbetare inom de tre kärnverksamhetsområdena: Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments. Koncernen är verksam i 12 länder i Europa. Catella samarbetar med externa investeringspartners, entreprenörer och leverantörer inom fastighetsutveckling och -förvaltning. Med tanke på företagets beroende av tredjepartsleverantörer för byggnation, investeringar och rådgivningstjänster, kan konsulter och externa entreprenörer utgöra en del av den utökade arbetskraften.

DMA identifierade viktiga ESG-risker som kan ha väsentlig påverkan på medarbetarna, inklusive:

- Brist på ett strukturerat ramverk för hållbarhetsstyrning
- Exponering för hög energiförbrukning och klimatrelaterade risker i fastighetsinvesteringar
- Risker gällande regelefterlevnad kopplade till etiska riktlinjer för investeringar och fastighetsförvaltning.

Väsentlig negativ påverkan (den egna arbetskraften)

Catella har inte explicit rapporterat någon väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften. Det finns dock ett antal potentiella ESG-risker som kan få väsentliga negativa konsekvenser.

Identifierade risker som kan ha påverkan på arbetskraften:

1. Styrnings- och etiska risker:
   a. Den dubbla materialitetssanalysen identifierar en brist på ett strukturerat ramverk för hållbarhetsstyrning, vilket kan påverka transparens, regelefterlevnad och etiska normer.
   b. Risker relaterade till mutor och korruption inom fastighets- och byggsektorn har noterats, vilket indirekt kan påverka medarbetare i samband med investeringar och förvaltning av tillgångar.
2. Risker relaterade till regelefterlevnad och regelöverensstämmelse:
   a. ESG-riskbedömningen belyser ökande regulatoriska åtaganden, vilket kan leda till ytterligare krav på regelefterlevnad och potentiellt påverka medarbetarnas arbetsbelastning och operativa rutiner.
   b. ESG-enkäten noterar också att ökade rapporterings- och administrativa krav relaterade till regelverk (t.ex. CSRD, EU-taxonomin) kan påverka medarbetare.
3. Hälsa och säkerhet samt risker för social påverkan:
   a. Catella har upprättat en visselblåsartjänst och etiklinje, vilket är en mekanism för rapportering och hantering av arbetsplatsproblem. Inga specifika arbetsplatsincidenter eller väsentlig negativ påverkan har dock identifierats i dokumentationen.

Catella uppger att bolaget är verksamt i jurisdiktioner med starkt arbetstagarskydd, vilket indikerar att lokala arbetsrättsliga standarder efterlevs. Inga specifika säkerhetsincidenter har dock rapporterats.

Aktiviteter med positiv påverkan på arbetskraften och förmånstagare

Catella genomför aktiviteter och tillämpar policys med positiv påverkan på arbetskraften, särskilt inom hållbarhetsintegration, välmående och etiska affärsmetoder.

Ett starkt etiskt ramverk och system för regelefterlevnad stärker ytterligare en positiv arbetskultur. Catella har infört skydd för visselblåsare och etiska riktlinjer, vilket säkerställer transparens och en trygg arbetsmiljö. Företagets uppförandekod och ESG-policys stärker etiska affärsmetoder, icke-diskriminering och regelefterlevnad, vilket främjar anställningstrygghet och ökar förtroendet bland medarbetarna. Catella visar också sitt engagemang för mångfald, jämlikhet och inkludering genom dedikerade policys som stöder lika möjligheter. Målen för jämn könsfördelning har satts upp för att förbättra representationen på alla nivåer, vilket främjar en mer inkluderande arbetsmiljö. Dessutom stöder Catella professionell utveckling genom att ge medarbetarna möjlighet att delta i internationella investeringsprojekt och specialiserade fastighetsfonder, vilket främjar kompetens- och karriärsutveckling.

Catella betonar vikten av balans mellan arbete och privatliv och erbjuder flexibla arbetsvillkor samt distansarbete där det är möjligt. Dessa initiativ skapar en stödjande och dynamisk arbetsmiljö, vilket säkerställer att medarbetarna kan blomstra både professionellt och i sin personliga utveckling.

Väsentliga risker och möjligheter kopplade till påverkan på och beroende av arbetskraften

Catella står inför flera väsentliga risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften, som påverkas av såväl interna organisatoriska faktorer som externa regulatoriska och marknadsmässiga förhållanden. Dessa risker uppstår främst i relation till styrning, regelefterlevnad och arbetsledning, medan möjligheter uppstår genom strategisk utveckling av arbetskraften, ESG-driven affärstillväxt och ökat medarbetarengagemang.

Företaget har identifierat ESG-risker, inklusive brister i styrningen och exponering för mutrisk inom fastighets- och byggsektorerna, vilket utgör potentiella etiska och juridiska utmaningar. Om dessa risker inte hanteras effektivt kan de påverka medarbetarnas tillit, arbetsplatsens integritet och den operativa stabiliteten.

En annan viktig risk rör förmågan att attrahera och behålla medarbetare. Catella är verksamt på flera europeiska marknader, där konkurrensen om kompetenta medarbetare inom investeringar, företagsfinansiering och hållbar fastighetsförvaltning kan vara stor. Om

2025061127333

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

företaget inte effektivt uppfyller medarbetarnas förväntningar på karriärutveckling, balans mellan arbete och privatliv, samt mångfald, finns det en potentiell risk för brist på talang eller högre personalomsättning. Hållbar finansiering och ESG-drivna investeringsstrategier är föränderliga, vilket kräver kontinuerlig fortbildning av medarbetarna och utgör ett beroende av kontinuerligt lärande och möjligheter till professionell utveckling. Trots dessa risker så skapar Catellas strategiska fokus på hållbarhet och etiska affärsmetoder flera möjligheter. Företagets investeringar i ESG-integration och hållbara fastighetslösningar möjliggör för medarbetarna att utveckla kompetens inom viktiga områden som klimatriskhantering, grön finansiering och ansvarsfulla investeringar. Detta möjliggör arbetsstyrkans långsiktiga karriärutveckling och gör Catella mer attraktivt som arbetsgivare inom de konkurrensutsatta fastighets- och finanssektorerna. Dessutom stödjer Catellas engagemang för mångfald, jämlikhet och inkludering, i form av policys, en inkluderande och engagerad arbetskraft, vilket kan förbättra medarbetarnas trivsel och organisationens resultat.

En annan möjlighet utgörs av arbetskraftens flexibilitet, eftersom Catella införlivat distansarbete och flexibla arbetsvillkor i anställningsmodellen. Denna strategi kan öka medarbetarnas välmående, lojalitet och skapa en mer motståndskraftig och anpassningsbar arbetskraft, särskilt i samband med marknadsfluktuationer och förändrade arbetsmönster.

Identifiering av arbetsgrupper med högre risk för skada och utvärderingsmetod

Den dubbla materialitetssanalysen fann begränsade tecken på att arbetstagare var utsatta för betydande risker på grund av deras egenskaper, roller eller arbetskontexter. Eftersom verksamheten är baserad i Europa omfattas medarbetarna av stark arbetsrättslagstiftning och tydliga arbetsmiljöregler, vilket ger ett gott skydd.

Catella arbetar aktivt för att säkerställa medarbetarnas hälsa, säkerhet och välbefinnande. Medarbetarna uppmuntras att fritt identifiera och rapportera osäkra arbetsförhållanden, olyckor, säkerhetsrisker eller potentiella överträdelser av arbetsrätt och mänskliga rättigheter på arbetsplatsen. Rapportering kan ske via visselblåsarsystemet eller direkt till relevanta avdelningar, såsom regelefterlevnad och HR, för att säkerställa att lämpliga åtgärder vidtas för att upprätthålla en säker och rättvis arbetsmiljö.

Kartläggning av risker och möjligheter för specifika medarbetargrupper

Under arbetet med dubbel materialitetsanalys gjordes ingen ytterligare åtskillnad mellan påverkan på och beroende av anställda utifrån deras specifika egenskaper.



20250611127334

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-1

Policyer för den egna arbetskraften

Policys för hantering av arbetskraftsrelaterad inverkningar, risker och möjligheter

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN TILL NYCKELINTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Human Resources Policy	Redogör för företagets strategi för arbetskraftshantering, rekrytering, medarbetarutveckling och arbetsvillkor.	Gäller för alla medarbetare inom Catella Group; täcker inte explicit externa entreprenörer eller tredjepartsarbetskraft.	CHRO	Arbetslagstiftning och branschens riktlinjer för bästa praxis	Överensstämmer med medarbetarnas behov av rättvisa arbetsvillkor och karriärutveckling.	Interna dokument tillgängliga för medarbetare via HR-portaler.
Diversity, Equality & Inclusion Policy	Fastställer Catellas åtaganden för mångfald, jämlikhet och inkludering, inklusive balans mellan könen, lika möjligheter och antidiskrimineringspolicys.	Täcker alla medarbetare och ledningen; specificerar inte kvoter eller demografiska uppdelningar i detalj.	CHRO	Internationella ramverk för mångfald och inkludering	Återspeglar åtaganden för inkludering och rättvis representation inom arbetskraften.	Publiceras internt och hänvisas till i handböcker till medarbetarna.
Catella Code of Conduct	Definierar etiska förväntningar på alla medarbetare, inklusive integritet, anti-korruption, regelefterlevnad och yrkesetiska riktlinjer.	Gäller för alla medarbetare och affärsverksamheter; täcker inte externa affärspartners om det inte anges specifikt.	CHRO			
OECD-riktlinjer, FN:s Global Compact-principer	Säkerställer att medarbetarna förstår aktuella etiska skyldigheter och förväntningar gällande regelefterlevnad.	Tillgänglig för alla medarbetare och integrerad i utbildningsmaterial.				
Catella Group Whistleblowing Policy	Erbjuder kanaler för medarbetare att anmäla misstänkta överträdelser, oegentligheter eller etiska brister i arbetsmiljön.	Gäller för alla medarbetare, inklusive i dotterbolag; täcker inte externa klagomål från tredjepart.	Visselblåsarkommittén och CLO			
EU:s visselblåsardirektiv	Erbjuder medarbetarna en trygg möjlighet att rapportera arbetsplatsproblem.	Tillgänglig via interna rapporteringskanaler och i regelefterlevnadsutbildning.				
Catella Group Remuneration Policy	Redogör för företagets strategi för ersättning, incitament och prestationsbaserad ersättning till medarbetarna.	Gäller för alla medarbetare; specificerar inte ersättning till ledande befattningshavare utöver företagets övergripande policyer.	CHRO	Nationell arbetsrätt och lönebestämmelser	Balans mellan rättvis ersättning till medarbetare och företagets finansiella ställning.	Tillgänglig genom personalpolicys och interna kommunikationskanaler.
Catella Group Privacy Policy	Beskriver hur medarbetardata samlas in, behandlas och skyddas i enlighet med dataskyddsregler.	Gäller samtliga medarbetare; omfattar inte extern datahantering om det inte uttryckligen anges i avtalet.	CLO			
GDPR och andra dataskyddsregleringar	Skyddar medarbetarnas integritet och rätt till dataskydd.	Tillgänglig internt med specifika riktlinjer för medarbetardataskydd.				

2025061127335

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Åtaganden i policyer för mänskliga rättigheter som rör den egna arbetskraften
Catellas åtaganden för mänskliga rättigheter som rör den egna arbetskraften, har integrerats i ett antal policys, inklusive Catella Code of Conduct, Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, och Whistleblowing Policy. Riktlinjerna överensstämmer med internationella principer för mänskliga rättigheter och fastställer företagets inställning till rättvis behandling, icke-diskriminering, arbetsplatsetik och medarbetarnas rättigheter. Catellas Uppförandekod fastställer företagets grundläggande etiska och juridiska åtaganden och säkerställer att alla medarbetare behandlas med värdighet, rättvisa och respekt. Den bekräftar företagets nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och tvångsarbete samt åtagandet att upprätthålla grundläggande arbetsrätt inom hela verksamheten. Medarbetare förväntas följa etiska riktlinjer, och det finns mekanismer för att rapportera överträdelser genom företagets visselblåsarsystem.

Diversity, Equality and Inclusion Policy stärker företagets åtagande att skapa en inkluderande arbetsmiljö präglad av mångfald. Policyn förbjuder diskriminering baserad på kön, etnicitet, nationalitet, religion, funktionsnedsättning eller annan diskrimineringsgrund enligt gällande lagstiftning, och säkerställer att alla medarbetare har lika tillgång till möjligheter till karriärutveckling och avancemang.

Human Resources Policy stärker ytterligare skyddet av medarbetarnas rättigheter genom att fastställa rättvisa anställningsmetoder, icke-diskriminerande rekrytering och principer för lika lön. Den omfattar även bestämmelser relaterade till arbetssäkerhet, kompetensutveckling och medarbetarnas välbefinnande, och säkerställer att arbetsstyrkan skyddas av stark arbetsrättslig reglering.

Whistleblowing Policy utgör en viktig del av skyddet av medarbetarnas mänskliga rättigheter och är en konfidentiell och säker kanal för medarbetarna att rapportera etiska överträdelser, missförhållanden på arbetsplatsen och potentiella kränkningar av mänskliga rättigheter. Policyn garanterar att medarbetare tryggt kan rapportera oro utan risk för repressalier, vilket understryker företagets engagemang för en etisk arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Strategi för att hantera och åtgärda påverkan på mänskliga rättigheter inom arbetskraften
Catellas övergripande strategi för att säkerställa respekten för mänskliga rättigheter, inklusive arbetsrättsliga principer, inom den egna arbetskraften bygger på företagets ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (Human Rights Due Diligence - HRDD), Code of Conduct, Diversity, Equality and Inclusion Policy, och Whistleblowing Policy. Företaget följer internationellt erkända standarder, inklusive FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, för att säkerställa en etisk och ansvarsfull affärsverksamhet. Catellas Uppförandekod bekräftar företagets åtagande att upprätthålla grundläggande arbetsrätt, inklusive icke-diskriminering, lika möjligheter, rättvisa arbetsvillkor och rätten till föreningsfrihet. Företaget förbjuder tvångsarbete, barnarbete och trakasserier på arbetsplatsen samtidigt som det främjar en inkluderande arbetsmiljö som värdesätter mångfald och likabehandling. För att stärka dessa åtaganden har Catella genomfört en bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (Human Rights Impact Assessment - HRIA) för att identifiera och minska potentiella risker med påverkan både på arbetskraften och den bredare värdekedjan. Bedömningen visade att Catella, trots att bolaget huvudsakligen är verksamt inom europeiska jurisdiktioner med starkt arbetsrättsligt skydd, har behov av att systematisera arbetet med aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter i samtliga dotterbolag och affärsverksamheter. Detta innebär att arbetsrättsliga principer aktivt integreras i företagets policyer, leverantörsrelationer och investeringsbeslut för att säkerställa en konsekvent och ansvarsfull tillämpning. Dessutom fastställer Catellas Diversity, Equality & Inclusion Policy riktlinjer för balans mellan könen, lika lön och antidiskrimineringsarbete, vilket säkerställer rättvisa och jämlika möjligheter för alla medarbetare. Catella har beskrivit åtgärder för att följa upp och stärka skyddet för mänskliga rättigheter och arbetsrätt över tid, samt för att integrera hänsyn till mänskliga rättigheter i investeringsbeslut, stärka leverantörernas aktsamhetsbedömningar och etablera tydligare ansvarsmekanismer på alla nivåer i organisationen.

Strategi och metoder för medarbetarengagemang
Catellas övergripande strategi för engagemang med den egna arbetskraften bygger på öppen kommunikation, delaktighet och strukturerade processer för hantering av rapporterade missförhållanden. Företaget främjar en inkluderande och transparent arbetsmiljö genom sin Human Resources Policy, Diversity, Equality & Inclusion Policy, och Whistleblowing Policy. Detta säkerställer att medarbetare har möjlighet att uttrycka synpunkter, ge feedback och delta i beslutsprocesser. Medarbetarengagemanget stärks av Catellas åtagande för mångfald, jämlikhet och inkludering, som beskrivs i företagets policyer. Företaget främjar lika möjligheter, icke-diskriminering och balans mellan könen, vilket säkerställer att medarbetare kan bidra till att skapa en rättvis och inkluderande arbetsplats. Därutöver syftar bolagets process för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD), som inkluderar dialoger med intressenter, till att identifiera arbetsrelaterade risker och integrera medarbetarperspektiv i företagets beslutsfattande. En av de viktigaste mekanismerna för dialog är Whistleblowing Policy, som ger medarbetare en säker och anonym kanal för att framföra oro kring arbetsplatsetik, oegentligheter eller kränkningar av mänskliga rättigheter. Policyn säkerställer att medarbetare kan lyfta frågor utan rädsla för repressalier, och rapporter vidarebefordras till efterlevnads- och HR-avdelningarna för uppföljning.

Catella erkänner även vikten av kontinuerlig återkoppling och dialog med medarbetare, även om de granskade dokumenten inte specificerar några strukturerade processer såsom regelbundna medarbetarundersökningar, dialogforum eller kollektivavtal. Catella är verksamt inom europeiska jurisdiktioner med starkt arbetsrättsligt skydd, vilket tyder på att medarbetarna åtnjuter ett starkt representantskap och lagstadgade rättigheter till konsultation. Ytterligare dokumentation skulle dock krävas för att bekräfta förekomsten av formella konsultationsrutiner med arbetsstyrkan eller mekanismer för medarbetarinflytande utöver befintliga HR-policys och system för att hantera missförhållanden.

Anpassning av arbetskraftspolicyer till internationella standarder
Catellas arbetskraftsrelaterade policyer är i linje med internationellt erkända standarder för mänskliga rättigheter och arbetsrätt, främst genom företagets åtaganden enligt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Dessa ramverk utgör grunden för koncernens arbete med mänskliga rättigheter och vägleder dess policyer för etiskt företagande, arbetsrätt och bolagsansvar. Catellas Code of Conduct,

2025061127336

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, och Whistleblowing Policy integrerar principer som speglar globala standarder för mänskliga rättigheter och arbetsrätt, inklusive:

- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP): Företaget åtar sig att respektera mänskliga rättigheter i sin affärsverksamhet och värdekedja samt att hantera risker relaterade till icke-diskriminering, arbetsplatssäkerhet och arbetsvillkor.
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag: Catella integrerar bolagsansvar och due diligence-krav i styrningsstrukturer, inklusive riskbedömningar gällande mänskliga rättigheter, ansvarsfulla investeringsprinciper och åtgärder mot korruption.
- ILO:s kärnkonventioner om arbetsrättsliga standarder: Även om de inte uttryckligen nämns i alla policyer, är Catellas förhållningssätt till föreningsfrihet, icke-diskriminering och rättvisa arbetsvillkor väl förankrat i de grundläggande principerna och rättigheterna i arbetslivet, såsom de fastställts av Internationella arbetsorganisationen (ILO).

Catella har vidtagit konkreta åtgärder för att anpassa sina policyer till dessa internationella ramverk:

- Genomförde en bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att identifiera och motverka risker relaterade till arbetsförhållanden, rättvis behandling och arbetsrätt.
- Integrerade visselblåsarmekanismer och system för att rapportera missförhållanden, vilket säkerställer att medarbetare kan framföra oro i enlighet med internationell praxis för bolagsansvar.
- Åtagit sig att integrera ansvar för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) i dotterbolag och investeringsbeslut, i enlighet med kraven i EU-taxonomins minimiskyldigheter och direktivet om tillbörlig aktsamhet i företagens hållbarhetsarbete (CSDDD).

Policy för förebyggande av arbetsplatsolyckor och säkerhetsledningssystem

Catellas arbete med arbetssäkerhet och olycksförebyggande åtgärder är integrerat i bolagets Human Resources Policy, Code of Conduct och ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD). Företaget är verksamt främst inom europeiska jurisdiktioner med starkt arbetsrättsligt skydd, där efterlevnad av nationella hälso- och säkerhetsföreskrifter är ett krav.

Som en del av sin bedömning av påverkan på mänskliga rättigheter (HRIA) har Catella identifierat hälso- och säkerhetsrisker inom specifika områden, främst inom investeringsverksamhet, byggprojekt och fastighetsförvaltning. Även om de direkta riskerna för Catellas anställda bedöms vara begränsade, ser företaget potentiella säkerhetsutmaningar för medarbetare som arbetar med fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt. Uppförandekoden omfattar övergripande åtaganden om säkra och hälsosamma arbetsförhållanden, med målsättningen att säkerställa en trygg arbetsmiljö och regelmässig efterlevnad för alla medarbetare. Whistleblowing Policy fungerar även som en konfidentiell kanal för medarbetare att rapportera misstänkta säkerhetsrelaterade missförhållanden, vilket säkerställer att potentiella risker och överträdelser hanteras skyndsamt och effektivt.

Policys för inkludering och positiva åtgärder för utsatta medarbetargrupper

Catella har infört särskilda policys för att motverka diskriminering inom arbetskraften, främst genom sin Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, och Code of Conduct. Dessa policys är i linje med internationellt erkända ramverk för mänskliga rättigheter och säkerställer att alla medarbetare behandlas rättvist, jämlikt och med respekt.

Catellas Diversity, Equality and Inclusion Policy förbjuder uttryckligen diskriminering baserad på kön, etnicitet, nationalitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller annan diskrimineringsgrund enligt gällande lagstiftning. Företaget är engagerat i att främja en mångfaldig och inkluderande arbetsplats och säkerställer lika möjligheter för alla medarbetare, oavsett bakgrund.

Human Resources Policy förstärker dessa principer ytterligare genom att integrera rättvisa processer för rekrytering, befordran och ersättning, i enlighet med arbetsrättsliga regler och antidiskrimineringslagstiftning i de jurisdiktioner där Catella är verksamt. Policyn säkerställer att beslut om rekrytering och karriärutveckling baseras på meriter och kvalifikationer, snarare än partiskhet eller personliga egenskaper.

För att motverka diskriminering har Catella infört en Whistleblowing Policy som ger medarbetare en konfidentiell och säker kanal för att rapportera fall av diskriminering, trakasserier eller orättvis behandling på arbetsplatsen. Rapporteringen kan ske anonymt, och policyn garanterar skydd mot repressalier för medarbetare som rapporterar oro kring överträdelser på arbetsplatsen. Dessutom har Catella utvärderat påverkan på mänskliga rättigheter (HRIA) för att kartlägga och hantera risker relaterade till diskriminering, rättvisa arbetsvillkor och efterlevnad av mänskliga rättigheter inom hela verksamheten. Bedömningen identifierade ett behov av fortsatt integrering av mångfalds- och antidiskrimineringsåtgärder i affärsprocesser och styrningsstrukturer.

Införande av åtgärder för antidiskriminering och främjande av mångfald

Catellas policyer för icke-diskriminering, mångfald och inkludering genomförs genom en kombination av bolagsstyrningsstrukturer, system för att hantera missförhållanden och processer för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter. Catella säkerställer sina åtaganden genom företagets Diversity, Equality & Inclusion Policy, Human Resources Policy, Code of Conduct, och Whistleblowing Policy, vilka syftar till att förebygga, begränsa och åtgärda diskriminering när den upptäcks. Catellas Diversity, Equality and Inclusion Policy fastställer tydliga åtaganden för att förebygga diskriminering på arbetsplatsen genom rättvisa processer för rekrytering, karriärutveckling och ersättning. Human Resources Policy stärker detta genom att integrera principer om jämlikhet i rekrytering och personalhantering, med syftet att motverka partiskhet och främja mångfald på alla nivåer inom organisationen. Whistleblowing Policyn ger medarbetare en konfidentiell och säker kanal för att rapportera fall av diskriminering, trakasserier eller orättvis behandling. Rapporter kan lämnas in anonymt, och policyn säkerställer att medarbetarna skyddas från repressalier. Mekanismen gör det möjligt att identifiera och hantera diskriminering på arbetsplatsen på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt.

2025061127337

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-2

Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående påverkan

Processer för dialog med den egna arbetskraften om påverkan och integrering i beslutsfattande

Catella integrerar aktivt medarbetarnas perspektiv i beslut som rör bolagets påverkan inom hållbarhetsområdet, främst genom aktsamhetsprocesser kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) samt strukturerad intressentdialog. En central del i detta arbete har varit genomförandet av en bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA), som inkluderade dialoger med medarbetare inom affärsområdena Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Syftet med dessa dialoger var att identifiera potentiella risker kopplade till mänskliga rättigheter samt att samla in medarbetarinsikter kring hur nuvarande styrningsstrukturer kan stärkas.

Medarbetarnas input har varit betydelsefull för att bedöma arbetsmiljöförhållanden, identifiera efterlevnadsrisker och ytterligare integrera mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga standarder i den dagliga verksamheten. Utöver formella bedömningsprocesser möjliggör kontinuerlig dialog och återkopplingsmekanismer att medarbetarperspektivet tas tillvara i utformningen av Catellas hållbarhetsstrategi och riskhantering.

Catellas interna rapporteringskanaler, inklusive bolagets Whistleblowing Policy, finns fortsatt på plats som en mekanism för att effektivt fånga upp och hantera frågor kopplade till arbetsplatsens etik, diskriminering och andra potentiella missförhållanden. Rapporter som inkommer hanteras med lämplig uppföljning av ansvariga funktioner inom regelefterlevnad och HR.

Globala ramavtal och åtaganden för arbetstagares mänskliga rättigheter

Ytterligare information finns i avsnitt G1-1, *Policyer för ansvarsfullt företagande*, samt i avsnittet om bolagets styrning och värderingar i årsredovisningen.

S1-3

Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem

Åtgärdsprocesser för att hantera arbetsrelaterade negativ påverkan

Catellas arbete med att tillhandahålla eller bidra till åtgärder när bolaget har orsakat eller medverkat till väsentlig negativ påverkan på den egna arbetskraften är integrerat i det bredare ramverket för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) samt i bolagets styrningsstrukturer. I enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) och OECD:s riktlinjer för multinationella företag erkänner Catella sitt ansvar att hantera negativ påverkan och säkerställa tillgång till effektiva former av gottgörelse.

Genom bolagets bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) har Catella identifierat områden där det finns behov av förstärkta aktsamhetsprocesser och klagomålsmekanismer för att öka ansvarstagande och transparens. Resultaten från bedömningen utgör ett viktigt underlag för hur bolaget utvärderar, hanterar och vid behov åtgärdar faktisk eller potentiell negativ påverkan på medarbetare.

Som en del av bolagets ramverk finns en konfidentiell visselblåsarkanal, vilken möjliggör för medarbetare att på ett tryggt sätt lyfta frågor relaterade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och affärsetik. Rapportering via denna kanal skyddas av bolagets policy mot repressalier och följs upp av relevanta funktioner inom HR och regelefterlevnad.

Om Catella bedöms ha orsakat eller medverkat till en väsentlig negativ påverkan på arbetskraften kan möjliga åtgärder omfatta:

- Interna utredningar genomförda av avdelningarna för regelefterlevnad och HR för att bedöma omfattningen och karaktären av rapporterad påverkan.
- Korrigerande åtgärder, inklusive uppdatering av policyer, anpassningar av arbetsmiljön och förstärkta skyddsåtgärder för att förhindra att liknande händelser upprepas.
- Dialog med berörda medarbetare för att förstå deras oro och erbjuda lämplig gottgörelse.
- Samarbete med externa myndigheter eller organisationer för arbetsrätt där regelefterlevnad är relevant.

Arbetskraftens tillgång till externa klagomålsmekanismer

Catella har särskilda kanaler där medarbetare kan rapportera oro eller uttrycka behov, vilket säkerställer att dessa hanteras på ett adekvat sätt. Mekanismerna omfattar främst Whistleblowing Policy, direkt dialog med chefer och HR samt medarbetarundersökningar. Catella tillhandahåller ett särskilt, konfidentiellt och anonymt visselblåsarsystem som hanteras av en extern tredje part (2Secure), vilket säkerställer att medarbetare kan framföra oro utan rädsla för repressalier. Rapportering kan ske genom följande kanaler:

- Online: Säker rapportering via 2Secures hemsida.

2025061127338

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

- Tel: Medarbetare kan anonymt rapportera via en oberoende hotline-tjänst.
- Personliga möten: Medarbetare kan begära ett möte med en representant från 2Secure eller Catella Group.
- Intern rapportering till HR och ledning: Medarbetare kan även rapportera oro till lokala chefer eller Catella Groups HR-avdelning, vilka vid behov eskalerar ärendet till visselblåsarkommittén.

Rapportering i visselblåsarsystemet är krypterad och lösenordsskyddad, och medarbetare får ett unikt ärendenummer för uppföljning. Visselblåsare skyddas från repressalier, och alla rapporter granskas av erfarna handläggare som utvärderar situationen och vid behov eskalerar ärendet till Catellas regelefterlevnadsansvariga. Koncernen genomför en årlig medarbetarundersökning med en deltagarfrekvens på 79 % under 2024. Undersökningen ger medarbetarna en strukturerad möjlighet att uttrycka sina åsikter, rapportera oro och bidra till koncernövergripande diskussioner om arbetsmiljö och utveckling. Insikterna från undersökningen bidrar till Catellas strategiska utveckling och personalpolicy. Medarbetare uppmuntras att direkt kommunicera oro, behov eller återkoppling till sina närmaste chefer eller HR-representanter. Om medarbetare föredrar en mindre formell väg kan oro relaterad till arbetsplatsetik, diskriminering eller välbefinnande framföras via Ethics Hotline, som är en separat rapporteringskanal för ärenden som inte omfattas av visselblåsarsystemet.

Uppföljning och utvärdering av arbetskraftens klagomålsmekanismer

Medarbetare uppmuntras att rapportera oro direkt till sina lokala chefer, HR-avdelningen eller regelefterlevnadsfunktionen. Dessa rapporter eskaleras vid behov till visselblåsarkommittén. Processen säkerställer att misstänkta missförhållanden hanteras på rätt nivå inom varje Catella-bolag.

Medarbetare kan rapportera etiska frågor, arbetsrelaterade missförhållanden eller regelefterlevnadsfrågor via Ethics Hotline, som övervakas av HR-, juridik- och ESG-funktionerna. Hotlinen erbjuder en säker, konfidentiell och strukturerad kanal för att rapportera oro kring arbetsplatsetik, diskriminering eller policybrott. Den är tillgänglig via Catella Groups intranät och en särskild e-postadress, vilket säkerställer att medarbetare har en direkt kommunikationsväg till de avdelningar som ansvarar för att hantera och lösa dessa ärenden. Medarbetare får vägledning i hur de kan framföra oro konfidentiellt, och information om visselblåsarkanaler ingår även i HR- och leverantörsavtal, vilket säkerställer att både anställda och kontrakterade arbetstagare förstår sina rättigheter och tillgängliga rapporteringsmekanismer. Dessutom anpassar företaget sina klagomålsförfaranden till internationella ramverk för mänskliga rättigheter, inklusive FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP). Detta stärker företagets engagemang för etiska affärsmetoder och skydd för arbetskraften. För att stärka effektiviteten i systemen för att hantera missförhållanden följer Catella aktivt upp och utvärderar utfallet av rapporterad oro för att bedöma om lämpliga åtgärder har vidtagits. Sammanställningen av rapporterade missförhållanden integreras i uppdateringar av bolagsstyrningen och processerna, vilket säkerställer en kontinuerlig utveckling av företagets policyer och arbetsstyrning. När negativ påverkan identifieras åtar sig företaget att vidta eller samarbeta kring korrigerande åtgärder, vilket visar ansvarstagande i hanteringen av arbetsrelaterade frågor och upprätthållandet av sitt engagemang för etiska arbetsmetoder.

DOKUMENTTITEL	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTS-STANDARDER	HÄNSYN TILL NYCKEL-INTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Whistleblowing Policy	Etablerar en konfidentiell och säker mekanism för medarbetare att framföra oro utan rädsla för repressalier. Garanterar skydd för visselblåsare och säkerställer att ärenden hanteras av en extern tredje part.	Gäller för alla medarbetare, entreprenörer och affärspartners. Täcker inte specifikt rapporterade missförhållanden som saknar koppling till etiska, juridiska eller arbetsrelaterade missförhållanden.	Visselblåsarkommitté och CLO	EU:s direktiv om visselblåsarskydd, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP)	Säkerställer att medarbetare och affärspartners kan rapportera missförhållanden på ett säkert och konfidentiellt sätt, vilket skyddar den etiska integriteten.	Tillgängligt internt via regelefterlevnadsportaler samt genom den externa visselblåsartjänsten (2Secure).
Catella Code of Conduct	Fastställer etiska förväntningar för alla medarbetare, inklusive bestämmelser om skydd mot repressalier för medarbetare som rapporterar missförhållanden eller etiska misstänkta missförhållanden.	Gäller för alla medarbetare och affärsverksamheter. Gäller endast företagets direkta intressenter och omfattar inte externa parter.	CHRO	OECD-riktlinjer, FN:s Global Compact-principer	Främjar en kultur av ansvarstagande och etiskt ansvar samtidigt som medarbetare garanteras skydd mot repressalier.	Publiceras internt och ingår i introduktionsprogram samt utbildningsmaterial för medarbetare.
Catella Group Human Resources Policy	Redogör för rättvisa arbetsplatsrutiner, inklusive företagets åtagande att upprätthålla en arbetsmiljö fri från repressalier för medarbetare som framför oro eller rapporterar missförhållanden.	Omfattar samtliga medarbetare inom Catella Group. Gäller inte oberoende tredje parter eller externa leverantörer, om det inte uttryckligen regleras i avtal.	CHRO	Arbetslagstiftning och branschens riktlinjer för bästa praxis	Stödjer medarbetarnas välbefinnande genom att säkerställa att missförhållanden kan rapporteras utan negativa konsekvenser.	Tillgängligt för medarbetare via HR-portaler och företagets policyer.

2025061127339

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-4

Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Åtgärder för att förebygga och begränsa negativ påverkan relaterade till arbetskraften
Catella har implementerat och fortsätter att stärka åtgärder för att förebygga och minska negativ påverkan på arbetskraften, med särskilt fokus på due diligence för mänskliga rättigheter, arbetsplatspolicyer och ramverk för riskhantering. Catellas aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) spelar en central roll i att minska riskerna för den egna arbetskraften. Företaget har genomfört bedömningar av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att identifiera potentiella risker, inklusive sådana som rör hälsa och säkerhet, icke-diskriminering samt risker för tvångsarbete inom den egna verksamheten och leverantörskedjorna. HRDD-ramverket säkerställer att identifierade risker integreras i bolagets styrningsprocesser, vilket gör det möjligt för företaget att proaktivt hantera och minska dem.

En viktig del av riskreduceringen är Catellas medarbetarengagemang och policyramverk, som inkluderar:

- Initiativ för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I) som syftar till att skapa en inkluderande och trygg arbetsplats för alla medarbetare. Företaget arbetar aktivt för att eliminera omedvetna fördomar och hinder som kan leda till diskriminering.
- Åtgärder för en hållbar balans mellan arbete och privatliv, med fokus på medarbetares välbefinnande och initiativ som stärker trivsel, engagemang och långsiktig lojalitet.
- Visselblåsar- och klagomålsmekanismer som gör det möjligt för medarbetare att framföra oro konfidentiellt och säkerställer att risker för medarbetarnas välbefinnande identifieras och åtgärdas snabbt.

Catella har åtagit sig att ytterligare integrera förebyggande och riskreducerande åtgärder i styrningsramverket. Nästa steg i företagets strategier för mänskliga rättigheter och ESG inkluderar:

- Förstärka styrningsstrukturen för mänskliga rättigheter och upprätta tydligt definierade ansvarsområden för riskreducering inom hela koncernen.
- Förbättra dataspårning och riskbedömning för att möjliggöra systematisk och proaktiv hantering av risker innan de eskalerar.
- Fördjupa engagemanget med medarbetare och inhyrd arbetskraft för att säkerställa att deras insikter och erfarenheter aktivt bidrar till företagets beslut och åtgärder.

Åtgärdsplan för att hantera väsentlig påverkan på arbetskraften
Catella har vidtagit åtgärder för att tillhandahålla eller möjliggöra gottgörelse vid faktisk väsentlig påverkan på den egna arbetskraften, främst genom sitt ramverk för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD), klagomålsmekanismer och åtaganden om att åtgärda skador. Catella följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, vilka kräver att företag gottgör negativ påverkan på mänskliga rättigheter när de har orsakat eller bidragit till dem. Som en del av detta har Catella åtagit sig att:

- Att tillhandahålla eller samarbeta i gottgörelseinsatser när företaget identifierar att det har orsakat eller bidragit till negativ arbetsrelaterad påverkan.
- Integrera nödvändiga förbättringar i due diligence-processer och operativa rutiner för att förhindra att liknande påverkan upprepas.
- Säkerställer tillgången till mekanismer för att rapportera missförhållanden, inklusive visselblåsarfunktionen och externa kanaler, vilka är utformade för att ge medarbetare och andra berörda möjlighet att söka gottgörelse.

Catella har etablerat och förbättrat mekanismer för att hantera rapporterad oro, inklusive:

- Mekanismer för att rapportera missförhållanden som gör det möjligt för medarbetare att lämna konfidentiella anmälningar via 2Secure, en oberoende extern leverantör.
- Bedömningar av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att följa upp effektiviteten i gottgörelseinsatser och förbättra aktsamhetsbedömningar där det behövs.
- Dialog med berörda medarbetare och sårbara grupper för att säkerställa att åtgärder för att gottgöra arbetsrelaterad påverkan utformas utifrån deras behov.

Riskminimering av arbetskraftsrelaterade risker och uppföljning av åtgärdernas effektivitet
Catella har implementerat en rad initiativ och åtgärder för att främja en positiv arbetsmiljö, med särskilt fokus på medarbetarengagemang, professionell utveckling, välbefinnande samt mångfald och inkludering.

Catella lägger stor vikt vid att upprätthålla en trygg, hälsosam och inspirerande arbetsmiljö, eftersom medarbetarna är avgörande för företagets framgång. Företaget genomför en årlig medarbetarundersökning, senast med en deltagarfrekvens på 79 %. Insikterna från undersökningen används i den strategiska utvecklingen av arbetskraften och stärker företagets engagemang för sina medarbetare. Därutöver genomfördes prestationsbedömningar och utvecklingssamtal för 83 % av medarbetarna, vilket stödjer professionell- och karriärsutveckling.

Balansen mellan arbete och privatliv är också en avgörande faktor för medarbetarnas trivsel och långsiktiga lojalitet. Catella främjar en flexibel och stöttande arbetskultur genom att integrera strävan efter balans mellan arbete och privatliv i policys och engagemangsstrategier.

Catella främjar proaktivt en inkluderande arbetsplats, mångfald och inkludering i företagets kultur. Företagets Diversity, Equality & Inclusion (DE&I) Policy säkerställer att alla medarbetare har lika möjligheter, oavsett kön, etnicitet, funktionsvariation, sexuell läggning eller andra skyddade egenskaper. Catella

2025061127340

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

arbetar målmedvetet för att identifiera och eliminera omedvetna fördomar och strukturella hinder som kan begränsa en diversifierad arbetsstyrkas fulla potential.

För att driva varaktig förändring har företaget satt upp ett mål för könsfördelning på 40/60 på ledningsnivå och för övriga medarbetare till 2030. Catella implementerar aktivt åtgärder för att förbättra könsbalansen på samtliga nivåer inom organisationen.

För att främja karriär- och kompetensutveckling har Catella lanserat Catella Academy, som erbjuder utbildnings- och utvecklingsprogram skräddarsydda efter individuella och affärsmässiga behov. Initiativet syftar till att erbjuda medarbetarna verktyg och utvecklingsmöjligheter inom företaget och därmed kunna uppnå sin fulla potential.

Catella främjar aktivt medarbetarnas deltagande i initiativ inom företagsansvar (CSR). Som del av företagets medarbetardrivna ideella program röstar medarbetarna årligen fram ett välgörenhetsinitiativ som företaget stödjer. Dessutom erbjuder Catella teambyggande aktiviteter med miljömässig och social påverkan, som skogsplanteringsprojektet i Berlins Grünauer Forst.

Utvärdering av arbetskraftsinitiativ och uppföljning av påverkan

Catella följer kontinuerligt upp och utvärderar effektiviteten i sina arbetskraftsrelaterade åtgärder och initiativ genom medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal och systematiska policygranskningar. Företaget genomför årligen en medarbetarundersökning som ger djupgående insikter om medarbetarnas trivsel, välbefinnande och områden med förbättringspotential. Dessutom genomförs prestationsutvärderingar och karriärutvecklingssamtal för 85 % av medarbetarna, vilket gör att företaget kontinuerligt följer medarbetarnas personliga och professionella utveckling och engagemang.

För att utvärdera sina initiativ följer Catella noggrant upp mångfalds- och inkluderingsmålen, inklusive målet om en 40/60 könsfördelning på medarbetar- och ledningsnivå senast 2030. Företaget övervakar även nyckeltal för medarbetarnas välbefinnande, inklusive initiativ för balans mellan arbete och privatliv, för att analysera påverkan på personalens engagemang, trivsel och långsiktiga lojalitet. Vidare granskas resultaten från bedömningar av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) och integreras i bolagsstyrningen och HR-policyer, vilket säkerställer att arbetsrelaterade risker och möjligheter hanteras på ett systematiskt sätt.

Metoder för att hantera väsentlig negativ påverkan på arbetskraften

Catella identifierar och fastställer lämpliga åtgärder vid faktisk eller potentiell negativ påverkan på den egna arbetskraften genom en strukturerad process för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD). Metoden syftar till att identifiera risker, prioritera kritiska områden och vidta åtgärder för att minska riskerna vid behov.

Processen följer ett ramverk bestående av fem steg:

1. Etablering av baseline – Catella kartlägger värdekedjan och identifierar människorättsrelaterade risker kopplade till bransch och geografiska områden. Detta bidrar till att lägga grunden för att förstå potentiella arbetskraftsrelaterade utmaningar.
2. Riskidentifiering – Genom dialog med intressenter och interna bedömningar samlar Catella in synpunkter från medarbetare, ledning och externa parter för att identifiera faktiska och potentiella människorättsrelaterade risker inom områden som arbetsvillkor, diskriminering samt hälsa och säkerhet.
3. Riskutvärdering – Identifierade risker prioriteras utifrån allvarlighetsgrad, där faktorer som omfattning, påverkan och möjligheten till åtgärder beaktas. Utvärderingen bidrar till att avgöra vilka risker som kräver omedelbara åtgärder och vilka som kan hanteras genom långsiktiga strategier.
4. Styrning av mänskliga rättigheter och implementering – Ansvar för att identifierade risker allokeras till relevanta funktioner, vilket säkerställer att policyer och åtgärder integreras i dotterbolagens styrstrukturer. Detta innebär justering av policyer, nya skyddsåtgärder eller förbättringar inom arbetskraftsrelaterade områden.
5. Löpande övervakning och justering –

Catellas mekanismer för att hantera missförhållanden och visselblåsarsystem spelar även en roll i att identifiera påverkan på arbetskraften, genom att säkerställa att medarbetare har konfidentiella kanaler för att framföra oro. Dessa rapporter beaktas i processen för aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) som en del av det kontinuerliga förbättringsarbetet.

Initiativ med positiv påverkan på arbetskraften

Catella driver aktivt initiativ för att förbättra medarbetarengagemang, utveckling och inkludering, med särskilt fokus på karriärutveckling, mångfald och en hållbar balans mellan arbete och privatliv.

Catella har lanserat Catella Academy, en intern plattform för professionell utveckling utformad för att stödja medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Catella Academy erbjuder skräddarsydda utbildningsprogram som hjälper medarbetarna att utöka sin kompetens och avancera inom företaget. År 2024 hölls evenemanget utanför München med cirka 40 deltagare.

Balansen mellan arbete och privatliv är en annan central prioritering, där Catella betonar betydelsen för medarbetarnas välbefinnande och långsiktiga engagemang. Initiativ för arbetsplatsflexibilitet syftar till att skapa en stöttande och meningsfull arbetsmiljö, vilket stärker medarbetarnas arbetsglädje och den långsiktiga stabiliteten i arbetskraften.

Catella arbetar aktivt för att nå målet om en 40/60 könsfördelning till 2030, och säkerställer därmed en jämn könsfördelning på samtliga nivåer inom organisationen. Företaget har införlivat principer för mångfald, jämlikhet och inkludering (DEI) i verksamheten, för att aktivt eliminera omedvetna fördomar och hinder som kan begränsa arbetskraftens fulla potential.

Catella mäter påverkan av dessa initiativ genom att:

- Bevaka medarbetarnas deltagande i utbildnings- och karriärutvecklingsprogram.
- Följa upp förbättringar inom könsfördelning och åtgärder för ökad inkludering.
- Samla in insikter från medarbetarundersökningar för att förbättra och anpassa framtida arbetskraftsstrategier.

Interna funktioner och åtgärder för hantering av påverkan på arbetskraften och resultat

Catella allokerar resurser för att hantera väsentlig påverkan på arbetskraften genom väldefinierade policyer och styrningsmekanismer. Företaget säkerställer att arbetskraftsrelaterade risker och möjligheter

2025061127341

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

hanteras på ett systematiskt sätt genom att fördela ansvar över relevanta funktioner.

1. Styrning av mänskliga rättigheter och efterlevnad
   a. Catella har etablerat ansvariga kommittéer och en övervakningsstruktur på ledningsnivå för att säkerställa effektiv hantering av arbetskraftsrelaterad påverkan.
   b. Ansvar för due diligence inom mänskliga rättigheter är integrerat i styrstrukturerna för investeringar, upphandling och efterlevnad, vilket säkerställer att arbetskraftsskydd beaktas i operativa beslut och processer.
2. Medarbetarnas välbefinnande och implementering av policyer
   a. Catella har ett dedikerat HR-team som ansvarar för att säkerställa efterlevnad av policyer relaterade till mångfald, icke-diskriminering samt arbetsmiljö och säkerhet.
   b. Investeringar i medarbetarnas välbefinnande inkluderar åtgärder för arbetsmiljö och säkerhet, klagomålsmekanismer och mångfaldsprogram för att minska risker och stärka medarbetarengagemanget.
3. Uppföljning och due diligence-mekanismer
   a. Resurser avsätts för att följa upp och utvärdera effektiviteten av arbetskraftspolicyer och initiativ, inklusive den årliga medarbetarundersökningen.
   b. bedömning av mänskliga rättigheters påverkan (HRIA) för att identifiera, bedöma och minska potentiella arbetskraftsrisker, där resultaten integreras i företagets styrningsprocesser.

Utnyttja affärsrelationer för att hantera påverkan på arbetskraften

Catella strävar efter att använda sitt inflytande i relevanta affärsrelationer för att hantera väsentlig negativ påverkan på medarbetarna genom att integrera krav på aktsamhetsbedömningar kopplade till mänskliga rättigheter (HRDD) i avtalsöverenskommelser, leverantörsuppföljning och due diligence-processer med tredjepart.

Catella tillämpar FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, vilka kräver att företag utnyttjar sitt inflytande när de direkt kopplas till negativ påverkan på arbetskraften genom affärsrelationer. Metoden gäller entreprenörer, tjänsteleverantörer och leverantörer, och säkerställer att Catellas arbetskraft – inklusive inhyrd arbetskraft – är skyddad.

1. Uppförandekod och avtalsenliga skyldigheter
   a. Catellas Uppförandekod (CoC) gäller för entreprenörer, konsulter och frilansare, vilket säkerställer att affärspartner följer grundläggande arbetsrättigheter, såsom föreningsfrihet, icke-diskriminering och skydd mot tvångsarbete.
   b. Leverantörsavtal och upphandlingsprocesser kräver att tredje part anpassar sig till Catellas åtaganden relaterade till mänskliga rättigheter.
2. Tredjeparts due diligence-process (TPDD)
   a. Innan ett affärsförhållande etableras genomför Catella förhandskontroller och riskbedömningar för att klassificera potentiella partners baserat på efterlevnadsrisk.
   b. Om risker identifieras vidtas ytterligare due diligence-åtgärder, och riskreducerande åtgärder – såsom korrigerande handlingsplaner eller uppsägning av kontrakt – kan tillämpas.
3. Riskminimering av arbetskraftsrelaterade risker i hög-risksektorer
   a. Koncernen har identifierat bygg- och fastighetsförvaltningsverksamheter som högriskområden för arbetskraftsrelaterade människorättsfrågor, inklusive risker relaterade till hälsa och säkerhet, icke-diskriminering och otillbörligt utnyttjande av arbetskraft.
   b. När negativ påverkan på arbetskraften identifieras strävar Catella efter att använda sitt inflytande för att förebygga eller minska dessa risker, antingen genom att engagera affärspartner eller genom att säkerställa efterlevnad av åtgärder via Code of Conduct.

Initiativ och organisatoriskt engagemang för att hantera påverkan på arbetskraften

Catella säkerställer att företagets affärsrelationer aktivt bidrar till att minimera arbetskraftsrisker och främja ansvarsfulla arbetsmetoder genom att integrera hänsyn till mänskliga rättigheter i investeringar, riskminimera leveranskedjan och genom kontinuerlig uppföljning av insatserna. Mänskliga rättighetsprinciper integreras i fastighetsinvesteringsbeslut, vilket säkerställer att arbetsvillkoren i Catellas leveranskedja och hos affärspartner är i linje med etiska standarder. Företaget arbetar proaktivt med att förebygga, minimiera och åtgärda risker relaterade till hälsa och säkerhet, rättvisa arbetsvillkor och icke-diskriminering, vilket stärker åtagandet för ansvarsfull anställningspraxis.

Med tanke på föreningsfrihetens viktiga betydelse upprätthåller Catella denna rätt inom sina leveranskedjor, med särskilt fokus på Polen, Belgien och Storbritannien, där risker för arbetskraften har identifierats. Företaget bevakar aktivt effektiviteten i due diligence-åtgärder och säkerställer att insikter från riskbedömningar och intressentdialog integreras i styrningsprocesserna. Löpande dialog med fackföreningar och ideella organisationer är en central del av Catellas riskbedömningsprocess för mänskliga rättigheter, vilket säkerställer att misstänkta missförhållanden hanteras på ett transparent och systematiskt sätt.

Medarbetardeltagande i utformning och genomförande av arbetskraftsinitiativ

Catella engagerar aktivt medarbetarna och deras representanter i utformningen av program och processer som syftar till att skapa positiv påverkan på medarbetarna. Företaget genomför en årlig medarbetarundersökning. Undersökningen samlar in feedback från medarbetarna, vilken bidrar till den strategiska utvecklingen av lämpliga initiativ.

Utöver medarbetarundersökningen främjar Catella en inkluderande företagskultur genom att integrera principer för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I) i HR-policyer. Medarbetarna spelar en aktiv roll i utformningen av initiativ för arbetsplatsinkludering och utvecklingen av företagets värderingar, vilket säkerställer att deras perspektiv återspeglas i företagets strategi för mångfald och karriärutveckling.

Catellas medarbetare uppmuntras att aktivt delta i beslutsfattande genom att exempelvis rösta på välgörenhetsinitiativ, där de får möjlighet att bestämma hur företagets donationer fördelas till sociala påverkansprogram. Metoden stärker medarbetarnas engagemang i

2025061127342

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

företagets sociala ansvarstagande och skapar en samarbetsinriktad och engagerande arbetsmiljö.

Även om dessa mekanismer utgör en strukturerad plattform för hanteringen av medarbetarnas synpunkter, skulle en mer formaliserad konsultation med arbetstagarrepresentanter förbättra transparensen och öka effektiviteten i initiativen riktade mot medarbetarnas välbefinnande.

Arbetskraftsinitiativ i linje med de globala målen för hållbar utveckling

Catella anpassar sina arbetskraftsinitiativ efter FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG), vilket bidrar till hållbar ekonomisk tillväxt, medarbetarnas välbefinnande och socialt ansvarstagande. Företagets strategi integrerar ansvarsfull HR-hantering, mångfald och inkludering samt medarbetarutveckling som en central del av den övergripande hållbarhetsstrategin.

- Mål för mångfald, jämlikhet och inkludering (DE&I): Catella siktar på balans mellan könen (40/60) inom ledningen, mellanchefer och alla medarbetare till 2030, i enlighet med SDG 5 – Jämställdhet.
- Medarbetarutveckling och välbefinnande: Catella Academy erbjuder utbildnings- och karriärutvecklingsprogram som ger medarbetarna de färdigheter som krävs för professionell tillväxt, vilket stödjer SDG 8 – Anständigt arbete och ekonomisk tillväxt.
- Arbetsmiljö och balans i arbetslivet: Catella genomför program för arbetsmiljö och säkerhet samt följer upp medarbetarengagemang för att säkerställa en hälsosam och produktiv arbetsmiljö, vilket bidrar till SDG 3 – Hälsa och välbefinnande.

Minskning av påverkan på arbetskraften vid omställningen till en grön ekonomi

Catella har vidtagit åtgärder för att minska negativ påverkan på arbetstagare som uppstår vid omställningen till en grönare, klimatneutral ekonomi. Företaget har identifierat omställningsrisker, inklusive marknadsvolatilitet, högre koldioxidpriser, strängare klimatregleringar och störningar i leveranskedjan, som de viktigaste utmaningar som påverkar verksamheten och medarbetarna.

För att hantera dessa risker har Catella integrerat klimatriskbedömningar i investeringsprocessen, vilket säkerställer att medarbetarrelaterade risker, såsom förändrade yrkesroller, nya kompetenskrav och verksamhetsanpassningar, beaktas i omställningsstrategin. Investeringar i energieffektivisering av byggnader och förnybara energiprojekt minskar beroendet av fossilbränslen, samtidigt som sysselsättningen och anställningstryggheten bevaras inom värdekedjan.

För att stödja anpassning och kompetensutveckling har Catella lanserat utbildningar och medvetenhetshöjande program för att förbereda medarbetarna på klimatmedvetna investeringsstrategier och regulatoriska förändringar. Detta säkerställer att medarbetarna har de färdigheter som krävs för att verka i en alltmer hållbarhetsdriven affärsmiljö.

S1-5

Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catella har identifierat ett antal mål för hur väsentlig negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras. Läs mer under avsnittet om ESG-strategi.

Medarbetarengagemang i målformulering och beslutsfattande

Catella har satt upp flera mål relaterade till arbetskraften, särskilt inom mångfald och inkludering, medarbetarnas välbefinnande, och professionell utveckling. Företaget har satt ett mål för balans mellan könen på 40/60 för ledning, mellanchefer och medarbetare till 2030, vilket speglar Catellas åtagande att främja en mer inkluderande arbetsplats som stöder mångfald. Som en del av detta initiativ har Catella uppdaterat HR-policyer och genomfört medarbetardialoger för att identifiera ledningens blinda fläckar.

När det gäller medarbetarnas välbefinnande har Catella ett pågående mål att säkerställa att inga fall av arbetsrelaterad ohälsa förekommer bland medarbetarna, vilket stöds av implementeringen av ett system för arbetsmiljö- och säkerhetshantering. Dessutom har Catella formaliserat processen för utvecklingssamtal och karriär, vilket säkerställer att alla medarbetare har personligt anpassade utvecklingsplaner för sin professionella tillväxt.

2025061127343

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-6

Uppgifter om företagets anställda

Medarbetarantal efter kön

	Medarbetarantal efter kön	
	2023	2024
Män	299	292
Kvinnor	207	193
Övriga	0	0
Ej rapporterat	0	0
Totalt antal anställda	**506**	**485**

Medarbetarantal i länder där företaget har minst 50 anställda som utgör minst 10 % av det totala antalet anställda

	Antal anställda	
LAND	**2023**	**2024**
Sverige	57	50
Storbritannien	63	51
Frankrike	80	92
Tyskland	184	170

Medarbetare efter anställningstyp, uppdelat efter kön (antal anställda)

	KVINNOR	MÄN	ÖVRIGA	INGEN UPPGIFT	TOTAL
Antal anställda (antal/heltidsanställda)	175	298	0	0	473
Antal fast anställda (antal/heltidsanställda)	165	267	0	0	431
Antal tillfälligt anställda (antal/heltidsanställda)	2	5	0	0	7
Antal anställda med icke-garanterade arbetstimmar (antal/heltidsanställda)	16	19	0	0	35
Antal heltidsanställda (antal/heltidsanställda)	129	287	0	0	416
Antal deltidsanställda (antal/heltidsanställda)	38	19	0	0	57

Medarbetare efter anställningstyp, uppdelat efter region

MEDARBETARE EFTER ANSTÄLLNINGSTYP, UPPDELAT EFTER REGION (ANTAL)

	SVERIGE	STOR-BRITANNIEN	FRANKRIKE	TYSKLAND	ÖSTERRIKE	SPANIEN	FINLAND	IRLAND	DANMARK	NEDER-LÄNDERNA	POLEN	TOTAL
Antal anställda (antal/heltidsanställda)	50	51	92	170	4	30	17	3	17	24	15	473
Antal fast anställda (antal/heltidsanställda)	50	47	92	166	4	30	16	3	17	22	15	462
Antal tillfälligt anställda (antal/heltidsanställda)	0	4	0	4	0	0	1	0	0	2	0	11
Antal anställda med icke-garanterade arbetstimmar (antal/heltidsanställda)	0	0	30	3	0	0	0	0	0	1	0	34
Antal heltidsanställda (antal/heltidsanställda)	46	48	55	137	4	28	16	3	17	15	15	385
Antal deltidsanställda (antal/heltidsanställda)	4	3	7	30	0	2	1	0	0	7		54

2025061127344

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-9

Mångfaldsindikatorer

Könsfördelning av medarbetare (antal) på högsta ledningsnivå

KÖNSFÖRDELNING AV MEDARBETARE PÅ HÖGSTA LEDNINGSNIVÅ

	2023		2024	
	ANTAL ANSTÄLLDA	%	ANTAL ANSTÄLLDA	%
Män	3	75%	3	75%
Kvinnor	1	25%	1	25%
Totalt antal anställda	**4**	**100%**	**4**	**100%**

Catellas definition av högsta ledningen
För mer information om Catellas ledningsgrupp, se kapitlet Bolagsstyrning.

Åldersdistribution (antal anställda)

ANTAL ANSTÄLLDA	2023	2024
Fördelning av medarbetare under 30 år	94	95
Fördelning av medarbetare mellan 30 och 50 år	320	305
Fördelning av medarbetare över 50 år	92	85



2025061127345

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-13

Utbildning och kompetensutveckling

			2023	2024
Procentandel av medarbetare som deltog i regelbundna utvecklings- och karriärsamtal	%	Män	78%	81%
		Kvinnor	71%	71%
		Övriga	0%	0%
		Total	**50%**	**66%**
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per person för medarbetare	Decimal	Män	12	10
		Kvinnor	12	12
		Övriga	0	0
		Total	**9**	**10**

S1-14

Arbetsmiljö

		2023	2024
Procentandel av medarbetarna i den egna arbetskraften som omfattas av arbetsmiljö- och säkerhetshanteringssystem baserade på lagstadgade krav och/eller erkända standarder eller riktlinjer.	%	100	100
Antal dödsfall i den egna arbetskraften till följd av arbetsrelaterade olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.	Heltal	0	0
Antal dödsfall till följd av arbetsrelaterade olyckor och arbetsrelaterad ohälsa bland andra arbetstagare på företagets arbetsplatser.	Heltal	0	0
Antal registrerade arbetsrelaterade olyckor för egen arbetskraften.	Heltal	1	1
Antal fall av registrerad arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (givet lagstadgade begränsningar för datainsamling).	Heltal	0	0
Antal förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterade olyckor och dödsfall från arbetsrelaterade olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och dödsfall från ohälsa bland medarbetare.	Heltal	2	39

S1-15

Balans mellan arbete och privatliv

			2023	2024
Procentandel av medarbetare som har rätt att ta föräldraledighet	%	Män	100	100
		Kvinnor	100	100
		Övriga	100	100
		Total	**100**	**100**
Procentandel av berättigade medarbetare som tog föräldraledighet	%	Män	14,7	5,4
		Kvinnor	3,5	11,1
		Övriga	0	0
		Total	**9,1%**	**8,2**

2025061127346

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

S1-17

Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Catella bekräftar att inga böter, påföljder eller skadestånd har utdömts i samband med diskriminering, trakasserier eller liknande klagomål från anställda. Dessutom har inga allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter eller incidenter som rör anställda inträffat, vilket bekräftar koncernens engagemang för att upprätthålla en respektfull och rättvis arbetsmiljö.

	ENHET	2023	2024
Status för incidenter och/eller klagomål samt vidtagna åtgärder med hänvisning till:	Heltal	0	0
a) incidenter som granskats av verksamheten	Heltal	0	0
b) åtgärdsplaner under genomförande	Heltal	0	0
c) åtgärdsplaner som genomförts, där resultaten har granskats genom verksamhetens ordinarie interna ledningsprocesser	Heltal	0	0
d) incidenter som inte längre är föremål för åtgärder	Heltal	0	0
Antal incidenter av diskriminering	Heltal	0	0
Antal klagomål som inkommit via interna kanaler från den egna arbetskraften gällande rapporterad oro	Heltal	0	0
Antal klagomål som lämnats in till nationella kontaktpunkter för OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Heltal	0	0
Belopp för böter, påföljder och skadestånd till följd av diskrimineringsincidenter, inklusive trakasserier och rapporterade klagomål	Monetära belopp	0	0
Antal allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften	Heltal	0	0
Antal allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften som innebär bristande efterlevnad av FN:s vägledande principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Heltal	0	0
Belopp för böter, påföljder och skadestånd relaterade till allvarliga människorättsfrågor och incidenter kopplade till den egna arbetskraften.	Monetära belopp	0	0
Antal allvarliga människorättsfall där verksamheten spelade en roll i att säkerställa gottgörelse för de drabbade.	Heltal	0	0

2025061127347

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ESRS G1

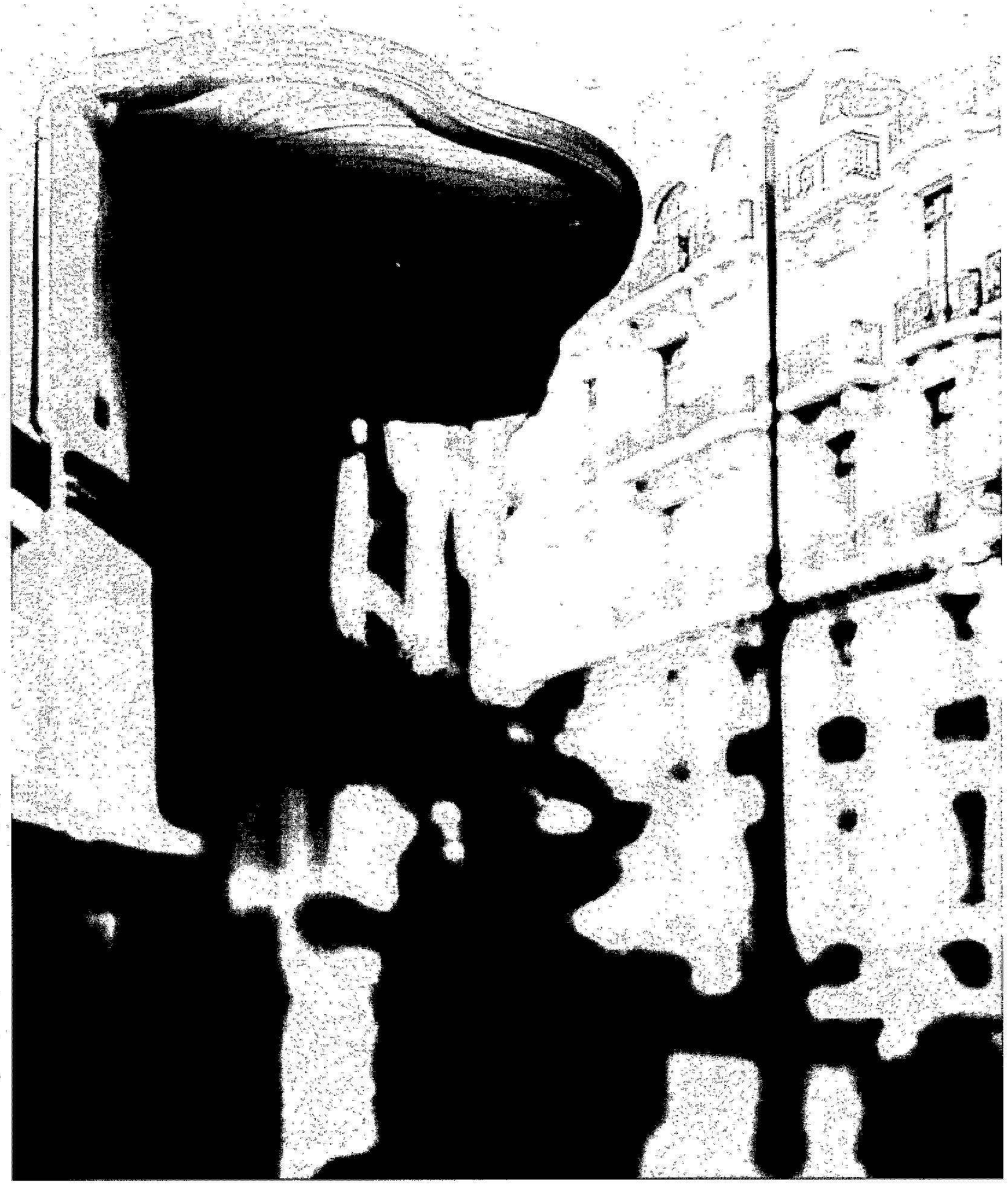
STYRNING

Catella fokuserar på att upprätthålla högsta etiska standard för bolagsstyrning, eftersom vi anser att integritet, transparens och ansvarstagande är grundläggande för att uppnå långsiktig framgång och hållbar tillväxt. Verksamheten involverar en bred uppsättning intressenter, inklusive anställda, kunder, investerare, leverantörer och de samhällen där vi är verksamma, och vi har ett tydligt fokus på att utveckla förtroende och tillit i alla våra relationer.

Vår affärsetik vilar på efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar, anpassning till internationell bästa praxis samt strikt följsamhet av ett robust ramverk av policyer och riktlinjer. Dessa riktlinjer fastställer tydliga förväntningar för anställda, partners och leverantörer, och säkerställer rättvisa, etiska beslut samt ansvarsfulla affärsmetoder på alla nivåer inom organisationen.

För att minska riskerna för korruption, mutor, bedrägeri och oetiskt beteende har Catella infört robusta interna kontrollsystem, en transparent företagskultur samt regelbundna utbildningar och program för ökad medvetenhet. Dessa initiativ bidrar till att säkerställa att alla medarbetare förstår och upprätthåller våra etiska åtaganden.

Vidare spelar ansvarsfulla leverantörsrelationer och hållbar inköpspraxis en central roll i att stärka god bolagsstyrning. Genom att integrera hållbarhetskriterier i våra inköpsprocesser och samarbeta med partners som delar våra värderingar, strävar vi efter att förbättra ESG-prestanda genom hela värdekedjan.



FÖRTECKNING ÖVER UPPLYSNINGSKRAV		SIDHÄNVISNING
ESRS G1 Ansvarsfullt företagande		
G1-1	Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	s. 90
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	s. 94
G1-4	Fall av korruption och mutor	s. 94
EP	Enhetsspecifik: Investor Relations	s. 95

2025061127348

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

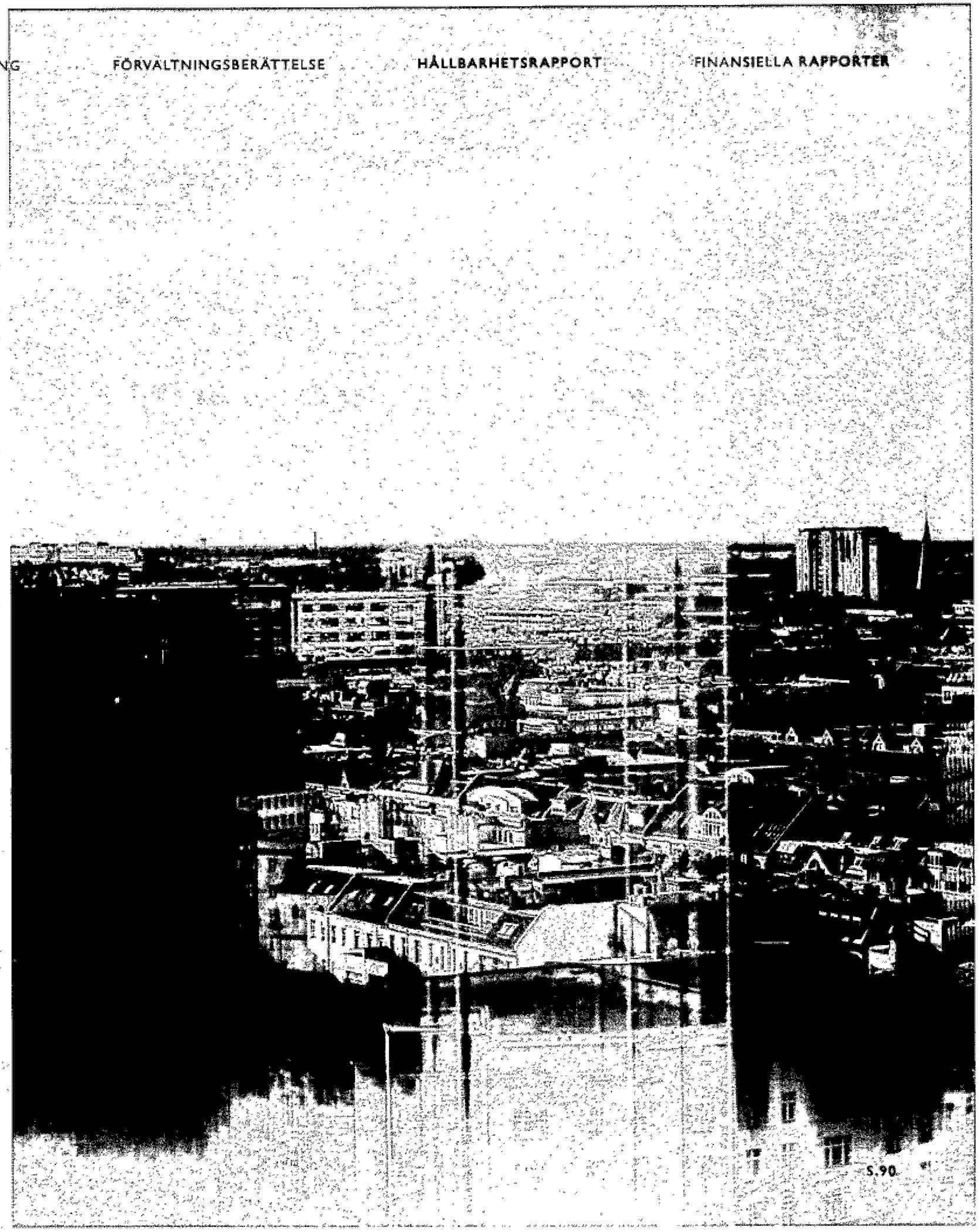
G1-1

Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Styrningsramverk
Styrningsramverket består av koncernövergripande policies som uppdateras och godkänns årligen för att hantera nya utmaningar och föränderliga regelverk. Ramverket utvecklas av koncernledningen och godkänns av styrelsen. Våra policies är tillgängliga för alla anställda via vårt intranät, och ett urval av relevanta policies finns tillgängliga på hemsidan.

Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur
Att vara en ansvarsfull arbetsgivare innebär att respektera och stödja internationell standard gällande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö, antikorruption och bolagsstyrning. Catella betonar vikten av bolagets oberoende visselblåsarfunktion och uppmuntrar medarbetarna att använda den. Funktionen finns tillgänglig såväl internt som externt. Under 2024 rapporterades eller bekräftades inga fall av korruption, och bolaget mottog inga klagomål gällande kundsekretess från externa parter eller regulatoriska myndigheter. Vi har valt att följa flera internationella deklarationer, konventioner, standarder och riktlinjer. Dessa inkluderar FN:s s deklaration om mänskliga rättigheter, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI), OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s Global Compact, och grundläggande konventioner från internationella arbetsorganisationen (ILO). Catella respekterar principerna i de åtta konventionerna i ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet.

Styrdokumentet består av policies, riktlinjer och instruktioner. Det är de lokala verkställande direktörernas ansvar att säkerställa implementeringen av styrningsramverket. Lokala styrdokument utformas utifrån koncernens policies, och avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det. Varje policy har en utsedd kontaktperson för stöd vid implementering.



S.90

2025061127349

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Catellas styrningsramverk inkluderar följande policies:

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN NYCKELINTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Code of Conduct	Se S1-1					
Catella Group Insider Policy	Policyn fastställer riktlinjer för hantering av intern information och handel med finansiella instrument relaterade till Catella AB för att säkerställa efterlevnad av Marknadsmissbruksförordningen (MAR) samt andra tillämpliga lagar.	Policyn gäller för alla dotterbolag och anslutna företag inom Catella-koncernen och omfattar alla anställda, personer med ledande befattningar (PDMR) samt deras närstående. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	Insiderkommitté som består av CLO och CFO	Efterlevnad av EU-förordningar, inklusive MAR, Marknadsmissbruksförordningen och Finansinspektionens krav, är obligatorisk, och externa tjänsteleverantörer kan anlitas för hantering av insiderlistor.	Policyn säkerställer att transaktioner är transparenta och rättvisa, vilket skyddar investerare, anställda och tillsynsmyndigheter från risker förknippade med insiderhandel och olaglig informationsspridning.	Alla medarbetare
Catella Group Information and Communication Policy	Denna policy säkerställer att Catella AB uppfyller informationskrav för börsen och externa intressenter samtidigt som transparent, korrekt och välkommunicerad information upprätthålls både internt och externt.	Policyn gäller för alla dotterbolag och anslutna företag till Catella AB, och omfattar anställda, styrelseledamöter samt all skriftlig och muntlig kommunikation. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	Head of Group Communications.	Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Marknadsmissbruksförordningen (MAR) och Finansinspektionens krav.	Policyn syftar till att bygga förtroende bland aktieägare, analytiker, anställda, media, leverantörer, kunder och tillsynsmyndigheter genom att säkerställa tydlig, korrekt och aktuell informationsspridning.	Alla medarbetare
Catella Group Whistleblowing Policy	Se S1-1					
Catella Group Anti-Bribery and Corruption Policy	Policyn mot mutor och korruption fastställer tydliga principer för anställda och mellanhänder för att säkerställa etiskt beteende och ansvarstagande.	Policyn gäller för alla dotterbolag, anställda och representanter för Catella AB, och omfattar alla former av mutor, underhandsbetalningar, intressekonflikter och penningtvätt. Avvikelser tillåts endast om lokal lagstiftning kräver det.	CLO	Catella kräver due diligence och Know Your Customer (KYC)-processer vid samarbete med tredje part.	Policyn skyddar integriteten i Catellas affärsverksamhet genom att förhindra oetiskt beteende, upprätthålla transparens och skydda intressenter från juridiska och ryktesmässiga risker.	Policyn är tillgänglig för alla anställda och representanter, och oro eller överträdelser kan rapporteras genom Catella-koncernens Visselblåsarpolicy, med möjlighet till anonym rapportering.
Catella Group Human Resources Policy	Se S1-1					
Catella Group Anti-Money Laundering (AML) and Counter Terrorist Financing (CTF) Policy	Catella förebygger penningtvätt och finansiering av terrorism genom att säkerställa att alla transaktioner och affärsrelationer följer tillämpliga lagar och förordningar.	Alla dotterbolag och företag anslutna till Catella AB, inklusive anställda, representanter, kunder, affärspartners och leverantörer. Striktare lokala regelverk har företräde.	CLO och CFO	"Know Your Customer" (KYC) och "Customer Due Diligence" (CDD)-granskningar.	Policyn skyddar integriteten i finansiella transaktioner genom att minska riskerna för olagliga aktiviteter, vilket skyddar investerare, affärspartners och tillsynsmyndigheter från juridiska och ryktesmässiga risker.	Alla medarbetare
Catella AB Dividend Policy	Catella ABs strategi för utdelning säkerställer att aktieägaravkastningen är i linje med företagets strategiska position och finansiella ställning.	Policyn gäller specifikt för Catella AB och omfattar inte dotterbolag eller anslutna företag.	CFO	Ej tillämpligt	Policyn balanserar aktieägaravkastning med företagets behov av att återinvestera i tillväxt, med målet att över tid överföra minst 50 % av det konsoliderade resultatet efter skatt till aktieägarna.	Policyn dokumenteras och granskas regelbundet av styrelsen, vilket säkerställer transparens i Catellas utdelningsstrategi.
Sustainability Policy	Se E1-1					
Catella Group Principal Adverse Impact (PAI) Policy	Policyn för väsentliga negativa konsekvenser (Principal Adverse Impact, PAI) säkerställer att Catella-koncernen integrerar ESG-aspekter i urvals- och uppföljningsprocesser för investeringar, i syfte att minimera negativa miljömässiga och sociala konsekvenser inom fastighetssektorn.	Policyn gäller för alla dotterbolag och företag anslutna till Catella AB, och omfattar processerna för investeringsurval och uppföljning, med ett primärt fokus på fastighetstillgångar.	Head of ESG	Principerna för ansvarsfulla investeringar (Principles for Responsible Investment, PRI) och FN:s Global Compact (UNGC) säkerställer efterlevnad av artikel 4 i SFDR-förordningen.	Catella prioriterar att minska koldioxidavtrycket från sina investeringar, integrera ESG-principer i fondförvaltningen samt förbättra fastighetstillgångarnas hållbarhetsprestanda.	Policyn ses över regelbundet, och uppgifter om väsentliga negativa konsekvenser samt åtgärder för att minska dessa redovisas i rapporteringen, vilket säkerställer transparens och ansvarstagande i Catellas investeringsstrategi.
Catella Group Remuneration Policy	Se S1-1					

2025061127350

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

DOKUMENTNAMN	BESKRIVNING	OMFATTNING/UNDANTAG	ANSVAR	TREDJEPARTSSTANDARDER	HÄNSYN NYCKELINTRESSENTERS INTRESSEN	TILLGÄNGLIGHET
Catella Group Responsible Investment Policy	Catella-koncernens åtagande att integrera miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade (ESG) aspekter i sina investeringsprocesser	Policyn gäller för alla dotterbolag inom Catella-koncernen som klassificeras som kapitalförvaltare enligt UNPRI.	CFO och Head of ESG	SFDR, EU-taxonomin och väsentliga negativa konsekvenser (Principal Adverse Impacts, PAI)	Integrering av ESG-faktorer i upphandling, fastighetsförvaltning och investeringsbeslut.	Policyn ses över regelbundet, och Catella-koncernen rapporterar årligen om sitt arbete med ansvarsfulla investeringar i enlighet med UNPRI.
Catella Group Corporate Governance Policy	Denna policy fastställer styrningsramverket för Catella-koncernen och tydliggör de roller, ansvar och strukturer som krävs för att säkerställa effektiv tillsyn, regelefterlevnad och strategiskt beslutsfattande.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO och CFO	Aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholms regelverk	Styrningsstrukturen säkerställer ett tydligt ansvarstagande gentemot aktieägare, tillsynsmyndigheter, medarbetare och andra intressenter genom att främja regelefterlevnad, effektiv riskhantering och ett etiskt affärsbeteende.	Policyn ses över och uppdateras regelbundet, och Catella-koncernens Bolagsstyrningsrapport publiceras årligen som en del av den finansiella rapporteringen för att säkerställa transparens.
Catella Group Diversity, Equality & Inclusion Policy	Se S1-1					
Catella Group Financial Handbook	Denna handbok fastställer det finansiella styrningsramverket för Catella-koncernen.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CFO	IFRS-redovisningsstandarder, årsredovisningslagen samt EU:s skatte- och finansiella regelverk, inklusive DAC 6 och regler för internprissättning.	Det finansiella ramverket säkerställer korrekt rapportering, effektiv riskhantering och transparens i verksamheten, vilket skyddar intressena hos aktieägare, investerare, tillsynsmyndigheter och medarbetare.	Handboken ses över regelbundet och är tillgänglig för berörd personal, medan tidplaner för finansiell rapportering, attestmatriser och riktlinjer för regelefterlevnad tillhandahålls via Catellas intranät.
Catella Group Treasury Policy	Denna policy fastställer riktlinjerna för Catella-koncernens finansverksamhet och säkerställer effektiv hantering av finansiella risker, likviditet och finansiering samt efterlevnad av gällande regelverk.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CFO	Nasdaq Stockholms regelverk	Policyn bidrar till finansiell stabilitet genom att hantera likviditet, refinansieringsrisker och valutarisker, samtidigt som den skyddar investerare, långivare och tillsynsmyndigheter från finansiell osäkerhet.	Policyn ses över årligen med regelbunden rapportering till styrelsen och innehåller rutiner för att rapportera avvikelser, vilket säkerställer kontinuerlig efterlevnad av finansiella och regulatoriska krav.
Catella Group Policy on Third-Party Due Diligence	Denna policy fastställer ramverket för att genomföra aktsamhetsbedömningar av tredje parter, i syfte att säkerställa att Catella-koncernens affärsrelationer uppfyller regulatoriska krav, krav på bolagsansvar samt etiska riktlinjer.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO	Ej tillämpligt	Genom att säkerställa att relationer med tredje part är transparenta och etiska skyddar policyn Catella från juridiska, finansiella och ryktesrelaterade risker, samtidigt som förtroendet hos tillsynsmyndigheter, investerare och affärspartners upprätthålls.	Policyn ses över regelbundet och innefattar en strukturerad process för aktsamhetsbedömning, inklusive förhandskontroller, tredjepartsenkäter och kompletterande bakgrundskontroller, vilket säkerställer löpande regelefterlevnad och riskreducering.
Catella Group Policy on Related Party Transactions and Conflicts of Interest	Denna policy fastställer ramverket för att identifiera, rapportera och offentliggöra transaktioner med närstående samt hantera intressekonflikter inom Catella-koncernen, i syfte att säkerställa transparens och efterlevnad av tillämpliga regelverk.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CLO och CFO	International Financial Reporting Standards (IFRS), och informationskrav enligt IAS 24	Genom att säkerställa rättvisa och transparenta transaktioner med närstående samt förebygga intressekonflikter skyddar policyn intressena hos aktieägare, investerare, tillsynsmyndigheter och affärspartners.	Policyn ses över årligen, och transaktioner med närstående dokumenteras, övervakas och offentliggörs i enlighet med gällande krav. Medarbetare är dessutom skyldiga att rapportera potentiella intressekonflikter till ledningen för bedömning och hantering.
Catella Group Privacy Policy	Se S1-1					
Catella Group IT Policy	Ramverk för IT-styrning inom Catella-koncernen, som säkerställer en säker, modern och effektiv IT-verksamhet som stödjer affärsmålen och minimerar risker kopplade till cyber- och informationssäkerhet.	Policyn gäller alla dotterbolag och företag kopplade till Catella AB.	CIO	Policyn följer vedertagna principer för informations- och cybersäkerhet och säkerställer konfidentialitet, integritet och tillgänglighet i IT-systemen, i enlighet med Catella-koncernens IT-riktlinjer.	Genom att införa robusta åtgärder för IT-säkerhet och styrning skyddar policyn medarbetare, affärspartners och kunder mot cyberhot, samtidigt som kontinuitet i verksamheten och dataskydd säkerställs.	Policyn ses över regelbundet och omfattar årlig utbildning av medarbetare inom IT- och cybersäkerhet samt strukturerade processer för incidenthantering, vilket säkerställer kontinuerlig efterlevnad och riskreducering inom IT-området.
Catella Group Supplier Code of Conduct	Se S1-1					

2025061127351

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Visselblåsarskydd
Eftersom skyddet för visselblåsare identifierades som en väsentlig fråga i den dubbla materialitetsanalys (DMA) som genomfördes under 2024, vill Catella nedan ge en fördjupad redogörelse för detta område.

Visselblåsarpolicy och system
Catella har en särskild visselblåsarfunktion som gör det möjligt för alla medarbetare och intressenter att rapportera allvarliga oegentligheter som strider mot våra värderingar, affärsetik, policys eller gällande lagstiftning (se S1-1). Denna funktion är avgörande för att upprätthålla etiska riktlinjer och förebygga oegentligheter inom Catella, vilket gynnar såväl medarbetare, kunder och leverantörer som aktieägare. För att säkerställa anonymitet och konfidentialitet hanteras visselblåsarfunktionen av en extern och oberoende aktör. Visselblåsarfunktionen och tillhörande instruktioner finns tillgängliga på Catellas externa webbplats samt på intranätet.

Styrning och tillsyn av visselblåsarfunktionen
Catellas Chefsjurist är ansvarig för visselblåsarpolicyn och för tillsynen av visselblåsarfunktionen. Visselblåsarkommittén består av:

- CLO
- CHRP
- En ledamot från Catellas styrelse

Kommittén säkerställer att alla rapporter hanteras med största noggrannhet och integritet, med bibehållen konfidentialitet och vid behov vidtas nödvändiga korrigerande åtgärder.

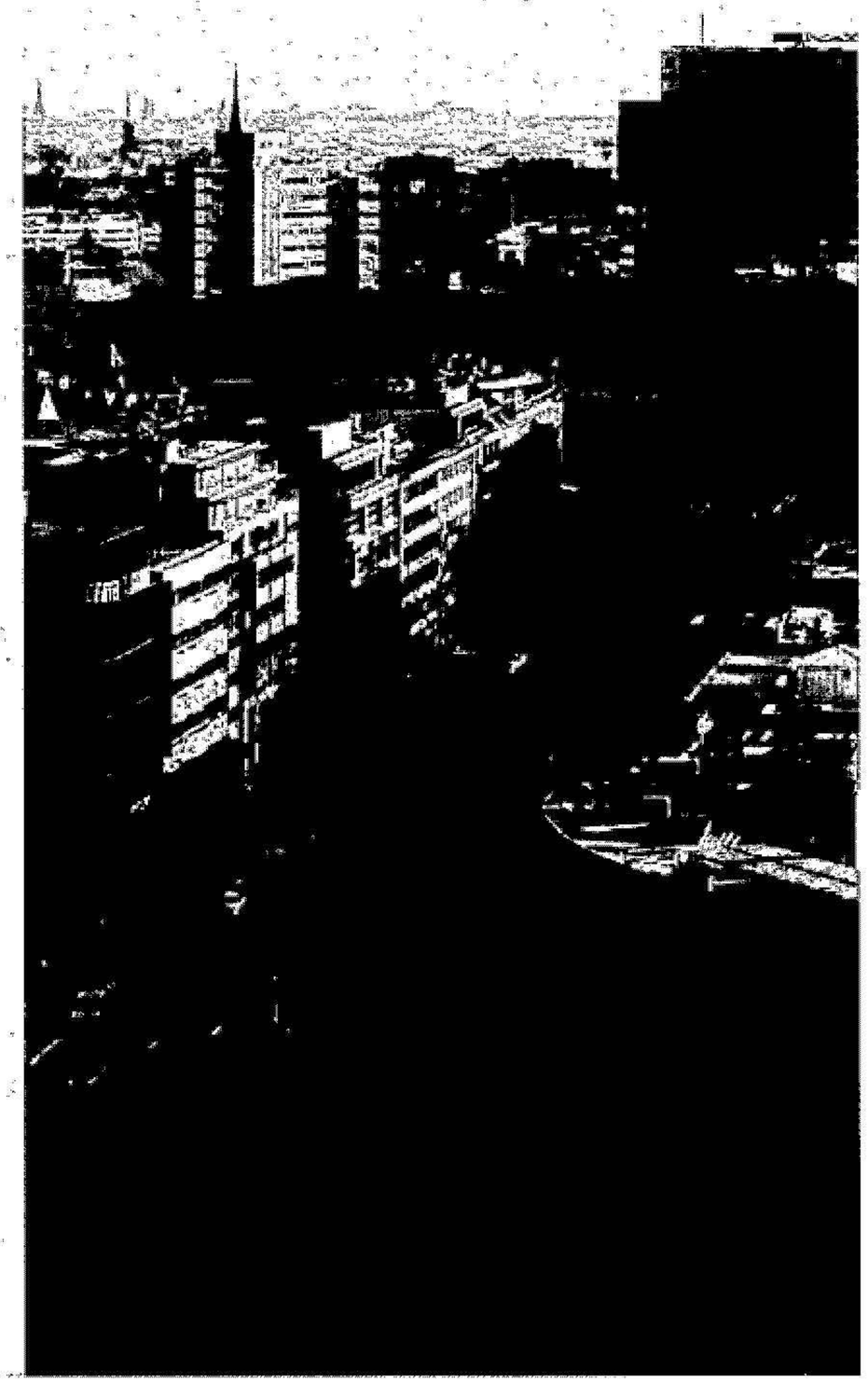
Visselblåsarrapporter 2024
Under 2024 mottog Catella inga visselblåsarrapporter, vilket speglar bolagets starka etiska kultur och proaktiva bolagsstyrningsarbete.

Ytterligare policyer och rutiner
Policyn mot mutor och korruption fastställer tydliga principer för anställda och mellanhänder för att säkerställa etiskt beteende och ansvarstagande. Dokumentet erbjuder tydlig vägledning i hur man identifierar och hanterar potentiella risker kopplade till mutor och korruption. På Catella följer vi alla tillämpliga lagar och regelverk och har en strikt nolltolerans mot alla former av mutor, inklusive mindre otillåtna betalningar för att påskynda myndighetsbeslut (faciliteringsbetalningar), bedrägeri och penningtvätt.

PAI-policyn säkerställer att Catella-koncernen integrerar ESG-aspekter i urvals- och uppföljningsprocesser för investeringar, i syfte att minimera negativa miljömässiga och sociala konsekvenser inom fastighetssektorn. I enlighet med artikel 4 i SFDR genomför koncernen en dubbel materialitetsanalys för att bedöma väsentliga hållbarhetsrisker, med fokus på att minska koldioxidavtrycket och öka energieffektiviteten. Catella samlar in och analyserar ESG-data om exponering mot fossila bränslen, energieffektivitet i fastigheter och energiförbrukningens intensitet för att stödja hållbara investeringsbeslut.

Utöver principerna för aktieägarengagemang och hållbarhet baseras Catellas tillämpning av PAI på internationella standarder och konventioner. De internationella standarder och konventioner som särskilt beaktas inkluderar Principles for Responsible Investment (PRI), som Catella undertecknat, samt FN:s Global Compact (UNGC).

Catella prioriterar skattemässig bolagsstyrning och efterlevnad, med tydliga riktlinjer i bolagets ekonomiska handbok. Externa revisorer anlitas för granskningsprocessen. Som ett publikt noterat bolag följer Catella tillämplig lagstiftning och regelverk. Bolaget har även upprättat riskhanteringsstrategier och processer som godkänns av externa revisorer. Den lokala verkställande direktören bevakar efterlevnad av tillämplig skattelagstiftning. Inga bekräftade bott mot sådan lagstiftning har rapporterats. Externa revisorer has mandat att rapportera eventuella skatteoegentligheter till relevanta myndigheter.



G1-3+ G1-4

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Inverkningar, risker och möjligheter
Den finansiella sektorn och fastighetsinvesteringsbranschen är förknippade med risker relaterade till oetiska affärsmetoder, såsom korruption, mutor och intressekonflikter. Som ett internationellt företag verksamt inom fastighetsinvesteringar, finansiell rådgivning och fastighetsutveckling verkar Catella i flera jurisdiktioner med skiftande regelverk. Catellas centrala riskområden omfattar efterlevnad av regelverk mot korruption och penningtvätt, etiska investeringsbeslut samt transparens i affärsrelationer.

Dessa risker hanteras genom en stark styrningsstruktur som inkluderar Uppförandekoden, antikorruptionspolicyer och Catellas Visselblåsarfunktion. Genom att främja en stark kultur av integritet och etiskt ledarskap strävar vi efter att ytterligare stärka förtroendet bland våra intressenter, inklusive investerare, medarbetare, kunder och tillsynsmyndigheter.

Hantering av risker kopplade till korruption och mutor
Eftersom finans- och fastighetsbranschen är exponerad för risker kopplade till korruption, mutor och finansiella oegentligheter, tillämpar Catella en nolltoleranspolicy mot mutor, penningtvätt och andra former av korruption. Vårt ramverk för antikorruption säkerställer efterlevnad av internationella regelverk och branschpraxis, och minskar exponeringen för juridiska, finansiella och varumärkesrelaterade risker.

Catella-koncernen har infört ett gediget antikorruptionsramverk för att förebygga, upptäcka och hantera mutor och finansiella oegentligheter, med syftet att säkerställa efterlevnad av internationella regelverk och god branschpraxis. Ramverket omfattar centrala styrdokument som Antikorruptionspolicyn, Uppförandekoden och Visselblåsarpolicyn, och säkerställer integritet och transparens i hela verksamheten och leverantörskedjan.

Läs mer under avsnitt G1-1.

För att motverka korruptionsrisker genomför Catella återkommande riskbedömningar med särskilt fokus på högriskområden som uthyrning, upphandling och fastighetsutveckling. Därutöver tillämpas en due diligence-process enligt principen Känn din motpart för att bedöma affärspartners efterlevnad av antikorruptionskrav.

Visselblåsarfunktionen, som hanteras externt, gör det möjligt för medarbetare och intressenter att konfidentiellt rapportera etiska farhågor, vilket säkerställer opartiska utredningar. Alla rapporterade ärenden granskas av visselblåsarkommittén, vilket säkerställer strikt styrning och ansvarstagande.

Incidentrapportering för 2024
År 2024 noterade Catella inga fall av korruption eller mutor. Inga rättsliga åtgärder, böter eller sanktioner riktades mot Catella eller dess dotterbolag med anledning av överträdelser kopplade till korruption eller mutor. På samma sätt förekom inga bekräftade fall av korruption under 2023, 2022 eller 2021.

Utbildning i affärsetik
För närvarande har Catella inget formellt, koncernövergripande utbildningsprogram inom affärsetik, korruption eller mutor, utöver utbildning i cybersäkerhet. Alla nyanställda förväntas dock läsa igenom och underteckna Uppförandekoden, vilket stärker vårt åtagande för etiskt företagande. Varje verkställande direktör är ansvarig för att säkerställa efterlevnad inom sitt respektive team. För att ytterligare stärka medvetenheten arbetar vi aktivt med att införa ett strukturerat utbildningssystem med fokus på antikorruptionsåtgärder och ansvarsfullt företagande.

Medarbetarengagemang
Alla medarbetare förväntas underteckna Catella-koncernens Uppförandekod i samband med anställning, vilket tydliggör vårt åtagande för integritet och ansvarsfullt företagande.

Leverantörsrelationer
Det är viktigt för Catella att utveckla och upprätthålla starka affärsrelationer med partners och leverantörer som följer liknande etiska standarder. Därför har Catella antagit en Uppförandekod för leverantörer som upprättar tydliga standarder och förväntningar Catella som investering som vi förväntar oss att alla bolag som tillhandahåller produkter och/eller tjänster till bolag inom Catellakoncernen ska efterleva. Vi förväntar oss att våra leverantörer respekterar och efterlever de mänskliga rättigheterna och arbetsrätt. Vi accepterar inte människohandel, tvångsarbete, bindande arbete, indenterat arbete eller andra former av arbete kopplat till någon som helst form av hot eller bestraffning. Allt arbete ska ske helt frivilligt. Arbetsveckan ska inte överstiga lokalt lagstadgat maximum. Ersättning till medarbetare ska följa tillämplig lönelagstiftning, inklusive regler för minimilön, övertid och juridiskt bindande förmåner. Leverantörer ska respektera arbetarnas rätt att organisera sig och kommunicera öppet gällande arbetsförhållanden utan rädsla för repressalier, hot eller trakasserier. Arbetare har rätt att organisera sig i fackföreningar och uppsöka representation i enlighet med lokal lagstiftning.

2025061127353

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

EP

Enhetsspecifik: Investor Relations

Utöver ämnen som behandlas enligt europeiska standarder för hållbarhetsrapportering (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) identifierade Catella "Investerarrelationer" som ett bolagsspecifikt ämne i samband med den dubbla materialitetsanalysen 2024.

Åtagande för transparenta investerarrelationer
Catella strävar efter att upprätthålla en transparent och aktuell kommunikation med aktieägare, investerare och andra finansiella intressenter. Catellas finans- och kommunikationsteam säkerställer att korrekt finansiell och strategisk information kommuniceras i enlighet med tillämpliga marknadsregler.

Under 2024 fortsatte Catella att publicera transparent och omfattande finansiell rapportering, inklusive delårsrapporter och årsredovisning, tillgängliga på webbplatsen under Investor Relations. Dessa rapporter ger fördjupad insikt i Catellas finansiella utveckling, strategiska initiativ och marknadsutsikter.

Catella anordnade även investerarpresentationer och webcasts för att redogöra för finansiella resultat och strategisk inriktning, i syfte att stärka den direkta dialogen med investerarna. Catellas proaktiva arbete med investerarrelationer syftar till att bygga och bevara förtroende, och säkerställer att intressenter har god insyn i bolagets verksamhet och resultat.

Under 2024 stärkte Catella sitt åtagande för hållbar finansiering genom att upprätta ett ramverk för gröna obligationer i enlighet med International Capital Market Association's Green Bond Principles. Ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer som finansierar eller refinansierar projekt med miljömässiga hållbarhetsfördelar, särskilt inom områden som gröna byggnader, förnybar energi och energieffektivitet.

Inom ramen för detta ramverk emitterade Catella framgångsrikt en grön senior icke-säkerställd obligation. Likviden används för att finansiera godkända gröna projekt och understryker Catellas åtagande att integrera miljöhänsyn i bolagets investeringsstrategier.

Ramverket för gröna obligationer och tillhörande styrdokument har tilldelats betyget "Ljusgrönt" av S&P Global Ratings' Shades of Green, vilket speglar effektiviteten i Catellas hållbarhetsarbete.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Catella AB (publ) org. nr 556079-1419

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 43-95 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 8 april 2025

KPMG AB

Johanna Hagström Jerekeryd
Auktoriserad revisor

2025061127354

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D



07.

FINANSIELLA RAPPORTER

2025061127355

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Nettoomsättning	6	2 206	1 697
Övriga rörelseintäkter	7	102	642
		2 307	**2 339**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		–844	–874
Övriga externa kostnader	8	–358	–385
Personalkostnader	10, 11, 12	–801	–838
Avskrivningar	9	–84	–72
Övriga rörelsekostnader	7	–61	–18
Resultatandel från intresseföretag		–37	–6
Rörelseresultat		**122**	**145**
Räntelntäkter enligt effektivräntemetoden	13	44	32
Räntelntäkter övriga	13	19	25
Räntekostnader	13	–210	–156
Övriga finansiella intäkter	13	267	321
Övriga finansiella kostnader	13	–215	–325
Finansiella poster - netto		–94	–103
Resultat före skatt		**28**	**42**
Skatt	14	–3	–51
Årets resultat		**24**	**–9**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		30	–21
Innehav utan bestämmande inflytande	20	–5	12
		24	**–9**
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15		
- före utspädning		0,34	–0,24
- efter utspädning		0,34	–0,24
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 348 572	90 562 208

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Årets resultat	24	–9
Övrigt totalresultat:		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Verklig värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	16	8
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Omräkningsdifferenser	54	7
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	70	15
Summa totaltresultat för året	**95**	**7**
Totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	97	–6
Innehav utan bestämmande inflytande	–3	13
	95	**7**

2025061127356

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	587	573
Materiella anläggningstillgångar	19	32	33
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	18	177	115
Innehav i intresseföretag	20	105	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	20	256	158
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	21	29	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	466	443
Uppskjutna skattefordringar	14	48	15
Övriga långfristiga fordringar	25	57	58
		1 759	**1 573**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	2 196	2 143
Kontraktstillgångar		0	34
Kundfordringar	24	285	246
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	20	89	334
Skattefordringar		14	8
Övriga fordringar		144	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	73	51
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	80	22
Klientmedel		9	9
Likvida medel	27	901	796
		3 791	**3 871**
Summa tillgångar		**5 549**	**5 444**

Mkr		2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	296
Reserver		121	86
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 404	1 429
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		**1 997**	**1 988**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	42	50
Summa eget kapital		**2 039**	**2 038**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29	1 209	1 171
Obligationslån	29	1 288	1 247
Leasingskulder långfristiga		134	79
Övriga långfristiga skulder	30	156	148
Uppskjutna skatteskulder	14	20	24
		2 807	**2 669**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29	52	3
Leasingskulder kortfristiga		52	42
Kontraktsskulder		0	14
Leverantörsskulder		83	140
Skulder till intresseföretag		1	0
Skatteskulder		11	21
Övriga skulder		122	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	375	394
Klientmedel		9	9
		704	**738**
Summa skulder		3 511	3 406
Summa eget kapital och skulder		**5 549**	**5 444**

2025061127357

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		28	42
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader		–1	–5
Övriga finansiella poster		–49	41
Avskrivningar	9	84	72
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	43	7
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	13	–19	–25
Förvärvskostnader		-	6
Resultat från andelar i intresseföretag	7	37	6
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	4	6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		–59	–11
Övriga omklassificeringar		-	–51
Betalda skatter		–62	–89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**6**	**–1**
Investeringar i fastighetsprojekt		–900	–803
Försäljningar av fastighetsprojekt		992	778
Kassaflöde från fastighetsprojekt		**92**	**–25**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		116	14
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		–98	–118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**116**	**–130**

Mkr		2024 jan–dec	2023 jan–dec
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	–9	–17
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	–17	–9
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	-	–159
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	-	2
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	6	2
Förvärv av finansiella tillgångar		–30	–160
Försäljning av finansiella tillgångar		56	-
Kassaflöden från låneportföljer	22	19	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**27**	**–315**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner		–5	0
Likvid från utställda teckningsoptioner		5	-
Upptagna lån	35	1 753	45
Amortering av lån	35	–1 671	–376
Amortering av leasingskuld		–52	–43
Utdelning till moderföretagets aktieägare		–80	–106
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-13	-74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–64**	**–554**
Årets kassaflöde		**80**	**–998**
Likvida medel vid årets början		796	1 794
Valutakursdifferens i likvida medel		25	0
Likvida medel vid årets slut	27	**901**	**796**

Erhållna och betalda räntor beskrivs i not 35

2025061127358

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	**177**	**296**	**–3**	**89**	**1 429**	**1 988**	**50**	**2 038**
Årets resultat					30	30	–5	24
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			–17	51	33	67	3	70
Årets totalresultat			**–17**	**51**	**63**	**97**	**–3**	**95**
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							–9	–9
Värdeförändring optionsskuld **					–7	–7		–7
Förändring av ägarandel i dotterbolag:								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					–2	–2		–2
Minoritetandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							4	4
Utställda teckningsoptioner		5				5		5
Återköp av utställda teckningsoptioner		–5				–5		–5
Utdelning till moderföretagets aktieägare					–80	–80		–80
Utgående balans per 31 december 2024	**177**	**295**	**–20**	**141**	**1 404**	**1 997**	**42**	**2 039**

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar, se vidare not 20..

** Avser värdeförändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i Catella APAM Ltd.

Under 2024 återköptes 2 475 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet LTI 2020 från innehavare som fortfarande var anställda i Catella-koncernen för ett marknadsmässigt vederlag om totalt 2 660 350 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Därutöver förföll 175 000 teckningsoptioner i samma program. Per den 31 december 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av program LTI 2020 och vilka kan nyttjas för teckning av lika många nya aktier av serie B i Catella AB under juni 2025. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Vidare under 2024 beslutade en extra bolagsstämma i Catella AB om att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem olika serier. Serierna 2024/2027 och 2024/2028 lanserades i mars då 1 526 670 teckningsoptioner överläts till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Senare under samma år återköptes 814 920 teckningsoptioner från bolagets tidigare vd och ytterligare en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 31 december 2024 fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av det nya programmet och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028. Lösenpris uppgår till 36,30 kr/aktie.

2025061127359

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Verkligt värde reserv	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande *	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**177**	**296**	**–11**	**83**	**1 624**	**2 168**	**262**	**2 430**
Årets resultat					–21	–21	12	–9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			8	7	0	15	1	15
Årets totalresultat			**8**	**7**	**–21**	**–6**	**13**	**7**
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							–227	–227
Optionsskuld, förvärv **					–49	–49		–49
Värdeförändring optionsskuld ***					–6	–6		–6
Förändring av ägarandel i dotterbolag:								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					–12	–12	–1	–13
Förvärv av delägda dotterbolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare							16	16
Avyttring av delägda dotterbolag, bestämmande inflytande upphör							–1	–1
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							9	9
Återbetalda tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							–23	–23
Minoritetandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							1	1
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utdelning till moderföretagets aktieägare					–106	–106		–106
Utgående balans per 31 december 2023	**177**	**296**	**–3**	**89**	**1 429**	**1 988**	**50**	**2 038**

Under 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Beloppet uppgår till 0,4 mkr och inkluderas på rad Återköp av utställda teckningsoptioner i kolumn Övrigt tillskjutet kapital. Moderbolaget hade per 31 december 2023 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.

** Avser värdet av säljoptioner som minoritetsägare i det förvärvade dotterföretaget Catella Aquila Investment Management France SAS innehar och vilket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028. Priset på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

*** Avser värdeförändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i Catella APAM Ltd.

2025061127360

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

KONCERNENS NOTER

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Catella-koncernen ("Catella") omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och ett flertal bolag som är aktiva inom tre operativa verksamhetsgrenar: Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ), för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024 har godkänts av styrelsen och tillförordnade verkställande direktören för publicering den 9 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 20 maj 2025 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret finns på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm. Catella AB är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Catella har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU).

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Vad avser intresseföretag, vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Från 2024 görs bedömningen att intäkter från avyttrade och vinstavräknade fastighetsprojekt inom Principal Investments utgör en del av Catellas kärnverksamhet givet verksamhetsområdets utveckling varmed dessa intäkter redovisas som nettoomsättning. Tidigare redovisades dessa som övriga rörelseintäkter. Tidigare perioders jämförelsesiffror har inte ändrats på motsvarande sätt.

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS avseende 2024

Inga nya standarder har införts under 2024 som haft någon betydande påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Införande och effekter av nya IFRS efter 2024

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden:
strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna.
Nedan följer ett urval av de förändringar som kommer ske avseende Catellas finansiella rapporter.
Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier - rörelse, investering och finansiering. Erhälllna räntor samt resultat från andelar i intresseföretag kommer att presenteras i investeringsverksamheten. Upplysningar om MPM:er kommer att lämnas samlat i en not.
För kassaflödet enligt den indirekta metoden kommer startpunkten vara rörelseresultatet.
Erhållna räntor och utdelningar kommer att presenteras i investeringsverksamheten medan betalda räntor och utdelningar kommer att presenteras i finansieringsverksamheten.

Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Koncernredovisning

(a) Dotterbolag: Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller inte baseras på bedömningar av huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesterarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Alla transaktioner med andelsägare i dotterbolag redovisas baserat på substansen av dessa transaktioner. Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, vilka utöver sitt innehav också är verksamma i dotterbolaget, likställs med andra former av rörlig ersättning och redovisas därför som personalkostnad i resultaträkningen. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas dessa delägares andel av nettotillgångarna i koncernen som ett innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Villkorade köpeskillingar redovisas på förvärvsdagen, till verkligt värde, och klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen.

(b) Transaktioner med andelsägare till innehav utan bestämmande inflytande: Finansiella skulder avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag som uppkommer i samband med förvärv värderas till upplupet anskaffningsvärde. De utfärdade säljoptionerna medger innehavarna av aktierna en rättighet att sälja och en skyldighet för Catella att förvärva kvarstående andel. Redovisning sker inledningsvis till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Omvärdering avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag redovisas i eget kapital.

(c) Intresseföretag: Intresseföretag är innehav som varken är dotterbolag eller samarbetsarrangemang, men där koncernen kan utöva ett betydande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Segmentrapportering

Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som stämmer överens med den interna rapporteringen som regelbundet lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. Inom Catella har koncernchefen identifierats som den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån följande rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. I koncernens rapporter benämns dessa segment som affärsområden eller verksamhetsgrenar. Verksamhetsgrenarna följs regelbundet upp av ansvarig för segmentet samt Catellas koncernchef, som fattar beslut om allokering av resurser, budgetmål och finansplan.

20250611273361

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Omräkning av utländsk valuta

(a) Funktionell valuta och rapportvaluta: Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är Catella AB:s funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(b) Transaktioner och balansposter: Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Undantag är då transaktionerna utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster/förluster redovisas i övrigt totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som övriga finansiella poster. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar och skulder, såsom aktier som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen som en del av verkligt värde vinster/förluster. Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar, som inte är skuldinstrument, såsom aktier som klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, förs till verkligt värdereserven via övrigt totalresultat.

(c) Koncernföretag: Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- (a) tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- (b) intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- (c) alla omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Vid konsolideringen förs omräkningsdifferenser, som uppstår till följd av omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter och av upplåning och andra valutainstrument som identifierats som säkringar av sådana investeringar, till övrigt totalresultat. Vid avyttring av en utlandsverksamhet, helt eller delvis, förs de omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat till resultaträkningen och redovisas som en del av realisationsvinsten/förlusten.

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

Immateriella tillgångar

(a) Goodwill: Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Goodwill på förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten.

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov. Fördelningen görs på de kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter, fastställda i enlighet med koncernens rörelsesegment, som förväntas bli gynnade av det rörelseförvärv där goodwillposten uppstod.

(b) Varumärken: Varumärken som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det varumärke som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning är varumärket Catella som bedöms ha en obestämbar nyttjandeperiod. Varumärket prövas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

(c) Kundrelationer: Kontraktsportföljer och de därmed sammanhängande kundrelationerna i samband med ett rörelseförvärv identifieras i förvärvsanalysen och redovisas som en separat immateriell tillgång. Värderingen av kundrelationerna uppkomna vid rörelseförvärv värderas till verkligt värde. Tillgången skrivs av linjärt under nyttjandeperioden och vilken baseras på den förvärvade portföljens omsättningshastighet. Avskrivningen redovisas i posten Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande tre värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via övrigt totalresultat. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

(a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: Kategorin inkluderar finansiella tillgångar som inte är eget kapitalinstrument eller derivat och där tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där de avtalade villkoren för tillgången är sådana att tillgången endast ger upphov till betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Exempel på tillgångar som ingår i kategorin är kundfordringar och lånefordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

(b) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen: I denna kategori ingår eget kapitalinstrument, derivat och andra finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde (fair value option).

Eget kapitalinstrument

Investeringar i eget kapitalinstrument, som inte utgör dotterföretag eller intresseföretag, redovisas alltid till verkligt värde via resultaträkningen om inte valet initialt gjorts att redovisa instrumentet till verkligt värde via övrigt totalresultat (se nedan). Catella klassificerar verksamhetsrelaterade aktieinnehav såsom Pamica och APAMs saminvesteringar med kunder i denna kategori.

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

2025061127362

Derivat
Derivat värderas alltid till verkligt värde via resultaträkningen med undantag för derivat som är identifierade och redovisas som säkringar av nettoinvesteringar där värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat.

Post värderad till verkligt värde
En finansiell tillgång som inte utgör eget kapitalinstrument eller derivat men vars kassaflöden inte enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta och/eller innehas i en affärsmodell som inte helt eller delvis går ut på att inkassera de avtalsenliga kassaflödena klassificeras som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens låneportföljer ingår i denna kategori då det överensstämmer med såväl ursprunglig redovisning som Catellas uppföljning av dessa tillgångar. Låneportföljerna är förvärvade i syfte realisera dess värden antingen genom att inkassera avtalsenliga kassaflöden eller genom försäljning där verkligt värde realiseras. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar till den del som avser kommande 12 månaders prognostiserade kassaflöden medan övrig del av låneportföljerna redovisas som anläggningstillgångar. I denna kategori redovisas även koncernens fondinnehav och andra skuldinstrument (finansiella fordringar) såsom Mander Centre.

(c) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat: Eget kapitalinstrument som vid första redovisningstillfället klassificerats som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer att ske vid avyttring av instrumentet. Valet görs per instrument och kan inte ändras i efterhand. Detta förutsätter att innehavet inte "innehas för handel" som innebär att målet är att göra kortsiktiga vinster på värdeförändringar i aktierna. Ett exempel på eget kapitalinstrument i denna kategori är ett strategiskt och långsiktigt innehav som inte utgör ett dotterföretag eller intresseföretag. Denna ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Catella klassificerar preferensaktierna i Visa Inc. i denna kategori.

Redovisning och värdering
Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i den period de uppstår och ingår i resultaträkningens rörelseresultat om tillgången utgör ett operativt verksamhetsrelaterat innehav. Om tillgången är av finansiell karaktär redovisas förändringar i verkligt värde som en del av Övriga finansiella poster. Grunden för att fastställa verkligt värde i denna kategori är antingen gällande noterat marknadsvärde eller en värdering baserat på en diskonterad kassaflödesanalys.

Valutakursdifferenser från omvärdering av finansiella instrument redovisas i resultaträkningen. Förändringar i verkligt värde för finansiella instrument klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen sker vid avyttring av eget kapitalinstrument i kategorin.

Ränta på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som Ränteintäkter. Utdelning på aktieinstrument som redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle beräknar företaget reserven för förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar. Fordringarnas förväntade kreditförluster fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar och framåtblickande information. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras inte.

Derivatinstrument och säkringsåtgärder
Derivatinstrument redovisas i rapport över finansiell ställning på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Effekten av omvärderingen redovisas i resultaträkningen. För närvarande gör Catella inga säkringstransaktioner (förutom viss säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet).

Säkring av nettoinvestering
Säkringar som ingåtts för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i nettoinvesteringar i utländsk valuta redovisas från det tillfälle då valutasäkringen av nettoexponeringen ingicks. Den andel av vinst eller förlust på ett säkringsinstrument som identifierats och bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten övriga finansiella poster. Ackumulerade vinster och förluster i omräkningsreserven i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Exploaterings- och Projektfastigheter
Exploaterings- och projektfastigheter redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterbolag och intresseföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktierelaterade ersättningar

Moderbolaget hade per 31 december 2024 totalt 861 750 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna är avräknade och betalda enligt marknadsmässiga villkor. Värdet på optionerna har fastställts med en optionsvärderingsmodell (Black & Scholes). Teckningsoptioner klassificeras som en aktierelaterad ersättning.

Vid utställandet av teckningsoptionerna krediteras övrigt tillskjutet kapital. När optionerna utnyttjas, emitterar företaget nya aktier. Mottagna betalningar, efter avdrag för eventuella direkt hänförbara transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och ett prestationsåtagande bedöms vara utfört. Särskilda kriterier för var och en av koncernens verksamheter beskrivs nedan. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

Ersättningar som tjänas in successivt genom att tjänster utförts, till exempel rådgivnings- eller förvaltningsarvoden, intäktsförs i takt med att dessa tjänster levereras och kontrollen överförs, i praktiken sker detta linjärt över tiden tjänsten avser. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym (exempelvis tillgångar under förvaltning).

Ersättningar hänförliga till en specifik tjänst eller handling intäktsförs i samband med att tjänsten utförs. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym.

Prestationsrelaterade intäkter, till exempel prestationsrelaterade arvoden för överavkastning i förvaltning eller vid försäljningsuppdrag, redovisas i enlighet med gällande avtal om när prestationsrelaterat arvode får tas ut. Detta innebär att vid ett försäljningsuppdrag av till exempel en fastighet och ersättning är en viss procent på kundens försäljningspris av fastigheten, som enbart utgår när en affär avslutats, redovisas först då en legalt bindande affärstransaktion av fastigheten skett. På samma sätt redovisas performance fee som utgår avseende överavkastning mot en fastställd referensnivå enbart vid mättidpunkt vilken kan vara kvartalsvis eller årsvis beroende på produkt.

Provisioner till återförsäljare redovisas som en kostnad i samband med att hänförlig intäkt intjänats enligt ovanstående principer.

Successiv vinstavräkning tillämpas för fastighetsutvecklingsprojekt som drivs Catella Logistic Europe och vilka är sålda genom forward-funding överenskommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras över tid i takt med projektets färdigställande. Intäkter redovisas vid uppnådda kontraktsmässiga milstolpar efter godkännande av investeraren. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Leasing

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter. Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Catella separerar inte ersättningen i avtalet på leasing- och icke-leasingkomponenter utan dessa redovisas som en enda leasingkomponent. Villkoren förhandlas separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor eller restriktioner förutom att leasegivaren bibehåller rättigheterna till pantsatta leasade tillgångar. De leasade tillgångarna får inte användas som säkerhet för lån.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte fastställas enkelt, vilket normalt är fallet för koncernens leasingavtal, används leasetagarens marginella låneränta, vilken är räntan som den enskilde leasetagaren skulle få betala för att låna de nödvändiga medlen för att köpa en tillgång av liknande värde som nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö med liknande villkor och säkerheter. Fastställandet av den marginella låneräntan sker med hjälp av externa marknadsräntor per tillgångstyp, internt avkastningskrav samt bedömning av dotterbolagets kreditvärdighet.

Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingskulden.

Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från utställda teckningsoptioner. Utspädning från optioner påverkar antalet aktier och uppstår endast när lösenkursen är lägre än börskursen.

2025061127364

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen exponeras för finansiella risker som till exempel ränterisk, valutarisk, finansierings/likviditetsrisk och kreditrisk genom den verksamhet som bedrivs. Catellas styrelse och koncernledning utvärderar nuvarande och framtida risker och beslutar hur de ska hanteras genom framtagande av koncerngemensamma riktlinjer för riskhantering. Dessa riktlinjer utvärderas och förändras löpande. Riskhantering bedrivs även på respektive dotterbolagsnivå under överseende av koncernledningen. Riskhanteringen i väsentliga dotterbolag beskrivs nedan.

Inom verksamhetsgrenen Investment Management finns tre dotterbolag, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investment AB och Axipit Real Estate Partners SAS, som lyder under tillsyn av tillsynsmyndigheter. Dessa dotterbolag har en speciell riskhanteringsfunktion som är fristående från affärsverksamheten och ansvarig rapporterar både till respektive dotterbolags verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Vidare har dotterbolag under tillsyn en egen funktion för regelefterlevnad ("compliance") vilken följer upp dotterbolagets efterlevnad av såväl interna och externa regelverk som överenskommelser med kunder. Funktionen är oberoende i förhållande till affärsverksamheten i respektive dotterbolag och ansvarig rapporterar både till dotterbolagets verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Koncernledningen är representerad i dessa styrelser och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse.

Inom koncernens övriga verksamhetsgrenar finns inte något dotterbolag under tillsyn.

Som nämnts ovan sker riskhanteringen på dotterbolags- och verksamhetsnivå eftersom de olika verksamhetsgrenarna i koncernen skiljer sig åt med hänsyn till den verksamhet som bedrivs. Av denna anledning beskrivs väsentliga risker inom respektive verksamhetsgren separat under respektive riskavsnitt nedan.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen, inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att koncernen tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.

Koncernens kortsiktiga likviditetsreserv (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) uppgick per den 31 december 2023 till 41 procent (47) av koncernens årliga försäljning och till 35 procent (33) av koncernens upplåning och låneskulder.

Verksamhetsområdet Principal Investments nyttjar en väsentlig del av koncernens kortsiktiga likviditetsreserv. Flera av de fastighetsinvesteringar som Catella gör är förhållandevis stora och löper under ett flertal år. I en svag fastighetsmarknad med låga transaktionsvolymer kan det påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Investeringarna innefattar risker där Catella inte kan realisera projekten och frigöra likviditet i den takt som behövs.

För koncernens investeringar i låneportföljer, bestående av värdepapperiserade europeiska låneportföljer med huvudsaklig exponering mot bostäder, finns risken att få svårigheter med att realisera tillgångar vilket kan påverka koncernens möjlighet att få in medel för att underhålla sina finansiella åtaganden. Marknaden för underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar är för närvarande illikvid. Catellas kvarstående investeringar i låneportföljer är illikvida. Koncernen bedömer att den kort- och långfristiga likviditeten är god samt att det finns flexibilitet i finansieringen. I de fall koncernens likviditet skulle förändras och om koncernen därmed av likviditetsskäl skulle behöva avveckla delar av eller hela låneportföljen, kan det finnas begränsade möjligheter att snabbt förändra denna portfölj och erhålla ett rimligt pris till följd av förändringar i ekonomiska och andra förhållanden.

Nedanstående tabeller sammanfattar koncernens likviditetsrisk vid utgången av 2024 och 2023.

Likviditetsrapport per den 31 december 2024–2023

Mkr 31 december 2024	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotidpunkt	Summa
Upplåning	–1	–53	–1 317	–55			–1 425
Låneskulder	–29	–86	–413	–1 476		0	–2 003
Leasingskulder	–14	–40	–85	–32	–23		–194
Leverantörsskulder och övriga skulder	–204	–1					–204
Summa utflöden *	**–247**	**–179**	**–1 815**	**–1 563**	**–23**	**0**	**–3 827**
Kundfordringar och övriga fordringar	427		32	12	12	257	740
Lånefordringar		89					89
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						29	29
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	24		204				228
Summa inflöden *	**450**	**89**	**236**	**12**	**12**	**286**	**1 086**
Nettokassaflöden, totalt	**204**	**–90**	**–1 579**	**–1 551**	**–11**	**286**	**–2 741**

Mkr 31 december 2023	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotidpunkt	Summa
Upplåning	–1	–1	–35	–1 146		–1	–1 184
Låneskulder	–29	–86	–1 349	–28	–50		–1 542
Leasingskulder	–11	–33	–62	–24	–19		–148
Leverantörsskulder och övriga skulder	–254						–254
Summa utflöden *	**–295**	**–120**	**–1 446**	**–1 198**	**–69**	**–1**	**–3 129**
Kundfordringar och övriga fordringar	471	333	21	24	11	159	1 020
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						44	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	22		153				176
Summa inflöden *	**494**	**333**	**174**	**24**	**11**	**203**	**1 239**
Nettokassaflöden, totalt	**199**	**213**	**–1 272**	**–1 174**	**–58**	**201**	**–1 890**

* Angivna belopp avser o–diskonterade kontraktuella kassaflöden

** Avser låneportföljer och skuldinstrument med säkerhet i fastighet, se vidare not 22

2025061127365

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Koncernens upplåning och finansiering hanteras av moderbolaget och holdingbolag inom koncernen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion, följer noga rullande prognoser för koncernens respektive dotterbolagens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen respektive dotterbolagen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. Vidare har koncernens dotterföretag verksamma inom Principal Investments erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 244 mkr (1 145) varav merparten avser finansiering av Kaktus. Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 17 mkr (27). För beskrivning av koncernens låneskulder hänvisas till not 29.

I kombination med Catellas kassaflöden tillhandahåller ovan beskrivna finansieringskällor kort- och långsiktig likviditet samt flexibilitet i finansieringen av koncernens verksamhet.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förlust eller sjunkande framtida intäkter till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Verksamhetsområdet Principal Investments investerarar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Storbritannien. Investeringar sker genom såväl dotterföretag som intresseföretag. Projekten drivs av Catellas dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Principal Investments har vidare betydande investeringar i noterade och icke noterade aktier och fonder samt skuldinstrument vilka värderas till verkligt värde. Värderingarna påverkas av makroekonomiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Catella följer löpande upp utvecklingen i innehaven.

Koncernens investeringar i låneportföljer, vilka redovisas i kategorin Övrigt, är framför allt exponerat för marknadsprisrisk när värdet på dessa investeringar förändras och vid ränteförändringar som minskar eventuella ränteintäkter. Investeringarna i låneportföljerna löper med rörlig ränta eller har underliggande tillgångar med rörlig ränta och värderas utifrån en marknadsmässig kreditspread utifrån en basränta, till exempel Euribor. Ökad kreditspread kan direkt påverka Catella genom att det inverkar på orealiserade vinster eller förluster på portföljinvesteringar, och således även Catellas förmåga att göra vinst på investeringarna. I enlighet med redovisningsprinciperna i not 2 värderas investeringarna i låneportföljerna till verkligt värde via resultaträkningen. I not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen framgår respektive låneportfölj och det viktade genomsnittet av förväntad rörlig ränta på varje investering.

De risker som beskrivits ovan kan resultera i antingen högre eller lägre intäkter för Catella.

Ränterisk

Ränterisk är risken att koncernens nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Koncernen har upptagit lånefinansiering i huvudsak i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Catella ABs obligationslån löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus en genomsnittlig marginal om 422 punkter. Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående projekt. Merparten av denna finansiering avser Kaktus vars lån löper med rörlig ränta uppgående till i genomsnitt 5,2 procent (4,9) under 2024. Ytterligare information om dessa skulder återfinns i not 29. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Information om koncernens nettoskuldsprofil samt en känslighetsanalys framgår nedan tillsammans med upplysningar om räntebindningstider. Koncernen hade per 31 december 2024 en nettoskuld om 1 263 mkr (1 081) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 1,0 (1,3).

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
EUR-skulder	–135	–167
SEK-skulder	–1 342	–1 254
GBP-skulder	–150	–142
DKK-skulder	–1 105	–975
PLN-skulder	–2	–3
Skulder i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande skulder	**–2 735**	**–2 541**
Löptid ränta (dagar)	90	93
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	6,9	7,0
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	–14	–13
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	14	13

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
EUR-tillgångar	1 154	916
SEK-tillgångar	96	385
GBP-tillgångar	198	136
DKK-tillgångar	22	22
PLN-tillgångar	2	1
Tillgångar i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande tillgångar	**1 472**	**1 460**
Löptid ränta (dagar)	127	90
Årets genomsnittliga ränteintäkter, %	5,5	3,4
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	7	7
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	–7	–7

Valutakursrisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppstår genom affärstransaktioner, redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Finansiering av utländska tillgångar – omräkningsrisk

Omräkningsrisken är risken för att värdet i svenska kronor avseende nettotillgångar i utländska valutor fluktuerar på grund av förändringar i valutakurserna. Det innebär att vid ogynnsamma valutakursförändringar kan det inverka negativt på koncernens utländska nettotillgångar vid omräkning till koncernens rapporteringsvaluta SEK. För närvarande sker ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och påverkat därmed inte årets resultat. För

2025061127366

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

2024 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till 54 mkr (7).

Transaktionsrisk

Transaktionsrisk uppstår från de kommersiella flöden, redovisade tillgångar och skulder i utländsk valuta som genom fluktuationer i valutakurser kan ha en negativ inverkan på koncernens nettoresultat.

Den största delen av dotterbolagens verksamheter bedrivs i samma land som de är lokaliserade i och därmed sker transaktioner i samma valuta som i dotterbolagets rapporteringsvaluta. Därmed är transaktionsexponeringen i dessa begränsad.

Finansiering till dotter- och intresseföretag tillhandahålls av Catella Holding AB i lokal valuta. Utestående lånefordringar i utländsk valuta ger upphov till valutaexponeringar. Huvuddelen av de svenska holdingbolagens intäkter utgörs av utdelningar eller ränteintäkter från dotter- och intressebolag. Merparten av dessa intäkter är i utländsk valuta medan kostnaderna till största delen är i svenska kronor. Därmed uppstår positioner av likvida medel i utländsk valuta vilka ger upphov till valutaexponeringar hos de svenska holdingbolagen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion gör rullande prognoser över kommande likviditetsbehov i olika valutor. Positioner i valutor som inte förväntas nyttjas för nyinvesteringar eller utlåning i samma utländsk valuta säljs löpande. Under 2024 hade valutaexponeringar en påverkan på de svenska, juridiska holdingbolagens resultat om 76 mkr (-28).

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förluster till följd av att en kredittagare inte förmår fullgöra sina skyldigheter gentemot Catella. Kreditrisk avser alla fordringar och potentiella fordringar på företag, finansiella företag, offentlig förvaltning och privatpersoner.

Kreditrisk – kundfordringar och fordringar på intresseföretag

Risken för kundförluster är generellt låg i koncernen. Detta beror på ett flertal olika faktorer. En stor del av motparterna är välkända medelstora och större kunder, där det finns en etablerad, långsiktig relation. Detta resulterar i stabila inbetalningsströmmar. Nya kunders kreditvärdighet prövas. Den försäljning och de transaktioner som genereras av kundportföljen är också diversifierad på flera sätt, där det viktigaste är att inga eller få kunder utgör en väsentlig del av den totala försäljningen eller utlåningen. En enstaka kunds betalningsinställelse har därmed liten effekt totalt sett. Motparter och lämnade lån är godkända i enlighet med den attestordning som finns i koncernen. Vidare utför Catella sina tjänster till geografiskt spridda kunder inom ett flertal sektorer inklusive offentlig sektor, finanssektorn och fastighetsbolag. Därmed är exponeringen mot en finansiell nedgång i en enskild sektor eller region relativt begränsad. Sammantaget innebär detta stabila betalningsströmmar vad avser den genererade försäljningen och utlåningen. Faktiska och förväntade kreditförluster på kundfordringar och fordringar på intresseföretag uppgick för 2024 till 0,5 procent (0,4) av koncernens nettoomsättning.

Kreditrisken avseende fordringar på intressebolag för finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt bedöms vara låg. Catella följer löpande upp utvecklingen och riskerna i projekten. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

Kreditrisk – låneportföljer

Koncernens investeringar i låneportföljer 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. Vid utebliven betalning från en emittent i sådana investeringar, har innehavare av högre rankade värdepapper från emittenten rätt till betalning före Catella. Vissa av investeringarna har också strukturella inslag som gör att betalning av räntor och/eller kapitalbelopp går till högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag vid utebliven betalning eller när förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflöde som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. Även om innehavare av värdepapper med säkerhet i tillgångar vanligtvis har fördelen att ha hög rankad säkerhet, övergår kontrollen över tidpunkt och metod för avyttring av sådan säkerhet vid utebliven betalning vanligtvis till innehavare av de högst rankade utestående värdepappren. Det finns inga garantier för att intäkterna från en sådan försäljning av säkerhet kommer att räcka för att återbetala Catellas investeringar till fullo.

Med risk för utebliven betalning avses risken för att enskilda låntagare inte kan betala fastställd ränta och amortering på förfallodagen. Graden av risk för utebliven betalning påverkas av ränteförändringar och en rad ekonomiska, geografiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Nivån och tidpunkten för låntagarnas uteblivna betalningar av hypotekslån som står som säkerhet för vissa investeringar kan få en negativ effekt på de intäkter som Catella får från dessa investeringar.

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Nedan tabell redovisar finansiella tillgångars kreditvärdighet för koncernen

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Mkr 31 december 2024	Kund-fordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresse-företag	Tillgångar värderade till verkligt värde via OCI	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
*Motparter med extern kreditrating **							
AAA							0
AA+	0					3	3
AA	0	56				5	61
AA-	0			29	281	368	678
A+	0				0	273	273
A		147				173	319
A-	0					23	23
BBB+	0					16	16
BBB	2					35	37
BBB-	0					4	4
BB+						1	1
BB-							0
B							0
CCC							0
	3	**203**	**0**	**29**	**282**	**901**	**1 417**
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	149	24	345		24		542
Fonder	80				14		94
Finansiella företag	48						48
Offentlig förvaltning	2						2
Privatpersoner	3						3
	282	**24**	**345**	**0**	**37**	**0**	**688**
Summa	**285**	**226**	**345**	**29**	**319**	**901**	**2 105**

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Mkr 31 december 2023	Kund-fordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresse-företag	Tillgångar värderade till verkligt värde via OCI	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
*Motparter med extern kreditrating **							
AAA							0
AA+						7	7
AA						8	8
AA-	0			44	258	220	522
A+	7				0	210	217
A		98				274	372
A-	0					4	4
BBB+	0					14	14
BBB	2					49	50
BBB-						1	1
BB							0
BB-	0					9	9
B							0
CCC							0
	9	**98**	**0**	**44**	**258**	**796**	**1 205**
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	97	74	492		24		687
Fonder	88				11		99
Finansiella företag	32						32
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	19						19
	237	**74**	**492**	**0**	**35**	**0**	**838**
Summa	**246**	**172**	**492**	**44**	**293**	**796**	**2 044**

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

2025061127368

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Geografisk koncentration av kreditrisker

Nedanstående tabell redovisar den geografiska koncentrationen av kreditrisker.

Geografisk koncentration av kreditrisker i finansiella tillgångar

	Finansiella tillgångar		Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Sverige	979	878	324	1 411
Luxemburg	8	37	-	22
Tyskland	453	518	88	85
Frankrike	170	187	10	15
UK	87	170	-	-
Portugal	21	21	-	-
Spanien	107	82	6	-
Danmark	29	39	-	-
Finland	37	39	1	1
Nederländerna	29	22	0	0
Övriga länder	185	51	0	0
Totalt	**2 105**	**2 044**	**430**	**1 534**

Kapitalrisk och kapitalhantering samt relaterade risker

Målet med koncernens kapitalstruktur är att visa god avkastning till aktieägarna genom att upprätthålla en optimal kapitalstruktur syftande till att göra kostnaderna för kapital så låga som möjligt samt i de dotterbolag det är relevant, uppnå de krav på finansiell stabilitet som ställs på dotterbolagen. Koncernens kapitalisering ska vara riskbaserad och utgå från en bedömning av den samlade risknivån i verksamheten. Den ska också vara framåtblickande, i överensstämmelse med lång- och kortsiktiga affärsplaner och med den förväntade makroekonomiska utvecklingen. Bedömning av kapitalet görs med relevanta nyckeltal såsom förhållandet mellan nettoskulden och det egna kapitalet. Per den 31 december 2024 hade koncernen en nettoskuld om 1 263 mkr (1 080) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,62 (0,53).

Tre bolag inom koncernen, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investments AB och Axipit Real Estate Partners SAS, bedriver tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex. 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 och kommande regelförändringar. Utifall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som regelverk ställer kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och värdet på koncernens tillgångar.

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Storbritannien. Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Catella gör löpande bedömningar av värdet på respektive projekt, för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger redovisat värde. 2024 var ytterligare ett år med svag europeisk fastighetsmarknad och låga transaktionsvolymer vilket i sin tur påverkade möjligheten att sälja projekt till acceptabla priser. I rådande marknadsläge föreligger därför ett större mått av osäkerhet i dessa bedömningar.

NOT 5 INFORMATION PER SEGMENT

Upplysningar per verksamhetsgren

Catella bedriver verksamhet i ett antal länder där lokala chefer är ansvariga för respektive lokal verksamhet. Verksamheten är indelad i tre affärsområden eller verksamhetsgrenar; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Verksamhetsgrenarna övervakas och stöttas av affärsområdeschefer vilka rapporterar till koncernchefen.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med Catellas interna rapportering som lämnas till koncernchefen som är den högste verkställande beslutsfattaren inom Catella. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån dessa rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Catellas högste verkställande beslutsfattare använder främst information om segmentets intäkter, kostnader och rörelseresultat för bedömningen av rörelsesegmentens utveckling men erhåller även månadsvis information om förvaltade volymer och transaktionsvolymer.

Moderbolaget och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas vidare förvärvs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke.

Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Begränsade transaktioner för leverans av tjänst till extern kund förekommer. Transaktionerna sker i enlighet med marknadsmässiga villkor.

2025061127369

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Verksamheten i koncernens rapporterbara segment är som följer:

Investment Management
Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; Property Funds erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen; Asset Management erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices.

Principal Investments
Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen med investeringarna är att växa förvaltat kapital inom Investment Management för att skapa en stark bas av återkommande intäkter och att investeringarna ska generera en genomsnittlig avkastning om minst 15-20 procent.

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

Information om segmentens intäkter, kostnader, tillgångar, skulder samt kassaflöden återfinns nedan.

Resultaträkning per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	1 031	1 111	781	149	401	441	47	42	–54	–46	2 206	1 697
Övriga rörelseintäkter	18	25	64	607	5	5	30	7	–15	–2	102	642
	1 048	**1 136**	**845**	**756**	**406**	**445**	**77**	**49**	**–69**	**–49**	**2 307**	**2 339**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	–158	–171	–648	–606	–69	–101	0	0	32	4	–844	–874
Övriga externa kostnader	–219	–250	–37	–29	–99	–105	–39	–38	35	37	–358	–385
Personalkostnader	–471	–477	–33	–47	–233	–250	–70	–68	6	5	–801	–838
Avskrivningar	–55	–43	–1	–4	–19	–19	–9	–6	0	0	–84	–72
Övriga rörelsekostnader	–13	–5	–55	–11	–3	–2	–4	–7	15	7	–61	–18
Resultatandel från intresseföretag	5	2	–44	–12	0	0	2	4	0	0	–37	–6
Rörelseresultat	**137**	**193**	**26**	**48**	**–17**	**–33**	**–43**	**–66**	**18**	**5**	**122**	**145**
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13	11	20	84	1	1	171	160	–160	–225	44	32
Ränteintäkter övriga							19	25			19	25
Räntekostnader	–44	–35	–182	–143	–8	–13	–118	–105	143	140	–210	–156
Övriga finansiella intäkter	24	38	11	41	4	3	228	240			267	321
Övriga finansiella kostnader	–17	–34	–9	–11	–6	–4	–184	–276			–215	–325
Finansiella poster - netto	–24	–20	–161	–29	–9	–13	117	44	–17	–85	–94	–103
Resultat före skatt	**113**	**173**	**–135**	**19**	**–26**	**–47**	**73**	**–22**	**2**	**–80**	**28**	**42**
Skatt	–26	–63	11	2	11	8	0	2			–3	–51
Årets resultat	**87**	**110**	**–123**	**21**	**–15**	**–39**	**73**	**–20**	**2**	**–80**	**24**	**–9**
Varav resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	**85**	**104**	**–116**	**16**	**–15**	**–40**	**73**	**–21**	**2**	**–80**	**30**	**–21**

20250611127370

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Finansiell ställning per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillgångar												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	459	457	0	0	66	65	63	50			587	573
Materiella anläggningstillgångar	27	28	1	1	4	4	2	1			32	33
Nyttjanderätttillgångar (leasingavtal)	70	71	2	2	57	39	49	2			177	115
Innehav i koncernföretag		−6		−5		−1		12			0	0
Innehav i intresseföretag	29	25	73	106			3	5			105	136
Långfristiga fordringar hos intresseföretag			256					158			256	158
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat							29	44			29	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	34	31	432	359	0	0	0	52			466	443
Uppskjutna skattefordringar	8	1	17	4	24	9					48	15
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	15			5	6	745	708	−767	−729	0	0
Övriga långfristiga fordringar	10	13	30	28	5	5	12	12			57	58
	652	**636**	**811**	**496**	**160**	**127**	**903**	**1 043**	**−767**	**−729**	**1 759**	**1 573**
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter			2 311	2 269					−115	−126	2 196	2 143
Kontraktstillgångar			0	34							0	34
Kundfordringar	147	137	20	9	120	103	−2	−3			285	246
Fordringar hos koncernföretag	190	156	11	43	72	80	1 375	1 206	−1 646	−1 485	0	0
Fordringar hos intresseföretag	0		92	1			−4	333			89	334
Skattefordringar	9	6	3		3	2		0			14	8
Övriga fordringar	49	150	77	63	24	16	4	7			153	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	27	11	9	11	9	9	6			73	51
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen							80	22			80	22
Likvida medel	437	485	77	125	60	75	327	112			901	796
	872	**960**	**2 601**	**2 553**	**290**	**286**	**1 788**	**1 683**	**−1 761**	**−1 611**	**3 791**	**3 871**
Summa tillgångar	**1 524**	**1 597**	**3 412**	**3 049**	**450**	**413**	**2 691**	**2 726**	**−2 528**	**−2 340**	**5 549**	**5 444**

2025061127371

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	302	389	312	341	−96	17	1 593	1 366	−114	−126	1 997	1 988
Innehav utan bestämmande inflytande	42	33	0	9	10	8	−10	0	0		42	50
Summa eget kapital	**344**	**422**	**312**	**350**	**−86**	**25**	**1 583**	**1 366**	**−115**	**−126**	**2 039**	**2 038**
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	1	2	1 194	1 145	14	23					1 209	1 171
Obligationslån							1 288	1 247			1 288	1 247
Leasingskulder långfristiga	48	53	1	1	40	23	46	2			134	79
Långfristiga skulder till koncernföretag	648	627	119	104					−767	−731	0	0
Övriga långfristiga skulder	139	134	17	15	0	0					156	148
Uppskjutna skatteskulder	9	14		0			10	10			20	24
	846	**829**	**1 330**	**1 265**	**54**	**47**	**1 344**	**1 259**	**−767**	**−731**	**2 807**	**2 669**
Kortfristiga skulder												
Upplåning från kreditinstitut	1	1	51		1	2					52	3
Leasingskulder kortfristiga	26	23	1	1	20	17	5	1			52	42
Kontraktsskulder			0	14							0	14
Leverantörsskulder	23	22	8	87	31	27	20	5			83	140
Skulder till koncernföretag	9	11	1 667	1 284	286	146	−315	45	−1 646	−1 485	0	0
Skulder till intresseföretag			1								1	0
Aktuella skatteskulder	7	21			3	0					11	21
Övriga skulder	52	52	22	20	39	29	17	18	0	2	131	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216	217	20	27	103	119	36	31			375	394
	334	**346**	**1 770**	**1 433**	**482**	**341**	**−237**	**101**	**−1 646**	**−1 483**	**704**	**737**
Summa skulder	**1 180**	**1 175**	**3 100**	**2 698**	**536**	**388**	**1 107**	**1 360**	**−2 413**	**−2 214**	**3 511**	**3 406**
Summa eget kapital och skulder	**1 524**	**1 597**	**3 412**	**3 049**	**450**	**413**	**2 690**	**2 726**	**−2 528**	**−2 340**	***5 549***	***5 444***

2025061127372

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Kassaflöde per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	111	173	−131	−61	−26	−47	73	−22	28	42
Avvecklingskostnader							−1	−5	−1	−5
Övriga finansiella poster	−7	1	−2	0	2	2	−42	38	−49	41
Avskrivningar	55	43	1	4	19	19	9	6	84	72
Resultat från andelar i intresseföretag	−5	−2	44	12			−2	−4	37	6
Betalda inkomstskatter	−54	−63	−3	4	−4	−29	−1	−1	−62	−89
Investeringar i fastighetsprojekt			−900	−803					−900	−803
Försäljningar av fastighetsprojekt			992	778					992	778
Förändring av operativt sysselsatt kapital	87	−64	−401	−98	−22	−35	323	25	−13	−173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**187**	**88**	**−399**	**−165**	**−31**	**−90**	**358**	**37**	**116**	**−130**
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	−6	−23	0	0	−1	−3	−18	0	−25	−26
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel		−154				−5			0	−159
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel		2		0					0	2
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	2	1					4	1	6	2
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar	0	−8			0		46	−127	46	−135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−4**	**−182**	**0**	**0**	**−1**	**−8**	**32**	**−126**	**27**	**−315**
Likvid från utställda teckningsoptioner							5		5	0
Återköp av teckningsoptioner			−3				−3	0	−5	0
Netto upptagna lån, amortering av lån	−1	1	56	−321	−11	−11	37		82	−331
Amortering av leasingskuld	−26	−21	−1	−1	−19	−21	−6	−1	−52	−43
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	−8	−10		−21	−5	−34	−80	−114	−93	−180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−35**	**−30**	**53**	**−342**	**−35**	**−66**	**−46**	**−115**	**−64**	**−554**
Årets kassaflöde	**148**	**−124**	**−347**	**−507**	**−68**	**−164**	**344**	**−204**	**80**	**−998**

2025061127373

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Upplysningar per geografisk marknad

	Total försäljning till externa kunder *		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar **	
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Sverige	51	44	1 173	1 087	268	202
Tyskland	794	924	633	709	92	133
Frankrike	883	338	658	765	180	163
Storbritannien	102	118	736	701	236	231
Spanien	121	30	137	136	20	21
Danmark	124	115	1 984	1 790	29	29
Finland	59	61	63	66	23	25
Övriga länder	72	67	166	188	55	52
Summa	**2 206**	**1 697**	**5 549**	**5 444**	**902**	**856**

* Baserat på lokaliseringen av försäljningsställena och motsvarar i allt väsentligt kundernas geografiska lokalisering.

** Immateriella tillgångar, materiella anläggningstillgångar, nyttjanderättstillgångar (leasingavtal) och innehav i intresseföretag.

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING

Mkr	2024	2023
Investment Management	1 031	1 111
Property Funds	849	923
Asset Management	280	274
Elimineringar inom affärsområdet	–98	–85
Principal Investments	781	149
Corporate Finance	401	441
Övrig nettoomsättning	–7	–4
	2 206	**1 697**

Investment Management har intäktsströmmar som redovisas såväl över tid som vid en viss tidpunkt. Management fees, motsvarande en fast avtalad procentsats baserad på storleken på de underliggande tillgångarna under förvaltning, redovisas i takt med intjäningen över tid. Därutöver erhålls olika prestationsbaserade intäkter såsom disposal fees, acquisition fees och performance fees vilka redovisas när samtliga kriterier är uppfyllda vid en viss tidpunkt.

Merparten av Corporate Finance verksamhetens intäkter redovisas vid en viss tidpunkt då prestationsskyldigheten enligt avtalet är uppfyllt och vilket vanligtvis är vid genomförandet av en transaktion.

Från 2024 görs bedömningen att intäkter från avyttrade och vinstavräknade fastighetsprojekt inom Principal Investments utgör en del av Catellas kärnverksamhet givet verksamhetsområdets utveckling varmed dessa intäkter redovisas som nettoomsättning. Tidigare redovisades dessa som övriga rörelseintäkter. Tidigare perioders jämförelsesiffror har inte ändrats på motsvarande sätt, se vidare not 7.

Principal Investments nettoomsättning inkluderar vidare hyresintäkter från hyresgäster i fastighetsutvecklingsprojekten och vilka redovisas löpande över tid.

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

Mkr	2024	2023
Hyresintäkter	2	-
Realisationsvinster från avyttrade fastighetsutvecklingsprojekt	2	294
Vinstavräknade fastighetsutvecklingsprojekt	-	308
Verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	61	9
Vidarefakturerade kostnader	8	16
Realisationsresultat vid avyttring av intresseföretag	18	-
Övriga rörelseintäkter	12	15
	102	**642**

Från 2024 görs bedömningen att intäkter från avyttrade och vinstavräknade fastighetsprojekt inom Principal Investments utgör en del av Catellas kärnverksamhet givet verksamhetsområdets utveckling varmed dessa intäkter redovisas som nettoomsättning. Tidigare redovisades dessa som övriga rörelseintäkter. Tidigare perioders jämförelsesiffror har inte ändrats på motsvarande sätt, se vidare not 6.

Verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avser främst skuldinstrument med säkerhet i detaljhandelsfastigheten Mander Centre och det onoterade aktieinnehavet i Pamica, se vidare not 22.

Realisationsresultat vid avyttring av intresseföretag avser delavyttring av innehavet i CatWave AB.

Övriga rörelsekostnader

Mkr	2024	2023
Nedskrivning av exploaterings- och projektfastigheter	–36	-
Nedskrivning av kundfordringar	–6	–8
Nedskrivning av övriga fordringar	–6	-
Återvunna kundförluster	0	2
Verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	–2	–4
Övriga rörelsekostnader	–11	–8
	–61	**–18**

NOT 8 REVISIONSARVODE

Mkr	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdraget *	7	7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	1
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	1
	7	**9**
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsuppdraget	4	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	1	0
Övriga tjänster	1	1
	6	**5**
Summa ersättning till revisorer	**13**	**14**

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

20250611127374

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2024	2023
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	10	12
Avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	10	9
Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	20	15
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar, not 18	43	36
	84	**72**

Årets avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är främst hänförliga till IT-system för tjänsteområdet Property Funds och till Catella ABs kostnader för avslutat AI projekt.

Årets avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är hänförliga till kundkontrakt vilka identifierades i samband med förvärven av Catella APAM, Catella Poland och Catella Aquila.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar enligt nedanstående:

- **installationer på annans fastighet**
  20 procent per år eller över hyresavtalets löptid
- **datorer och kringutrustning**
  25–33 procent per år
- **övriga kontorsmaskiner och kontorsinventarier**
  20 procent per år
- **kontraktsportföljer**
  14–25 procent per år
- **programvarulicenser**
  25–33 procent per år

NOT 10 PERSONAL

Ersättningar till anställda

Mkr	2024	2023
Löner och andra ersättningar	644	659
Sociala avgifter	101	103
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	44	44
	789	**806**

Löner och andra ersättningar

Mkr	2024	2023
Styrelser och verkställande direktörer *	182	170
Övriga anställda *	462	489
	644	**659**
* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare	60	60

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda enligt vilka koncernen på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis, betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2024, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma i, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 4 mkr (6).

Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

	2024		2023	
Medelantal	**Totalt**	**varav kvinnor**	**Totalt**	**varav kvinnor**
Sverige – moderbolag	20	10	23	12
Sverige – dotterbolag	30	9	34	11
Tyskland	168	71	184	79
Frankrike	89	38	81	37
Storbritannien	58	30	63	31
Finland	37	11	39	13
Spanien	31	10	32	12
Danmark	16	5	15	4
Nederländerna	20	4	22	4
Polen	22	10	21	10
Irland	3	-	3	-
Summa	**495**	**199**	**517**	**213**

Per 31 december 2024 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 183 (201), varav 42 (49) kvinnor. Dessa utgörs i ett flertal fall av en och samma person, då denna kan sitta i flera styrelser.

NOT 11 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår styrelsearvode enligt årsstämmans beslut. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställs åtminstone vart fjärde år och följande fastställdes av årsstämman 2022:

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen från tid till annan samt till styrelseledamöter såvitt avser ersättningar utöver det styrelsearvode som stämman fattar beslut om. För närvarande består koncernledningen, i tillägg till den verkställande direktören, av finanschefen tillika chef för Investor Relations, personalchefen och chefsjuristen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2022. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Formerna av ersättning samt främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets verksamhet är beroende av att kvalificerade medarbetare kan rekryteras och behållas. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, vilket är en förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi samt tillvaratagande av långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter.

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning och pension samt övriga förmåner.

Den rörliga ersättningen baseras på finansiella eller icke-finansiella resultat i förhållande till individuellt definierade kvalitativa och kvantitativa mål som tar

2025061127375

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

hänsyn till bolagets affärsstrategi, långsiktiga mål samt hållbarhetsarbete.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. Den rörliga ersättningen kan högst uppgå till 100 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan extraordinär ersättning som utgår i tillägg till ersättning enligt ovan får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga kontantlönen och får inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska beslutas av styrelsen efter beredning i ersättningsutskottet.

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga förmåner får innefatta livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Bolaget har aktiebaserade incitamentsprogram. I den utsträckning ytterligare aktiebaserade incitamentsprogram införs framgent ska dessa vara föremål för beslut av bolagsstämma och således inte omfattas av dessa riktlinjer.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst 12 månader och från den anställdes sida högst 6 månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 9 månader efter anställningens upphörande.

Bolaget har inte rätt enligt avtal att återkräva rörlig ersättning. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Processen för att bereda, se över och genomföra ersättningsriktlinjerna hanteras i ett separat ersättningsutskott. Styrelsen ska, efter beredning av ersättningsutskottet, upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet har dels en rådgivande (uppföljning och utvärdering), dels en beredande funktion för beslutsärenden innan behandling och beslut sker i bolagets styrelse. Utöver styrelseordföranden, som även är ordförande i utskottet, är övriga bolagsstämmovalda ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet håller minst två ordinarie sammanträden årligen, i god tid före ordinarie styrelsesammanträden som behandlar ersättningsfrågor. Samtliga medlemmar av ersättningsutskottet, verkställande direktören och personalchefen ska om möjligt delta vid ersättningsutskottets sammanträden (dock med beaktande av aktiebolagslagens jävsbestämmelser). Annan person som förordnas att föredra ärende för ersättningsutskottet ska delta vid ersättningsutskottets sammanträden ifråga i den utsträckning ersättningsutskottet finner det lämpligt. De som berörs av besluten närvarar dock inte på möten i ersättningsutskottet eller styrelsen vid tidpunkt för beredande och beslutande av dennes ärende.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Ersättningsutskottet genomför varje år en analys för att se hur den totala lönestrukturen och anställningsvillkoren för bolagets anställda står sig jämfört med ersättningen till verkställande direktören och ledande befattningshavare. Detta utgör beslutsunderlag vid bedömningen av dessa riktlinjers skälighet.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får frångå dessa riktlinjer, helt eller delvis, endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Information om beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning

Styrelsen ska till förslaget om riktlinjer för ersättning som lämnas inför årsstämman foga information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning.

Styrelse och ledande befattningshavare

För presentation av styrelse och koncernledningen hänvisas till avsnitten Styrelsen och revisorer samt Koncernledning.

På årsstämman i maj 2024 omvaldes styrelseledamöterna Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Samir Kamal och Sofia Watt. Pernilla Claesson valdes till ny styrelseledamot. Sofia Watt valdes till ny styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning 2024 utgjordes av Christoffer Abramson, vd och koncernchef fram till 10 september då Daniel Gorosch utsågs till tillförordnad vd och koncernchef, Michel Fischier, CFO och Head of Investor Relations, Johanna Bjärnemyr, CLO samt Mathias de Maré, CHRO.

Styrelsearvoden, vilka fastställts av årsstämman 22 maj 2024, uppgår till 635 tkr (615) för styrelsens ordförande och 390 tkr (380) vardera för övriga styrelseledamöter. Därutöver uppgår arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 145 tkr (140) och till övriga två ledamöter 112 tkr (108) vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 55 tkr (43) och till ledamoten 40 tkr (33).

Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2024

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har rätt att erhålla en resultatbaserad bonus. Rätten till bonus och beräkningsgrunder för bonus fastställs och omprövas årligen av styrelsen. Bonus kan utgå maximalt med ett belopp som motsvarar 12 månadslöner (12) avseende verkställande direktören och 6 månadslöner (6) avseende övriga ledande befattningshavare. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2024 uppgår till 6,1 mkr (3,8) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 9,5 mkr (9,2) inklusive sociala kostnader.

2025061127376

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Christoffer Abramson avgick som Catellas vd och koncernchef den 10 september 2024. Avgångsvederlaget som belastar årets resultat uppgår till 5,0 mkr exklusive sociala kostnader vilket motsvarar 100 procent av den fasta årliga lönen.

Utöver pensions- och försäkringsförmåner enligt lag ska bolaget årligen avsätta belopp som motsvarar upp till 30 procent av ledande befattningshavares fasta lön till den tjänstepensionslösning som den anställde anvisar. Ledande befattningshavare har rätt till 30 semesterdagar per år.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Se not 12 Aktierelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under 2024

Tkr	Grundlön / styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Sofia Watt	468					468
Johan Claesson	274					274
Övriga styrelseledamöter						
Johan Damne	496					496
Tobias Alsborger	529					529
Anneli Jansson	386					386
Samir Kamal	423					423
Sofia Watt	203					203
Pernilla Claesson	228					228
Styrelsens sammanlagda arvode	**3 007**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 007**
Verkställande direktören						
Daniel Gorosch*	1 481	980	3	533		2 997
Christoffer Abramson**	3 186	1 809	16	1 148		6 159
Övriga ledande befattningshavare***	5 461	1 822	61	1 991		9 335
vd och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	**10 128**	**4 611**	**80**	**3 672**	**-**	**18 491**

* Avser perioden 10 september – 31 december 2024

** Avser perioden 1 januari – 10 september 2024

*** Övriga ledande befattningshavare avser Michel Fischler (CFO), Johanna Bjärnemyr (CLO) och Mathias de Maré (CHRO).

Ersättningar och övriga förmåner under 2023

Tkr	Grundlön / styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	695					695
Övriga styrelseledamöter						
Jan Roxendal	210					210
Johan Damne	439					439
Joachim Gahm	168					168
Tobias Alsborger	501					501
Anneli Jansson	376					376
Samir Kamal	241					241
Sofia Watt	284					284
Styrelsens sammanlagda arvode	**2 914**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 914**
Verkställande direktören						
Christoffer Abramson	4 409	1 739	19	1 656		7 823
Övriga ledande befattningshavare*	7 965	1 168	57	1 997		11 187
vd och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	**12 374**	**2 907**	**76**	**3 653**	**-**	**19 010**

* Övriga ledande befattningshavare avser Mattias Brodin som CFO för tiden 1 januari -24 februari, Michel Fischler som Head of IR and Communications för perioden 1 januari-24 februari och därefter som CFO and Head of IR, Johanna Bjärnemyr (CLO) och Mathias de Maré (CHRO).

2025061127377

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2024 respektive 2023 som följer:

	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
Antal / Kr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelse								
Sofia Watt, styrelseordförande	-	-	10 000	-	-	-	-	-
Johan Claesson, styrelseordförande *	-	1 100 910	-	42 563 839	-	-	-	-
Johan Damne, styrelseledamot	-	-	150 000	150 000	-	-	-	-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	-	-	60 000	60 000	-	-	-	-
Anneli Jansson, styrelseledamot	-	-	10 000	10 000	-	-	-	-
Samir Kamal, styrelseledamot	-	-	20 000	-	-	-	-	-
Pernilla Claesson, styrelseledamot	102 415	-	540 299	-	-	-	-	-
Ledning								
Christoffer Abramson, vd och koncernchef*	-	-	-	40 000	-	2 000 000	-	-
Daniel Gorosch, tf vd och koncernchef	-	-	-	-	22 500	-	-	-
Johanna Bjärnemyr, Head of Group Legal	-	-	2 500	2 500	100 000	150 000	-	-
Michel Fischler, Chief Financial Officer	-	-	40 000	17 500	150 000	150 000	-	-
Mathias de Maré, Head of Group HR	-	-	5 000	5 000	46 000	150 000	-	-
Summa innehav	**102 415**	**1 100 910**	**837 799**	**42 848 839**	**318 500**	**2 450 000**	**0**	**0**

* Vederbörande var inte längre styrelseordförande respektive vd och koncernchef vid utgången 2024

NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

Vid extra bolagsstämma den 20 mars 2024 beslutades att Bolaget lämnar ett erbjudande till de innehavare av teckningsoptioner som fortfarande är anställda i Catella-koncernen, om villkorat återköp av äldre incitamentsprogram av serie 2020/2024:A och serie 2020/2025:B mot ett marknadsmässigt vederlag. Återköpserbjudandet var villkorat av att minst 50 procent av vederlaget återinvesterades i serie 2024/2027 eller serie 2024/2028 i det nya långsiktiga incitamentsprogram som beslutades av stämman samma dag.

Under 2024 återköptes 2 475 000 teckningsoptioner av det äldre incitamentsprogrammet för ett vederlag om totalt 2 660 350 kronor. Återköpta teckningsoptioner har, tillsammans med teckningsoptioner i eget förvar, makulerats. Därutöver förföll 175 000 teckningsoptioner av samma program. Per den 31 december 2024 fanns 150 000 utestående teckningsoptioner av det äldre programmet och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under juni 2025. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Vidare under 2024 beslutades vid en extra bolagsstämma i Catella AB att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram om totalt 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem serier. Serierna 2024/2027 och 2024/2028 lanserades i mars då 1 526 670 teckningsoptioner överläts till koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen för en total köpeskilling om 4 963 441 kronor. Övriga serier kommer att lanseras under de kommande tre åren. Teckningsoptionerna är överlåtna till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts av en extern värderingsperson med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Senare under samma år återköptes 814 920 teckningsoptioner från bolagets tidigare vd och ytterligare en person för en total köpeskilling om 2 760 186 kronor med anledning av att deras anställningar hos Catella upphörde. Per den 31 december 2024 fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av det nya programmet och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028. Lösenpris uppgår till 36,30 kr/aktie.

Förändringar i antalet utestående teckningsoptioner:

Antal	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	2 800 000	2 850 000
Utställda	1 526 670	-
Återkop	–3 289 920	–50 000
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-	-
Förfallande av optioner utan utnyttjande	–175 000	-
Per 31 december	**861 750**	**2 800 000**

Utgivna teckningsoptioner per balansdagen: Emission 2020

Serie	Andel av totalt antal utgivna tecknings-optioner, %	Totalt antal utgivna tecknings-optioner	varav i eget förvar
2020/2025:B	8,3%	175 000	25 000
2024/2027	33,9%	712 500	461 750
2024/2028	57,7%	1 212 500	751 500
Totalt	**100%**	**2 100 000**	**1 238 250**

Vid full teckning och utnyttjande av samtliga 2 100 000 utgivna teckningsoptioner kan Bolagets aktiekapital ökas med högst 4 200 000 kronor, förutsatt att någon omräkning inte sker i enlighet med de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna. Detta motsvarar en utspädning om cirka 2,4 procent av det befintliga aktiekapitalet.

2025061127378

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2024	2023
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	23	23
Ränteintäkter på lånefordringar	19	7
Övriga ränteintäkter	3	2
	44	**32**
Ränteintäkter övriga		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	19	25
	19	**25**
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	−69	−41
Räntekostnader på obligationslån	−116	−104
Räntekostnader på leasingskulder	−11	−8
Övriga räntekostnader	−14	−2
	−210	**−156**
Övriga finansiella intäkter		
Realisationsvinster på koncernföretag	0	37
Utdelningsintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1	0
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	0
Valutakursvinster	261	284
	267	**321**
Övriga finansiella kostnader		
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	−14
Emissions- och lånegarantikostnader	−7	−3
Valutakursförluster	−208	−308
	−215	**−325**

NOT 14 SKATTER

Mkr	2024	2023
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	−41	−62
Justeringar avseende tidigare år	0	1
Summa aktuell skatt	**−41**	**−61**
Uppskjuten skatt:		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	38	10
Summa uppskjuten skatt	**38**	**10**
Inkomstskatt	**−3**	**−51**

Inkomstskatten på koncernens resultat skiljer sig från de teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade företagen enligt följande;

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	28	42
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	−6	−22
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisats	83	20
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	−46	−57
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	0	1
Ej avdragsgilla räntekostnader	−20	0
Ej skattepliktiga realisationsvinster	1	23
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	−1	−4
Förmögenhetsskatt	0	−2
Resultatandel från intressebolag	−14	−11
Justeringar avseende tidigare år	0	1
Skattekostnad	**−3**	**−51**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2024	2023
Uppskjutna skattefordringar		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	48	15
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	0	0
	48	**15**
Uppskjutna skatteskulder		
som ska betalas efter mer än 12 månader	15	20
som ska betalas inom 12 månader	4	5
	20	**24**
Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)	**29**	**−10**

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Framtida avdragsgilla kostnader	0	2
Skattemässiga underskott	48	13
Summa	**48**	**15**
Uppskjutna skatteskulder		
Verkligt värde vinster	0	1
Immateriella tillgångar	19	23
Summa	**20**	**24**

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	15	7
Förändring temporära skillnader	−1	0
Aktivering nya underskottsavdrag	34	−1
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	0	9
Valutakursdifferenser	1	0
Utgående balans	**48**	**15**

Mkr	2024 31 dec	2023 31 deca
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	24	17
Förändring temporära skillnader	0	9
Förändring genom rörelseförvärv	−1	-
Avskrivning förvärvsvärden	−4	−2
Valutakursdifferenser	1	1
Utgående balans	**20**	**24**

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 Catella en uppskjuten skattefordran om 48 mkr (15) hänförlig till skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens framtida nyttjande av skattemässiga underskottsavdrag i de juridiska personer som innehar underskottsavdragen. Skatteintäkten som uppkommer då nya eller redan befintliga sparade underskott redovisas som uppskjuten skattefordran för första gången har ingen påverkan på koncernens likviditet. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 261 mkr (1 370). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 107 mkr (1 313).

De underskottsavdrag som redovisas i koncernens balansräkning beaktar en prognosperiod om fem år.

Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgår för räkenskapsåret 2024 till 0 mkr (0). Ackumulerad skatteeffekt i övrigt totalresultat uppgår vid utgången av året till 0 mkr (0).

2025061127379

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 15 RESULTAT PER AKTIE

(a) Före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att det resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

	2024	2023
Årets resultat, mkr	24	−9
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas, mkr	30	−21
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr	0,34	−0,24

(b) Efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Moderbolaget har ställt ut teckningsoptioner som kan leda till potentiella stamaktier. För teckningsoptioner görs en beräkning av det antal aktier som kunde ha köpts till verkligt värde (beräknat som årets genomsnittliga marknadspris för moderbolagets aktier), för ett belopp motsvarande lösenpriset av de teckningsrätter som är knutna till utestående aktieoptioner. Det antal aktier som beräknas enligt nedan jämförs med det antal aktier som skulle ha utfärdats under antagande att teckningsoptionerna utnyttjas.

Då lösenpriset för utestående teckningsoptioner var högre än B-aktiens verkliga värde under 2024 var följaktligen utspädningseffekten noll procent. Även 2023 var utspädningseffekten noll procent på grund av negativa resultat och vilket inte beaktas i den matematiska beräkningen av resultat per aktie efter utspädning.

	2024	2023
Årets resultat, mkr	24	−9
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas, mkr	30	−21
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	0	2 213 636
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	88 348 572	90 562 208
Resultat per aktie, kr	0,34	−0,24

NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2024. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 27 maj 2025.

För räkenskapsåret 2023 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund-relationer	Program-varulicenser och IT-system	Summa
Per 1 januari 2023					
Redovisat värde	**347**	**50**	**37**	**18**	**452**
Räkenskapsåret 2023					
Inköp				9	9
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	98		37		135
Avyttringar och utrangeringar	0		0	0	0
Avskrivningar			−15	−6	−21
Valutakursdifferenser	−1		−2	0	−3
Utgående balans	**444**	**50**	**58**	**21**	**573**
Per 31 december 2023					
Anskaffningsvärde	514	50	167	140	871
Ackumulerade avskrivningar			−105	−68	−173
Ackumulerade nedskrivningar	−70	0	−3	−51	−125
Redovisat värde	**444**	**50**	**58**	**21**	**573**
Räkenskapsåret 2024					
Inköp				17	17
Avyttringar och utrangeringar	0		0	0	0
Avskrivningar			−20	−7	−27
Nedskrivning av goodwill och andra immateriella tillgångar				-4	-4
Valutakursdifferenser	24		3	1	27
Utgående balans	**468**	**50**	**41**	**28**	**587**
Per 31 december 2024					
Anskaffningsvärde	470	50	174	85	779
Ackumulerade avskrivningar			−134	−53	−187
Ackumulerade nedskrivningar	−2	0		−4	−5
Redovisat värde	**468**	**50**	**41**	**28**	**587**

Redovisad goodwill vid utgången av 2024 är hänförlig till förvärven av Catella koncernen år 2010 (121 mkr), Catella APAM år 2018 (211 mkr), Catella Poland år 2022 (42 mkr) och till förvärvet av Catella Aquila (94 mkr) år 2023. Vid förvärvet av Catella koncernen värderades varumärket Catella till 50 mkr. Redovisat värde på

2025061127380

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

avtalsenliga kundrelationer vid utgången av 2024 är hänförligt till Catella APAM (13 mkr), Catella Poland (1 mkr) och till Catella Aquila (27 mkr). Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 28 mkr utgör ingen del förvärvsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.

Nedskrivningsprövning av goodwill och övriga tillgångar med obestämbar livslängd

I samband med förvärv av verksamheter allokeras goodwill och övriga övervärden till de kassagenererande enheter som förväntas erhålla framtida ekonomiska fördelar i form av exempelvis synergier som ett resultat av den förvärvade verksamheten. I de fall separata kassagenererande enheter inte kan identifieras allokeras goodwill och övriga övervärden till den lägsta nivå på vilken verksamheten styrs och övervakas internt.

Tillgångar med obestämbar livslängd prövas årligen för eventuellt nedskrivningsbehov. Catellas princip är att under fjärde kvartalet varje år pröva tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Nedskrivningsbedömningen av dessa tillgångar har utförts per verksamhetsgren; Investment Management och Corporate Finance vilket överensstämmer med den nivå för vilken goodwill och andra förvärvsrelaterade immateriella tillgångar följs upp internt samt i rapportering till ledning och styrelse. För verksamhetsområdet Principal Investments har ingen nedskrivningsprövning gjorts under 2024 då verksamhetsområdet saknar tillgångar med obestämbar livslängd. För detta verksamhetsområde görs löpande bedömningar av värdet på respektive projekt för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger bokfört värde.

Centrala lednings- och aktieägarrelaterade kostnader har allokerats till respektive verksamhetsgren baserat på dess andel av bedömda ianspråktagna resurser. För tillgångar som värderas till verkligt värde görs ingen nedskrivningsbedömning då dessa i varje bokslut värderas separat till marknadsvärde enligt fastlagda principer. Catellas varumärke redovisas i kategorin Övrigt eftersom det utgör en gemensam tillgång för koncernen. Nedskrivningsbedömning av Catellas varumärke baseras på en etablerad metod för varumärkesvärdering "Relief-from-Royalty" och vilken har verifierats av en extern värderare. Värderingen utvisar att nyttjandevärdet för varumärket väl överstiger bokfört värde.

För de fall genomförd nedskrivningsprövning visar att bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning med det belopp som motsvarar skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Kassaflödena har beräknats utifrån finansiella planer som utarbetats för varje verksamhetsgren och bygger på den affärsplan för det kommande verksamhetsåret som beslutats av koncernledningen och som godkänts av styrelsen. Dessa finansiella planer täcker en prognosperiod om tre år och innefattar den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling samt förändringen av operativt sysselsatt kapital. Kassaflöden bortom den nämnda prognosperioden har extrapolerats med hjälp av en bedömd tillväxttakt som uppgår till 2 procent för samtliga verksamhetsområden, vilket motsvarar ECB's långsiktiga inflationsmål inom euro-området och Riksbankens långsiktiga mål för inflationen i Sverige.

Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på flera antaganden och bedömningar utöver tillväxttakten bortom prognosperioden. De mest väsentliga av dessa avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, förändringen av operativt sysselsatt kapital, samt den relevanta diskonteringsräntan (WACC, Weighted Average Cost of Capital) vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena.

Prövningen påvisade att inget nedskrivningsbehov föreligger. Inga rimligt möjliga förändringar av väsentliga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov.

En sammanfattning av fördelningen av goodwill och varumärke per affärsområde återfinns nedan:

	2024		2023	
Mkr	Goodwill	Varumärke*	Goodwill	Varumärke*
Investment Management	404	-	380	-
Principal Investments	-	-	-	-
Corporate Finance	65	-	64	-
Övrigt	-	50	-	50
	468	**50**	**444**	**50**

* Avser varumärket Catella

Nedan redovisas använda diskonteringsräntor (WACC) före skatt per affärsområde:

	WACC, %	
	2024	2023
Investment Management	11,5	13,1
Principal Investments	-	-
Corporate Finance	11,5	13,1
Övrigt	11,5	13,1

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För 2024 har en Beta-faktor på 1,29 använts (1,5). Den framräknade WACC'en för 2024 uppgick till 11,5 procent. Catella har valt att tillämpa samma WACC för alla kassagenererande enheter då det bedömts ge en skälig bild av risken i de olika kassagenererande enheterna.

2025061127381

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR (LEASINGAVTAL) OCH LEASINGSKULDER

Den här noten ger information om de leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 10 år och de flesta leasingavtal kan vid leasingperiodens slut förlängas till marknadsmässiga villkor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter.

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över leasingperioden.

Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde är avtal understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT-och kontorsutrustning.

Under året har nya leasingavtal om 61,9 mkr (37,1) tillkommit varav 54,0 mkr (32,3) avser nya hyreskontrakt, 7,5 mkr (4,6) avser bilar och 0,4 mkr (0,3) avser annan utrustning.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2024	2023
Nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	166	106
Bilar	10	7
Övrig utrustning	1	1
	177	**115**
Leasingskulder		
Långfristiga skulder	134	79
Kortfristiga skulder	52	42
	186	**121**

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	38	31
Bilar	4	5
Övrig utrustning	1	1
	43	**36**
Räntekostnader	11	8

Det totala kassautflödet gällande leasingavtal under 2024 uppgick till 52 mkr (47).

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
Per 1 januari 2023	
Redovisat värde	**27**
Räkenskapsåret 2023	
Inköp	17
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	2
Avyttringar och utrangeringar	–1
Av- och nedskrivningar	–12
Valutakursdifferenser	0
Utgående balans	**33**
Per 31 december 2023	
Anskaffningsvärde	142
Ackumulerade avskrivningar	–109
Redovisat värde	**33**
Räkenskapsåret 2024	
Inköp	9
Avyttringar och utrangeringar	0
Av- och nedskrivningar	–10
Valutakursdifferenser	1
Utgående balans	**32**
Per 31 december 2024	
Anskaffningsvärde	151
Ackumulerade avskrivningar	–118
Redovisat värde	**32**

2025061127382

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller inte baseras på bedömningar av huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesterarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Förteckning över koncernens dotterföretag återfinns nedan. Angiven ägarandel motsvarar såväl kapitalandel som rösträttsandel. Ägarandel utöver den andel som motsvarar koncernens innehav, tillhör innehavare utan bestämmande inflytande. Innehaven avser stamaktier. Ingen av koncernens dotterföretag har emitterat preferensaktier.

			31 dec 2024		31 dec 2023	
Bolag	Org.nr.	Stad	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm	100	1 000	100	1 000
IPM Informed Portfolio Management AB*	556561-6041	Stockholm	-	-	100	2 253 561
Catella Capital AB	556886-9019	Stockholm	100	13 000	100	13 000
Catella Fastighetsanalys AB	559371-5395	Stockholm	65	25 000	65	25 000
Catella Property Fund Investment AB	559367-6595	Stockholm	91	1 000	91	1 000
Catella Property Fund Management AB	556660-8369	Stockholm	100	10 000	100	10 000
Catella Property Asset Management AB	559104-6551	Stockholm	100	1 666 667	100	1 666 667
Catella Corporate Finance AB	556724-4917	Stockholm	100	1 000	100	1 000
CCF Holding AB	559078-3238	Stockholm	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Stockholm AB	559054-4234	Stockholm	60	10 000	60	10 000
Aveca AB	556646-6313	Stockholm	100	5 000	100	5 000
CCF Holding Gbg AB	559089-0710	Göteborg	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Göteborg AB	559084-9104	Göteborg	60	10 000	60	10 000
CCF Malmö Intressenter AB	556740-5963	Malmö	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Malmö AB	556740-5666	Malmö	60	1 000	60	1 000
Infrahubs Holding AB	559322-6631	Kalmar	50	500	50	500
Catella Luxembourg Sarl	B 29962	Luxemburg	100	8 780 000	100	8 780 000
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094	Luxemburg	100	13 000	100	13 000
Catella Residential 02 GP Sarl	B257400	Luxemburg	100	12 000	100	12 000
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München	95	2 500	95	2 500
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791	München	100	25 000	100	25 000
CRIM Holding GmbH*	HRB 106179	Berlin	-	-	100	250 000
Catella Investment Management GmbH	HRB 188654	Berlin	100	25 000	100	25 000

			31 dec 2024		31 dec 2023	
Bolag	Org.nr.	Stad	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier
Catella APAM Ltd	7671308	London	88	11 000	88	11 000
APAM UK Property Services Ltd	13705179	London	88	1	88	1
Catella APAM Capital Partners Ltd	14836661	London	88	1	88	1
Salisbury Asset Co Limited	13712761	London	86	1 000	86	1 000
Salisbury Asset Propco Limited	13736095	London	86	1	86	1
Mander Lender Co Limited	140668	London	99	8 127 217	99	8 127 217
Catella Capital Limited	14753542	London	100	4	100	2
Catella APAM Ireland Limited	712464	Dublin	50	1 000	50	1 000
Catella Property Oy	2214835-6	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Catella Asset Management Oy	2214836-4	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Pegasos Real Estate GP Oy*	22911649	Helsingfors	-	-	100	2 500
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773	Maastricht	100	10 000	100	10 000
Kaktus 1 TopCo Aps	39195208	Köpenhamn	93	80 855 100	93	80 855 100
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	54	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	54	500	54	500
VA7 Holding Aps	45059987	Köpenhamn	85	40 000	-	-
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	100	25 000	45	100 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
CPC NP2 GmbH	HRB 74006	Düsseldorf	100	25 000	-	-
Catella Investment Management Holding GmbH	HRB 142101	Düsseldorf	100	25 000	0	0
Catella Aquila Investment Management France SAS	528441652	Paris	60	3 442	60	3 442
Axipit Real Estate Partners SAS	894233444	Paris	60	250 000	60	250 000
Cholet Logistique SAS	842672610	Paris	100	10 000	100	10 000

2025061127383

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

			31 dec 2024		31 dec 2023	
Bolag	Org.nr.	Stad	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/röst-rättsandel, %	Totalt antal aktier
Moussey Logistique SAS	842683153	Paris	100	10 000	100	10 000
Moussey Logistique II SAS	852416049	Paris	65	10 000	65	10 000
Roye Logistique SAS	852201599	Paris	100	10 000	100	10 000
MER Logistique SAS	853867844	Paris	100	10 000	100	10 000
Metz Eurolog SAS	901000760	Paris	100	10 000	100	10 000
Tours Isoparc SAS**	920126505	Paris	-	-	100	10 000
Tours Polaxis SAS	920142122	Paris	100	10 000	100	10 000
Catella France SAS	B 412670374	Paris	100	2 500	100	2 500
Catella Valuation Advisors SAS	B 435339098	Paris	66	4 127	66	4 127
Catella Property Consultants SAS	B 435339114	Paris	100	4 000	100	4 000
Catella Residential Partners SAS	B 442133922	Paris	100	4 000	95	4 000
Catella Logistic Europe SAS*	B838433811	Paris	-	-	100	50 000
Catella Property Spain S.A.	A 85333342	Madrid	90	60 102	90	60 102
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	90	3 000	90	3 000
Catella Poland sp. z.o.o	5260209308	Warszawa	65	5 173	65	5 173
Calambria sp. z.o.o	971075	Warszawa	65	100	-	-
SFB Parque Logistico	B67820290	Barcelona	100	10 000	100	10 000

* Koncernföretag som fusionerades eller likviderades under 2024

** Koncernföretag som avyttrades under 2024

Finansiell information i sammandrag avseende dotterföretag med väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Det totala ägandet för innehav utan bestämmande inflytande uppgick per 31 december 2024 till 42 mkr (50), varav 38 mkr (40) avser dotterbolagen Catella Real Estate AG, Catella Aquila Investment Management SAS, Catella Property Denmark A/S och Kaktus 1 TopCo ApS.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick för verksamhetsåret 2024 till -2 mkr (13). Av detta belopp redovisas -5 mkr (12) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 3 mkr (1) redovisas som personalkostnad och skatt i resultaträkningen.

Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning.

2025061127384

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden

Catella har genom intressebolag investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland och Danmark. Projekten drivs av Catellas lokala dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Koncernens redovisade värde på andelar i intresseföretag uppgick per balansdagen till 105 mkr (136) varav 97 mkr (129) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt.

Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 345 mkr (492) vilka i sin helhet utgör aktieägarlån till Catella Project Capital GmbH och KöTower 106 CPC Beteiligungs GmbH.

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	136	182
Anskaffningar	8	15
Försäljningar	0	–2
Resultatandel från intresseföretag	–37	–6
Lämnade utdelningar	–6	–53
Omklassificering till andelar i dotterforetag	2	-
Övriga förändringar	3	-
Valutakursdifferenser	1	0
Utgående bokfört värde	**105**	**136**

Under 2024 har utdelning om 6 mkr (53) erhållits från intresseföretag.

Nedan redovisas intresseföretagens, vilka alla är onoterade, tillgångar, skulder, intäkter och resultat, samt koncernens ägarandel av intresseföretagens egna kapital inklusive goodwill.

		Intresseföretag				Koncernen		
	Registreringsland	Tillgångar mkr	Skulder mkr	Intäkter mkr	Resultat mkr	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Ägarandel mkr
Catella Project Capital GmbH	Tyskland	587	245	10	–1	45	45	74
CatWave AB	Sverige	21	10	48	9	25	25	3
Bankfoot APAM Ltd	UK	12	6	21	8	50	38	5
Vantage Zero Ltd	UK	19	18	41	2	50	50	0
CaNk ApS	Danmark	93	0	0	0	50	50	24
Infrahubs Hold-co 5 AB	Sverige	1	0	0	–42	40	40	0
								105

NOT 21 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2024	2023
Visa preferensaktier serie C	29	44
	29	**44**

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	44	36
Förvärv	-	-
Avyttringar	–33	-
Verkligt värdeförändringar	16	8
Omräkningsdifferenser	1	0
Per 31 december	**29**	**44**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat är hänförliga till Catella Luxembourgs innehav av Visa Inc. preferensaktier serie C vilka erhölls i samband med Visa Inc's förvärv av Visa Europe i juni 2016. Konvertering av preferensaktier till aktier av serie A sker i den takt som de rättstvister som pågår gentemot Visa Europe löses. Konverteringskursen är beroende av utfallet av rättstvisterna. Värderingen av preferensaktierna beaktar dessa rättstvister.

Under 2024 avyttrades aktier av serie A för en köpeskilling om 33 mkr.

Se vidare not 22 under rubriken Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder.

2025061127385

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

I finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ingår följande:

Mkr	2024	2023
Låneportföljer	80	74
Övriga skuldinstrument	147	98
Fondplaceringar	169	168
Onoterade aktier	150	125
Övrigt	0	0
	545	**466**

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	466	311
Förvärv *	29	162
Ökning genom rörelseförvärv	0	4
Avyttringar	–23	–4
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	62	–9
Valutakursdifferenser	11	2
Per 31 december	**545**	**466**
Avgår: långfristig del	–466	–443
Kortfristig del	**80**	**22**

* Avser främst förvärv av andelar i nystartade fonden Catella APAM Strategic Equities Fund I och andelar i det onoterade bolaget Pamica 4.

** *För verksamhetsrelaterade innehav redovisas förändringar i verkligt värde i* Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen (not 7). Förändringar i verkligt värde på låneportföljer redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen (not 13).

Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs löpande och omvärderingar görs kontinuerligt. Portföljen värderas till verkligt värde.

Kassaflödena består av såväl räntebetalningar som amorteringar med en prognosperiod fram till och med 2025. Förväntade kassaflöden under perioden uppgår till 81 mkr (78) vilka är diskonterade och bokförda till 80 mkr (74). Kvarstående låneportföljer har diskonterats med diskonteringsräntor som per 31 december 2024 uppgick till 2,8 procent respektive 0 procent vilket ger en vägd genomsnittlig diskonteringsränta på 2,0 procent (3,1). Den vägda genomsnittliga durationen för portföljen uppgår till 0,8 år (1,5) per balansdagen.

Under 2024 avyttrades inga låneportföljer. Under tidigare år har Catella avyttrat fem låneportföljer vilka har återbetalat Catellas ursprungliga investering med god marginal.

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,9 miljoner euro.

Lucitano 5

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar och vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter. Optionen har varit tillgänglig sedan 2015. Catella har antagit att emittenten kommer att nyttja sin time call under första kvartalet 2025. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 2,0 miljoner euro.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2024

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonterings-ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	57,4	70,8%	55,9	70,2%	2,8%	1,0
Lusitano 5	Portugal	23,7	29,2%	23,7	29,8%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		**81,1**	**100,0%**	**79,6**	**100,0%**	**2,0%**	**0,8**
Redovisat värde i koncernens balansräkning				**79,6**			

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

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2023

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonterings-ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	55,5	71,3%	52,0	69,9%	4,5%	2,0
Lusitano 5	Portugal	22,4	28,7%	22,4	30,1%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		**77,9**	**100,0%**	**74,4**	**100,0%**	**3,1%**	**1,5**
Redovisat värde i koncernens balansräkning				**74,4**			

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

2025061127386

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Kassaflöde

Kassainflöde för respektive låneportfölj redovisas i tabellen nedan.

Mkr Låneportfölj Utfall	Spanien Pastor 2	Portugal Lusitano 5	Övriga	Utfall
Helår 2009-2022	27,2	32,7	267,0	326,9
Helår 2023	1,6	23,6	0,0	25,2
Q1 2024	0,5	4,5	0,0	5,0
Q2 2024	0,7	3,6	0,0	4,3
Q3 2024	0,6	4,2	0,0	4,8
Q4 2024	0,4	4,7	0,0	5,1
Summa	**31,0**	**73,3**	**267,0**	**371,3**

Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av skuldinstrument med säkerhet i detaljhandelsfastigheten Mander Centre, Catella APAMs saminvesteringar med kunder, onoterade aktieinnehav i private equity-bolaget Pamica och andelar i egen förvaltade fonder såsom Ūpeka, Catella Fastighetsfond Systematisk C, Catella APAM Strategic Equities Fund I, Catella Wohnen Europa och Catella Modernes Wohnen med flera. Innehavens redovisade värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2024 till 466 mkr (391).

Andra värdepapper

Per den 31 december 2024 fanns inga andra värdepapper.

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Noterade (icke justerade) marknadspriser

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. I denna kategori ingår noterade fondinnehav.

Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (till exempel OTC-derivat eller vissa fonder) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i kolumnen Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata i tabellen nedan. De investeringar som ingår i denna kategori är främst Visa preferensaktier serie C, se vidare not 21.

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i denna kategori. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument är bland annat beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde för resterande finansiella instrument. De finansiella instrument som återfinns i denna kategori är bland annat värdet på Catellas investeringar i värdepapperiserade låneportföljer, andra skuldinstrument samt onoterade aktie- och fondinnehav. Finansiella skulder som ingår i kategorin avser villkorad köpeskilling för aktierna i dotterbolaget Catella Aquila Investment Management France SAS.

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Innehav i preferensaktier		29		29
Låneportföljer			80	80
Övriga skuldinstrument			147	147
Fondplaceringar	58	2	110	169
Onoterade aktier			150	150
Summa tillgångar	**58**	**30**	**486**	**574**
Skulder				
Villkorad köpeskilling			9	9
Summa skulder	**0**	**0**	**9**	**9**

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Innehav i preferensaktier		44		44
Låneportföljer			74	74
Övriga skuldinstrument			98	98
Fondplaceringar	55	2	111	168
Onoterade aktier			126	126
Summa tillgångar	**55**	**45**	**409**	**509**
Skulder				
Villkorad köpeskilling			8	8
Summa skulder	**0**	**0**	**8**	**8**

2025061127387

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2024 och 2023:

Mkr *Tillgångar värderade till verkligt värde via RR*	2024	2023
Per 1 januari	409	329
Anskaffningar	6	137
Avyttringar	–2	–46
Omvärdering via resultaträkningen	62	–12
Omräkningsdifferenser	11	2
Per 31 december	**486**	**409**

Mkr *Skulder värderade till verkligt värde via RR*	2024	2023
Per 1 januari	8	0
Tillkommande poster	-	8
Avgående poster	-	-
Omvärdering via resultaträkningen	1	0
Omräkningsdifferenser	-	-
Per 31 december	**9**	**8**

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata per instrument under 2024

Mkr	2024	Värderingstekniker
Tillgångar		
Låneportföljer	80	Se vidare under rubriken Låneportföljer ovan
Övriga skuldinstrument	147	Avkastningsvärdering
Fondplaceringar	110	Verkligt värde baserat på fondens substansvärde
Onoterade aktier - Pamica	124	Transaktioner mellan oberoende parter, DCF och Peer group värdering
Onoterade aktier - övriga bolag	26	Kassaflödesvärdering
	486	
Skulder		
Villkorad köpeskilling	9	Kassaflödesvärdering
	9	

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

I tabellen nedan framgår vilka finansiella instrument koncernen har och hur dessa är redovisade och värderade.

Mkr	2024	2023
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	285	246
Fordringar hos intresseföretag	345	492
Likvida medel	901	796
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		
Innehav i preferensaktier	29	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Låneportföljer	80	74
Övriga skuldinstrument	147	98
Fondplaceringar	169	168
Onoterade aktier	150	126
	2 105	**2 044**
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	204	254
Upplåning och låneskulder	2 549	2 420
Optionsskulder	86	75
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Villkorad köpeskilling	9	8
	2 849	**2 757**

NOT 23 EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Catella har genom dotterföretag och intresseföretag investeringar i olika fastighetsutvecklingsprojekt. Nedan redovisas de projekt som ägs genom dotterbolag och vilka konsolideras fullt ut i koncernen. Projekten, som innehas i förädling med avsikt att avyttras så snart det är kommersiellt fördelaktigt, värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Mkr	2024	2023
Kaktus	1 772	1 697
Isoparc	-	24
Polaxis	-	182
Vega	124	-
Metz	68	0
Maltings	224	240
Silbersteinstrasse	7	0
	2 196	**2 143**

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	2 143	2 244
Anskaffningar	609	526
Försäljningar	–457	–300
Avyttring dotterbolag	–25	0
Intäkter från avtal med kund	–123	–308
Nedskrivningar	–35	-
Valutakursdifferenser	84	–8
Per 31 december	**2 196**	**2 143**

2025061127388

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Nedan följer en kortfattad beskrivning av de projekt som fanns vid utgången av 2024. Projekten Isoparc och Polaxis såldes under räkenskapsåret.

Kaktus
Bostadsprojekt om 25 000 kvadratmeter och 495 micro-living lägenheter i centrala Köpenhamn. Projektet inkluderar även flera kommersiella ytor, bland annat gym och närbutik. Byggnationen påbörjades i augusti 2019 och lägenheterna färdigställdes under tredje kvartalet 2022 och är fullt uthyrda. Den kommersiella delen beräknas stå klar 2025. Marknadsföring för försäljning av fastigheten pågår. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Vega
Bostadsprojekt om 269 lägenheter i Herlev, Köpenhamn. Marken förvärvades under hösten 2024 med avsikt att säkra en kapitalpartner för genomförandet. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Metz
Catella, via dotterföretaget Catella Logistics Europe, uppför en logistikanläggning i Metz i Frankrike. Projektet är sålt genom forward-funding överenskommelse med investerare, Catellas investering återbetalas och vinst realiseras i takt med projektets färdigställande. Beräknat färdigställande är under 2025. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Maltings
Detaljhandelsfastigheten "The Maltings" i Storbritannien förvärvades i november 2021. Fastigheten inkluderar ett flertal mindre butiker och en Sainsburys. Fastigheten förvaltas av dotterföretaget Catella APAM. Under 2024 har fastigheten skrivits ner med ett belopp om 35 mkr. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Silbersteinstrasse
Bostadsprojekt i Berlin, Tyskland. Projektet förvärvades genom ett villkorat köpeavtal 2024. Projektet förvaltas av dotterföretaget Catella Project Management GmbH.

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Mkr	2024	2023
Kundfordringar	303	257
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	–17	–11
	285	**246**

Åldersanalys av kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2024	2023
Ej förfallet	164	142
Förfallet 0-30 dagar	103	86
Förfallet 31-60 dagar	2	7
Förfallet 61-90 dagar	2	3
Förfallet 91-179 dagar	5	3
Förfallet mer än 180 dagar	10	5
	285	**246**

Verkligt värde på kundfordringar bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid använts som utgångspunkt för kundfordringar. Till detta tillämpar koncernen en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Initialt bedöms kreditrisken per motpart. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns förväntan om att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Justering har gjorts för att ta hänsyn till nuvarande och framtida makroekonomiska faktorer som kan påverka betalningsförmågan hos kund.

Utifrån detta baseras reserven för osäkra kundfordringar enligt följande:

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	–11	–15
Reservering för osäkra fordringar	–6	–2
Återvunna kundförluster	0	2
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	0	8
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	0	–6
Övrigt	–1	3
Valutakursdifferenser	0	0
Per 31 december	**–17**	**–11**

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. Belopp som redovisas på värdeminskningskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan.

För information om kreditkvaliteten på kundfordringar, se Finansiella tillgångars kreditvärdighet i not 3.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2024	2023
Per 1 januari	58	41
Tillkommande fordringar	5	16
Återbetalda fordringar	–5	0
Ökning genom rörelseförvärv	0	1
Per 31 december	**57**	**58**

Mkr	2024	2023
Hyresgarantier	6	5
Medinvesteringar	43	40
Övrigt	9	13
	57	**58**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2024	2023
Övriga upplupna intäkter	26	8
Förutbetalda hyreskostnader	5	4
Övriga förutbetalda kostnader	43	40
	73	**51**

NOT 27 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 105 mkr (100). Se vidare not 32.

2025061127389

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 28 EGET KAPITAL

Catella AB har i koncernredovisningen valt att specificera eget kapital i enlighet med nedanstående komponenter:

- Aktiekapital
- Övrigt tillskjutet kapital
- Reserver
- Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Catella AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit med aktieägarkretsen är främst emissioner till överkurs vilket motsvarar erhållet kapital (reducerat med transaktionskostnader) utöver nominellt belopp av emissionen. I övrigt tillskjutet kapital ingår även inbetalda premier för utställda optioner. Vidare redovisas återköp av teckningsoptioner som en minskning av övrigt tillskjutet kapital.

Reserver består av de intäkter och kostnader som enligt vissa standarder ska redovisas i övrigt totalresultat. I Catellas fall består reserver av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag i enlighet med IAS 21 samt av verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Posten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen. Balanserade vinstmedel kan vidare påverkas av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande. Därutöver reduceras balanserad vinst med lämnad utdelning till aktieägare i moderbolaget. För räkenskapsåret 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. För räkenskapsåret 2023 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Se även not 49 Eget kapital i moderbolaget.

NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2024	2023
Inlåning från kreditinsitut för den operativa verksamheten	1 261	1 173
Obligationslån	1 288	1 247
	2 549	**2 420**
Avgår: långfristig del	–2 497	–2 417
Kortfristig del	**52**	**3**

Inlåning från kreditinstitut avser främst finansiering av bostadsprojektet Kaktus men inkluderar även finansiering av detaljhandelsfastigheten The Maltings och nya projektet Vega. Per den 31 december 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 244 mkr (1 145). Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2024 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 17 mkr (27).

Obligationslån är hänförligt till Catella AB. Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2024.

Förfallotidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande;

Mkr	2024	2023
Mindre än 3 månader	1	1
Mellan 3 - 12 månader	51	1
Mellan 1 - 3 år	1 159	1 272
Mellan 3 - 5 år	1 338	1 146
Mer än 5 år	-	-
Utan förfallotidpunkt	-	-
	2 549	**2 420**

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2024	2023
Inlåning från kreditinstitut	1 261	1 173
Obligationslån	1 288	1 247
	2 549	**2 420**

Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer. Handeln i obligationen är begränsad. Med anledning härav bedömer Catella att verkligt värde på obligationen motsvarar bokfört värde.

För information om genomsnittlig låneränta, se tabell Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta under rubriken Ränterisk i not 3.

NOT 30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mkr	2024	2023
Säljoptioner	86	75
Långsiktiga incitamentsplaner	40	48
Villkorad köpeskilling	9	8
Övriga långfristiga skulder	21	17
	156	**148**

Säljoptioner är hänförliga till dotterföretagen Catella APAM Ltd och Catella Aquila Investment Management France SAS och vilka ger dess minoritetsaktieägare en rättighet att sälja sina aktier i bolagen, och en skyldighet för Catella att förvärva dessa aktier, efter utgången av räkenskapsåret 2028. Värdet på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

Långsiktiga incitamentsplaner är riktade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Investment Management.

2025061127390

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2024	2023
Semesterlöneskuld	27	28
Upplupna personalomkostnader	27	24
Upplupna revisionskostnader	6	7
Upplupna försäkringskostnader	1	0
Upplupna juridiska kostnader	2	4
Upplupen bonus	130	150
Upplupna räntekostnader	8	17
Upplupna hyreskostnader	2	1
Upplupna provisionskostnader	91	95
Övriga upplupna kostnader	79	69
	375	**394**

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2024	2023
Fastighetspant	1 067	971
Likvida medel	105	100
Övriga ställda säkerheter	0	0
	1 172	**1 071**

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

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	274	445
	274	**445**

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventualförpliktelser avser även garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser är 273 mkr (422) hänförliga till verksamhetsområdet Principal Investments.

Övriga rättsliga förfaranden

Bolag inom koncernen är inblandade i ett fåtal tvister eller rättsliga förfaranden samt skatteärenden som uppkommit i den löpande verksamheten. Risker förenade med sådana händelser täcks delvis av kontraktsenliga garantiförpliktelser, försäkring eller erforderliga reserver. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka koncernens affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 34 ÅTAGANDEN

Mkr	2024	2023
Investeringsåtaganden	0	6
	0	**6**

NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella koncernen till följande belopp:

Mkr	2024	2023
Erhållna räntor	52	7
Betalda räntor	−190	−65
Varav hänförliga till leasingskulder	−11	−8
Netto betalda räntor	**−138**	**−59**

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet:

2024:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-upplägnings-kostnader	Lån i förvärvat / sålt dotterbolag	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2021	1 247	−1 250	3			0
Obligationslån 2024	-	1 287	1			1 288
Fastighetsprojekt-finansiering	1 145	55	−3		46	1 244
Övrig upplåning	28	−12			1	17
Summa	**2 420**	**81**	**2**	**0**	**47**	**2 549**

2023:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-upplägnings-kostnader	Lån i förvärvat / sålt dotterbolag	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2021	1 244		3			1 247
Fastighetsprojekt-finansiering	1 480	−321	−12		−2	1 145
Övrig upplåning	41	−11		−1	0	28
Summa	**2 765**	**−332**	**−10**	**−1**	**−2**	**2 420**

2025061127391

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

NOT 36 FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV VERKSAMHETER

Förvärv och avyttringar under 2024

Under 2024 förvärvades ytterligare fem procent av andelarna i Catella Residential Partners SAS från innehav utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om 1€. Catella Residential Partners SAS utgör därefter ett helägt dotterföretag till Catella. Inga förvärv av nya verksamheter gjordes under året.

Vidare under 2024 avyttrades aktierna i det franska projektbolaget Tours Isoparc SAS för en köpeskilling motsvarande bokfört värde.

Förvärv under 2023

Under 2023 förvärvade Catella 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS, namnändrat till Catella Aquila Investment Management France SAS (Aquila Group). Genom förvärvet stärker Catella sin europeiska plattform och möjliggör betydande synergier för koncernens befintliga verksamheter. Total köpeskilling har beräknats uppgå till 122 mkr varav 114 mkr utgör ett fast belopp och 8 mkr utgör villkorad köpeskilling. Utfallet av den villkorade köpeskillingen är beroende av bolagets rörelseresultat under 2023-2025 och har ingen fastställd maximinivå. Den villkorade köpeskillingen värderades till verkligt värde baserad på bolagets utfall och finansiella planer för de aktuella åren, diskonterade till nuvärde.

Aquila Group är en av de största oberoende aktörerna inom fastighetsinvesteringar och strategisk förvaltning i Frankrike och hade vid förvärvstillfället totalt 1,4 miljarder euro i förvaltat kapital. Aquila Group består av Aquila Asset Management (namnändrat till Catella Aquila Investment Management France) och fastighetsfondförvaltaren Axipit Real Estate Partners. Bolagets grundare och verkställande direktörer, Jean-Marc Sabiani och Gilles Barbieri, kommer att fortsätta som aktieägare och vara verksamma i företaget under minst fem år.

Catella och de tre minoritetsägarna i Aquila Group har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Catella har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Catella under våren 2029 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen i bolaget, se vidare not 30.

Den förvärvade verksamheten, som ingår i affärsområdet Investment Management, konsolideras i koncernen som ett dotterbolag från den 30 september 2023. Per detta datum uppgick verkligt värde på identifierbara nettotillgångar till 40 mkr varav 37 mkr är hänförliga till befintlig kundkontaktsportfölj. Innehav utan bestämmande inflytande värderas till sin andel, 40 procent, av bolagets identifierbara nettotillgångar och vilka vid förvärvstillfället uppgick till 16 mkr.

Den goodwill om 98 mkr som uppstod genom förvärvet hänför sig till operativ expansion genom stärkt närvaro på den franska marknaden, viktiga synergier med Catellas befintliga verksamheter och till humankapital.

Mkr	2023
Förvärvsrelaterade immateriella tillgångar	37
Materiella anläggningstillgångar	2
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5
Övriga fordringar	10
Likvida medel	8
Uppskjutna skatteskulder	–9
Övriga skulder	–12
Verkligt värde nettotillgångar	**40**
Innehav utan bestämmande inflytande	–16
Goodwill	98
Total köpeskilling	**122**
Villkorad köpeskilling	–8
Kontant reglerad köpeskilling	**114**
Likvida medel i förvärvat dotterföretag	–8
Förvärvskostnader	8
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	**114**

Förvärvet av Aquila Group påverkade koncernens intäkter 2023 med 17 mkr och årets resultat efter skatt med 1 mkr. Om förvärvet hade skett per 1 januari 2023, skulle koncernens intäkter ha påverkats med 60 mkr och periodens resultat efter skatt skulle ha påverkats med 1 mkr.

Vidare under 2023 förvärvades andelar i Catella APAM Ltd, Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia från innehav utan bestämmande inflytande för en total köpeskilling om 12 mkr.

Avyttring av dotterföretag 2023

Under 2023 sålde Catella sina andelar i franska dotterföretaget Catella Hospitality Europe SAS till bolagets lokala ledning tillika minoritetsaktieägare. Transaktionen genererade en mindre vinst.

Vidare avyttrades logistikprojektet Infrahubs Vaggeryd som genererade en realisationsvinst om 8 mkr, varav 4 mkr var hänförligt till moderföretagets aktieägare, och tillförde koncernen 302 mkr i likviditet.

Därutöver avyttrade Catella sitt 50-procentiga innehav i Infrahubs AB och tillhörande projektbolag för en köpeskilling om totalt 30 mkr. Avyttringen hade en positiv effekt på resultat efter skatt med 28 mkr.

Mkr	2023		
	Catella Hospitality	Infrahubs Vaggeryd	Infrahubs AB
Köpeskilling	0	306	31
Transaktionskostnader		–3	–1
Köpeskilling efter transaktionskostnader	**0**	**302**	**30**
Avyttrade nettotillgångar;			
Anläggningstillgångar	2		2
Likvida medel	6		17
Övriga omsättningstillgångar	3	294	34
Långfristiga skulder	–3		–21
Kortfristiga skulder	–13		–30
Nettotillgångar	**–5**	**294**	**3**
Innehav utan bestämmande inflytande	0		–1
Goodwill	-	-	-
Avyttrade nettotillgångar	**–5**	**294**	**2**
Realisationsresultat	**5**	**8**	**28**
Kassaflöde;			
Kontant reglerad köpeskilling	0	306	31
Transaktionskostnader	0	–3	–1
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	–6	0	–17
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	**–6**	**302**	**12**

NOT 37 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Helägda dotterbolaget Catella Holding AB upptog i mars 2025 en ny kreditfacilitet om 200 mkr till fördelaktiga villkor och vilken är avsedd att fungera som bolagets likviditetsreserv.

NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Närståenderelationer med betydande inflytande innefattar Catellas styrelseledamöter och koncernledning, inklusive familjemedlemmar, samt företag där dessa personer har styrelseuppdrag eller positioner som ledande befattningshavare och/eller har betydande aktieinnehav. För ledande befattningshavares delägande i Catella samt i dotterbolag, se not 11.

Vidare finns nyckelpersoner i dotterbolag inom Corporate Finance och Investment Management verksamheterna vilka i vissa fall är delägare i de dotterbolag de arbetar i. Det finns särskilda förutsättningar hänförligt till dessa delägarskap. I enlighet med koncerns redovisningsprinciper redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till dessa ägarandelar som en personalkostnad. För räkenskapsåret 2024 uppgick dessa kostnader till 4,5 mkr (5,5).

Transaktioner med närstående

2024

I enlighet med beslut vid extra bolags-stämma den 20 mars 2024 återköptes i april 2 450 000 teckningsoptioner av serie 2020/2024:A och 2020/2025:B från Catellas koncernledning för ett marknadsmässigt vederlag om 2 445 100 kronor. Vidare överläts 1 096 000 nyemitterade teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 till koncernledningen för en total köpeskilling om 3 561 810 kronor.

I september 2024 återköptes 800 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 och 2024/2028 från Catellas tidigare vd och koncernchef för ett marknadsmässigt vederlag om 2 711 000 kronor med anledning av att hans anställning hos Catella upphörde. Teckningsoptionerna är överlåtna respektive återköpta på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Se även not 12 Aktierelaterade incitament.

2023

Catella AB ingick i juni 2023 ett nytt hyresavtal med ett helägt dotterbolag till Humlegården AB vars vd, Anneli Jansson, är styrelseledamot i Catella AB. Det nya hyresavtalet, som avsåg kontorslokaler på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm, hade ingåtts för en period om 7 år med en årlig bashyra uppgående till 10 506 000 kr. Lokalen var föremål för renovering och tillträde skedde under första kvartalet 2024. Under tiden för renovering hyrde Catella AB två temporära lokaler från två dotterbolag till Humlegården AB för en årlig bashyra om 2 176 000 kr respektive 2 089 400 kr.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH driver fastighetsutvecklingsprojekten inom Catella Project Capital GmbH. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför koncernen.

NOT 39 ANVÄNDANDE AV NYCKELTAL EJ DEFINIERADE I IFRS SAMT BEGREPP OCH VALUTAKURSER

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se not 2 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 komplimenterande 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*
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier under året	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning representerat av en aktie.
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier med hänsyn taget till effekt av utestående teckningsoptioner (exklusive teckningsoptioner i eget förvar) och eventuella nyemitterade aktier under året.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för avkastningen på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat exkluderat avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar dividerat med totala intäkter för perioden.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av lönsamheten i Bolaget.
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.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och justering för förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar, dividerat med räntekostnader	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets förmåga att täcka räntekostnader.
Sysselsatt kapital	Icke räntebärande anläggningstillgångar och omsättningstillgångar med avdrag för icke räntebärande lång- och kortfristiga skulder.	Måttet åskådliggör Bolagets sysselsatta kapital.
Nettoskuld/Nettokassa	Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minskat med räntebärande finansiella tillgångar inklusive likvida medel och investeringar i låneportföljer. Är detta belopp negativt benämns det nettokassa.	Måttet åskådliggör Bolagets förmåga att betala tillbaka räntebärande skulder med räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.
Antal anställda vid periodens slut	Antal anställda vid periodens utgång omräknade till heltidstjänster.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av antalet anställda i Bolaget över tid.
Medeltal anställda	Genomsnittet av antal anställda vid utgången av räkenskapsårets fyra kvartal	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av genomsnittet av antal anställda i Bolaget under perioden.
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden	Fastighetstransaktionsvolymer 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.
Förvaltat kapital vid årets slut	Förvaltat kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Asset Management and Banking avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investe-raren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.

* Se nedan för beräkningsunderlag

Beräkning av räntabilitet på eget kapital per segment. Koncernen innehåller samtliga verksamheter

KONCERNEN	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	59	–23	–33	26	–75	–22	84	–8
Eget kapital, mkr *	1 997	1 920	1 939	2 064	1 988	2 093	2 219	2 168
Räntabilitet på eget kapital, %	2	–5	–5	1	–1	7	11	20

INVESTMENT MANAGEMENT	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	26	17	19	23	6	9	71	18
Eget kapital, mkr *	302	274	251	237	389	390	457	386
Räntabilitet på eget kapital, %	29	21	16	29	26	43	61	59

PRINCIPAL INVESTMENTS	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	–21	–34	–29	–33	–15	30	5	–4
Eget kapital, mkr *	312	254	286	320	340	362	335	321
Räntabilitet på eget kapital, %	–38	–35	–14	–4	5	21	3	24

CORPORATE FINANCE	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	24	–1	–16	–23	7	–5	–17	–24
Eget kapital, mkr *	–96	–27	–22	–6	17	7	11	17
Räntabilitet på eget kapital, %	55	525	–2340	–414	–205	–171	–105	17

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Begrepp

Upplåning
Lån från kreditinstitut.

Låneskulder
Lån från icke kreditinstitut.

WACC
Weigthed Average Cost of Capital (Vägd genomsnittlig kapitalkostnad).

EV
Enterprise Value (bolagsvärde)

Valutakurser
Kurserna på de i koncernen ingående valutorna var i förhållande till SEK i genomsnitt respektive per balansdagen följande:

Valutakurser 2024

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
DKK	1,533	1,540
EUR	11,432	11,487
GBP	13,505	13,848
NOK	0,983	0,970
PLN	2,655	2,693

Valutakurser 2023

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
DKK	1,503	1,489
EUR	11,203	11,096
GBP	13,002	12,768
NOK	0,972	0,987
PLN	2,585	2,557

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Nettoomsättning		46,5	41,8
Övriga rörelseintäkter		4,0	4,2
Totala intäkter		**50,5**	**46,0**
Övriga externa kostnader	41	−40,5	−40,2
Personalkostnader	42	−60,7	−56,8
Avskrivningar		−4,0	−0,3
Övriga rörelsekostnader		−1,1	−1,2
Rörelseresultat		**−55,8**	**−52,4**
Resultat från andelar i koncernföretag	43	256,1	260,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	0,2	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	45	−120,3	−107,1
Finansiella poster		136,0	154,2
Resultat före skatt		**80,2**	**101,8**
Skatt på årets resultat	46	-	-
Årets resultat		**80,2**	**101,8**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Årets resultat		80,2	101,8
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
Summa totaltresultat för året		**80,2**	**101,8**

2025061127396

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	47	12,5	0,1
Materiella anläggningstillgångar		1,8	0,5
Andelar i koncernföretag	48	1 358,2	1 358,2
		1 372,5	**1 358,8**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,6	0,1
Fordringar hos koncernföretag		346,6	297,5
Skattefordringar		0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		3,1	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9,3	6,2
Likvida medel		0,2	0,2
		359,9	**309,7**
Summa tillgångar		**1 732,4**	**1 668,5**

	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	49		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	176,7
		176,7	**176,7**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		70,0	70,0
Balanserad vinst		69,2	46,9
Årets resultat		80,2	101,8
		219,3	**218,7**
Summa eget kapital		**396,0**	**395,3**
Skulder			
Långfristiga låneskulder	50	1 288,3	1 246,5
		1 288,3	**1 246,5**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18,7	4,0
Skulder till koncernföretag		0,2	1,5
Övriga kortfristiga skulder		0,9	1,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	28,3	19,9
		48,1	**26,7**
Summa skulder		**1 336,4**	**1 273,2**
Summa eget kapital och skulder		**1 732,4**	**1 668,5**

2025061127397

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		80,2	101,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		4,0	0,3
Finansiella poster		5,9	3,7
Övriga omklassificeringar		–256,1	–260,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–166,0**	**–155,1**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		–5,0	61,9
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		19,9	–8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–151,1**	**–101,6**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–1,6	–0,4
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–16,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–17,7**	**–0,4**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	50	1 287,4	-
Amortering av lån	50	–1 250,0	-
Utdelning från dotterföretag		210,9	208,1
Lämnade utdelningar		–79,5	–106,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**168,8**	**102,0**
Årets kassaflöde		**0,0**	**0,1**
Likvida medel vid årets början		0,2	0,1
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		**0,2**	**0,2**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Mkr	Not 49	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2023		**176,7**	**70,0**	**0,0**	**152,9**	**399,6**
Vinstdisposition				152,9	–152,9	0,0
Utdelning				–106,0		–106,0
Årets totalresultat för januari–december 2023;						
Årets resultat					101,8	101,8
Övrigt totalresultat, netto efter skatt					0,0	0,0
Årets totalresultat					**101,8**	**101,8**
Eget kapital 31 december 2023		**176,7**	**70,0**	**46,9**	**101,8**	**395,3**
Vinstdisposition				101,8	–101,8	0,0
Utdelning				–79,5		–79,5
Årets totalresultat för januari–december 2024;						
Årets resultat					80,2	80,2
Övrigt totalresultat, netto efter skatt					0,0	0,0
Årets totalresultat					**80,2**	**80,2**
Eget kapital 31 december 2024		**176,7**	**70,0**	**69,2**	**80,2**	**396,0**

2025061127398

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 40 REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar genom detta samma redovisningsprinciper som koncernen där så är tillämpligt utom i de fall som anges nedan.

Moderbolaget använder benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är upprättade enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget redovisar samtliga innehav i koncernföretag till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell ackumulerad nedskrivning.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av posten andelar i koncernföretag i balansräkningen. En bedömning görs därefter huruvida det föreligger något behov av nedskrivning av dessa andelar.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i koncernföretag respektive fordran på koncernföretag i balansräkningen i de fall bolaget fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek samt har rätt till att ensamt besluta om utdelningens storlek.

Leasingavtal

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas finansiella tillgångar eller skulder inte till verkligt värde. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Moderbolaget tillämpar vidare undantagsregeln i RFR 2 för att inte tillämpa reglerna i IFRS 9 för finansiella garantier avseende garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag. I dessa fall tillämpas reglerna i IAS 37 som medför att finansiella garantiavtal ska redovisas som en avsättning i balansräkningen när Catella har ett rättsligt eller informellt åtagande till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Dessutom måste det vara möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning av åtagandets värde.

NOT 41 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdraget *	1,3	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	1,3
Summa	**1,3**	**2,6**

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2024	2023
Årets kostnad för leasingavtal inkl hyra uppgår till	5,5	4,6
Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	5,5	5,4
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	29,7	23,1
Förfaller till betalning senare än fem år	0,5	12,7
Summa	**35,7**	**41,2**

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

NOT 42 PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024		2023	
Mkr	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	3,0	0,9	2,9	0,7
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
vd	12,3	6,4	6,1	3,1
	(2,8)	(3,4)	(1,7)	(1,6)
Övriga anställda	20,3	13,6	24,1	15,1
	(0,5)	(5,6)	(1,7)	(5,7)
Summa	**35,6**	**20,9**	**33,2**	**18,9**
	(3,3)	(9,0)	(3,4)	(7,3)

Den 10 september 2024 avgick Christoffer Abramson som Catellas vd och koncernchef och samma dag tillträdde Daniel Gorosch som tillförordnad vd och koncernchef. Löner och andra ersättningar till verkställande direktör inkluderar grundlön, rörlig ersättning samt avgångsvederlag. Avgångsvederlaget som belastar årets resultat uppgår till 5,0 mkr exklusive sociala kostnader vilket motsvarar 100 procent av den fasta årliga lönen.

Inga pensionsförpliktelser till verkställande direktör eller ledande befattningshavare finns. För ytterligare information om ersättningar till styrelse och verkställande direktör hänvisas till not 11.

2025061127399

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Medelantal årsanställda

	2024		2023	
Mkr	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
vd och ledande befattningshavare	4	1	4	1
Övriga anställda	16	9	19	10
Summa	**20**	**10**	**23**	**11**

NOT 43 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2024	2023
Utdelning	6,1	10,9
Anteciperad utdelning	250,0	250,0
Summa	**256,1**	**260,9**

NOT 44 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2024	2023
Räntor	0,2	0,2
Valutakursvinster	0,0	0,1
Summa	**0,2**	**0,3**

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 45 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2024	2023
Räntor	−115,9	−104,2
Låneuppläggningskostnader	−4,3	−2,8
Valutakursförluster	0,0	−0,1
Summa	**−120,3**	**−107,1**

Av räntekostnader och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 46 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	80,2	101,8
Inkomstskatt beräknad enligt nationell skattesats	−16,5	−21,0
Skatteeffekter av:		
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	−10,7	−10,4
Ej avdragsgilla räntekostnader	−24,7	−22,0
Ej skattepliktiga utdelningar	52,8	53,8
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	−0,8	−0,4
Skattekostnad	**0,0**	**0,0**

Årets skattemässiga underskott uppgår till 52,0 mkr (50,3). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2024 till 188,6 mkr (136,6). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

NOT 47 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2024	2023
Ingående bokfört värde	0,1	0,4
Inköp	16,1	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Avskrivningar	−0,1	−0,3
Nedskrivningar	−3,6	-
Utgående bokfört värde	**12,5**	**0,1**

Årets inköp avser främst investeringar i olika koncerngemensamma affärssystem och gemensam infrastruktur samt ett AI-verktyg. AI projektet avslutades dock under året och kostnaden om 3,6 mkr belastar årets resultat. Avskrivning av övriga immateriella tillgångar kommer att påbörjas när de tas i bruk under 2025 och den bedömda nyttjandeperioden förväntas uppgå till 3 år.

NOT 48 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				Bokfört värde, Mkr	
Bolag	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Antal andelar	2024	2023
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 352,6	1 352,6
Catella Real Estate AG	10%	10%	252 500	5,6	5,6
Summa				**1 358,2**	**1 358,2**

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

Bolag	Org.nr.	Stad
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München

Andelar i koncernföretag	2024	2023
Ingående bokfört värde	1 358,2	1 358,2
Förvärv	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Utgående bokfört värde	**1 358,2**	**1 358,2**

NOT 49 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2024 till 176,7 mkr (176,7) fördelat på 88 348 572 aktier (88 348 572). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde; 2 340 654 A aktier, med fem röster per aktie, och 86 007 918 B aktier med en röst per aktie. Några andra skillnader mellan aktieslagen finns inte.

Bolagsordningen innehåller en rättighet för innehavare av aktier av serie A att omvandla dessa till lika antal aktier av serie B. Under 2024 konverterades 55 000 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Några utestående konvertibla skuldebrev som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per 31 december 2024.

2025061127400

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

Under 2024 infördes ett nytt långsiktigt incitamentsprogram där 4 700 000 teckningsoptioner emitterades fördelat på fem serier, riktat till ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner i Catella. Per den 31 december 2024 fanns 711 750 utestående teckningsoptioner av det nya programmet och vilka kan nyttjas för teckning av lika många aktier av serie B under september 2027 och september 2028, se vidare not 12.

På årsstämman i maj 2024 bemyndigandes styrelsen att besluta om återköp eller överlåtelse av bolagets egna aktier samt att besluta om emission av nya aktier. Inga aktier innehas av bolaget självt eller av dess dotterbolag.

Aktieägare med mer än 10 procent av rösterna

Huvudaktieägare per den 31 december 2024 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapitalet och 49,2 procent (49,0) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster vid utgången av 2024.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. För räkenskapsåret 2023 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Fritt eget kapital

Överkursfond tillsammans med balanserade vinstmedel och årets resultat, utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 50 LÅNESKULDER

Mkr	2024	2023
Obligationslån	1 288,3	1 246,5
	1 288,3	**1 246,5**
Avgår: långfristig del	−1 288,3	−1 246,5
Kortfristig del	**0,0**	**0,0**

Under perioden september – december 2024 emitterade Catella AB nya seniora icke säkerställda obligationer med ett totalt belopp om 1 300 mkr varav 600 mkr med förfall i mars 2028 och 700 mkr med förfall i mars 2029. Lånen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 390 respektive 450 punkter. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm varav 600 mkr på listan för hållbara obligationer.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital och likviditet vid var tillfälle uppgår till lägst 1 000 mkr respektive 200 mkr. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2024.

I samband med emission av nya obligationer återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen med ett utestående nominellt belopp om 1 250 mkr med förfall i mars 2025. Den äldre obligationen löpte med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

NOT 51 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2024	2023
Semesterlöneskuld	3,1	2,2
Upplupna löner	9,0	5,0
Sociala avgifter	4,9	3,5
Upplupna räntekostnader	5,8	4,3
Upplupna revisionsarvoden	0,6	0,6
Upplupna styrelsearvoden	1,0	0,9
Upplupna advokatkostnader	0,1	1,4
Övriga poster	3,8	2,0
Summa	**28,3**	**19,9**

NOT 52 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Catella AB har ingått borgensåtaganden gentemot investerare i flera projektbolag om totalt 243 mkr (1 228) för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal.

Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2024.

NOT 53 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Prissättning vid transaktioner mellan moderföretag och dotterbolag sker med beaktande av affärsmässiga principer. Under 2024 har Catella AB tillhandahållit ett antal koncerninterna tjänster till flertalet dotterbolag för vilka marknadsmässigt pris har erlagts. Därutöver har utdelningar från dotterbolag erhållits med ett belopp om 6,1 mkr.

För ledande befattningshavares förmåner hänvisas till koncernens uppgifter under not 11 till koncernredovisningen samt till not 43.

För ställda säkerheter och eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag hänvisas till not 52.

NOT 54 FINANSIELL RISKHANTERING

Catella AB (publ) är ett holdingbolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier i dotterbolag och fordringar på dotterbolag. Ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar sker för närvarande. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Moderbolaget har vidare upptagit långfristig lånefinansiering i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Därmed har den juridiska personen Catella AB (publ) exponering mot ränterisk och likviditetsrisk. Exponering mot andra finansiella risker såsom marknadsrisk, kreditrisk och valutarisk etc. är begränsad. Catella AB är indirekt utsatt för samma risker som koncernen genom sitt innehav av andelar i dotterbolag och intressebolag.

Ränterisk
Ränterisk är risken att bolagets nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken att Catella AB (publ), inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att moderbolaget tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för likviditetsrisk. Vid behov kan moderbolaget bruka dotterbolags överskottslikviditet via interna lån.

Marknadsrisk
Marknadsrisk inkluderar risken för förlust till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Valutarisk
Inga fordringar eller skulder i utländsk valuta, förutom vissa koncernmellanhavanden, fanns per 31 december 2024.

För ytterligare information om finansiella risker för koncernen, vilka är indirekt tillämpliga även för moderbolaget, hänvisas till not 3.

Kreditrisk
Kreditrisken avseende fordringar på dotterbolag har beaktats och bedöms ej vara väsentlig. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för dessa.

NOT 55 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	69 168 655
Årets resultat	80 180 025
	219 315 633

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715*
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	139 801 918
	219 315 633

*baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2024.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kronor per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr basert på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2024.

För räkenskapsåret 2023 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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.

Moderbolagets och koncernens resultaträkningar och balansräkningar är föremål för fastställande på årsstämman den 20 maj 2025.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan,
godkänts för utfärdande av styrelsen och Tf verkställande direktören Stockholm den 7 april 2025.

DocuSigned by:
A16B04F2B4B145A...
Sofia Watt
Styrelseordförande

DocuSigned by:
BAB1278959CC4A4...
Tobias Alsborger
Styrelseledamot

DocuSigned by:
08CF1854E0874C1...
Johan Damne
Styrelseledamot

Signed by:
18EA3035E4ED499...
Anneli Jansson
Styrelseledamot

Signed by:
C34164778A66400...
Samir Kamal
Styrelseledamot

Signed by:
5973CDE8EDF74EA...
Pernilla Claesson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
3E2C7E2B86CE4E0...
Daniel Gorosch
Tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2025

KPMG AB

Signed by:
F37B92397F8845F...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Catella AB,
org nr 556079 1419

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 26-36 och hållbarhetsrapporten på sidorna 43-95. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-144 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 26-36 och hållbarhetsrapporten på sidorna 43-95. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning och värdering av fastighetsprojekt

Se not 23 och redovisningsprinciper på sidorna 129-130 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Fastighetsprojekten bedrivs i separata juridiska enheter. Beroende på ägande och kontroll redovisas fastighetsprojekten som antingen dotterbolag alternativt intressebolag. Det redovisade värdet på fastighetsprojekt som ägs genom dotterbolag uppgår till 2 196 mkr och redovisas på balansraden exploaterings- och projektfastigheter, fastighetsprojekten motsvarar 40 % av koncernen totala tillgångar.

Fastighetsprojekten värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Potentiellt nedskrivningsbehov i utvecklingsprojekt under uppförande och färdigställda projekt kan ha en väsentlig påverkan på bolagets resultat. Förändring i efterfrågan kan väsentligt påverka såväl bedömda marknadsvärden som redovisade värden för respektive projekt.

Under 2024 har intäkterna från Catellas exploaterings- och projektfastigheter uppgått till 845 mkr vilket utgör 37 % av koncernens totala intäkter. Genom väsentligen i projekttransaktionerna och väsentligheten i projektfastigheterna av tillgångsmassan har redovisning och värderingen av fastighetsprojekten varit ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2024.

Hur området har beaktats i revisionen

Vår revision har omfattat bland annat granskning av koncernens redovisningsprinciper av fastighetsprojekt för att verifiera efterlevnad av IFRS.

Som stöd för värderingen har vi granskat interna eller externa värderingar, eller indikativa bud när så finns tillgängligt. Vi har även utvärderat ledningens bedömningar genom att följa upp projekten samt beaktat allmänna marknadsförhållanden för fastigheter på respektive marknad. Vi har också hållit diskussioner med bolagets ledning avseende värderingarna av fastighetsprojekten.

Vi har stickprovsvis utvärdet och testat genomförda transaktioner samt intäktsredovisning hänförligt till fastighetsprojekten. Vi har även genomfört stickprovsvis granskning av aktiveringar av kostnader hänförliga till fastighetsprojekten för att säkerställa korrekt allokering och att posterna är balansgilla.

Vidare har vi bedömt innehållet i de upplysningar som lämnas i årsredovisningen och koncernredovisningen

2025061127404

Docusign Envelope ID: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 samt 43-95. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt,

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catella AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 26-36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Catella AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 22 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den 8 april 2025

KPMG AB

Signed by:
Johanna Hagström Jerkeryd
F37B92397F8645F...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

20250611127407

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 59D13319-27AA-4C5C-AE7B-96232E0A619D
Status: Completed
Subject: Signering av Catellas årsredovisning 2024
Company: Catella AB
Project: Årsredovisning 2024
Source Envelope:
Document Pages: 148
Signatures: 9
Initials: 0
Certificate Pages: 8
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Aliisa Nenonen
Birger Jarlsgatan 6
Stockholm, Sweden 11434
Aliisa.Nenonen@catella.se
IP Address: 194.132.26.32

Record Tracking

Status: Original
2025-04-07 | 11:27

Holder: Aliisa Nenonen
Aliisa.Nenonen@catella.se

Location: DocuSign

Signer Events

Anneli Jansson
anneli.jansson@humlegarden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

Signed by:
Anneli Jansson
16EA3035E4ED499...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 91.218.204.72

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 2025-04-07 | 11:47
Viewed: 2025-04-07 | 13:02
Signed: 2025-04-07 | 13:05

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5ad23918-2204-535f-a4c9-790378ea3778
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 12:42

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5ad23918-2204-535f-a4c9-790378ea3778
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 12:43

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5ad23918-2204-535f-a4c9-790378ea3778
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 13:02

20250611127408

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5ad23918-2204-535f-a4c9-790378ea3778
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-08 | 07:07

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-07 | 13:02
ID: 84882f7b-53ef-4bb3-8795-4baeb6ae8d4f

Daniel Gorosch
Daniel.Gorosch@catella.se
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Daniel Gorosch
3E2C7E2BB8CE4E0...

Sent: 2025-04-07 | 11:47
Viewed: 2025-04-07 | 11:52
Signed: 2025-04-07 | 11:53

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 130.117.197.128

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9935907c-123f-5e67-ac5b-6bd3f683b724
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 11:52

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Johan Damne
johan.damne@claessonanderzen.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Johan Damne
0BCF1854E0874C1...

Sent: 2025-04-07 | 11:47
Resent: 2025-04-07 | 17:11
Viewed: 2025-04-07 | 18:03
Signed: 2025-04-07 | 18:03

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.233.227.179

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 78656838-2092-5854-aa87-e7c36ad900db
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 18:02

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-07 | 18:03
ID: b4591659-30c2-443f-beb2-fcf87e1fdf9a

20250612127409

Signer Events	Signature	Timestamp
Pernilla Claesson pernilla.claesson@cafastigheter.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signed by: 5973CDE6EDF74EA... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 185.130.24.129 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	Sent: 2025-04-07 | 11:47 Viewed: 2025-04-07 | 16:34 Signed: 2025-04-07 | 16:34

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 133ef0b6-5e46-5fea-8468-9fcd88fe5e30
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 16:33

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-08-20 | 18:03
ID: a358cb88-a855-4041-8a03-5452d168c4fd

Samir Kamal samir.kamal@telia.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signed by: C3416477BA6540C... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 105.158.86.251 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	Sent: 2025-04-07 | 11:47 Viewed: 2025-04-07 | 14:20 Signed: 2025-04-07 | 14:21

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 256d7cd2-aa50-55fd-ab94-27e1508495bd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 14:20

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-07 | 14:20
ID: 4cb03fe2-39c9-4d99-ba4d-e390a2c7c185

SOFIA WATT sofia.watt@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	DocuSigned by: A16904F2B4B145A... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 82.132.233.51 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	Sent: 2025-04-07 | 11:47 Viewed: 2025-04-07 | 14:58 Signed: 2025-04-07 | 14:58

Authentication Details

20250611127410

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9f9169d1-2367-5db8-b2f7-f42c693316a8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 14:58

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-04-20 | 22:11
ID: c6fac9d2-a352-4cde-8547-6528bc6fd991

Tobias Alsborger
tobias.alsborger@galeinvest.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
BAB1278959CC4A4...

Sent: 2025-04-07 | 11:47
Viewed: 2025-04-07 | 13:49
Signed: 2025-04-07 | 13:49

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 172.226.49.14

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8439d7f2-e243-57fc-89b3-6d58a57f509f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-07 | 13:49

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-07 | 13:49
ID: 9ed4046e-1c7c-49a3-bfb5-e68cf6d1b619

Johanna Hagström Jerkeryd
johanna.hagstrom@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:
Johanna Hagström Jerkeryd
F37B92397F8645F...

Sent: 2025-04-07 | 18:03
Resent: 2025-04-08 | 17:06
Viewed: 2025-04-08 | 18:37
Signed: 2025-04-08 | 18:38

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.254.68.174

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 389785b7-612e-5ecc-b7fd-12542b1611c8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-08 | 18:37

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-08 | 18:37
ID: 051bde35-8d44-4cf1-aa15-32d8b5c5684e

20250611127411

In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-07 | 11:47
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-08 | 18:37
Signing Complete	Security Checked	2025-04-08 | 18:38
Completed	Security Checked	2025-04-08 | 18:38

Payment Events	**Status**	**Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

20250611127412

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Catella AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $99.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20250611127413

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Catella AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: legal@catella.se

To advise Catella AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at legal@catella.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Catella AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to legal@catella.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time.

To withdraw your consent with Catella AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20250611127414

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to legal@catella.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Catella AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Catella AB during the course of your relationship with Catella AB.