

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Investment AB

559367-6595

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catella Property Fund Investment AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-04-20


Johanna Bjärnemyr

2025042510582

Årsredovisning
för
Catella Property Fund Investment AB
559367-6595

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8-11

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

2 (12)

Styrelsen och verkställande direktören för Catella Property Fund Investment 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Catella Property Fund Investment AB ("CPFI") bildades under 2022.

Bolaget bedriver verksamhet med att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF") samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget står, sedan 20 maj 2022, under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd att:

-förvalta alternativa investeringsfonder, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 §

-förvalta AIF fondstrategi fastighetsfond, tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder med fondstrategi fastighetsfonder, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 och 9 §

-utföra diskretionär portföljförvaltning av investeringsportföljer, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 2 §

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

CPFI har under året fortsatt att förvalta Catella Fastighetsfond Systematisk och Catella Fastighetsfond Systematisk Select via delegering av FCG Fonder. För genomförandet av portföljförvaltningen för de två fonderna köps analys och rådgivning in av Catella Fastighetsanalys AB (visas i resultaträkningen under handelsvaror/övriga externa kostnader).

Marknaden för kapitalresning har varit utmanande under 2024. Under året har ett aktivt arbete bedrivits för att starta en AIF-fond inom direktinvesteringar i fastigheter. CPFI kan konstatera att det fortsatt återstår arbete att göra och att det är svårt att ange en beräknad tidpunkt för start av fonden.

Ägarförhållanden

Catella Property Fund Investment AB, organisationsnummer 559367-6595, ägs till 91% av Catella Property Fund Management AB, organisationsnummer 556660-8369 och till 9% av anställd hos Catella Property Fund Investment AB.

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

3 (12)

2025042510584

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 452	4 016	503
Resultat efter finansiella poster	-8 517	-8 953	-9 954
Soliditet (%)	71	67	72

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 121 738
årets förlust	-8 517 031
	4 604 707
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 604 707
	4 604 707

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

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

4 (12)

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	6 452 285	4 015 723
Summa intäkter		6 452 285	4 015 723
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-2 916 917	0
Övriga externa kostnader	5, 7	-6 167 471	-6 435 866
Personalkostnader	6	-5 930 724	-6 578 276
Övriga rörelsekostnader		0	-109
Summa rörelsens kostnader		-15 015 112	-13 014 251
Rörelseresultat		-8 562 827	-8 998 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	48 202	45 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 406	-1
Summa resultat från finansiella poster		45 796	45 997
Resultat efter finansiella poster		-8 517 031	-8 952 531
Resultat före skatt		-8 517 031	-8 952 531
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		-8 517 031	-8 952 531

2025042510585

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

5 (12)

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

67 524

0

Fordringar hos koncernföretag

0

211 625

Övriga fordringar

579 123

3 523

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

67 895

67 743

Summa kortfristiga fordringar**714 542****282 891*****Kassa och bank***

5 798 084

5 131 826

Summa omsättningstillgångar**6 512 626****5 414 717****SUMMA TILLGÅNGAR****6 512 626****5 414 717**

2025042510586

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

6 (12)

BalansräkningNot
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000**25 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

13 121 738

12 574 269

Årets resultat

-8 517 031

-8 952 531

4 604 707**3 621 738****Summa eget kapital****4 629 707****3 646 738****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

298 410

417 362

Skulder till koncernföretag

421 365

163 893

Aktuella skatteskulder

2 255

0

Övriga skulder

117 262

130 183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 043 628

1 056 541

Summa kortfristiga skulder**1 882 919****1 767 980****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 512 626****5 414 717**

2025042510587

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

7 (12)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 000	13 528 000	-9 953 731	3 599 269
Omföring av föregående års resultat		-9 953 731	9 953 731	0
Aktieägartillskott		9 000 000		9 000 000
Årets resultat			-8 952 531	-8 952 531
Utgående eget kapital 2023-12-31	25 000	12 574 269	-8 952 531	3 646 738
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 000	12 574 269	-8 952 531	3 646 738
Omföring av föregående års resultat		-8 952 531	8 952 531	0
Aktieägartillskott		9 500 000		9 500 000
Årets resultat			-8 517 031	-8 517 031
Utgående eget kapital 2024-12-31	25 000	13 121 738	-8 517 031	4 629 707

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier.

Kapitaltäckningsgaranti finns utställd per 2022-02-28 där Catella Property Fund Management AB organisationsnummer 556660-8369 förbinder sig att svara för att det egna kapitalet i Catella Property Fund Investment AB organisationsnummer 559367-6595, vid varje tillfälle säkerställa att bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) om tvångslikvidation på grund av kapitalbrist inte aktualiseras i Bolaget samt att aktuella kapitaltäckningskrav som är tillämpliga på Bolaget enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder uppfylls.

Garantin gäller till och med 2028-01-01 och är oåterkalleligt (förlängdes under 2024 från 2025-01-01).

Det förbrukade egna kapitalet har under året återställts löpande. Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om totalt 9,5 mkr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Bokslutsdispositioner

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

9 (12)

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Catella Property Fund Investment AB ägs till 91% av Catella Property Fund Management AB, organisationsnummer 556660-8369 och till 9% av anställda hos Catella Property Fund Investment AB. Koncernmoderbolag är Catella AB (publ), organisationsnummer 556079-1419. Catella AB upprättar en koncernredovisning där Catella Property Fund Investment AB ingår.

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	76 %	39 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	45 %	60 %

Not 4 Nettoomsättning

	2024	2023
Fondintäkter som vidarefaktureras	6 452 282	4 015 720
Öresavrundning	3	3
	6 452 285	4 015 723

Fondintäkter är hänförliga till analys och rådgivning av Catella Fastighetsanalys AB.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra och övriga lokalkostnader	895 000	682 188
Konsultkostnader	491 935	538 950
Advokatarvoden	535 234	336 106
Övriga kostnader	709 937	862 902
Fondersättning som vidarefaktureras	3 535 365	4 015 720
	6 167 471	6 435 866

Fondersättning är hänförliga till analys och rådgivning av Catella Fastighetsanalys AB.

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

10 (12)

2025042510591

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 309 800	2 612 533
Övriga anställda	1 304 534	1 474 509
	<u>3 614 334</u>	<u>4 087 042</u>
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	496 729	503 199
Pensionskostnader för övriga anställda	190 850	181 565
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 315 134	1 462 048
	<u>2 002 713</u>	<u>2 146 812</u>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>5 617 047</u>	<u>6 233 854</u>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	66 %	50 %
Andel män i styrelsen	33 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Operationella leasingavtal

Bolaget har ingått hyresavtal avseende lokaler och datorer enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	503 534	526 590
Mellan ett och fem år	2 373 915	2 519 832
Senare än fem år	696 482	1 495 703
	<u>3 573 931</u>	<u>4 542 125</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	48 202	45 998
	<u>48 202</u>	<u>45 998</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	67 895	67 743
	<u>67 895</u>	<u>67 743</u>

2025042510592

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlöneskuld	435 132	437 886
Sociala avgifter	308 022	327 094
Övriga poster	300 474	291 561
	1 043 628	1 056 541

Not 11 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		-8 517 031		-8 952 531
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 754 508	20,60	1 844 221
Ej avdragsgilla kostnader		-7 204		-8 810
Ej skattepliktiga intäkter		117		162
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		3 881 321		2 045 748
Ej nyttjade, ej redovisade underskottsavdrag		-5 628 742		-3 881 321
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Bolaget redovisar för beskattningsåret 2024 ett skattemässigt underskott om 8,5 mkr. Bolagets samlade underskottsavdrag uppgick per balansdagen till 27,3 mkr (18,8).

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

12 (12)

2025042510593

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

5DADB1995EDF4A7...

Joakim Carlqvist
Ordförande

DocuSigned by:

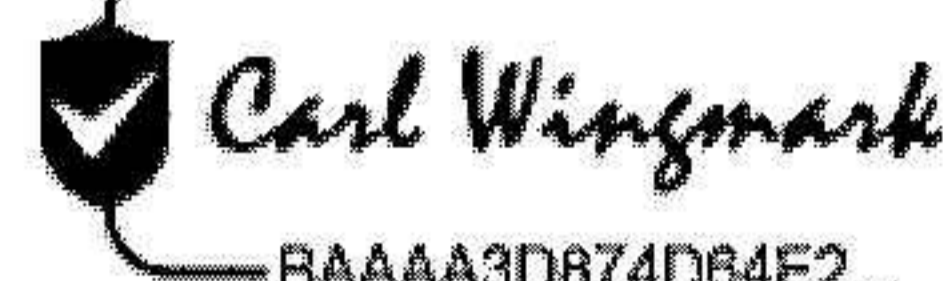
FF229BF56B1242E...

Johanna Bjärnemyr

Signed by:

2AA22A7CF161462...

Erika Eliasson Ekberger

DocuSigned by:

BAAAA3D874D64E2...

Carl Wingmark
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

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

KPMG AB

Signed by:

F37B92397F8645F...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9443061F-88A3-4B3B-B579-1BDEFD3FC96E Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 559367-6595 Catella Property Fund Investment AB för 20240101-20241231.p...
 Company: Catella Property Fund Investment AB
 Project: ÅR 2024
 Source Envelope:
 Document Pages: 14 Signatures: 6
 Certificate Pages: 6 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld 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

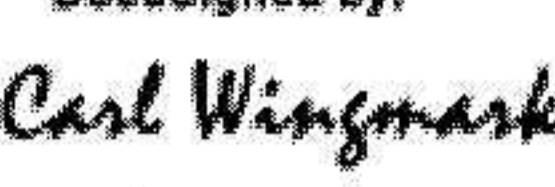
Record Tracking

Status: Original Holder: Aliisa Nenonen Location: DocuSign
 2025-02-17 | 09:56 Aliisa.Nenonen@catella.se

Signer Events

Carl Wingmark
 Carl.Wingmark@catella.se
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:

 BAAAA3D874D64E2...

Timestamp

Sent: 2025-02-17 | 14:33
 Viewed: 2025-02-17 | 15:29
 Signed: 2025-02-17 | 15:30

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

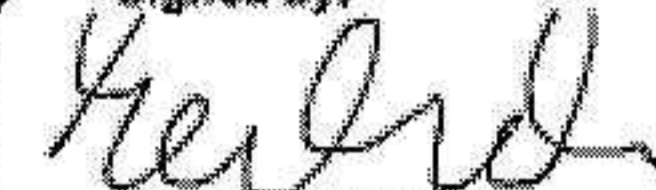
Authentication Details

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: ed08a069-1191-5e71-8892-3132189a7840
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2025-02-17 | 15:29

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Erika Eliasson Ekberger
 erika@ekberger.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 2AA22A7CF181462...

Sent: 2025-02-17 | 14:33
 Viewed: 2025-02-17 | 14:43
 Signed: 2025-02-17 | 14:43

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: 104.28.31.63
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

2025042510596

2025042510597

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: 21a87890-afa2-5084-8e43-8d5f1cf329a8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-02-17 | 14:43

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-02-17 | 14:43
ID: e75c3681-41f6-4368-9d91-9d312bfea180

Joakim Carlqvist
joakim@vimmerbystadshotell.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Joakim Carlqvist
5DADB1995EDF4A7...

Sent: 2025-02-17 | 14:33
Viewed: 2025-02-17 | 14:39
Signed: 2025-02-17 | 14:44

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: 94.234.91.175
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.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: ae0f2b66-7ac4-5089-800a-4ba708981c9b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-02-17 | 14:39

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-22 | 09:22
ID: 73eab818-82c1-4a25-92c7-2c00f4bd2e8a

Johanna Bjärnemyr
johanna.bjarnemyr@catella.se
Head of Group Legal
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Johanna Bjärnemyr
FF229BF56B1242E...

Sent: 2025-02-17 | 14:33
Viewed: 2025-02-17 | 15:26
Signed: 2025-02-17 | 15:26

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: 95.193.136.38
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.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: bdcf6eed-118a-5c41-abd9-96425974a01e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-02-17 | 15:26

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2025042510598

Signer Events

Johanna Hagström Jerkeryd
johanna.hagstrom@kpmg.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:

F37B92397F8845F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.191.108.108
Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Timestamp

Sent: 2025-02-17 | 15:30
Viewed: 2025-02-17 | 15:37
Signed: 2025-02-17 | 15:44

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: 63e0b993-c91d-5983-b78d-3349d4b551f5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-02-17 | 15:37

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-02-17 | 15:37
ID: ac6f3b35-5fab-4002-8c5c-e4779e28027d

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	2025-02-17 14:33
Certified Delivered	Security Checked	2025-02-17 15:37
Signing Complete	Security Checked	2025-02-17 15:44
Completed	Security Checked	2025-02-17 15:44

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

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

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:

- 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.



2025042510594

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catella Property Fund Investment AB, org. nr 559367-6595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catella Property Fund Investment 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 Investment 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 Investment AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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.

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 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. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella Property Fund Investment 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella Property Fund Investment AB enligt god revisorsred 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Signed by:

 F37B92397F8645F...
 Johanna Hagström Jerkeryd
 Auktoriserad revisor