20230516019 79

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catella Property Fund Management AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-12

Johanna Bjärnemyr

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1980

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8-12

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1981

Styrelsen för Catella Property Fund Management AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 13 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 141 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under början av 2022 beslutade Catellas koncernledning att samla all koncernens utlåning och liknande finansiella tjänster i koncernföretaget Catella Holding AB. Med anledning därav överlät Catella Property Fund Management lånefordringar uppgående till 669 mkr till Catella Holding med retroaktiv effekt per 1 januari 2022. Överlåtelsen finansierades genom utdelning om 970 mkr från Bolaget.

Per den 31 augusti 2022, efter Bolagsverkets tillstånd, verkställdes fusionen av Catella Brand AB som upplöstes och uppgick i Catella Holding AB. Genom fusionen blev Catella Property Fund Management ett direktägt dotterföretag till Catella Holding.

I juni förvärvade Bolaget 65 procent av aktierna i Warsaw Property Partners (WPP) för en köpeskilling om 41,8 mkr inklusive förvärvskostnader. Polen är en viktig strategisk marknad för Catella som genom förvärvet stärker sin paneuropeiska plattform inom affärsområdet Investment Management. WPP är en oberoende fastighets investe-rings- och asset managementrådgivare och utvecklare med verksamhet på den polska marknaden. WPP har ett förvaltat kapital på knappt 2 miljarder kronor och 18 anställda.

Vidare under 2022 startades två nya dotterföretag, Catella Fastighetsanalys AB och Catella Property Fund Investment AB, där den senare innehar licens för AIFM förvaltning och lyder under tillsyn av Finansinspektionen. Därutöver gjordes tilläggsförvärv från innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagen Catella Asset Management Iberia S.L. och Catella Asset Management GmbH.

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1982

Andelarna i dotterföretagen Catella Logistic Europe SAS och Catella Project Management GmbH överläts under året till koncernföretaget Aveca AB, holdingbolag för Catella koncernens verksamhetsområde Principal Investments, för en köpeskilling motsvarande bokfört värde.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Ägarförhållanden

Catella Property Fund Management AB är ett helägt dotterbolag till Catella Holding AB, orgnr 556064-2018, med säte i Stockholm. 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), org nr 556079-1419.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	369 914 739
årets vinst	131 512 936
	501 427 675
disponeras så att	
i ny räkning överföres	501 427 675

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

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1983

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		3 493 525	0
Övriga rörelseintäkter		122 257	1 545
Summa intäkter		**3 615 782**	**1 545**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-4 581 386	-1 802 730
Personalkostnader		-12 158 913	0
Övriga rörelsekostnader		-229 739	-7 843
Summa rörelsens kostnader		**-16 970 038**	**-1 810 573**
Rörelseresultat		**-13 354 256**	**-1 809 028**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	137 164 990	160 875 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	22 942 809	87 919 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-15 240 607	-46 104 392
Summa resultat från finansiella poster		**144 867 192**	**202 690 182**
Resultat efter finansiella poster		**131 512 936**	**200 881 154**
Resultat före skatt		**131 512 936**	**200 881 154**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**131 512 936**	**200 881 154**

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516019184

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	453 635 414	390 102 958
Fordringar hos koncernföretag		0	575 976 278
Summa finansiella anläggningstillgångar		**453 635 414**	**966 079 236**
Summa anläggningstillgångar		**453 635 414**	**966 079 236**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		86 215 971	425 210 266
Övriga fordringar		19 711 251	550 821
Summa kortfristiga fordringar		**105 927 223**	**425 761 087**
Kassa och bank	10	0	0
Summa omsättningstillgångar		**105 927 223**	**425 761 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**559 562 637**	**1 391 840 323**

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1985

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	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		369 914 739	1 139 033 585
Årets resultat		131 512 936	200 881 154
		501 427 675	**1 339 914 739**
Summa eget kapital		**502 427 675**	**1 340 914 739**
Avsättningar	11		
Övriga avsättningar		52 073 173	50 408 881
Summa avsättningar		**52 073 173**	**50 408 881**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	24 750
Skulder till koncernföretag		4 223 078	0
Övriga skulder		822 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 000	491 953
Summa kortfristiga skulder		**5 061 789**	**516 703**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**559 562 637**	**1 391 840 323**

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1986

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 000 000**	**394 409 558**	**744 624 027**	**1 140 033 585**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		744 624 027	-744 624 027	0
Årets resultat			200 881 154	200 881 154
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 000 000**	**1 139 033 585**	**200 881 154**	**1 340 914 739**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 000 000**	**1 139 033 585**	**200 881 154**	**1 340 914 739**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		200 881 154	-200 881 154	0
Utdelning		-970 000 000	0	-970 000 000
Årets resultat			131 512 936	131 512 936
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 000 000**	**369 914 739**	**131 512 936**	**502 427 675**

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1987

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget upprättar årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Uppskattningar och bedömningar
För att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder används i vissa fall antaganden om framtiden. Dessa antaganden bygger på uppskattningar och bedömningar och kan således komma att avvika från det verkliga utfallet. De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Avsättningar
Avsättningar avser köpeskilling för förvärv av resterande 25 procent av aktierna i APAM Ltd under hösten 2023 och vilken är beroende av vinstutvecklingen i APAM. Avsättningen baseras på ledningen bästa bedömning men det verkliga utfallet kan bli såväl högre som lägre än redovisat belopp.

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516011988

Not 2 Transaktioner med närstående

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2 %	7 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97 %	0 %

Not 3 Medelantal anställda

Catella Property Fund Management har inte haft några anställda under året.

	2022	2021
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	0
Män	2	3
Totalt	**3**	**3**

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	137 901 244	47 950 245
Resultat vid avyttringar	0	115 402 761
Nedskrivning lånefordringar	0	-2 477 522
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-736 254	0
Summa	**137 164 990**	**160 875 484**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	21 912	30 436 054
Kursdifferenser	22 920 897	57 483 036
Summa	**22 942 809**	**87 919 090**

Av övriga ränteintäkter och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna 3.354.088 (73.361.680) kronor.

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1989

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Kursdifferenser	-15 240 607	-46 104 392
Övriga finansiella kostnader		0
Summa	**-15 240 607**	**-46 104 392**

Av räntekostnader och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna -4.996.535 (-34.641.891) kronor.

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		131 512 936		200 881 154
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-27 091 665	20,60	-41 381 518
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag		27 926 062		9 877 750
Skatteeffekt av uppskrivning av koncernintern fordran		0		-510 369
Skatteeffekt av nedskrivning av aktier i dotterbolag		-151 668		0
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat från försäljning av dotterbolag		0		23 772 969
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-1 924 227		-1 241 498
Utnyttjade, ej redovisade underskottsavdrag		1 241 498		3 212 839
Återläggning positivt räntenetto		0		6 269 827
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516O1990

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	390 102 958	396 705 221
Förvärv	54 748 683	121 577
Försäljningar/utrangeringar	-6 144 227	-6 723 840
Lämnade aktieägartillskott	15 528 000	0
Nedskrivningar	-600 000	0
	453 635 414	**390 102 958**
Utgående redovisat värde	**453 635 414**	**390 102 958**

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 221231	Bokfört värde 211231
Catella Real Estate AG	84,4	84,4	2 110 000	46 561 946	46 561 946
Catella Asset Management Oy	100	100	10 000	10 387 000	10 387 000
Catella Asset Management AS	100	100	100 000	0	1
Catella Logistic Europe SAS	-	-	0	0	280 516
Catella Asset Management Iberia, S.L.	80	80	2 400	6 915 478	457 253
Catella Investment Management Benelux B.V.	100	100	9 500	2 437 433	2 437 433
Catella Property Asset Management AB	100	100	1 666 667	1 900 000	2 500 000
APAM Ltd	75	75	1	285 841 339	285 841 339
Catella Asset Management GmbH	100	100	25 000	1 132 379	272 256
Catella Project Management GmbH	-	-	0	0	105 395
Catella Hospitality Europe SAS	41	41	20 500	218 022	218 022
Winning Regions Europe GP Sarl	-	-	0	0	128 868
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	100	100	2	40 658 000	40 658 000
Catella Poland WPP sp.z.o.o.	65	65	3 363	41 761 888	0
Catella Property Fund Investment AB	91	91	910	13 550 750	0
Catella Fastighetsanalys AB	65	65	650	2 016 250	0
				453 635 414	**390 102 958**

Not 10 Kassa och bank

Bolagets banktillgodohavanden på koncernkonto, 81 873 560 kronor (332 145 579), redovisas som Fordringar/Skulder hos koncernföretag.

DocuSign Envelope ID: 3CEACCD2-3CE9-43FF-8237-D89BD630B205

20230516019991

Not 11 Avsättningar

	2022	2021
Övriga avsättningar		
Avsättningar	52 073 173	50 408 881
	52 073 173	**50 408 881**

Avsättningar avser förväntad köpeskilling för förvärv av resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget APAM Ltd. Catella Property Fund Management och de två minoritetsägarna i APAM har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Bolaget har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Bolaget under hösten 2023 till ett pris som är beroende av vinstutvecklingen i APAM. Ingen omvärdering av optionen har gjorts under 2022. Tillkommande köpeskilling betalas i pund varmed balansposten även påverkas av valutakursförändringar i GBP/SEK. Årets förändring av balansposten är i sin helhet hänförlig till negativa valutakursförändringar till följd av en försvagad krona.

Not 12 Eventualförpliktelser och åtaganden

Bolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till nystartade dotterföretagen Catella Fastighetsanalys AB och Catella Property Fund Investment AB, där den senare lyder under tillsyn av Finansinspektionen. Under 2022 har dotterföretagen erhållit totalt 15,5 mkr i villkorade aktieägartillskott.

Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Christoffer Abramson
8B0C45566B624E8...
09 February 2023 | 11:07 CET
Christoffer Abramson
Ordförande

DocuSigned by:
Mattias Brodin
9418A302BE65487...
09 February 2023 | 11:03 CET
Mattias Brodin

DocuSigned by:
Johanna Bjärnemyr
FF229BF56B1242E...
09 February 2023 | 11:46 CET
Johanna Bjärnemyr

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

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:
DBA98680F0A24DB...
09 February 2023 | 13:35 CET
Auktoriserad revisor

20230516019992

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3CEACCD23CE943FF8237D89BD630B205
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: ÅR 2022 Catella Property Fund Mgmnt AB.pdf
Company: Other (please specify under "Project" to the right)
Project: SE07 ÅR
Source Envelope:
Document Pages: 12
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Anita Scott
Birger Jarlsgatan 6
Stockholm, Sweden 11434
anita.scott@catella.se
IP Address: 194.132.26.32

Record Tracking

Status: Original
2023-02-09 | 10:49
Holder: Anita Scott
anita.scott@catella.se
Location: DocuSign

Signer Events

Christoffer Abramson
christoffer.abramson@catella.se
CEO
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

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: 6b314ee4-80a9-53d1-9508-d58027512c14
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-02-09 | 11:06

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-02-09 | 11:06
ID: c12ee945-a1b0-43be-843e-cf0ea6474752

Signature

DocuSigned by:
Christoffer Abramson
8B0C45566B624E8...

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: 2023-02-09 | 10:55
Viewed: 2023-02-09 | 11:06
Signed: 2023-02-09 | 11:07

Johanna Bjärnemyr
Johanna.bjarnemyr@catella.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

Authentication Details

DocuSigned by:
Johanna Bjärnemyr
FF229BF56B1242E...

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

Sent: 2023-02-09 | 10:55
Viewed: 2023-02-09 | 11:46
Signed: 2023-02-09 | 11:46

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: d340ad98-808c-5142-840b-5ff1a84467d4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-02-09 | 11:45

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Mattias Brodin
mattias.brodin@catella.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Mattias Brodin
9418A302BE65467...

Sent: 2023-02-09 | 10:55
Viewed: 2023-02-09 | 11:03
Signed: 2023-02-09 | 11:03

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: 70d618b5-e729-56ae-921c-dcbd7493e425
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-02-09 | 11:03

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-02-08 | 14:38
ID: 65c95846-a1e9-4fc3-9215-9e59ae063403

Leif Patrik Adolfsson
patrik.adolfson@PWC.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
DBA98680F0A24DB...

Sent: 2023-02-09 | 11:46
Viewed: 2023-02-09 | 13:35
Signed: 2023-02-09 | 13:35

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: 84.17.219.58

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: f8df7b06-89bb-560f-86b0-f362fe084983
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-02-09 | 13:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-02-09 | 13:35
ID: 9a0cd575-227a-445b-806f-0fc8625dc151

20230516O1993

20230516O1994

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

Joakim Lööw
joakim.loeoew@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 2023-02-09 | 13:35
Viewed: 2023-02-09 | 13:36

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2023-02-09 | 10:55
Certified Delivered	Security Checked	2023-02-09 | 13:35
Signing Complete	Security Checked	2023-02-09 | 13:35
Completed	Security Checked	2023-02-09 | 13:35

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20230516019955

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 2022.

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 2022 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 för Catella Property Fund Management AB.

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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2022 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.

20230516001996

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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 9 februari 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

20230515124886

CATELLA

The link between property and finance

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 10 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 10 maj 2023

20230515124887

CATELLA

The link between property and finance

ÅRSREDOVISNING 2022

Innehåll

Det här är Catella

Året i korthet 4

VD-ord 6

Strategi 9

Hållbarhet 10

Verksamhet och marknad

Corporate Finance 13

Investment Management 15

Principal Investments 17

Hållbarhets-rapport

Hållbarhet på Catella 20

Materialitetsanalys 21

ESG-strategi 23

Miljö 27

Socialt 32

Styrning 34

EU Taxonomi 36

Utsikt 38

Tabeller och data 39

Omfattning och begränsningar 47

Aktien och ägare

Catella som investering 50

Aktien och ägare 51

Bolags-styrning

Styrelse 61

Koncernledning och revisor 62

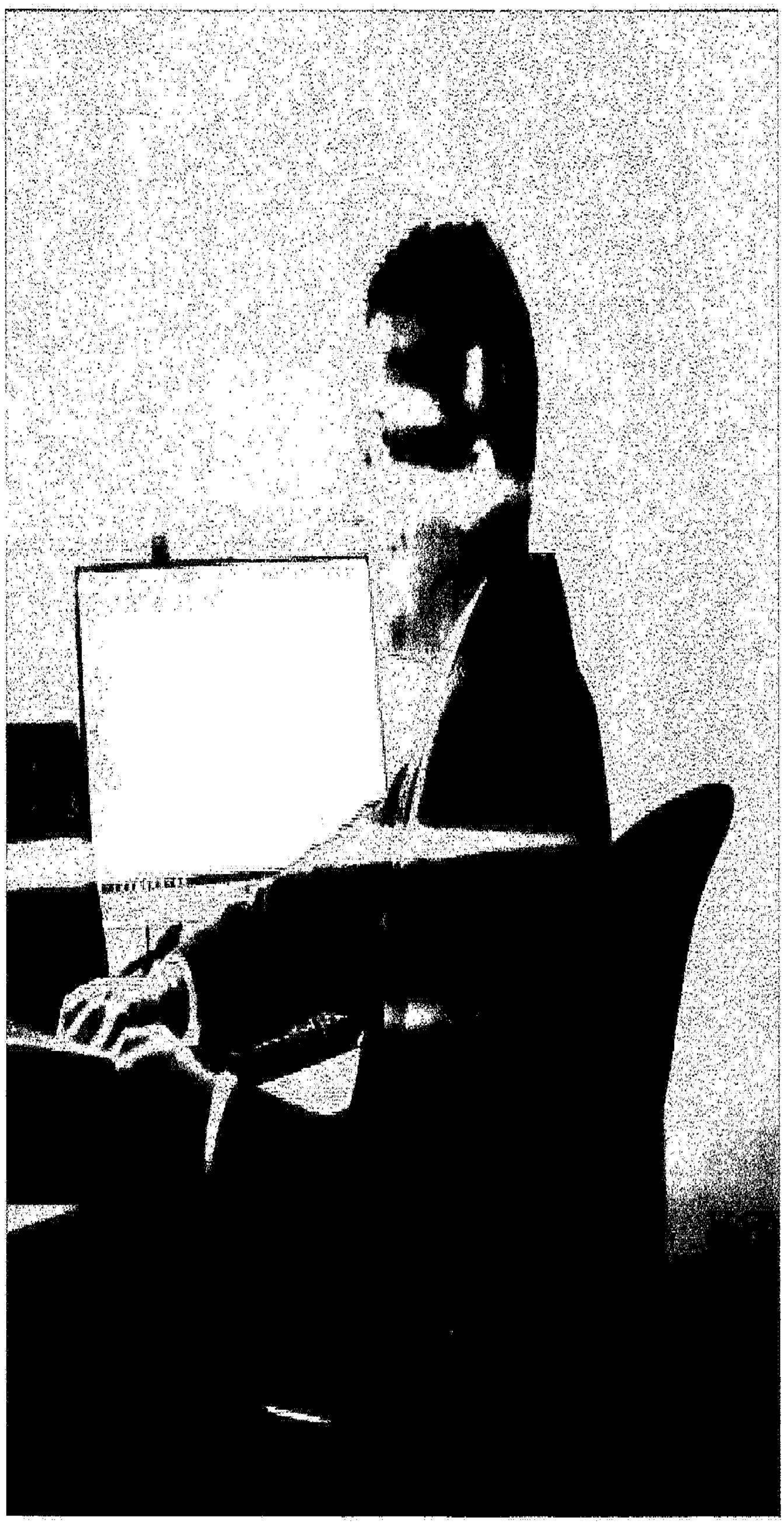
Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 65

Koncernens räkenskaper 70

Moderbolagets räkenskaper 126

Revisionsberättelse 135



Fokus på fastigheter

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med cirka 500 anställda på över 20 kontor i Europa erbjuder Catella kvalificerad rådgivning, innovativa fastighetsfonder och förvaltningsmandat samt genomför egna investeringsprojekt. Verksamheten drivs genom tre affärsområden: Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments. Sedan 2020 har Catella arbetat med en strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter.

Året i korthet

Catella är verksamt i 12 länder och har en stark lokal närvaro med hög expertis på de marknader där bolaget verkar. En majoritet av bolagen är delägda av partners vilket skapar en entreprenöriell kultur och incitament som överensstämmer med Catellas finansiella mål. Organisationsstrukturen främjar synergier genom samarbete inom och mellan affärsområdena. Catella har etablerat en plattform där medarbetare från olika länder och affärsområden utbyter kunskap och kundkontakter samt koordinerar aktiviteter. Det gör att Catella kan skapa innovativa erbjudanden som attraherar såväl lokala som internationella investerare. Under 2022 omsatte Catella 2,6 miljarder kronor och hade vid årets slut ett förvaltat kapital om 141 miljarder kronor samt egna investeringar i projekt uppgående till 1,2 miljarder kronor.

→

Fortsatt fokus på att växa och förädla våra tre fastighetsfokuserade affärsområden

Detta har hänt under året

Catella fortsatte under 2022 att leverera på den strategi som beslutades under 2020 med en tydligare inriktning mot fastigheter samt en bredare expansion vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier. Renodlingen mot fastigheter slutfördes under början av året då kvarvarande ägarandel i fondförvaltningen avyttrades.

Under året har Corporate Finance fokuserat sin verksamhet till fem länder från tidigare åtta. Bakgrunden till beslutet var att fokusera på marknader med god lönsamhet och en stark marknadsposition som bidrar till synergier inom gruppen.

Investment Management visade ytterligare ett starkt år av tillväxt. Sedan affärsområdets start 2015 har det förvaltade kapitalet mer än fyrdubblats. Catella har under året fortsatt att utveckla attraktiva erbjudanden inom hållbara investeringar och mandat för klimatomställningen. De fonder som under året attraherade mest inflöde av kapital var fonder med ett tydligt hållbarhetsfokus.

Inom Principal Investments ökade Catellas egna investeringar med 0,5 miljarder kronor till 1,2 miljarder kronor. Under året färdigställdes och avyttrades tre större utvecklingsprojekt vilket bidrog till affärsområdets resultat på cirka 180 miljoner kronor. Vid årets slut var Principal Investments engagerat i nio projekt i sex länder runt om i Europa. ■

Vår plattform

– En pan-europeisk plattform med stark lokal närvaro i 12 länder och i över 20 städer.

↓

Vår expertis och vårt erbjudande

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

↓

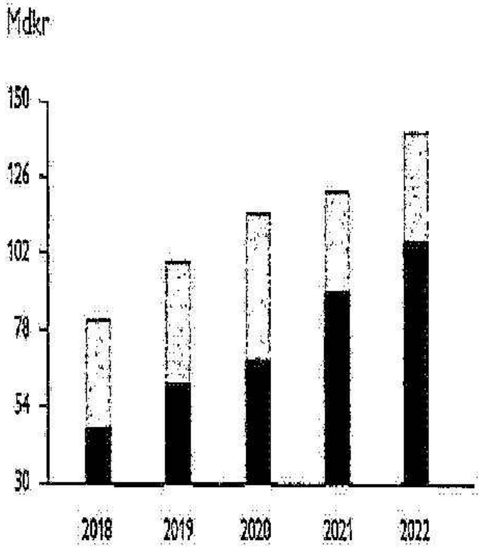
Hur vi skapar värde för våra kunder

– 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.

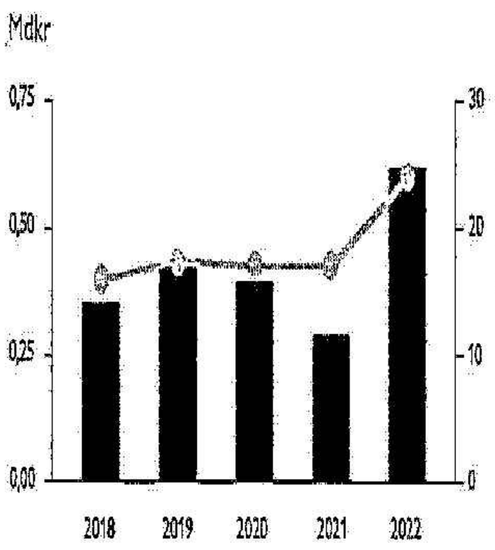
20230515124889

Året i korthet

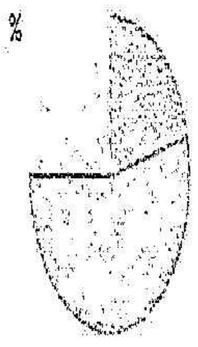
UTVECKLING FÖRVALTAT KAPITAL



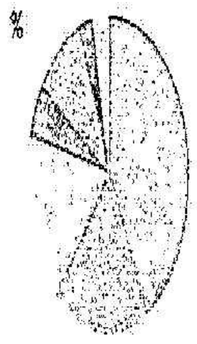
UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTSFÖRDELNING AFFÄRSOMRÅDE



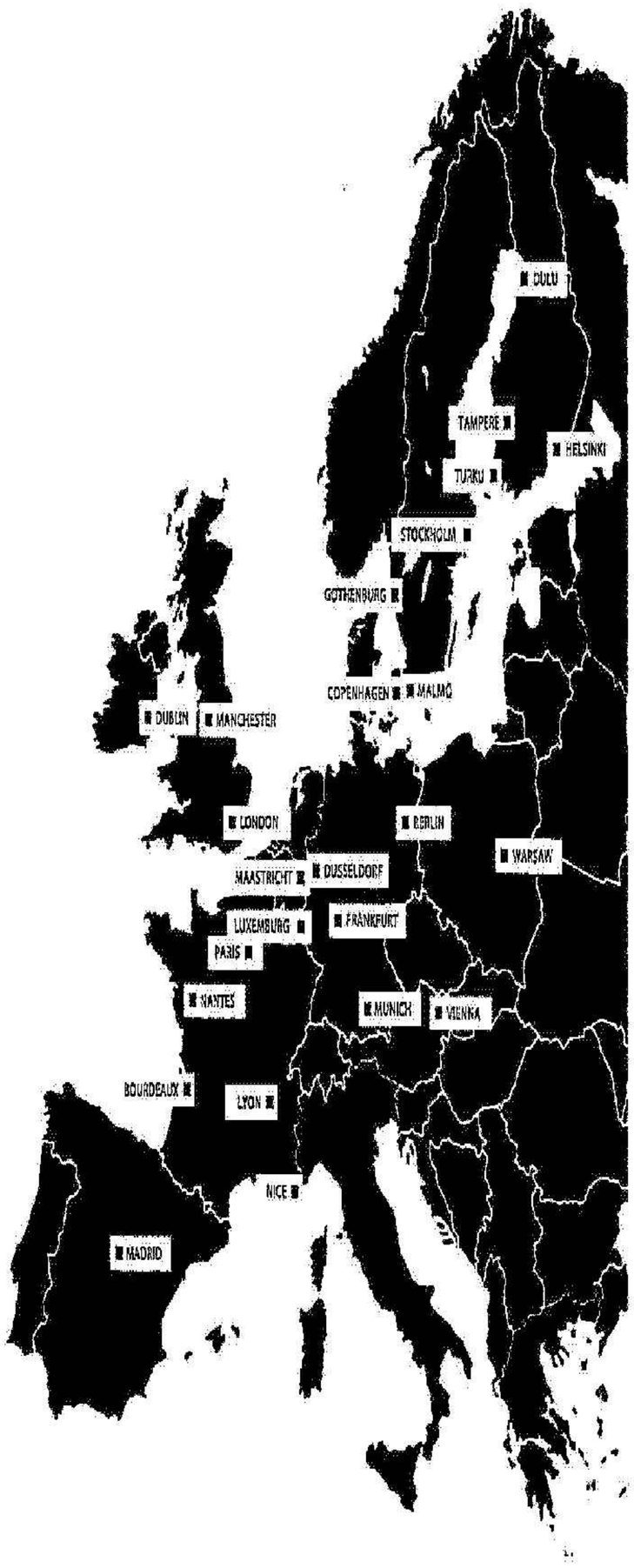
INTÄKTER PER LAND



VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Ny milstolpe med 141 miljarder kronor i förvaltat kapital
- Förvärv av Warsaw Property Partners vilket etablerar Catella i Polen
- Expansion till Irland genom Catella APAM (UK) som medför att vi nu kan erbjuda våra tjänster på ytterligare en marknad
- Fokusering av Corporate Finance verksamheten till fem länder från tidigare åtta
- Redovisar ett resultat före skatt på 618 miljoner kronor vilket är ett av de bästa resultaten någonsin

KONTOR



Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Koncernen har cirka 500 heltidsanställda på över 20 kontor i Europa.

MARKNADSVÄRDE

Mdkr

3,2

Per 31 dec. 2022
-23% förändring från förra året

FÖRVALTAT KAPITAL*

Mdkr

141

per 31 dec. 2022
+15% förändring från förra året

TOTALA INTÄKTER*

Mkr

2,6

2022
+43% förändring från förra året

RÖRELSERESULTAT*

Mkr

618

2022
+351% förändring från förra året

ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA

500

VD-ord

När jag för ett år sedan blickade in i 2022 präglades vår omvärld av såväl optimism efter en lång och ihärdig pandemi, som en dysterhet av ett krig i vårt närområde. Sedan dess har Rysslands invasion av Ukraina fortgått med ett enormt humanitärt lidande som följd. Catellas värderingar bygger på respekt och mänskliga rättigheter, och vi ser det som vår skyldighet att hjälpa på det sätt vi kan. Vi har exempelvis ställt bostäder till förfogande för flyktingar och bidragit med monetärt stöd till medicin och sjukvårdsmateriel förmedlat av UNHCR.

Kriget har även bidragit till en energikris i Europa, en rusande inflation, och skapat en osäkerhet som vi inte sett i Europa på många årtionden. Detta har påverkat ekonomin och samhället i allmänhet, men mer specifikt har det lett till ränte- och kostnadshöjningar som påverkat transaktionsmarknaden för fastigheter där vi under året upplevt en alltmer avvaktande inställning med högre avkastningskrav.

Marknadsförutsättningarna till trots kan vi på Catella summera det bästa året någonsin. Det förvaltade kapitalet ökade med 15 procent och rörelseresultatet mer än tredubblades. Sedan beslutet 2020 att renodla vår verksamhet mot fastigheter har vi fortsatt leverera på uppsatta mål och flyttat fram vår position på våra prioriterade marknader. Därtill har vi stärkt Catellas hållbarhetsarbete ytterligare, lanserat nya hållbara produkter, och satt upp hållbarhetsmål på koncernnivå.

→

"Sedan beslutet att fokusera vår verksamhet på fastigheter har vi fortsatt att leverera på uppsatta mål och flyttat fram vår position i prioriterade marknader. Det renodlade Catella som vi fortsätter att bygga för framtiden summerade det bästa året någonsin under 2022"

Stärkta positioner på befintliga och nya marknader

Årets framsteg är resultatet av en dedikerad strategi och av arbetet med att stärka våra tre fastighetsfokuserade affärsområden i tolv europeiska länder. Vi har strävat efter att bygga en stark europeisk tillväxtplattform med synergier mellan affärsområdena. Vår kvalificerade rådgivning, förvaltning och våra egna investeringar utgår från att värden skapas över tid och att det därför krävs långsiktighet utifrån ett samhälls-, miljö- och investerarperspektiv.

Under året har vi arbetat med att stärka våra positioner och vårt erbjudande på befintliga marknader, men vi har även gått in i nya marknader och avslutat verksamheter med begränsade synergier och låg lönsamhet. Ett exempel är majoritetsförvärvet av Warzaw Property Partners i Polen (nu Catella Poland), där vi adderar ett mycket skickligt och engagerat team med exceptionell kunskap om den polska fastighetsmarknaden. Vi ser Polen som en strategiskt viktig marknad med möjligheter till tillväxt, nya investeringar och betydande synergier inom koncernen. Ett annat exempel är att vi genom vårt bolag Catella APAM expanderat i Storbritannien och nu även erbjuder våra tjänster i Irland. I Corporate Finance fokuserade vi verksamheten till fem länder från tidigare åtta och kan nu helhjärtat satsa på kvarvarande marknader.

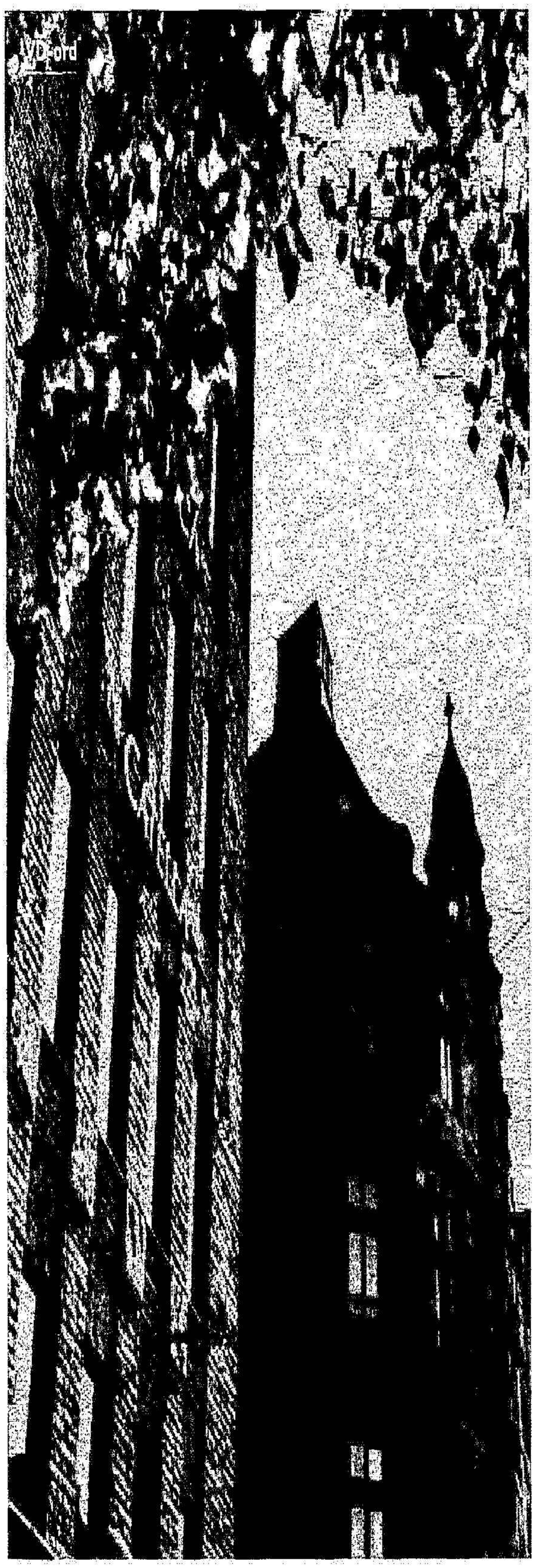
Ytterligare kliv framåt inom hållbarhetsområdet

Hållbarhetsfrågor har djupgående effekter på hela samhället, fastighetsbranschen och investeringsbranschen. Dessa frågor innebär såväl stora utmaningar som möjligheter. ESG-arbetet engagerar både mig och ledningsgruppen mycket och hållbarhet är en viktig strategisk prioritering som bidrar till att framtidssäkra vår verksamhet och långsiktiga lönsamhet.

C

Christoffer Abramson
VD och koncernchef

20230515124890



Under året fortsatte vi att implementera vårt hållbarhetsarbete och vår nya ESG-strategi godkändes av styrelsen. Ett viktigt mål med strategin är att säkra den kunskap och kompetens som krävs för att ESG-arbetet ska integreras med vår långsiktiga strategi och vårt mål om lönsam tillväxt. Strategin ska också säkerställa efterlevnad av ambitiösa EU-hållbarhetsramverk.

En annan prioritering är att vidareutveckla vårt produkterbjudande med tydlig hållbarhetsprofil. Det finns ett stort intresse för hållbara investeringar vilket utgör ett ständigt aktuellt samtalsämne med våra kunder och intressenter. En av höjdpunkterna under 2022 var att vi lanserade vår andra mörkgröna artikel 9-fond under Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), vilket innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle samtidigt som den inte skadar något annat hållbarhetsmål. Fondens långsiktiga ambition är att utveckla 100 energipositiva bostadsfastigheter runtom i Europa och vi kommer att fortsätta utveckla fler framåtblickande produktstrategier

Stark tillväxt av förvaltat kapital

Inom Investment Management gjorde vi vårt starkaste år någonsin och det förvaltade kapitalet ökade under året med 18 miljarder kronor till 141 miljarder kronor. Sedan affärsområdets start 2015 har det förvaltade kapitalet mer än fyrdubblats. Detta beror mycket på att vi har fortsatt att utveckla ett attraktivt fonderbjudande och förvaltningsmandat inom hållbara investeringar, med god avkastning till våra investerare.

2022 bjöd på en dämpad transaktionsmarknad med lägre investeringsvilja och kapitalinflöde mot slutet av året. Genom att erbjuda både fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat har vi etablerat ett brett erbjudande som står starkt genom olika typer av marknadsförhållanden och faser av en konjunkturcykel.

Vi noterar att de senare årens stora intresse för hållbarhetsprofilerade produkter har stärkts. Vi kommer fortsatt att arbeta med att investera vårt tillgängliga fondkapital i alltmer framåtblickande tillgångar. Under året genomförde vi även en strategisk försäljning av 34 hyresfastigheter i Tyskland och Nederländerna. Syftet var både att åstadkomma en ökad effektivisering av fastighetsbeståndet i fonderna och att frigöra likviditet för nya investeringar med bättre hållbarhetsprofil.

Vi är stolta över att ha utvecklat ett balanserat erbjudande med kompetens att hantera underpresterande fastighetstillgångar i förvaltningsmandat. Vi är övertygade om att våra Asset Management-bolag kommer att växa framöver då både förädlings- och omställningsmandat kommer att vara mycket viktiga under 2023 och framåt för investerare och samhället i stort.

Långsiktigt värdeskapande genom egna investeringar

Vid slutet av året uppgick Principal Investments investeringar till cirka 1,2 miljarder kronor fördelat över nio projekt i sex olika länder, vilket är en ökning med 0,5 miljarder kronor mot föregående år. Genom tre framgångsrika försäljningar av utvecklingsprojekt och färdigställandet av projekt levererade vi ett rörelseresultat som översteg 180 miljoner kronor för året.

Det är glädjande att vi når milstolpar i våra utvecklingsprojekt. Under hösten välkomnades till exempel de första hyresgästerna till Kaktus Towers i Köpenhamn. Catella Asset Management i Danmark har ansvarat för fastighetsutvecklingen med ett högt fokus på miljö både i färdigställande och långsiktig energikonsumtion. Likaså kunde de första hyresgästerna flytta in i det mycket spännande projektet Seestadt – en helt ny stadsdel utanför centrala Düsseldorf – där Catella Project Management i den första fasen bygger omkring 250 lägenheter, samt kontor och serviceanläggningar. Projektet avser att bidra till ett hållbart och högkvalitativt boende för alla åldersgrupper och inkomstklasser.

Kärnan i vår verksamhet är att identifiera opportunistiska möjligheter och skapa långsiktiga värden, med en målsättning för affärsområdet att generera en IRR som överstiger 20 procent. Under året har vi som sagt sett ett mer utmanande geopolitiskt och makroekonomiskt klimat, med stigande räntor, hög inflation och ökade byggkostnader. Vi har därför optimerat takten på våra investeringsprojekt och fokuserat på att ytterligare stärka likviditeten. Samtidigt råder det fortsatt en hög efterfrågan på utveckling och omställning av fastigheter, med högre krav på energiprestanda och

VD-ord

hållbarhetsaspekter. Med en stark finansiell position i ryggen kan vi därför fortsätta att utveckla våra projekt enligt plan och samtidigt följa hur den europeiska fastighetsmarknaden utvecklar sig under 2023 och agera utefter det.

Positivt resultat trots en avvaktande transaktionsmarknad

Under året genomförde vi en strategisk översyn av Corporate Finance i syfte att identifiera de marknader där vi redan har en stark marknadsposition eller ser goda möjligheter att nå en robust och lönsam position. Resultatet av översynen medförde att vi redan under inledningen av året fattade beslut att avveckla Corporate Finance verksamheter i Tyskland och Baltikum. Efter avvecklingen har vi kunnat allokera mer tid och resurser på att utveckla och helhjärtat satsa på att stärka verksamheten i kvarvarande fem länder. Där arbetar vi med att expandera vårt europeiska erbjudande och stärka synergierna med övriga affärsområden. Trots en mycket dämpad och avvaktande transaktionsmarknad under andra halvan av 2022 kunde vi leverera ett positivt rörelseresultat om 22 miljoner kronor, efter omstruktureringskostnader – mycket tack vare fokuseringen av vår verksamhet där vi har stärkt positionerna och breddat erbjudandet mot kapitalanskaffning.

Prioriteringar framåt

För att ta nästa steg i vår lönsamma tillväxtresa har vi identifierat fyra prioriterade områden som vi kommer att fokusera på under de kommande åren:

Öka utbudet av produkter med tydlig koppling till hållbarhet

– Catella erbjuder i nuläget två så kallade mörkgröna artikel 9 fonder: fonder vars investeringar har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle utan att skada några andra hållbarhetsmål. Därutöver har vi andra fonder och mandat med inriktning på omställning och ompositionering av fastigheter. Framöver ska vi vidareutveckla detta erbjudande – både för att det är rätt sak att göra för oss som bolag och för att vi har kompetensen och marknadspositionen att möta den stora efterfrågan vi ser hos investerare.

Bredda och anpassa produkterbjudanden för olika stadier av konjunkturcykler

– Catella har redan ett väldiversifierat erbjudande som passar investerare i olika ekonomiska klimat. Framåt ska vi öka takten i att bredda detta ytterligare. I närtid handlar det om att lansera strategier, mandat och tjänster anpassade för den osäkra marknadssituationen. Det kan exempelvis vara mandat för ompositionering av underpresterande tillgångar eller öka rådgivningen inom kapitalanskaffning. Samtidigt förbereder vi nästa generation av fonder, investeringar och mandat, baserade på detaljerad analys och vår framtidssyn, redo att lanseras under 2023 och senare.

Stärka synergier och utveckla pan-europeiska investeringsstrategier

– Catella har redan en stark position och bred närvaro på den europeiska marknaden, kompletterat med en lokal förankring och kunskap. Vi ska bygga vidare på den unika position vi har och utifrån vår organisation erbjuda pan-europeiska investeringsstrategier och mandat inom områden där vi bedömer att vi kan erbjuda investerare attraktiv riskjusterad avkastning.

Dra nytta av en stark finansiell position för att skapa nya affärer och expandera i marknader där vi vill utvecklas

– Vi står väl rustade att genomföra investeringar i både bolag och tillgångar som vi bedömer strategiskt passar in i Catella och bidrar till vår tillväxt och lönsamhet. En osäker och stundtals turbulent marknad ökar dessutom möjligheterna för opportunistiska investeringar, vilket vår likviditet möjliggör. Vi kommer fortsätta att selektivt analysera förvärvsmöjligheter inom våra affärsområden och på relevanta marknader.

Ett Catella rustat för framtiden

När vi sammanfattar 2022 känner jag en oerhörd stolthet över Catella, årets prestationer, och alla fantastiska och engagerade medarbetare. Trots ett turbulent år ur ett geopolitiskt och makroekonomiskt perspektiv har vi lyckats leverera en god tillväxt, ökade vinster och betydande värde för våra kunder och ägare. Det är i turbulenta tider som den entreprenörsanda, lokalkännedom om våra marknader och de expertkunskaper som genomsyrar Catella lyser särskilt starkt. Det gör mig glad att ha så många talangfulla medarbetare i organisationen som varje dag är med och lyfter fram de underliggande värden som finns i bolaget. Tillsammans formar vi ett Catella som står väl förberett inför framtiden.

Med en stabil finansiell position i ryggen kan vi blicka framåt mot ett 2023 med spännande utsikter. Vi vill fortsätta vår tillväxtresa och intensifierar nu arbetet kring våra strategiska prioriteringar. Jag är övertygad om att vi, med en gemensam riktning och vision, framöver kommer att kunna växa i de marknader där vi vill utvecklas och leverera ett ännu mer väldiversifierat erbjudande med betydande synergier inom koncernen.

Slutligen vill jag tacka alla kunder och aktieägare för visat förtroende under året. Jag ser fram emot nya affärsmöjligheter, fler investeringar i långsiktigt värdeskapande, och att skapa kund-, aktieägar- och samhällsvärde under 2023 och framåt.

Christoffer Abramson,
VD OCH KONCERNCHEF
STOCKHOLM 31 MARS 2023

Strategi

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

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

Att vara den hållbara investeringspartnern som tillsammans bygger länken mellan fastighet och finans.

STRATEGI

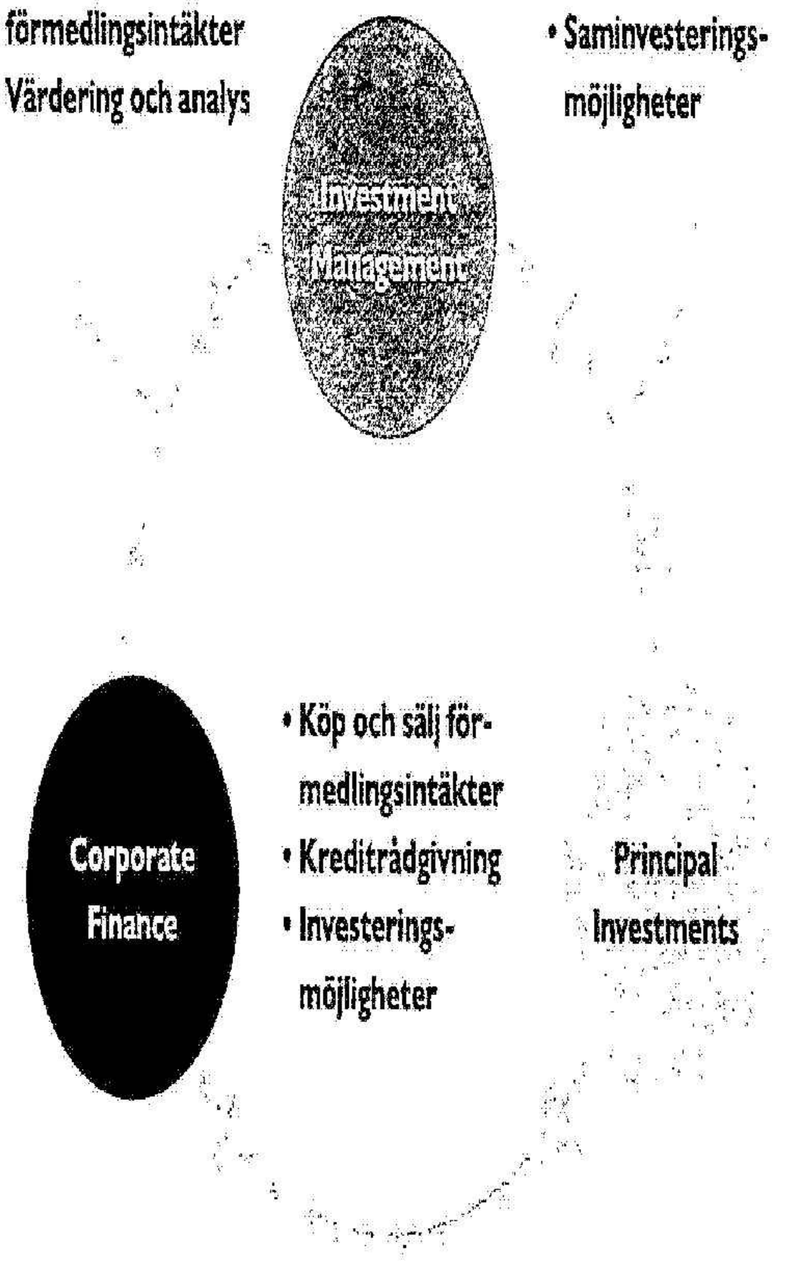
Catellas strategi har under de senaste decennierna tagit avstamp i att erbjuda en bred palett av tjänster inklusive köp- och säljrådgivning i kombination med starka fastighetsfonder och förvaltningsmandat för investerare i ett brett spektrum av tillgångsklasser, på varje viktig europeisk marknad.

Under 2020 påbörjade bolaget en strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter. Catella breddade samtidigt verksamheten ytterligare genom att arbeta med eget kapital från koncernnivå. Med egna investeringar, saminvesteringar med partners och direkta investeringar skapas avkastning, nya samarbeten och synergier. Genom unik kompetens och kunskap inom fastighetsförvaltning genereras hög riskjusterad avkastning för bolaget såväl som för partner. För Catellas del innebär det begränsade kapitalrisker i kombination med ett aktivt utvecklingsarbete tillsammans med partners.

ÖKAT FOKUS PÅ VÄRDEBYGGANDE OCH OPPORTUNISTISKA INVESTERINGAR

Osäkerhet i marknaden ökar möjligheterna för investeringar i utvecklingsprojekt och opportunistiska investeringar vilket ger värdeskapande över tid. Genom ett successivt ökat fokus på value add, opportunistiska investeringar samt expandering av verksamheten i tre dimensioner: geografiskt, fastighetstyp och riskkategori kan Catella i högre grad attrahera internationellt kapital.

VÅRA SYNERGIER



Hållbarhet i korthet

Under 2022 hade externa faktorer som kriget i Ukraina och dess följdeffekter stor påverkan på energiberoende, tillgänglighet, konsumtion och priser i hela Europa. Dessa faktorer har påverkat ekonomin och levnadskostander i allmänhet och haft inverkan på samhället, ESG generellt och vår bransch. Ökade kostnader, innovation, säkerhet och ömsesidigt beroende blev därmed ännu starkare drivkrafter för en hållbar omställning. På Catella fortsatte vi implementeringen av vårt utökade hållbarhetsarbete, med höjdpunkter som godkännandet av vår ESG-strategi av Catellas styrelse samt lanseringen av vår andra Artikel 9-fond.

Eftersom att arbeta med hållbarhet involverar många, träffades vi också vid flera tillfällen för att utbyta kunskaper och erfarenheter i arbetet med att implementera vår strategi.

Vår strategi ska säkerställa regelefterlevnad inom ambitiösa EU-hållbarhetsramar, men ett strategiskt huvudmål är också att bygga kunskap och kompetens inom koncernen där ESG-arbetet integreras i Catellas långsiktiga strategi och mål om hållbar och lönsam tillväxt.

Vi drev på vårt arbete med att minska risker och nyttja möjligheter för att kunna leverera på ESG-förväntningar från våra intressenter, såsom samhället, kunder, anställda och investerare. Som en del av detta arbete beslutade vi om en strategi baserad på tre pelare:

- Utveckla våra produkter för en bättre miljö
- Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen
- Växa och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande

Omställningen som Catella inledde 2021 förstärkte behovet av ett uppdaterat policyramverk i syfte att möta standarderna och behoven hos koncernens mer fastighetsfokuserade verksamhet. Catella strävar alltid efter att agera med integritet, hög etisk standard och i enlighet med lagar och förordningar. Detta återspeglas i nya och uppdaterade policyer som Group Anti-Bribery and Corruption Policy, Group Third Party Due Diligence Policy samt Diversity, Equality and Inclusion

20230515124692

Policy. Vi har även granskat vårt arbete med integritetslagstiftning, såsom GDPR.

Vi genomförde vår första Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)-bedömning som resulterade i en TCFD-brief. Vi tror att medvetenhet om vår miljöpåverkan och vårt ansvar att hantera och minska vår exponering för klimatrelaterade risker inom vår verksamhet och vår värdekedja är viktig.

Vi ställde följande frågor:

- Hur påverkas vi av ett förändrat klimat?
- Hur minskar vi vår exponering mot klimatrelaterade risker?
- Hur påverkar vi klimatet?
- Hur kan vi minska vår påverkan?

Svaret är att kontinuerligt integrera koncernövergripande klimatriskbedömningar i nuvarande affärsprocesser. Detta inkluderar due diligence processer, investeringsbeslut och riskhantering, samt implementering av klimatreducerande och anpassningsåtgärder i hela vår verksamhet. Det innebär också att minska vår miljöpåverkan och riskexponering till klimatförändringar, samt också öka vår konkurrenskraft och stärka vår marknadsposition.

Vi genomförde vår första EU-bedömning av taxonomiförenlighet tillämpad på Catella Principal Investments. Även om flera av projekten inom Principal Investments integrerar miljömässigt hållbara lösningar i byggnadsdesign och konstruktion, uppfyllde ingen av byggnaderna alla kriterierna för EU-taxonomin, vilket innebär noll EU-taxonomiöverensstämmelse för 2022. Eftersom det är första gången som företag rapporterar sin taxonomiförenlighet, förväntar vi oss liknande eller mycket låga taxonomiöverensstämmelser från branschkollegor. Denna bedömning gav oss ett omfattande verktyg för att bekanta oss med EU:s taxonomikrav. Kraven och resultaten kommer att användas i nuvarande och framtida fastighetsprojekt inom Principal Investments.

Möjligheter och utmaningar framöver

Höjdpunkterna som beskrivs är en del av den hållbara grunden som vi bygger för Catella med ambitionen att framtidssäkra vår verksamhet. Att förstå våra risker och möjligheter, att arbeta med de materiella ämnen som beskrivs i strategin, att mildra påverkan såväl som att kunna dra nytta av hållbarhetsarbetet är både en möjlighet och utmaning.

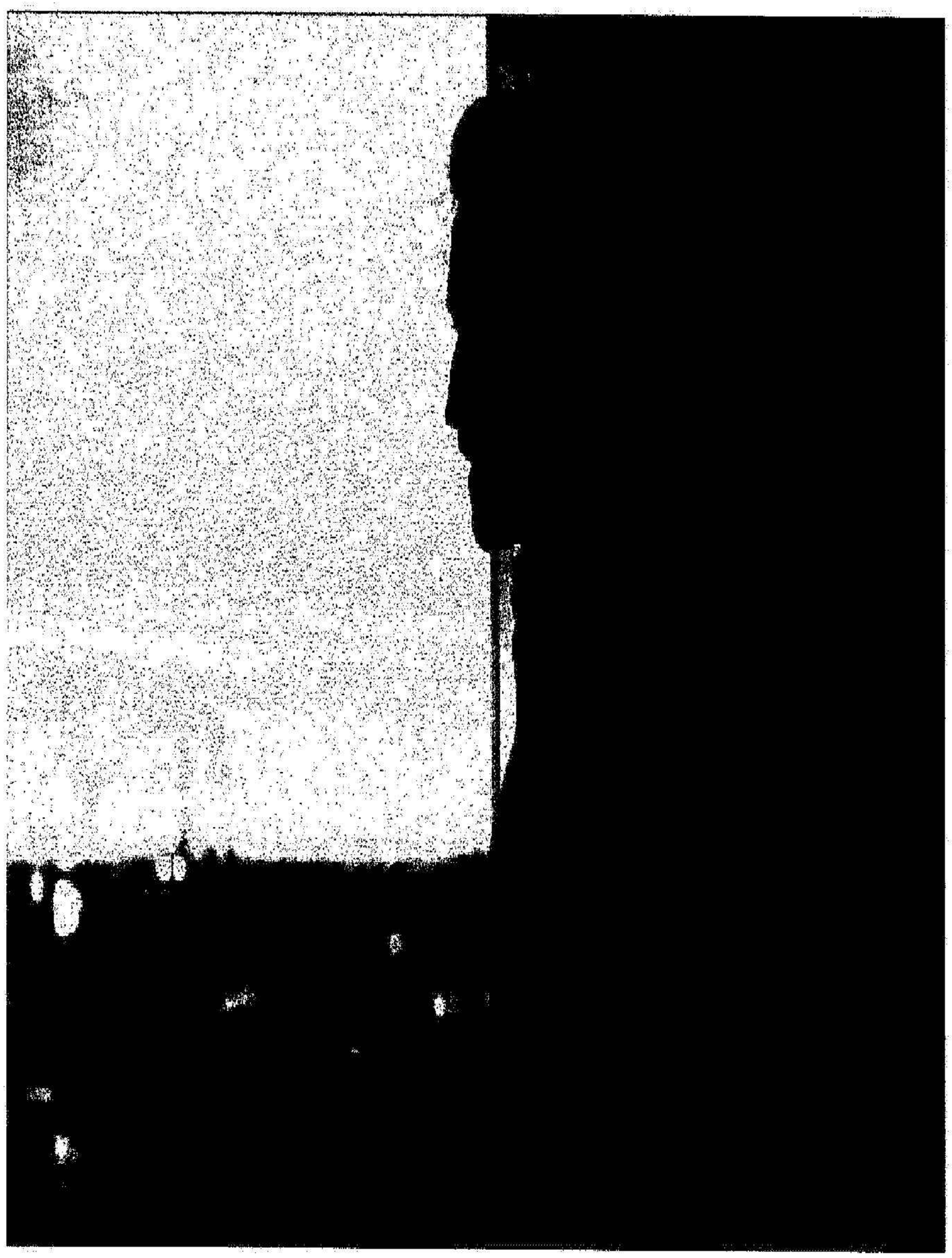
Efter att ha gjort den första EU-taxonomibedömningen förstår vi vilka förutsättningar och möjligheter till jämförelse den skapar. De positiva effekterna för våra intressenter såsom investerare och samhället kommer att bli tydligare med tiden.

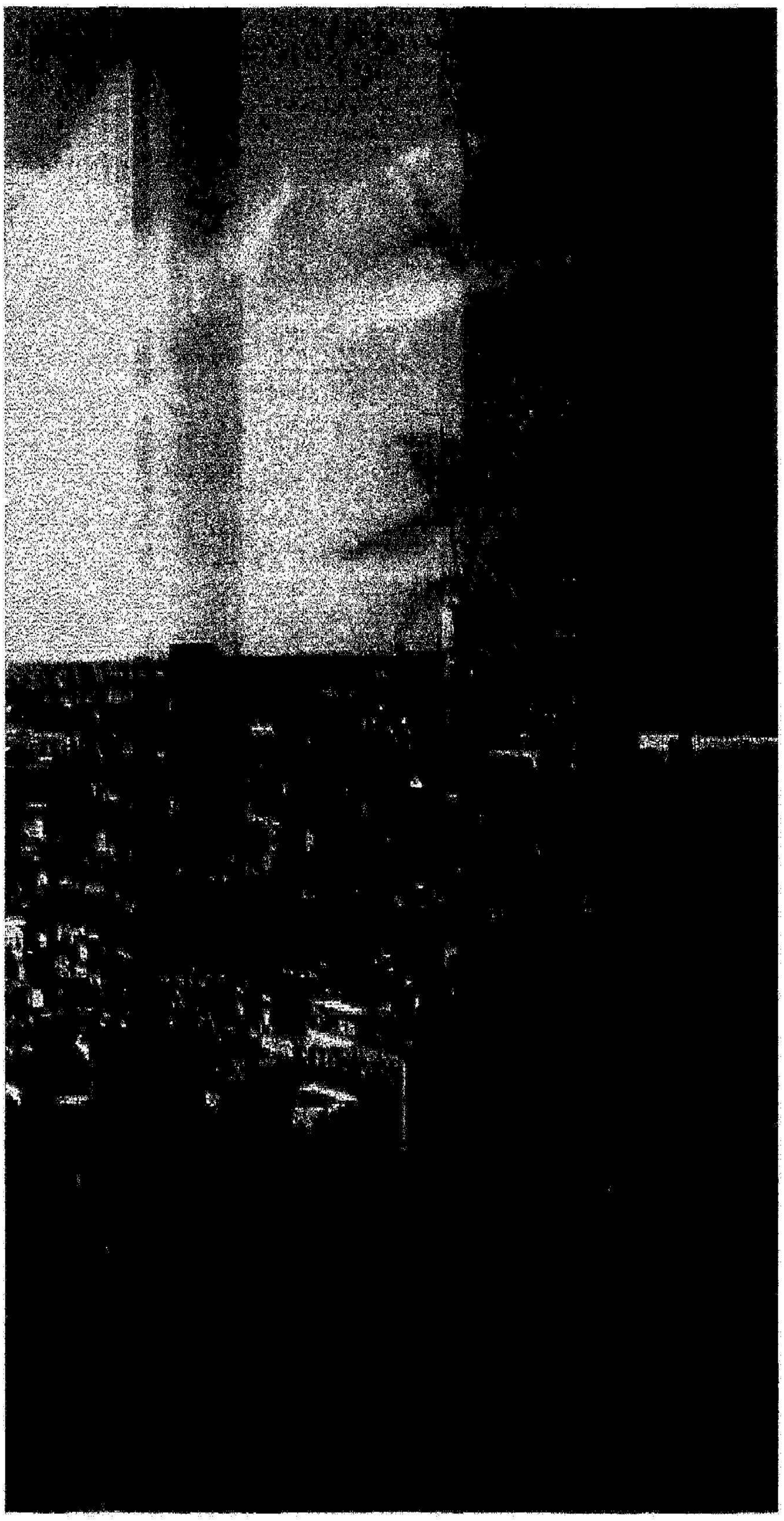
Att utföra TCFD-bedömningen följer en liknande tankegång som EU-taxonomin, eftersom man efterlever en struktur och uppsättning av kriterier som är lika för alla företag. Att vara kunnig om miljöpåverkan och risker är dels viktigt för oss internt för att driva en sund verksamhet. Dessutom är det viktigt att visa våra investerare att vi tar ESG på allvar och att de ska känna förtroende för det arbete vi gör.

Nuvarande och kommande EU-förordningar utmanar alla företag att bli mer proaktiva i sitt hållbarhetsarbete. eftersom syftet med European Green Deal är att omvandla EU till en modern, resurseffektiv och konkurrenskraftig ekonomi. När vi blickar framåt behöver vi förstå vår påverkan och med denna kunskap kontinuerligt förbättra vår verksamhet, erbjudanden och produkter.

Enligt vår VD och koncernchef Christoffer Abramson så är vår ambition och våra mål tydliga:

"Självklart fokuserar vi på ESG eftersom det är rätt sak att göra för samhället som vi är en del av. Vår ambition är att vidareutveckla vårt hållbara erbjudande, vare sig det är Artikel 8 och 9 fonder, brun till grön omställning eller toppmoderna projekt. Med vår kompetens och räckvidd är vi väl positionerade för att möta efterfrågan från investerare och samhället." *Läs mer om vårt ESG-arbete i hållbarhetsredovisningen.*





Verksamhet och marknad

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

20230515240893

Corporate Finance

Catella är en ledande transaktionsrådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Bolaget utmärker sig genom kvalificerade rådgivningstjänster som bygger på stark lokalmarknadskännedom 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 uppskattad transaktionsrådgivare.

Framsteg under året

Fokus under året har framför allt handlat om att stärka affärsområdets positioner och bredda erbjudandet mot tjänster inom kapitalanskaffning. Under året genomfördes en strategisk översyn i syfte att identifiera marknader där Catella Corporate Finance har en stark marknadsposition eller möjlighet att nå en robust och lönsam position. Som ett resultat av översynen fattades beslutet att lägga ner verksamheterna i Tyskland och Baltikum för att allokera tid och resurser på utveckling och förstärkning av Corporate Finance verksamheter i övriga fem länder.

Den mer fokuserade Corporate Finance verksamheten nådde ett rörelseresultat om 22 MSEK trots en lugnare transaktionsmarknad.

Ett lugnare år på den europeiska transaktionsmarknaden

Fastighetstransaktioner där Catella agerade rådgivare under 2022 uppgick till ett värde motsvarande 47 (57) miljarder kronor. De totala intäkterna för året uppgick till 542 (678) miljoner kronor, med ett rörelseresultat på 22 (71) miljoner kronor.

→

Catella har de senaste åren byggt upp en stark och hållbar plattform genom samarbete över affärsområdena.

Under året utökade Catella sitt erbjudande med kapitalanskaffning och har framgångsrikt varit rådgivare i uppdrag rörande skuldfinansiering, börsintroduktioner och bolagsförvärv. Dessutom har rådgivningsverksamheten flyttat fram positionerna inom buyside-transaktioner.

Dämpad aktivitet på transaktionsmarknaden

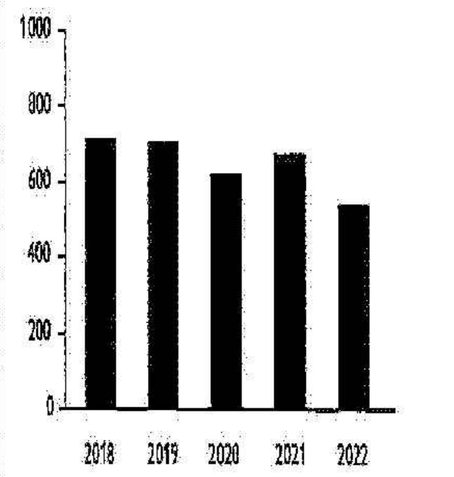
Efter en kraftfull återhämtning under 2021 från pandemiåret 2020, minskade transaktionsvolymerna under 2022. Ökad osäkerhet avseende inflation och finansieringskostnader ledde till en mer avvaktande transaktionsmarknad.

Rysslands invasion av Ukraina och kraftigt stigande priser på bland annat energi och råvaror ledde till att centralbanker genomförde räntehöjningar och minskade tillgångsköp på kapitalmarknaderna. Året inleddes med starka transaktionsvolymer men under våren skedde en kraftig inbromsning som höll i sig under resten av året. Minskningen noterades över samtliga fastighetstyper men med en större nedgång för fastigheter utan hyresgäster och tillgångar i mindre attraktiva områden utanför stadskärnor. De totala transaktionsvolymerna minskade med cirka 25 procent, från 388 miljarder euro till 291 miljarder euro. För 2023 är prognosen att marknaden kommer att återhämta sig i takt med att säljares prisförväntningar dämpas och köpare upplever stabilare marknadsutsikter.

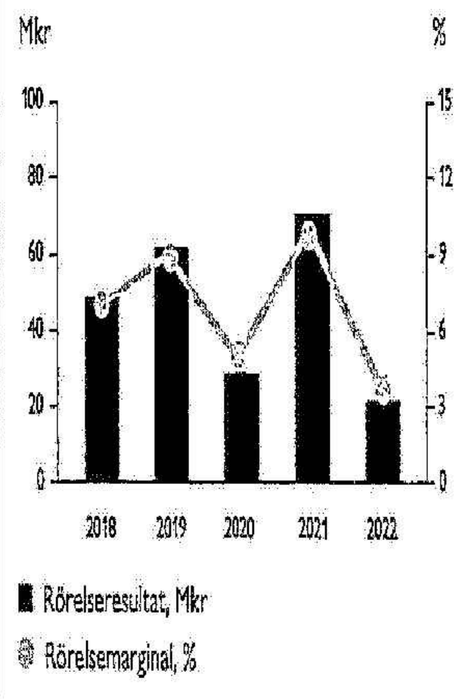
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	2022	2021
Totala intäkter	542	678
Uppdragskostnader och provisioner	-78	-57
Rörelsekostnader	-442	-551
Rörelseresultat	22	71

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



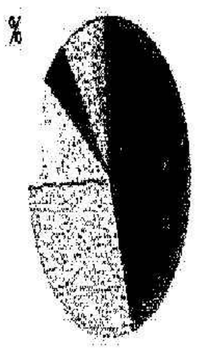
Corporate Finance

Fokus framåt

Corporate Finance kommer helhjärtat fokusera på tillväxt i de återstående fem marknaderna samt expandera det pan-europeiska erbjudandet inom kapitalanskaffning. Därutöver ska affärsområdet stärka synergierna med övriga affärsområden och fortsatt vara en efterfrågad intern rådgivare. ■

CATELLA CORPORATE FINANCE

INTÄKTER PER LAND



- Frankrike 46%
- Sverige 29%
- Finland 11%
- Spanien 5%
- Danmark 5%
- Tyskland* 4%
- Baltikum* 1%

*Verksamheterna i Tyskland och Baltikum avvecklades under året.

CASE

Stenhus förvärv av Randviken

Catella var finansiell rådgivare till Stenhus Fastigheter i samband med uppköpet av Randviken vilket var en av de största fastighetsaffärerna i Sverige under 2022. Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Intresset för budet var mycket stort och efter den första acceptfristen kontrollerade Stenhus Fastigheter cirka 98,6% av det totala kapitalet i Randviken. Efter förlängning av acceptfristen kontrollerade Stenhus Fastigheter cirka 99,5% av antalet aktier i Randviken.

Förvärvet av Randviken innebar att Stenhus Fastigheter adderade drygt 50 fastigheter inom segmenten lager/lätt industri, samhällsfastigheter och kontor i Mellansverige till sitt fastighetsbestånd, till ett värde om ca 6,4 miljarder SEK vid tidpunkten. Vid utgången av 2022 uppgick Stenhus Fastigheters bestånd till 180 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 14,3 miljarder SEK.

Uppdraget är ett bra exempel på hur Corporate Finance lyckats bredda sitt erbjudande än mer inom kapitalanskaffning. ■

Fastigheten Samariten i södra Stockholm, renoverades under 2019–2020 och inrymmer huvudsakligen äldreboende.

20230515124894

Investment Managements starkaste år någonsin

Investment Management

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

Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden:

- Property Funds erbjuder konkurrenskraftiga och högpresterande fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, tillgångsslag och geografi.
- Property Asset Management erbjuder nya alternativa investeringsmöjligheter och förvaltning inom fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan.

Framsteg under året

2022 blev Investment Managements starkaste år hittills, med hög organisk tillväxt och inflöde av kapital. De senaste sju åren har affärsområdets förvaltade kapital ökat med cirka 25 % per år i genomsnitt och uppgick vid årsskiftet till 141 miljarder kronor.

Förvaltat kapital inom Property Funds ökade med 18 procent till 106 miljarder kronor. Störst inflöde av kapital noterades i Catellas erbjudande av fonder med en tydlig hållbarhetsprofil. Under året lanserades fonden Catella Elithis genom ett samarbete med det franska ingenjörsbolaget Elithis som är specialiserade inom utveckling av energipositiva byggnader. Fondens långsiktiga ambition är att uppföra 100 energipositiva bostadshus i Europa. Den är Catellas andra artikel 9 fond under SFDR vilket innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle samtidigt som den inte skadar något annat hållbarhetsmål.

Intresset för fonder med tydlig hållbarhetsinriktning fortsätter att vara stort och det är i denna typ av placeringar vi har sett det största kapitalinflödet under senare år. Att fortsätta utveckla denna typ av produkter är dessutom i linje med Catellas målsättning och fortsatta resa mot att vara en ledande hållbar partner som kopplar samman fastigheter och kapital.

Stabilitet genom konjunkturcykler

Genom att både 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, i sämre och oroliga tider finns ett stort intresse för opportunistiska investeringar och ompositionering av fastigheter genom mandat. Genom sin bredd kan Catella fokusera på olika investerarsegment beroende på hur situationen på den aktuella fastighetsmarknaden ser ut. Under året ökade förvaltat kapital inom Asset Management främst genom förvärvet av Warsaw Property Partners (WPP) samt de danska och finska verksamheterna.

Under året slutförde Asset Management Finland den sista försäljningen av en logistik- och lättindustriportfölj. Ansvaret för portföljen togs över 2016 och bestod ursprungligen av 29 tillgångar med hög vakansgrad. Genom framgångsrik förvaltning och utveckling av fastigheterna lyckades det finska teamet öka fastigheternas attraktivitet och därmed skapa betydande värden för investerarna med en IRR uppgående till 16 %.

Fokus framåt

Genom att bredda erbjudandet inom fastighetsfonder kan Catella ytterligare öka tillväxten med nya produkter riktade mot en större investerarbas. Nya produkter kan exempelvis vara fonder som är inriktade på att addera värde genom utveckling av fastigheter, s.k. value add investeringar och även opportunistiska investeringar. Vidare så kommer det vara fortsatt stort fokus på att utveckla befintliga och lansera nya fonder med hållbarhetsprofil.

→

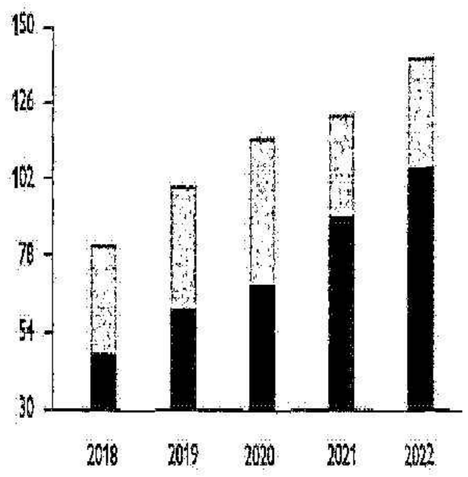
Under året ökade Förvaltat kapital inom fastighetsfonder med 18 procent till 106 miljarder kronor.

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

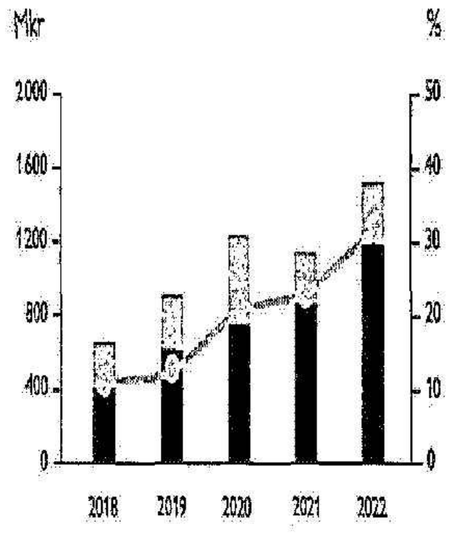
Mkr	2022	2021
Property Funds*	1 183	859
Property Asset Management*	347	292
Totala intäkter	**1 408**	**1 069**
Uppdragskostnader och provisioner	-166	-153
Rörelsekostnader	-785	-667
Avgår resultat till innehav utan inflytande		
Rörelseresultat	**451**	**245**

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

FÖRVALTAT KAPITAL



UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Investment Management

Affärsområdet kommer även att utveckla nya strategier som möter dagens marknad och efterfrågan. Det kan exempelvis vara att lansera nya fonder och mandat som fokuserar på omställning av äldre fastigheter mot ökad energieffektivitet och hållbarhetsprestanda. Andra strategier kan vara investeringar i underpresterande utvecklingsprojekt i attraktiva lägen med hög potentiell avkastning.

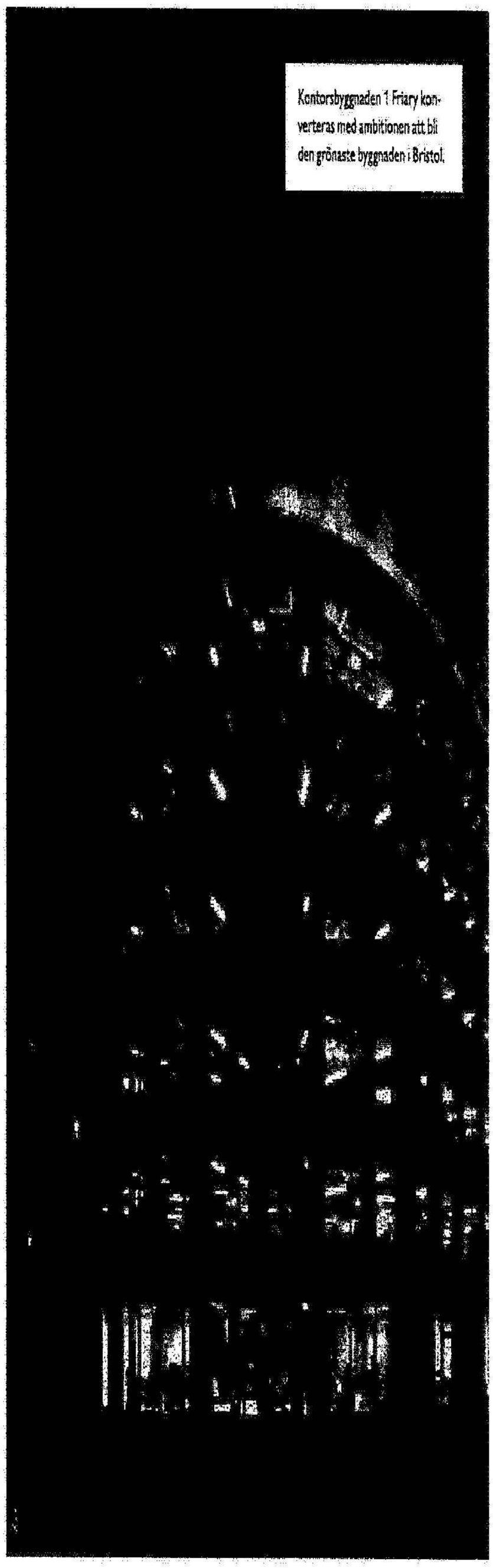
Därutöver fortsätter arbetet med att öka det interna samarbetet och synergierna, bland annat genom att en större del av tillgångarna inom Property Funds förvaltas av Property Asset Management. ■

CASE

Omställning av äldre kontors-byggnad i Bristol

Ökad integration av hållbarhet i vår verksamhet är inte bara ett mål för Catella utan genomsyrar även vilka produkter vi utvecklar och erbjuder våra investerare. Inför de stora negativa konsekvenser som klimatförändringarna för med sig är det särskilt viktigt att integrera hållbarhet i vårt erbjudande. Ett exempel på vårt arbete är fastigheten på 1 Friary i Bristol. Här konverterar Catella APAM och dess dotterbolag Bankfoot APAM en äldre kontorsbyggnad med låg energieffektivitet med ambitionen att bli den grönaste byggnaden i staden. Miljöeffektivitet genomsyrar hela processen från att minimera avfall, använda sig av hållbara byggmetoder samt smarta konstruktionslösningar för att minimera byggnadens energikonsumtion.

Detta är bara ett exempel på vårt arbete inom hållbarhet och du kan läsa mer om initiativet på sid 30. ■



20230515124895

Principal Investments

Inom affärsområdet Principal Investments investerar Catella eget kapital. Målet med investeringarna är att generera en internränta (IRR) på i genomsnitt 20 %. De egna investeringarna skapar även strategiska fördelar och främjar utvecklingen av Catellas övriga affärsområden.

Catellas egna investeringar inom Principal Investments ökade från 0,7 miljarder kronor vid årets början till 1,2 miljarder kronor vid årets slut. Som en följd av framgångsrika försäljningar av färdigställda projekt minskade antalet projekt i portföljen från 16 till 9 stycken. Investeringsprojekten består av bostadsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i sex europeiska länder. Catellas egna investeringar sker genom tre strategier:

Partnerskap

Genom partnerskap investerar Catella merparten av sitt eget kapital genom delägda bolag, som Catella Project Capital och Infrahubs. Dessa investeringar görs bland annat för att skapa och bygga moderna och hållbara logistikanläggningar som möter morgondagens krav på handel och distribution. Dessutom sker investeringar i byggnation av nya hållbara stadsdelar och kontorsfastigheter. Exempel på projekt är:

- En ny stadsdel med bostäder, hotell och kontor utanför Düsseldorf.
- Återuppförande av en skyskrapa med tydligt fokus på att bidra till hållbar utveckling av centrala Düsseldorf genom energieffektivitet och modern stadskvalitet.
- En ny och energieffektiv logistikanläggning utanför Jönköping med Husqvarna som hyresgäst.

Vid årets slut var 789 miljoner kronor investerat i investeringsprojekt genom partnerskap.

Direktinvesteringar

Catella gör även direktinvesteringar och tar därigenom en större andel av den totala investeringskostnaden. Vid utgången av året hade Catella direktinvesterat i tre utvecklingsprojekt:

- Kaktus Towers, som färdigställs i en av Köpenhamns mest utvecklingsstäta stadsdelar och är en del av den större stadsplaneringen Kalvebod Brygge. Under hösten 2022 flyttade de första hyresgästerna in i de två tornen. Boendekonceptet riktar sig till unga yrkesverksamma som vill bo yteffektivt och i stället dela sociala ytor såsom gym, café, reception samt ytor för arbete. Catella Asset Management i Danmark är ansvariga för fastighetsutvecklingen.
- Fastigheten The Maltings i Salisbury, Storbritannien där Catella ser stor potential att utveckla både bostäder och affärsverksamhet. Investeringen ska ses som ett första steg att med egna investeringar nå större förvaltningsmandat. Catella APAM i Storbritannien är ansvariga för utvecklingen av fastigheten.
- Fastigheten The Mander Centre i Wolverhampton, Storbritannien. Catella ser stora möjligheter med att ompositionera köpcentret och därmed addera värde till fastigheten. Catella APAM är även här ansvariga för fastighetsutvecklingen.

Vid årets slut var 366 miljoner kronor investerat i tre projekt genom direktinvesteringar.

Långsiktigt värdeskapande på en orolig marknad

Saminvesteringar

2021 genomförde Principal Investments sin första saminvestering. Målsättningen med dessa investeringar är att investera en mindre andel av ett projekts kostnad. Tillsammans med andra investerare tar Catella en del av risken och är samtidigt med på uppsidan i projektet och samordnar därmed intresset. Samtidigt kan Catella genom sin fastighetsutvecklingskompetens även få mandat och därmed generera intäkter i utvecklandet av fastigheten.

Vid årets slut hade Principal Investments investerat 28 miljoner kronor i saminvesteringar:

- 14 miljoner kronor i utveckling av industrifastigheter i Danmark med Catella Asset Management Danmark som projektledare.
- 10 miljoner kronor i utvecklingen av en finsk industrifastighet med Catella Asset Management Finland som projektledare.
- 4 miljoner kronor i utvecklingen av två hotellfastigheter i Frankrike där Catella Hospitality Europe är ansvariga för projektet.

Fokus framåt

I en orolig marknad skapas möjligheter att investera i långsiktigt värdeskapande projekt. Därutöver är det en fortsatt stark efterfrågan på utveckling och omställning av fastigheter med högre krav på energiprestanda och hållbarhetsaspekter.

UTVECKLINGSPROJEKT

9

per 31 dec. 2022
En minskning med 5 från förra året

EGNA INVESTERINGAR

Mdkr

1,2

per 31 dec. 2022
En ökning med 0,7 Mdkr från förra året

LÄNDER I EUROPA DÄR CATELLA INVESTERAT

6

per 31 dec. 2022

Framöver kommer Principal Investments fokus vara att identifiera dessa möjligheter och investera Catellas eget kapital i projekt som når bolagets lönsamhetsmål och genererar övriga intäkter till både affärsområdet och övriga delar av Catella. ■

CASE

15-minutersstaden Seestadt

15 minuter utanför centrala Düsseldorf, i området Mönchengladbach, utvecklar Catella en helt ny stadsdel. Projektet är indelat i flera faser och kommer att pågå i över tio år. Ambitionen med projektet är att skapa ett hållbart bostadsområde av hög kvalitet för alla åldersgrupper och inkomstklasser. 15-minutersstaden strävar efter att binda ihop grundläggande funktioner i samhället som arbete, boende, shopping, sjukvård, kultur och utbildning. Med allt nära kommer också en naturlig utveckling av stadsrummet med fler gång- och cykelvägar. Man främjar grönområden som förbättrar både luftkvaliteten och invånarnas närhet till naturen. Målet är dessutom att utveckla oberoende tjänster med fokus på infrastruktur och klimat- och kostnadsmedvetna fastigheter.

Catella Project Management bygger omkring 2 000 lägenheter samt kontor, hotell och olika serviceanläggningar nära Mönchengladbachs centralstation och i omedelbar närhet av stadskärnan. De första hyresgästerna kunde flytta in i sina lägenheter i den första färdigställda byggnaden i december 2022.

Detta är ett annat exempel på vårt arbete inom hållbarhet och du kan läsa mer om Catellas initiativ på sid 31. ■

115-minutersstaden Seestadt utvecklas hållbara bostäder med fokus på livskvalité, mångfald och inkludering.

20230515124896

Hållbarhets-rapport

2022 godkändes vår ESG strategi av Catellas styrelse och vi fortsatte att utveckla vårt hållbarhetsarbete. Externa faktorer som kriget i Ukraina och dess följdeffekter på energiberoende, tillgänglighet, konsumtion och priser blev kännbara över hela Europa. Effekten på ekonomin och levnadskostnaderna i allmänhet har haft en stor inverkan på ESG och vår bransch. Med facit i hand, så kan man hävda att innovation, säkerhet och ett ömsesidigt beroende blev viktiga faktorer som drev på hållbarhet under 2002.

Hållbarhet på Catella

Vår strategi ska säkerställa regelefterlevnad av ambitiösa EU-hållbarhetsramverk. Utöver det, så är ett övergripande mål att bygga kunskap och kompetens inom koncernen och genom detta stötta Catella's långsiktiga strategi och mål om lönsam tillväxt.

Fokus 2022 var att rulla ut och implementera strategin i hela koncernen. Dessutom har vi arbetat med att stärka grunden av vår strategi samt ESG-aspekterna genom en Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) brief och en EU-taxonomilinjerings analys. Båda kommer att hjälpa oss att identifiera miljöpåverkan, risker och möjligheter vilket också kommer att påverka Catella's tillväxt och lönsamhet framöver.

Omställningen som Catella inledde 2021 förstärkte behovet av ett uppdaterat policyramverk i syfte att möta standarderna och behoven hos koncernens mer fastighetsfokuserade verksamhet.

Socioekonomiska utmaningar i Europa, strängare EU hållbarhetslagstiftning och vår ambition att driva en lönsam hållbar förändring inom Catella är utmaningar vi ser framför oss. Med vår integrerade strategi anser vi oss vara på rätt spår. ■

20230515124897

Materialitetsanalys

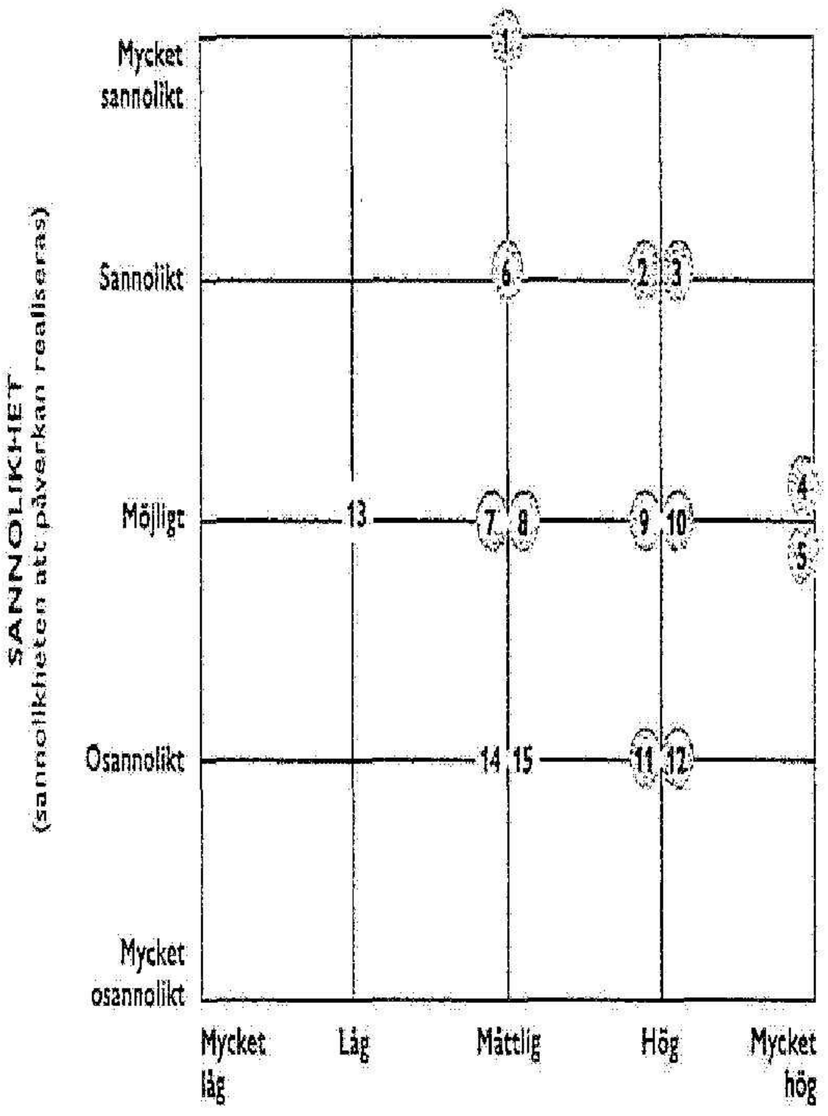
Syftet med den godkända strategin är att framtidssäkra vår verksamhet. Vi ska jobba med ESG-risker och möjligheter samt säkerställa att våra resurser jobbar med de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för oss.

Syftet med den godkända strategin är att framtidssäkra vår verksamhet. Vi ska jobba med ESG-risker och möjligheter samt säkerställa att våra resurser jobbar med de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för oss.

Strategin bygger på en gedigen väsentlighetsanalys som genomfördes under andra halvåret 2021. Den strukturerade processen var uppdelad i flera sammanlänkade steg. Vi bekräftar den fortsatta giltigheten av väsentligheten genom pågående dialoger med våra interna intressenter, bevaka våra konkurrenter och hålla oss uppdaterade kring relevanta lagar och förordningar. Vi kommer att påbörja uppdateringen av vår väsentlighetsanalys under 2023 för att förbereda och anpassa oss till kommande Corporate Sustainability Reporting-direktivet (CSRD).

Vi har jämfört oss med branschkollegor genom att titta på publik information, utvärderat hållbarhetsrapportering, tillgängligheten av mål och KPI:er, samt hur man arbetar med styrning och riskbedömning. Jämförelsen har hjälpt Catella att sammanställa väsentliga hållbarhetsaspekter, som sedan förtydligats genom intressentdialoger, risk- och konsekvensbedömningar. Resultatet är väsentlighetsmatrisen, där intressenternas prioriteringar kartläggs mot de väsentliga frågornas inverkan på företaget och dess miljömässiga, finansiella och sociala faktorer.

RISKMATRIS



Kritiska risker

1. Utsläpp av växthusgaser och hög energiförbrukning
2. Fysiska klimatrisker
3. Otillräcklig styrningsstruktur för hållbarhet
4. Oförmåga att omvandla tillgångar för att förhindra att de blir strandade tillgångar
5. Oförmåga att attrahera kapital på grund av förändrade krav från investerare och regleringar

Huvudrisker

6. Brist på mångfald och jämställdhet, inklusive trakasserier och diskriminering
7. Miljöpåverkan
8. Begränsad integration av hållbarhetsrisker i investeringsbeslut, processer och rådgivning
9. Korrupta affärsmetoder och dålig affärsetik
10. Cybersårbarhet inklusive dataintrång och missbruk av personuppgifter
11. Farliga arbetsförhållanden i leverantörskedjan
12. Ohälsosam arbetsmiljö

Bevakningsrisker

13. Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
14. Oförmåga att efterleva hållbarhetsregleringar och lagar
15. Missbruk av märkningar (greenwashing)

Väsentlighetsanalys för att identifiera våra prioriteringar

Intressentdialoger

En viktig del av väsentlighetsanalysen är intressentdialogerna. Catella genomförde intervjuer med ledamöter i styrelsen, majoritetsägare, koncernledning, kunder samt bad våra medarbetare att svara på en enkät. De tre högst rankade resultaten var:

1. Minska koldioxidavtrycket och energiförbrukningen
2. Säkerställa klimatanpassning i fastigheter och tillgångar
3. Främja cirkulär ekonomi i ägda tillgångar och tillhandahållna finansiella tjänster

Alla intressenter ansåg att det var viktigt att vi arbetar med hållbarhet. Nästan 90 % av våra kollegor som svarat på enkäten uppgav att det är viktigt eller mycket viktigt för Catella att arbeta med hållbarhet. Detta ger koncernen ett tydligt mandat att fokusera och fortsätta det gemensamma ESG-arbetet.

Det är värt att lyfta fram att undersökningen gav oss ett mer internt ESG-perspektiv som visar att våra kollegor också vill att vi ska arbeta med att främja en bra balans mellan arbete och privatliv samt att stärka medarbetarnas

Materialitetsanalys

Vi fokuserar på ESG eftersom det är rätt sak att göra för samhället vi är del av. Vi gör detta genom att driva på utvecklingen av vårt hållbara fonderbjudande, så som artikel 8 och 9 fonder, omställning från bruna till gröna byggnader och miljömässiga moderna utvecklingsprojekt. Med vår kompetens och räckvidd är vi väl positionerade för att möta efterfrågan från investerare och samhället.

Christoffer Abramson, VD och koncernchef

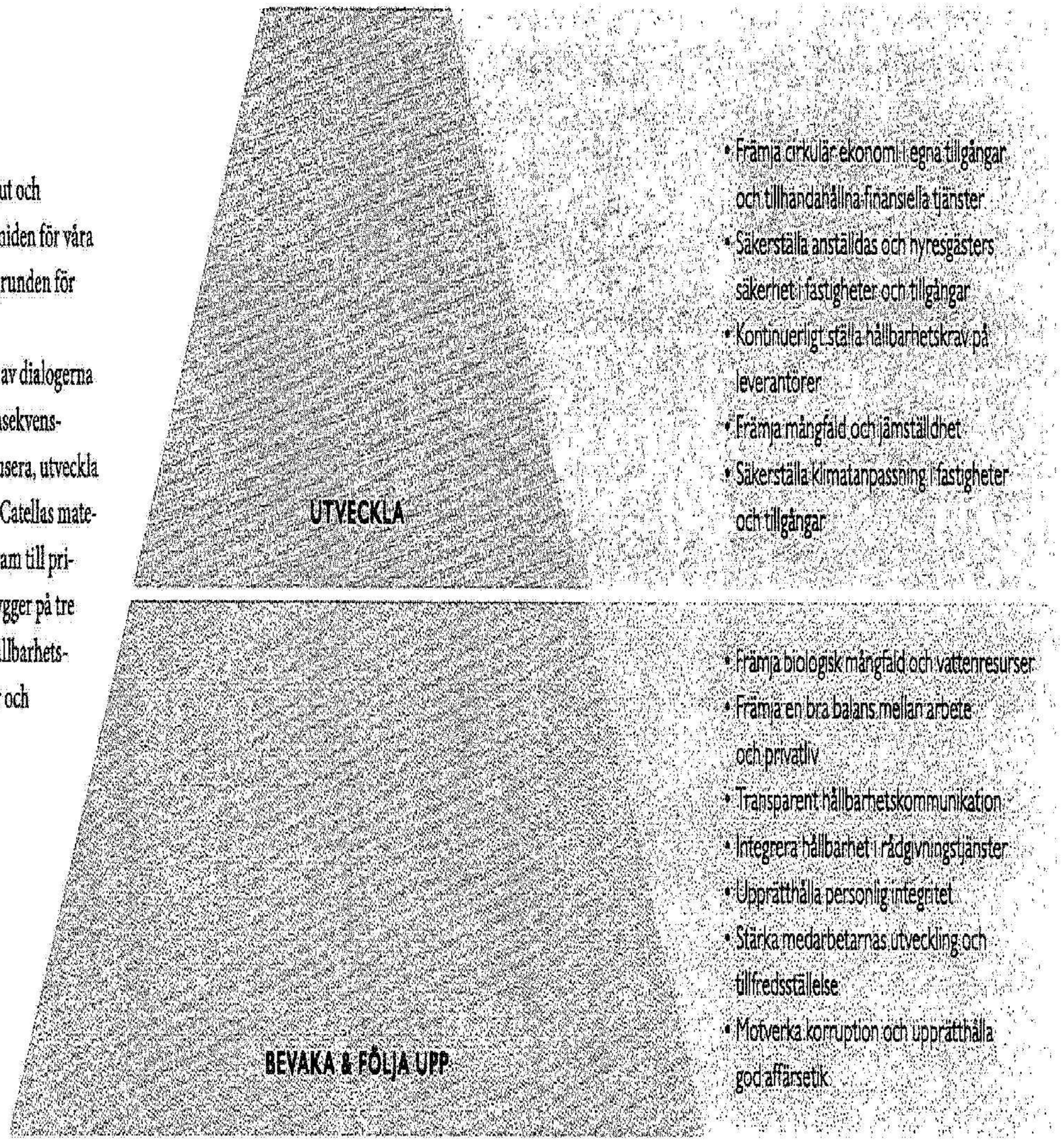
utveckling, engagemang och nöjdhet.

Intressentdialogerna ger oss både utmaningar att ta hänsyn till och möjligheter att ta tillvara. Naturligtvis är alla utmaningar möjligheter i sig själva, båda behöver mål och en plan för förbättring eller implementering. Konsekvensbedömningen bygger på det dubbla väsentlighetsperspektivet, det vill säga analysen av positiva och negativa effekter på och från organisationen.

Utvärderingen tittar på potentiella externa sociala, ekonomiska och miljömässiga effekter som Catella har på samhället. På samma sätt tittar den på den potentiella ekonomiska, legala, och operativa inverkan på Catellas marknadsposition. Utöver detta har vi också utvärderat potentialen för att främja värdeskapande och positiva effekter för verksamheten.

Sammantaget bildar all input och analyser prioriteringspyramiden för våra materiella aspekter och är grunden för Catellas ESG-strategi.

Pyramiden är resultatet av dialogerna med intressenterna och konsekvensanalysen med syftet att fokusera, utveckla samt övervaka och hantera Catellas materiella aspekter. Processen fram till prioriteringen och strategin bygger på tre steg; definiera materiella hållbarhetsaspekter, intressentdialoger och konsekvensanalys.



20230515124898

ESG-strategi

Catellas ESG-strategi bygger på de kunskaper och den kompetens som finns inom koncernen. Samtidigt kräver strategin att vi efterlever relevanta regulatoriska krav. Det är därför avgörande att vi förvaltar den befintliga kunskap som redan finns, men också att vi utvecklar know-how så att alla medarbetare kan förstå hur ESG-strategin kan tillämpas i det dagliga arbetet. Det viktigaste är att ESG-strategin ligger i linje med Catellas långsiktiga strategi och målet om lönsam tillväxt. Det är därför vår långsiktiga vision att integrera hållbarhet i verksamheten för att länka samman verksamheten inom fastighet och finans. Vi anser att en väl integrerad strategi kommer att uppnå tre målsättningar förutom att vara positivt för de samhällen där vi är verksamma. Det kommer att öka vår konkurrenskraft, stärka vår resiliens och generera ökade vinster. Vi har därför byggt vår vision på grundval av tre ESG-pelare.

1. På Catella har vi som målsättning att minska vår klimatpåverkan inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning. Dessutom tar vi hänsyn till fastigheternas miljömässiga påverkan inom vår transaktionsrådgivning. Vi fortsätter därför att utveckla våra produkter för att försäkra en bättre miljö och minska, anpassa och minimera vår miljöpåverkan.

2. För att Catellas verksamhet ska kunna frodas är det avgörande att vi kan stärka medarbetarna och lokalsamhället genom att ta socialt ansvar.

3. Viktigast av allt är att vi fortsätter att utveckla koncernen och de produkter vi erbjuder på grundval av miljömässiga, sociala och styrningsmässiga faktorer för att utveckla och integrera hållbarhet i verksamhetens erbjudande och processer.

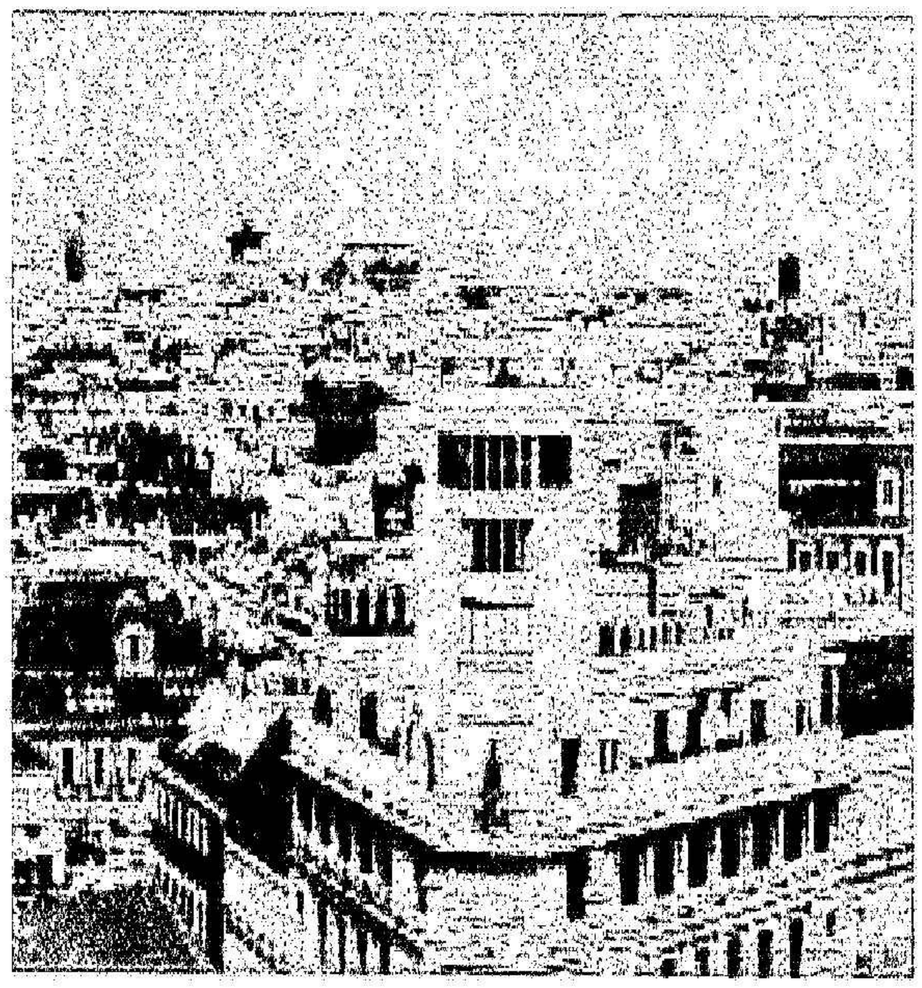
Målsättningen med strategin är också att mildra potentiell negativ påverkan på samhället, miljön och vår verksamhet.

Enligt World Green Building Council så genererar byggnader idag 39% av globala energirelaterade koldioxidutsläpp: 28% kommer från verksamheten, inklusive energi för uppvärmning, kylning och energitillförsel till byggnaderna, och resterande 11% från material och konstruktion. Genom vår strategi söker vi lösningar, strävar efter att minska risker och har som mål att minska vår negativa påverkan.

Vår största sociala risk internt och vår största risk för negativ samhällspåverkan är att inte vara en arbetsgivare som erbjuder mångfald och jämlikhet. Att inte kunna locka till oss och behålla talanger är också en risk som kan skada vårt rykte samtidigt som det inte återspeglar det samhälle vi lever i. Vi tar klart och tydligt upp detta i vår strategi.

Att vara tydlig i fråga om affärsetik och styrning är viktigt, till exempel kan det påverka samhället negativt samt få konsekvenser för oss om vi inte agera kraftfullt mot korruption. En hållbar leverantörskedja utgör en kontinuerlig risk, det vill säga leverantörer som upprätthåller de mänskliga rättigheterna, försäkrar hälsa och säkerhet samt erbjuder hållbara produkter.

Vi har utvecklat och delat upp målen i följande delmål och handlingar, både för att skapa en bättre förståelse för det arbete vi behöver göra och för att göra det mer hanterligt över tid. Vi är i början av vår ESG-resa. Vi arbetar fortfarande på att skapa rimliga baslinjer för dataanalysen och undersöker vilka möjligheter som är uppnåbara och som är beroende av verksamhetens utveckling.



VÅRA TRE ESG-PELARE VILAR PÅ 10 LÅNGSIKTIGA MÅL

Utveckla våra produkter för en bättre miljö	Stärka våra medarbetare och lokala samhällen	Utveckla och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande
Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i fastighetsportföljen	**Försäkra** en arbetsplats som är inkluderande, jämställd och som stärker mångfalden	**Försäkra** att ESG-perspektivet integreras i fastighetsförvaltning, konvertering och transaktioner
Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna	**Säkerställa** en bra balans mellan arbete och privatliv som främjar medarbetarnas välmående	**Motverka** korruption och skydda kundernas integritet
Minska vårt klimatavtryck: minimera avfall, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	**Stödja** medarbetarnas professionella utveckling inom organisationen	**Försäkra** en hållbar leverantörskedja
	Stödja de lokalsamhällen där vi verkar	

ESG-strategi

PELARE 1
Utveckla våra produkter för en bättre miljö

Mål	Delmål	Handling	Utveckling
Minska vår klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i vår produktportfölj	**Utvärdera** potentialen för att sätta och anta science-based targets[1]	**Utvärdera** Catellas nuvarande koldioxidutsläpp, förutsättningarna för att samla data gällande utsläpp och hur kvalitet och omfattning av data kan förbättras	Utvärderingar kommer att ske under 2023
Anpassa vår fastighetsportfölj till klimatförändringarna	**Assess** potentialen för att öka energieffektiviteten i vår fastighetsportfölj till utgången av 2024	**Genomföra** en första utvärdering för att identifiera möjligheter att öka energieffektiviteten som vi kan utveckla och för att undvika strandade tillgångar	Utvärdering påbörjad
Minska vårt klimatavtryck, minimera avfall, materialförbrukning, vattenförbrukning och förlorad biologisk mångfald	**Analysera** vår miljöpåverkan i samband med avfallshantering, materialförbrukning, vattenförbrukning och biologisk mångfald och identifiera kraftfulla insatser för att minska påverkan till utgången av 2024	**Genomföra** utvärderingar för att förstå Catellas påverkan och vad Catella kan göra för att minimera den	Utvärdering påbörjad

[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
Stärka våra medarbetare och lokala samhällen

Mål	Delmål	Handling	Utveckling
Försäkra en arbetsplats som är inkluderande, jämställd och stärker mångfalden	**Catella är jämställt** (40 %/60 %) i högre ledningen, ledning och anställda till utgången av 2030	**Utvärdera** nuvarande HR-policy och -arbete, etablera jourtelefon för etikfrågor och föra dialog med medarbetarna för att identifiera ledningens blinda fläckar	HR-policy utvärderad och uppdaterad Policy för mångfald, jämlikhet och inkludering antagen
	Inga fall av diskriminering inom organisationen (pågående)	**Genomföra** utbildningar inom icke-diskriminering och upprätta jourtelefon för etiska frågor	Jourtelefon för etiska frågor upprättad 0 bekräftade fall av diskriminering
Säkerställa en bra balans mellan arbete och privatliv och främja medarbetarnas välmående	**Inga fall** av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (pågående)	**Införa** ett systematiskt arbete inom hälsa och säkerhet eller rutiner som sätter minimistandard för koncernen	2 fall av arbetsrelaterad ohälsa 2022
Stödja medarbetarnas professionella utveckling inom organisationen	**Alla medarbetare** deltar i årliga utvecklingssamtal (kontinuerligt)	**Formalisera** processen för utvecklingssamtal	92% av alla medarbetare har deltagit i utvecklingssamtal
	Alla medarbetare har en individuell professionell utvecklingsplan	**Utveckla** en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare	Pågående
Stödja de lokalsamhällen där vi verkar	**Analysera** vår påverkan på lokalsamhällen där vi tillhandahåller prisvärda bostäder och viktiga samhällsfunktioner samt identifiera riskbegränsade åtgärder till utgången av 2023	**Genomföra** utvärderingar för att förstå Catellas påverkan på lokalsamhällen och vad Catella kan göra för att hantera den. Genomföra HRDD (Human Rights Due Diligence) när vi inträder komplexa marknader	Genomföra HRIA (Human Rights Impact Assessment) som del av utvärderingen under EU-taxonomin

20230515124899

ESG-strategi

PELARE 3
Utveckla och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande

Mål	Delmål	Handling	Utveckling
Försäkra att ESG-perspektivet integreras i fastighetsförvaltning, konvertering och transaktioner	**Andelen** fastigheter som är hållbara ur ett miljöperspektiv enligt EU-taxonomin[1] ska vara XX% till 20XX.	**Genomföra** en taxonomiutvärdering i syfte att identifiera samtliga fastigheters resultat på grundval av de kriterier som beskrivs i taxonomin och införa åtgärder som ökar fastighetsportföljens följsamhet med taxonomin	**Taxonomiutvärdering** för Principal Investments genomförd
	Till utgången av 2024, identifiera de tillgångar som inte kan överföras till energieffektiva tillgångar	**Genomföra** TCFD[2] analys för att bättre förstå potentialen för att öka energieffektiviteten hos tillgångar under förvaltning i koncernens portföljer	**TCFD** analys genomförd, resulterar i TCFD-sammanfattning
	Hållbarhetsrisker utvärderas inom alla våra rådgivningstjänster och produkter till utgången av 2024	**Innefatta** hållbarhetsaspekter i Catella Corporate Finances nuvarande erbjudande. Detta skulle kunna innebära: • 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	Pågående

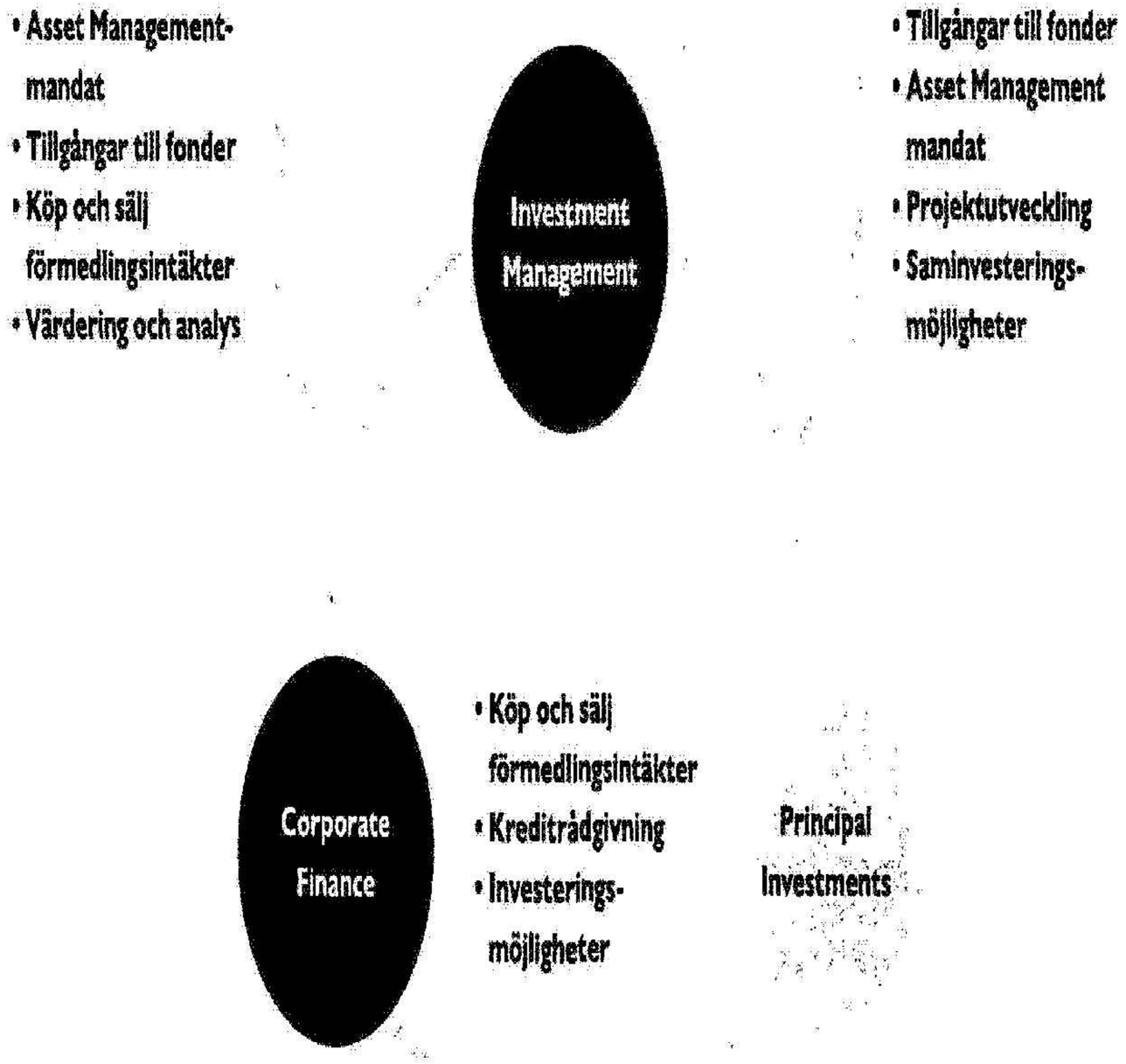
Mål	Delmål	Handling	Utveckling
Motverka korruption och skydda kunder integritet	**Inga fall** av korruption i affärsverksamheten (pågående)	**Genomföra** utbildningar inom anti-korruption och etablera robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad	**Inga rapporterade** fall av korruption
	Inga dataintrång som påverkar kundernas integritet eller dataförluster i affärsverksamheten (pågående)	**Tillsätta** en GDPR funktion, genomföra utbildning inom datasäkerhet och robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad	**Inga rapporterade** dataintrång som påverkar kundernas integritet Uppdaterad Group Privacy Policy Data Protection Manager tillsatt
Försäkra en hållbar leverantörskedja	**Alla leverantörer** har undertecknat Uppförandekod för leverantörer till utgången av 2023	**Utveckla** en Uppförandekod för leverantörer och inkludera alla leverantörsavtal.	Inte påbörjat än

[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 minimumnivå uppnås för skyddskrav uppfylls.

[2] Taskforce on Climate-related Financial Disclosure

Vår värdekedja

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



Att skapa plattformar där medarbetare från olika länder och affärsområden utbyter kunskaper, gemensamt utvecklar nya affärsmöjligheter och samordnar aktiviteter och kundkontakter, gör det möjligt för Catella att skapa erbjudanden för lokala och internationella investerare, som exempelvis institutionella investerare.

Investment Management

Catella är en specialist inom fastighetsinvesteringar och finns på tio geografiska marknader i Europa. Vi erbjuder institutionella och andra 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 vad det gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom över 20 öppna specialiserade fastighetsfonder tillgång till fondförvaltning och effektiv allokering mellan olika europeiska marknader.

Genom 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. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder och logistikfastigheter på sex geografiska marknader i Europa. Affärsområdet investerar genom tre strategier: Utvecklingssamarbeten, saminvesteringar med kunder och direkta investeringar genom dotterbolag. Värdekedjan sträcker sig genom dessa partnerskap och investeringar till entreprenörer som skapar tillgångarna och vidare till leverantörer av byggmaterial och tjänster.

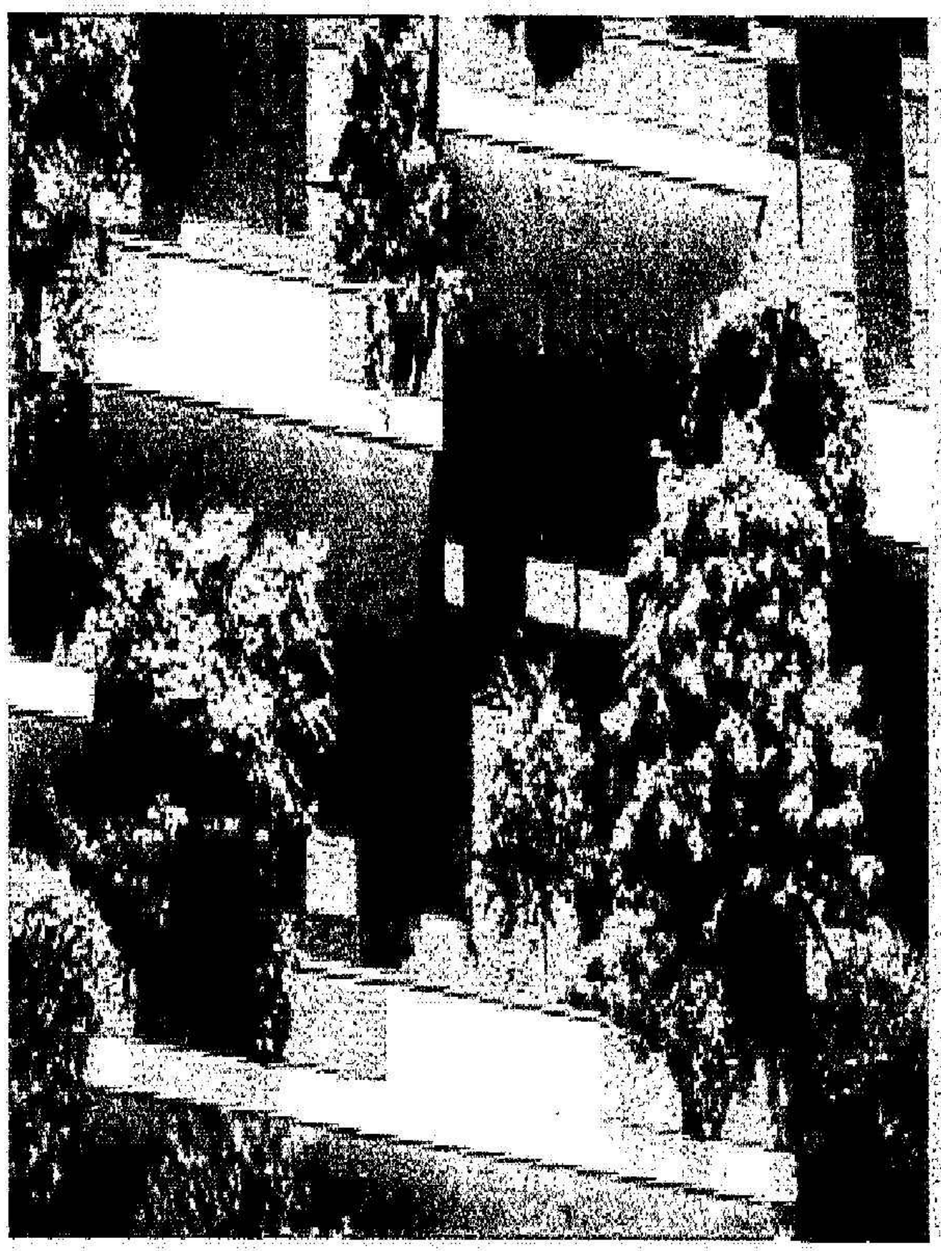
Corporate Finance

Catella tillhandahåller kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt 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.

20230315249000

Utveckla våra produkter för en bättre miljö

Det är vårt ansvar att hantera och minska vår och våra kunders miljöpåverkan genom att tillhandahålla smarta lösningar, transparens samt möjligheter att mäta och följa upp.



4 frågor som är viktiga för oss och samhället.

- Hur påverkas vi av klimatförändringar?
- Hur minskar vi risken vår exponering till klimaterelaterade risker?
- Hur påverkar vi klimatet?
- Hur kan vi minska vår påverkan?

Fastigheter spelar en viktig roll i samhället, eftersom byggnader fungerar som bostäder, arbetsplatser och behövs för både handel och logistik. Catella stödjer och är en del av det moderna livets föränderliga krav.

Vi är medvetna om att fastighetssektorn har en betydande negativ inverkan på miljön. Som fastighetsinvesterare och fondförvaltare har vi ansvaret att minska den negativa påverkan av byggnader och istället bidra till deras positiva påverkan. Att analysera och mäta vårt koldioxidavtryck är avgörande för att bevaka våra framsteg. Lika viktig är implementeringen av lösningar som minskar energiförbrukningen, vattenanvändningen, avfallsproduktionen och resursutnyttjandet. Att vara en del av den cirkulära ekonomin, minska avfall, återanvända och omforma material med mera, är av central betydelse för oss, speciellt inom konstruktion och omställningsprojekt från brun till grön. Dessutom behöver vi ha goda kunskaper och vara medvetna om hur vår verksamhet påverkar den biologiska mångfalden och vattenresurser genom våra projekt och tillgångar. Det är Catellas ambition att minska den negativa miljöpåverkan i olika stadier av fastighetsutveckling, underhåll och förvaltning. Vi vet att den största miljöpåverkan av nya fastigheter uppstår i leveranskedjan och byggfasen, och vi hoppas att samarbetet med leverantörer och entreprenörer ska göra skillnad över tid.

Vår väsentlighetsanalys bekräftade att energiförbrukning, vattenförbrukning, avfallshantering och utsläpp är väsentliga områden för oss och branschen vi verkar inom. Vi har därför infört åtgärder för att analysera koncernens faktiska och potentiella påverkan, samt negativ och positiv påverkan på och från ett klimatförändringarna. En del av detta arbete innefattade en TCFD-sammanfattning plus arbetet som utfördes i samband med EU-taxonomin. Resultaten från detta arbete kommer att hjälpa oss att ytterligare förbättra miljöarbetet samtidigt som det säkrar affärsverksamheten.

SAMMANDRAG AV CATELLAS TCFD-SAMMANFATTNING[1]

Det är Catellas ambition att hålla ett tydligt fokus på fastigheter, samtidigt som vi fokuserar på att skapa en koncerngemensam inställning till ESG.

Vi anser att det är ett viktigt steg i denna process att öka medvetenheten om vår miljömässiga påverkan, och vårt ansvar att hantera och minska exponeringen mot klimatrelaterade risker inom verksamheten och i värdekedjan, det vill säga förståelsen av hur klimatförändringarna kan påverka vår organisation inklusive värdekedjan på kort, medellång, och lång sikt ut ett affärsmässigt och strategiskt perspektiv.

Målet med TCFD-analysen[1] är också att förbättra vår förståelse för hur, och i vilken utsträckning, vår egen verksamhet bidrar till ökade klimatförändringar. Syftet med denna utvärdering av klimatrisken enligt TCFD-ramverket är att öka medvetenheten om vår exponering mot

[1] Denna sammanfattning är inte en fullständig rapport enligt TCFD:s riktlinjer på grund av den begränsade redovisningsomfattningen.

Miljö

klimatrelaterade risker och integrera dem i vår övergripande riskhantering för koncernen som helhet.

Som ett första steg inkluderar vi nu den strategiska risken från klimatförändringarna i Catellas koncerngemensamma riskmatris tillsammans med andra finansiella risker.

I framtiden strävar vi efter att accelerera integreringen av klimatrisker och möjligheter i våra befintliga affärsprocesser, som exempelvis due diligence-processen, investeringsbeslut och riskhanteringsprocessen. Dessutom strävar vi efter att fånga upp synergier och affärsmöjligheter mellan våra dotterbolag och affärsområden för att öka våra gemensamma ansträngningar för att minska vår miljömässiga påverkan.

Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter

Identifierade klimatrelaterade risker har indelats enligt TCFDs rekommendationer, det vill säga fysiska klimatrisker (akuta och kroniska risker) och omställningsrelaterade klimatrisker (marknadsrisk, policy- och juridisk risk, teknologisk risk, och ryktesrisk). Klimatrelaterade möjligheter har indelats enligt TCFD-klassificeringen: resurseffektivisering, energikälla, produkter och tjänster, marknader och resiliens.

Vår utvärdering av klimatrisken visar att inga av de identifierade klimatriskerna äventyrar Catellas övergripande affärsverksamhet, dock visar utvärderingen av klimatrisk och analysen av olika scenarier att klimatriskerna skulle kunna få finansiella konsekvenser för Catella.

Sammanfattning av möjliga konsekvenser – utvärdering av klimatrisk

Resultaten från utvärderingen av klimatrisk visar att omställningsrelaterade klimatrisker, huvudsakligen marknads-, regulatoriska- och teknologiska risker, är väsentliga i alla regioner där Catella bedriver verksamhet i ett kort till medellångt perspektiv. Detta beror huvudsakligen på Catellas breda marknadsnärvaro i Europa, och europeiska regeringars nära samarbeten och gemensamma regulatoriska ramverk. Europeiska regeringar upprättar ofta liknande klimatrelaterade policys och handlingsplaner, inklusive marknadsdrivna incitament för att minska effekterna av klimatförändringarna och snabba på övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp.

Betydelsen av fysiska klimatrisker, både akuta och kroniska, varierar mellan de marknader där Catella verkar. Detta beror huvudsakligen på skillnader i klimatförhållanden i olika europeiska regioner. Till exempel har risken för värmeböljor/värmestress blivit en betydande fysisk klimatrisk på våra marknader i södra och västra Europa samt på de brittiska öarna. Detta var speciellt märkbart under sommaren 2022, som var den hetaste sommaren sedan mätningarna inleddes. Ur ett kortsiktigt perspektiv är risken för översvämningar den mest återkommande akuta fysiska risken i alla regioner där vi är verksamma.

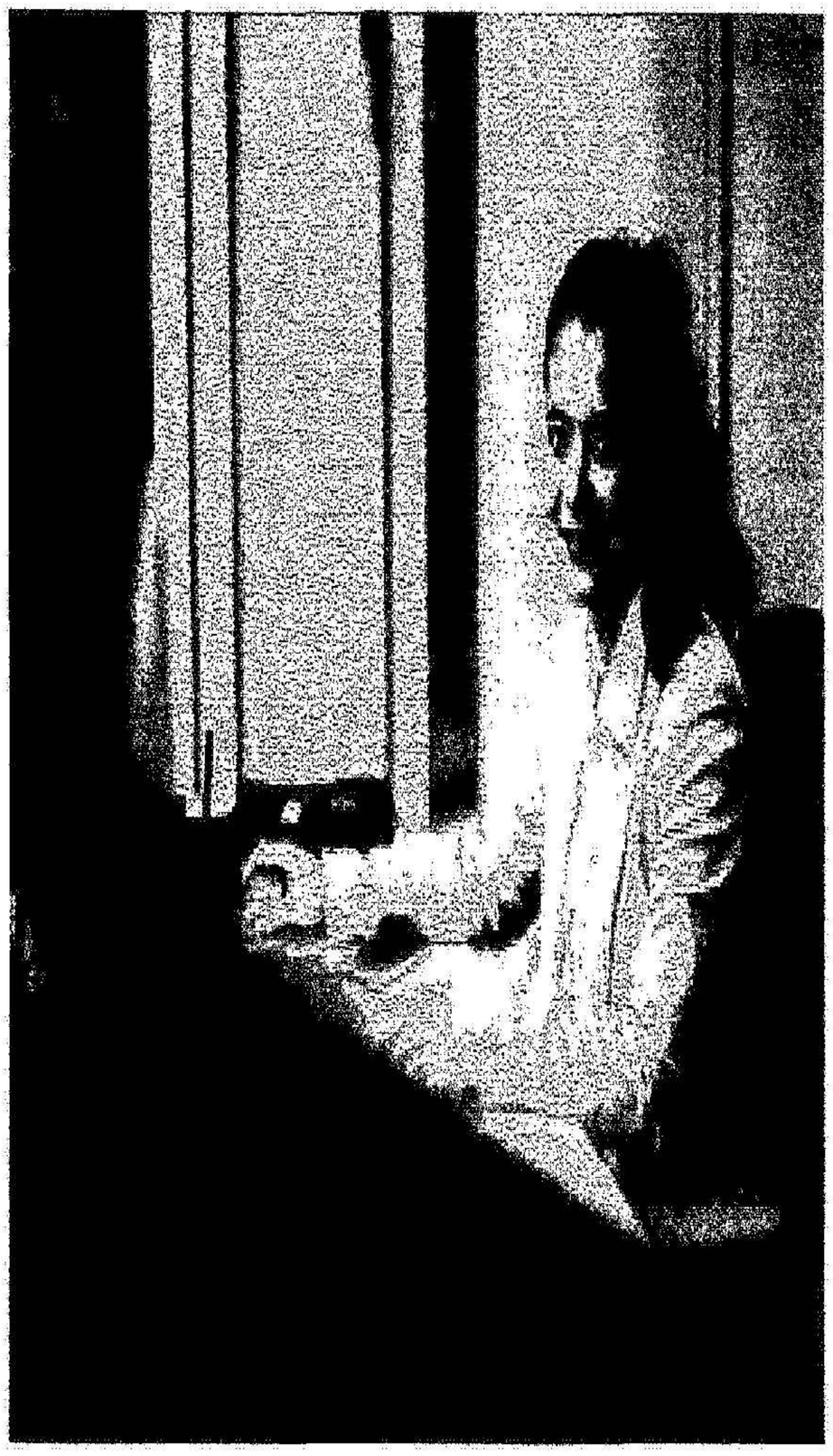
På kort- till medellång sikt är Catella mindre exponerat för kroniska fysiska klimatrisker eftersom dessa risker tar längre tid att utvecklas och möjliga finansiella skador uppstår först på längre sikt. Dock är Catella medvetet om att det kan vara nödvändigt att investera i klimatanpassningar för att säkra koncernens resiliens mot framtida kroniska risker.

Sammanfattning av möjliga konsekvenser – utvärdering av klimatrelaterade affärsmöjligheter

Förutom de risker som associeras med effekterna av klimatförändringarna har Catella också identifierat affärsmöjligheter på kort- och medellång sikt relaterat till åtgärder för att minska klimatförändringarna och anpassningar för vår verksamhet, strategi, och finansiella planering.

Catellas affärsområden Principal Investments och dotterbolag inom Investment Management har möjlighet att utnyttja affärsmöjligheter inom resursförbrukning, energieffektivitet och förnybar energi inom fastighetsförvaltning och konstruktion av nya fastigheter.

Sammanfattningsvis så kan den kontinuerliga integreringen av koncerngemensamma klimatriskutvärderingar för löpande affärsprocesser, inklusive due diligence-processen, investeringsbeslut och riskhantering, samt införandet av åtgärder för att minska påverkan på klimatförändringarna och anpassningar i våra fastighetsportföljer öka Catellas konkurrenskraft och stärka vår marknadsposition.



Mer information från vår TCFD-sammanfattning finns på catella.com

20230515124901

CASE

Kaktus Towers – modernt co-living

Undersökningar visar på att bostadsmarknaden i Köpenhamn har brist på bostäder med fokus på studerande, unga yrkesverksamma och utländsk arbetskraft. Kaktus Towers koncept bygger på att hyresgästen sover i sitt rum men bor i huset och lever i fastigheten. Konceptet har ett tydligt fokus på gemenskap och att motverka ensamhet. Det är ett svar på en fortsatt och ökad urbanisering, där människor lämnar familj och vänner för jobb eller utbildning i större städer.

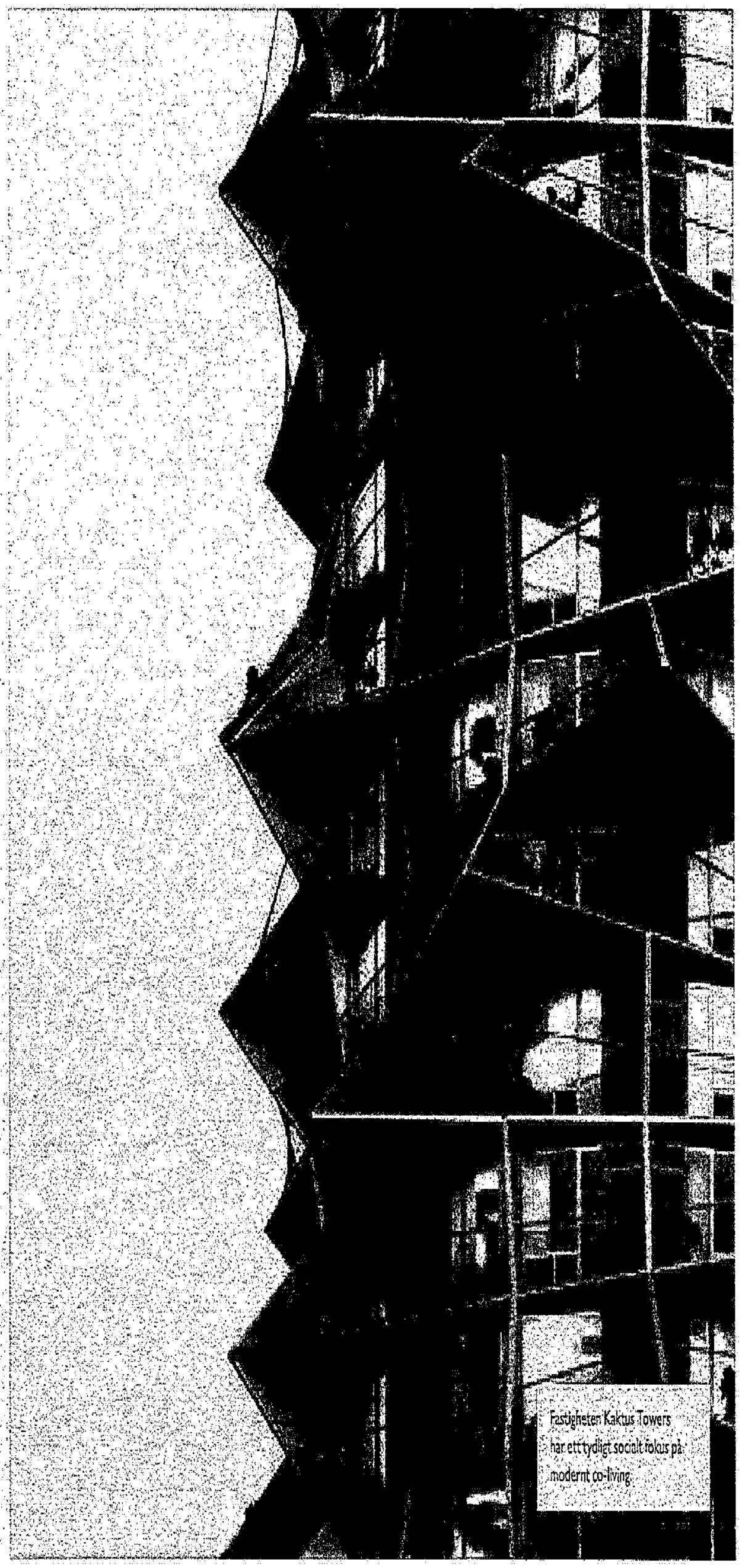
Stadsdelen som Kaktus Towers är uppfört i är ett av de främsta centrala affärsdistrikten i Köpenhamns innerstad och domineras av kontor och hotell. Tack vare detta centrala läge är Kaktus Towers attraktivt för en yngre målgrupp bestående av unga vuxna och deras behov. Tornen ligger inte bara i nära anslutning till kollektivtrafik, vilket möjliggör enkel och miljömedveten transport, utan även till de trendiga områdena Kødbyen, Brygge och Vesterbro samt populära Tivoli och Köpenhamns köpcenter. Allt nås enkelt till fots eller via cykel.

Den sociala aspekten av Kaktus Towers och dess koncept är att hyresgästerna delar på bekvämligheter så som restaurangkök, gym, lounger, kontorsplatser, café, tvättstuga och paketutlämning. Målet är att alla ska hitta de platser där de trivs och kan umgås, eftersom den huvudsakliga bostadsytan ligger utanför den faktiska lägenheten.

Även om Kaktus Towers fokuserar på den sociala aspekten, så är målgruppen de attraherar, främst Millennials och GenZ:s, även miljömedvetna.

Kaktus Towers fokuserar även på fastighetens miljöpåverkan. Inomhusklimatet har låg avgasning av flyktiga organiska föreningar, även kallat VOC (Volatile Organic Compounds). Virket som använts kommer från ansvarsfullt skogsbruk och en hög andel av träet är FSC-certifierat. Utöver det, så genomförde Kaktus Towers en klimatrisk- och sårbarhetsbedömning vilket resulterade i implementering av ytterligare anpassningar.

Vidare är Kaktus Towers en del av området Green Highline med ambitionen att minska CO_2-utsläppen och öka välbefinnandet för de boende i området genom att öka grönskan och den biologiska mångfalden. Målet med Green Highline är att bli Köpenhamns gröna centralväg som kopplar ihop Postbyen, Jernbanebyen och Centralstationen.



Fastigheten Kaktus Towers har ett tydligt socialt fokus på modernt co-living.

CASE

Brun till grön konvertering – att förhindra strandade tillgångar och skapa nytt värde

Att konvertera äldre och daterade tillgångar till nya och mer miljömedvetna fastigheter förhindrar inte bara strandsättning utan ökar dess livslängd och värde.

Det är varken möjligt eller önskvärt att riva varje gammal byggnad för att ersätta den med en toppmodern fastighet, med tanke på att det största koldioxidavtrycket ligger i konstruktionen utöver allt rivningsavfall som uppstår.

Det är utmanande att beräkna en hållbar premie, men vi börjar alltmer att se en brun rabatt. Gröna byggnader genererar högre hyror i jämförelse med bruna. Därmed så är certifieringar som BREEAM, LEED etc. mer eftertraktade. Ökade hållbarhetsregleringar, såsom EU-taxonomin och den mer övergripande EU Sustainable Finance Disclosure Regulations (SFDR) skapar gröna rapporteringsstandarder som kommer att öka jämförbarheten, men driver framför allt på utvecklingen av hållbara byggnader.

Vi tror att gröna och hållbara byggnader kommer att värderas högre och därmed generera högre hyror. Dessutom kommer gröna tillgångar, genom till exempel energieffektivisering, generera lägre månatliga drifts- och underhållskostnader.

Sammanfattningsvis blir tillgångarna mer värdefulla för investeraren på grund av dess ökade livslängd, lägre drifts- och underhållskostnader och möjligheten att ta ut en mer konkurrenskraftig hyra. Dessutom har hyresgäster högre hållbarhetskrav och förväntar sig att anläggningskostnader är lägre i en energieffektiv byggnad.

Ytterligare en anledning att arbeta med brun till grön konvertering av fastigheter är ökad resiliens genom effektiv risk- och kostnadshantering. Vår TCFD-briefing påpekar att miljöförändringar som extrem värme eller torka är de största riskerna för vår bransch. Byggnader som inte är förberedda för dessa förändringar är mer sannolika att skadas och att utsättas för/uppleva högre reparations-, underhålls- och försäkringskostnader samt elräkningar. Därför är det viktigt att minska och arbeta med kartläggning av risker och exponering mot lång- och kortsiktiga klimatrelaterade risker och möjligheter.

Catella APAM UK och dess dotterbolag Bankfoot APAM har lång erfarenhet av att arbeta med konvertering av bruna tillgångar. Deras ambition är att alltid driva hållbar och teknisk innovation utöver trivsel i en fastighet. Bankfoot APAM förstår vikten av att deras roll inom konvertering främjar övergången till en framtid med lägre koldioxidutsläpp, genom att minska energianvändningen och att skapa högpresterande byggnader.

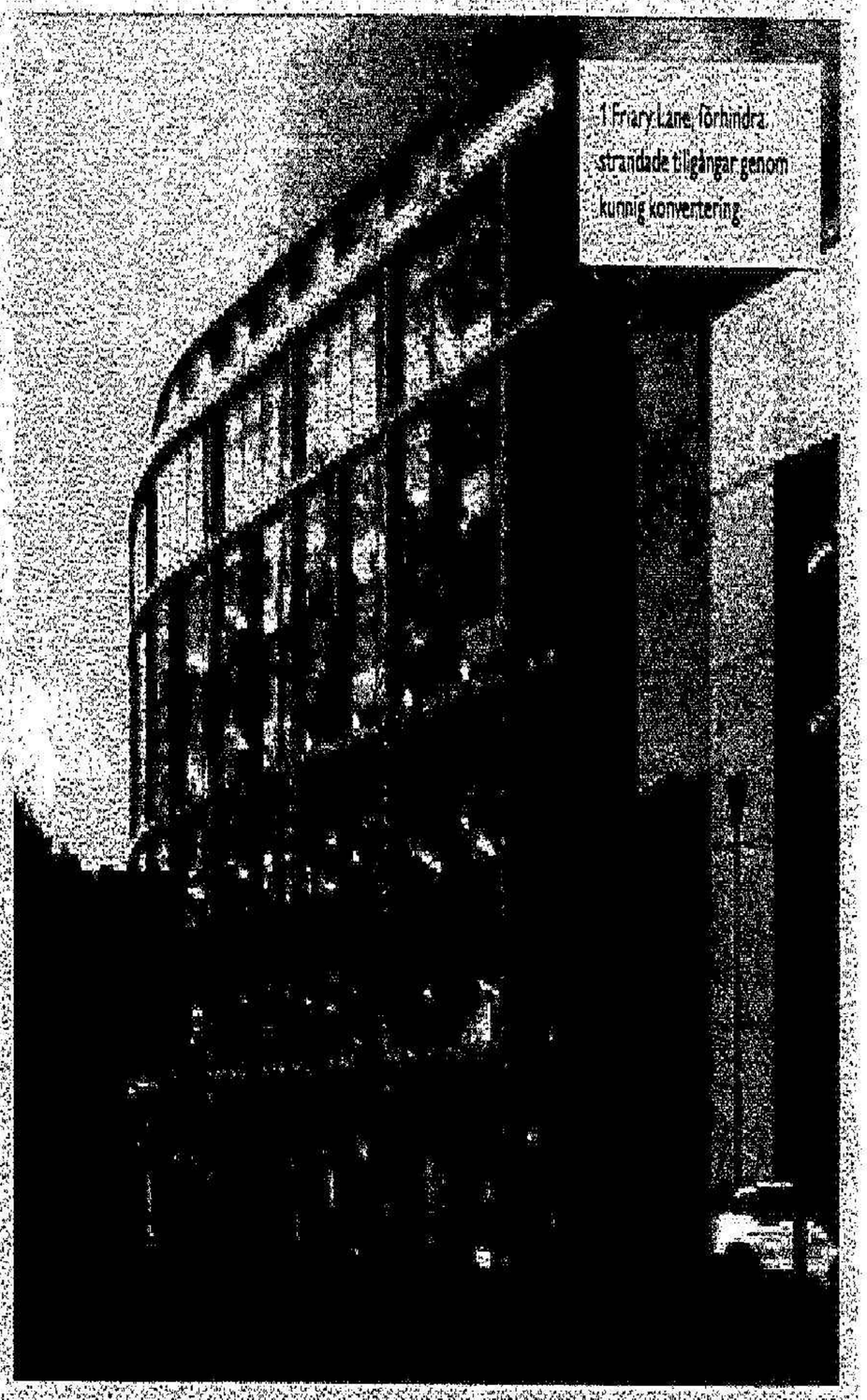
Detta arbete måste genomföras i samarbete med fastighetens ägare. Vissa ägare är fokuserade på ESG och vet mycket väl vad de vill ha och vilka certifieringar och standarder de vill uppnå. Andra kunder kanske inte är lika kunniga ännu och behöver lite mer hjälp och input, till exempel hur konverteringen kan påverka värde, hyror och driftkostnader. Dessutom analyserar Catella APAM konkurrerande fastigheter i närheten. Om angränsande tillgångar håller en viss ESG-standard finns det logiska skäl att uppdatera den befintliga fastigheten till en liknande eller bättre standard av konkurrensskäl och ROI.

I Friary i Bristol, är ett pågående konverteringsprojekt, där samordningen av renoveringen eftersträvar att minimera deponiavfallet, såväl som användningen av flera hållbara renoveringsmetoder utöver genomtänkt och framtidssäkrad design.

Ambitionsnivån för certifieringar och standarder sätts i planeringsfasen. I Friary's mål är att uppnå BREEAM Outstanding, NABRES 4,5 stjärnor, WELL Gold, Wired-Score Gold.

Följande exempel är en del av konverteringsprocessen och möjliggör certifiering. Den befintliga byggnadens stomme återanvänds och kombineras istället med en ny struktur som säkerställer en lång livslängd. Stommen omges av ett förbättrat isolerat höljе av hög kvalitet. Kontorsgolven drar nytta av naturlig ventilation och exponerad betong ger nattkyla. Därmed minskar byggnadens mekaniska kylbehov tack vare den blandade ventilationen. Hyresgästernas allmänna trivsel tillgodogörs genom gröna allmänna ytor och en terrass med planteringar.

Sammanfattningsvis kan man säga att brun till grön konvertering kommer vara en framgångsfaktor för alla, miljön, investerare och hyresgäster. ■



I Friary Lane, förhindra strandade tillgångar genom kunnig konvertering.

20230515124902

CASE

Seestadt – 15-minutersstaden

Det moderna stadslivets utmaningar

Mycket trafik och höga halter av luftföroreningar, brist på alternativ till bil, fungerande kollektivtrafik eller bra cykelvägar, långa avstånd mellan boende, arbete och skola är bara ett urval av det moderna stadslivets utmaningar.

Dessutom finns det ett större behov av mer hållbara boendealternativ. Detta behov har ytterligare intensifierats genom den globala energikrisen, vilket skapat en efterfrågan på mer energieffektiva byggnader.

I och med att levnadskostnader i städer generellt är högre än på landsbygden upplever vi en högre efterfrågan på kostnadseffektiva och mer socialt hållbara bostäder, specifikt eftersom människor med lägre inkomster är de första som upplever pressen av ökade levnadskostnader.

Hur Seestadt försöker att lösa dessa utmaningar

Eftersom städer upplever fler utmaningar och högre krav från invånarna, fokuserar 15-minutersstaden på lösningar. Ambitionen med Catellas Seestadt-projekt är att skapa ett högkvalitativt och hållbart boende för alla åldersgrupper och inkomstklasser. Catella Project Management bygger ca. 2 000 lägenheter, kontor, hotell och olika serviceanläggningar nära Mönchengladbachs centralstation i omedelbar närhet av stadskärnan. De första hyresgästerna kunde flytta in i sina lägenheter i den första färdigställda byggnaden i december 2022.

15min staden strävar efter att minska avstånden mellan grundläggande funktioner inom bostadsområdet eller stadsdelen, som arbete, boende, shopping, sjukvård, kultur och utbildning. Att främja utvecklingen av gång-, cykel- och trafikvänliga färdvägar inom stadskvarteren är prioriterat. Målsättningen är att fokusera på utveckling av decentraliserade tjänster inom nätverksinfrastruktur, inklusive klimat- och kostnadsmedvetna byggnader. Dessutom fokuserar kvarteret på gröna områden för att förbättra både luftkvalité och de boendes tillgång till naturen.

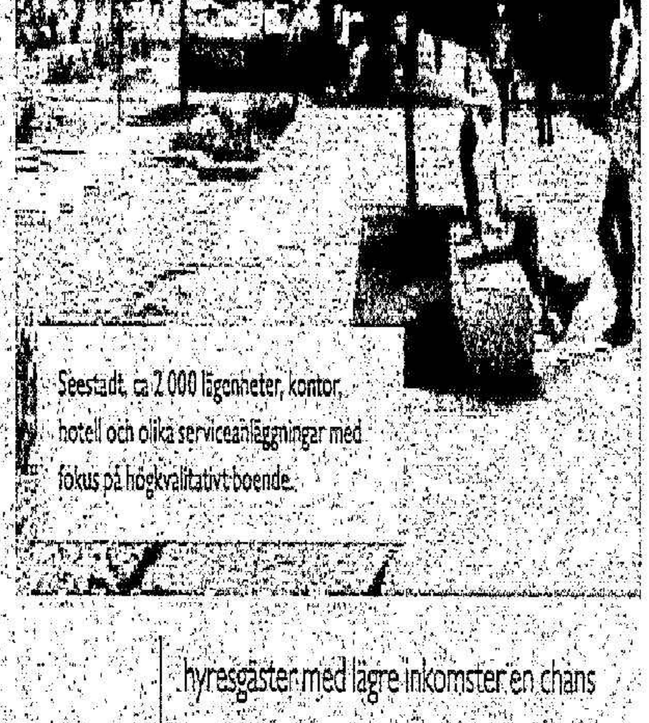
Ur ett miljöperspektiv har Seestadt certifierats som en "climate protection settlement" av länet Nordrhein-Westfalen i Tyskland. Förutsättningen för certifieringen är klimatmedveten energiproduktion som möjliggörs genom implementeringen av innovativa teknologier. Seestadts energikoncept bygger på tre koncept: värmeåtervinning av avloppsvatten med centrala värmepumpar, låg nättemperatur och effektiva el- och värmekopplingar. Detta gynnar inte bara miljön utan bidrar också till lägre energikostnader för de boende.

Dessutom arbetar Seestadt med en mer hållbar lokalt framställd betong som har 30% lägre CO_2-avtryck (kilogram CO_2/m³ betong) jämfört med konventionell betong.

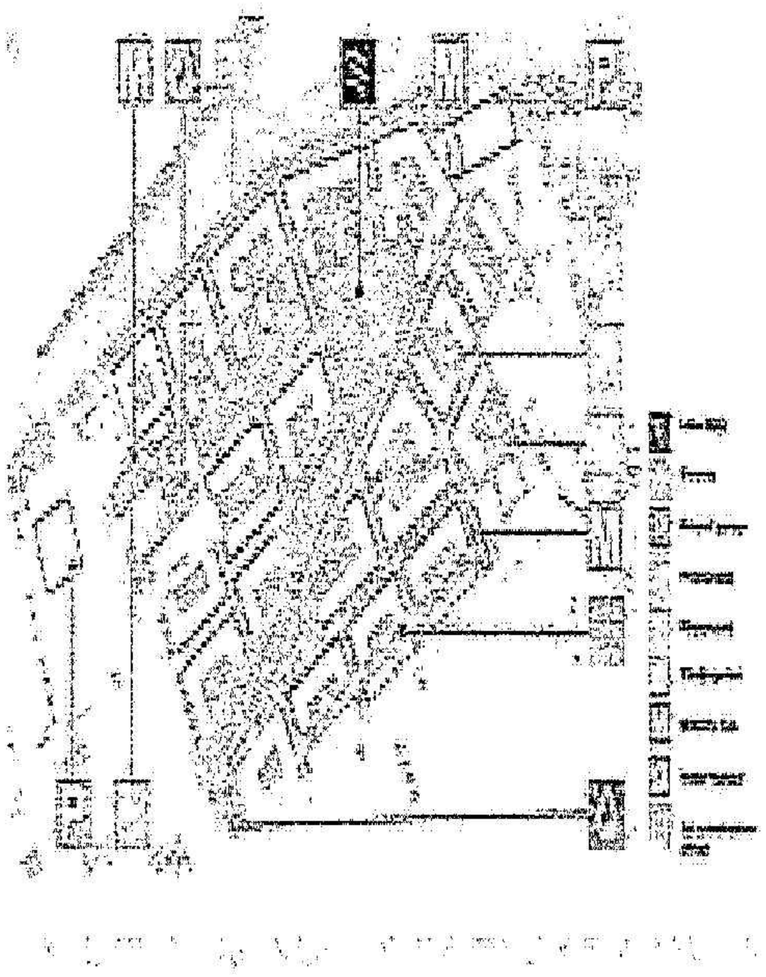
Området fäster större vikt vid gång och cykelvägar, medan bilar får stannar i periferin genom tex underjordiska garage.
De boende i området ges möjlighet att kostnadseffektivt och miljömedvetet hyra bilar, cyklar, elcyklar och elskotrar genom implementering av ett så kallat mobilitetsnav.

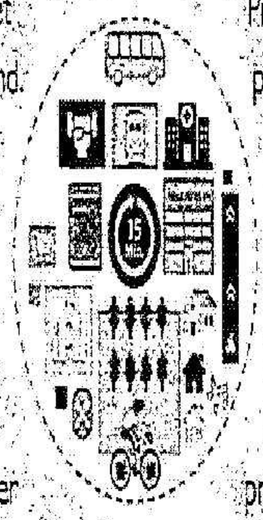
Projektet är stolt över sin planering av socioekonomisk inkludering. Det kommer att finnas förskolor och daghem för äldre, restauranger, idrottsanläggningar och kulturella evenemang. Utöver privatfinansierade hyres- och bostadsrätter ska det byggas offentligt subventionerade hyresrätter och "målgruppsinriktade lägenheter". 40% av den totala bostadsytan är reglerad och ger hyresgäster med lägre inkomster en chans att hyra en lägenhet, även om de tjänar mindre än andra sökande.

Sammanfattningsvis är 15minuters staden en lösning på utmaningarna i stadslivet och förväntningarna på ett mer hållbart boende. Hur det utförs kan variera beroende på region och utvecklarens fokus och lösningar. Att fokusera på både miljömässiga och sociala behov, särskilt i stadsområden, är väsentligt och kommer att resultera i vinster för miljön, samhället, fastighetsutvecklare och investerare på lång sikt.



Seestadt, ca 2 000 lägenheter, kontor, hotell och olika serviceanläggningar med fokus på högkvalitativt boende.





Socialt

Catella erbjuder medarbetarna en professionell arbetsmiljö som är i linje med mänskliga rättigheter och arbetsrätt, lagar och avtal gällande arbetstider och löner.

Vi är fria att gå med i fackföreningar och att förhandla kollektivt eller individuellt. Barnarbete, eller tvångsarbete i alla åldrar, tolereras inte i vår verksamhet eller leveranskedja. Vi tror på att våra kollegor är nyckeln till framgång och att det därmed är kritiskt att vi säkrar en trygg, frisk och stimulerande arbetsmiljö. Det är också viktigt för oss att arbeta med rätt leverantörer som upprätthåller samma höga etiska standard som vi gör, eftersom detta påverkar hur vi uppfattas i de lokala samhällen där vi är verksamma.

Vi inser att om vi inte prioriterar våra kollegor, deras utveckling och välmående samt försummar de mänskliga rättigheterna, så kan detta resultera i såväl finansiell som ryktesmässig skada för hela gruppen.

På Catella anser vi att en miljö som inte bara respekterar utan också värdesätter olikheter är vägen till framgång. Vår uppdaterade HR-policy och vår policy för mångfald, jämlikhet och inkludering (D, E&I-policy - Diversity, Equality and Inclusion) visar vårt engagemang.

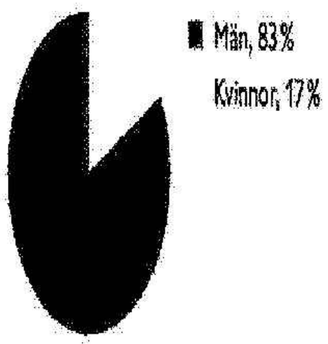
Vi anser att verksamheter som stödjer mångfald genererar bättre resultat. D, E&I-policyn handlar om att främja och acceptera det som särskiljer oss från andra runt omkring oss. Det handlar om att försäkra att vi är mottagliga för de behov som människor med unika drag har och att vi stödjer och inkluderar dem. Catella erkänner det ansvar vi som koncern har för att bidra till en hållbar arbetsplats och samhället i stort. Vi anser därför att D, E&I-policyn är en viktig drivande faktor för produktivitet, innovation och samarbete. Dessutom anser vi att ökad mångfald bland de anställda möjliggör en bättre mix av kompetenser, idéer, erfarenheter och perspektiv.

I fråga om erfarenheter, kunskaper och perspektiv anser vi att mångfald är avgörande för vårt beslutsfattande och övergripande framgång. På Catella strävar vi efter lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan övertygelse, funktionshinder, sexuell läggning och ålder. Alla kollegor ska känna sig välkomna och trygga. Vi tolererar ingen form av diskriminering på arbetsplatsen. Catella är därför nöjda med att rapportera att det inte förekommit några fall av diskriminering under rapporteringsperioden.

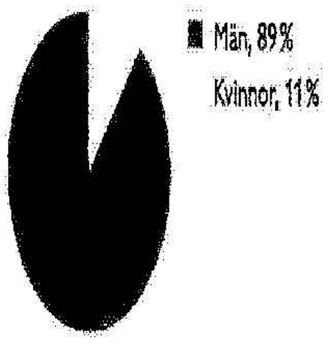
Under 2022 etablerade vi en hotline för etiska frågor som ett internt komplement till den externa visselblåsarfunktionen. Denna hotline ska användas i samband med etiska och sociala frågor, eftersom vi tydliggör i vår Uppförandekod att vi inte tolererar någon form av mobbning, trakasserier eller diskriminering. Framför allt vill vi erbjuda en god arbetsmiljö med rättvisa anställningsvillkor för alla kollegor.

Att öka jämställdheten tar tid om man vill uppnå varaktiga förändringar och förbättringar. Vi har därför satt en målsättning om 40%/60% för både ledning och anställda innan 2030. Under 2022, utvärderade vi koncernens successionsplanering, vilket är viktigt för att uppnå våra mål.

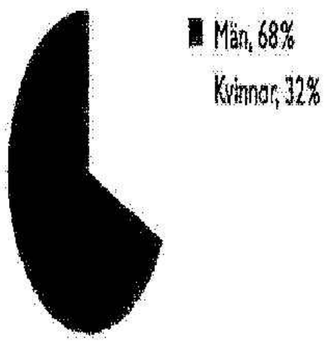
KÖNSDISTRIBUERING BLAND STYRELSELEDAMÖTER



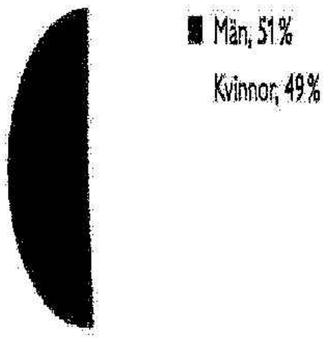
KÖNSDISTRIBUERING BLAND SENIORA CHEFER



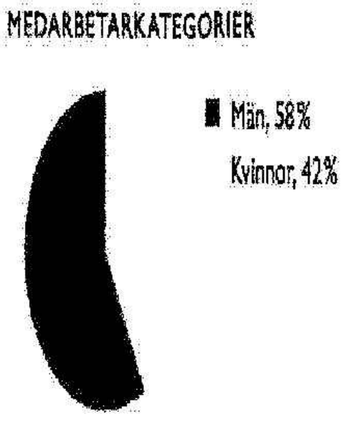
KÖNSDISTRIBUERING BLAND CHEFER



KÖNSDISTRIBUERING BLAND MEDARBETARE



KÖNSDISTRIBUERING BLAND ALLA MEDARBETARKATEGORIER



Socialt – stärka våra medarbetare och lokala samhällen

20230515124903

Socialt

92% genomförde PDA (utvecklingssamtal). Med hjälp av regelbundna och professionellt utförda utvärderingar kan HR följa en individs eller grupps framsteg, belöna de som uppnår bäst resultat och visa på områden där det finns utrymme för förbättring. Koncernens HR-representanter har träffats regelbundet under 2022 för att arbeta med gemensamma HR-intressen och målsättningar framöver. När man analyserar dataunderlaget och de positioner kvinnor och män för närvarande innehar, så framgår det att Catella måste fortsätta att införa rätt processer för att förbättra könsfördelningen på alla nivåer.

Catella tillämpar regel 4.1 i svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy för styrelsen. Inför årsstämman 2022 tog valberedningen hänsyn till kravet på mångfald och omfattningen av kvalifikationer, erfarenhet, bakgrund och könsfördelning.

Catella tror på att balansen mellan arbete och privatliv är en del av en hälsosam livsstil, vilket våra medarbetare bekräftade i väsentlighetsanalysen. Balansen mellan arbete och privatliv är en viktig faktor för att behålla medarbetarna och försäkra deras välmående. Vi strävar efter att alltid erbjuda en hälsosam och säker arbetsmiljö, både fysiskt och psykiskt.

Vi är måna om att erbjuda våra kollegor relevant utbildning, vilket oftast sker lokalt. Under 2022 började vi omforma Catella Academy med ambitionen att främja våra kollegors utveckling genom ökat engagemang och anpassning på våra nationella marknader och inom våra affärsområden och enheter. Vi har en stark tilltro till att detta kommer att ge upphov till ömsesidiga fördelar eftersom det kommer att förbättra Catellas finansiella resultat och organisatoriska framgångar, samt bidra till att behålla och locka till oss talang - vår nyckel till framgång. Det kommer att skapa ett band mellan länder och kollegor. Uppdaterade Catella Academy kommer att lanseras under första halvan av 2023.

För fjärde året i rad genomfördes Catella Engagement Survey där 80% av medarbetarna deltog, en fortsatt ökning jämfört med föregående år. Detta är en hög svarsfrekvens som illustrerar engagemanget hos alla medarbetare i relation till Catella som arbetsplats och en förståelse av fördelarna med att delta i undersökningen. Resultatet av undersökningen har blivit en etablerad aktivitet i bolagets strategiska utveckling.

Mänskliga rättigheter

För att uppnå vår målsättning att respektera de mänskliga rättigheterna har Catella utvecklat och integrerat en pågående HRDD-process (human rights due diligence), som kommer att fortsätta att implementeras under 2023 och senare. Som en del av HRDD-processen under 2023 har vi som målsättning att inkludera mer information om påverkan på mänskliga rättigheter i våra koncernpolicys.

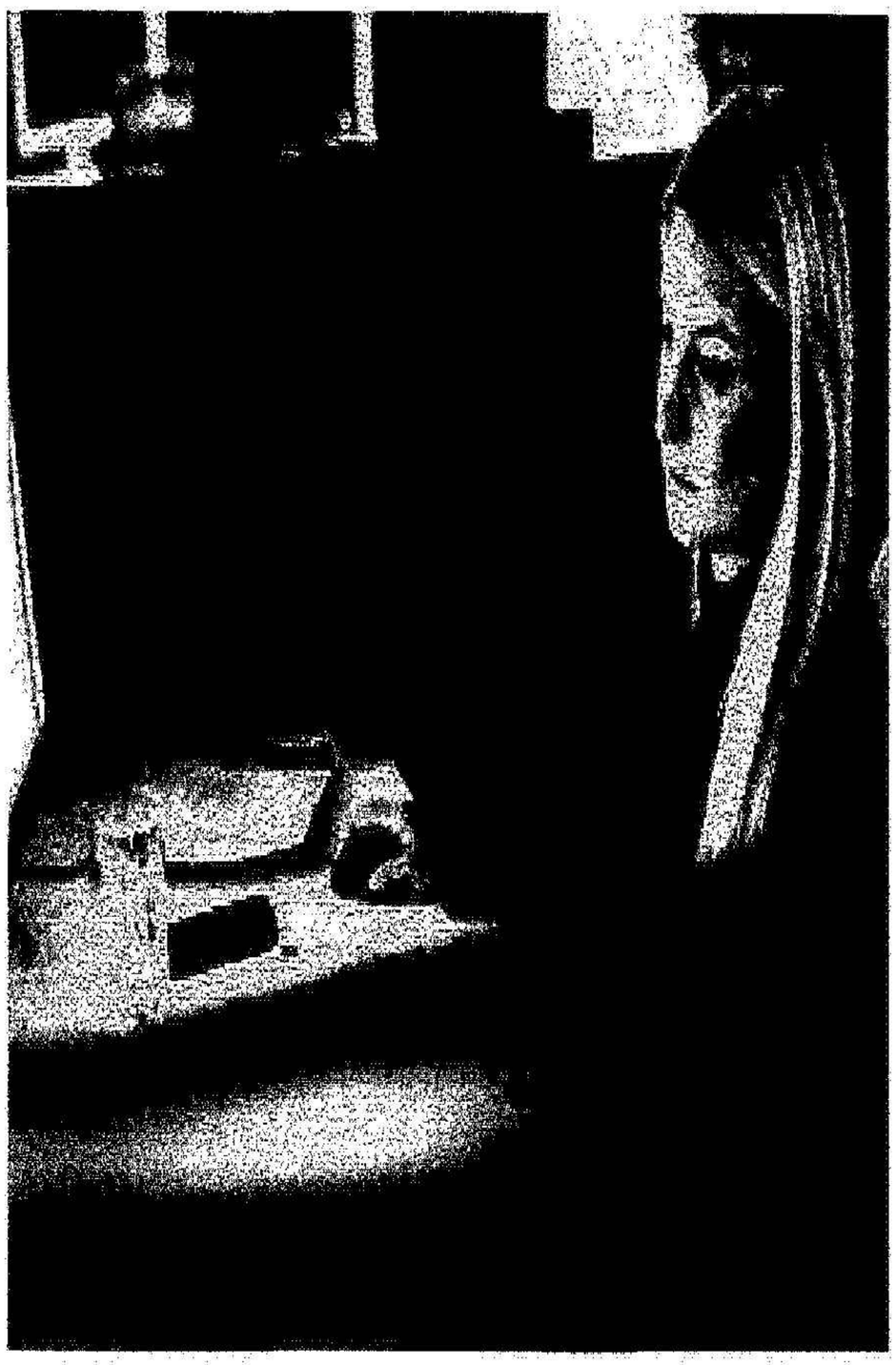
Som en verksamhet som är aktiv inom fastigheter behöver vi försäkra att vi förstår och kan minska risken för att mänskliga rättigheter inte respekteras i vår värdekedja.

Som ett första steg i HRDD-processen har Catella utfört en HRIA-utvärdering (human rights impact assessment) på koncernnivå under 2022. Utvärderingen identifierade väsentliga risker i samband med mänskliga rättigheter inom Catella. Ett urval av identifierade väsentliga risker gällande mänskliga rättigheter som associeras med våra investeringar, underleverantörer och under-underleverantörer inkluderar:

- Rätten till en säker arbetsplats och rätten till hälsa
- Rätten att inte utsättas för tvångsarbete
- Rätten att åtnjuta rättvisa och positiva arbetsförhållanden
- Rätten till icke-diskriminering och lika behandling
- Rätten till organisationsfrihet och kollektivavtal

Vi vill säkra systematiska metoder för hanteringen av dessa frågor och har därför som målsättning att bevaka hur effektiv vår HRDD-process är och ta nödvändiga steg för att driva förbättringar hos våra intressenter. Vi anser att det är viktigt att arbeta och samarbeta med intressenter som delar våra etiska värderingar och standard.

Styrning



Växa och integrera hållbarhet i vårt erbjudande

Effektiv styrning, regelefterlevnad och riskhantering är en integrerad del av transparenta och hållbara metoder, samtidigt som det utgör grunden för god affärsetik. Därmed har Catella förpliktat sig att bedriva affärer med integritet, transparens och lagefterlevnad.

Vi följer lagar och förordningar och upprätthåller hög affärs- och etisk standard överallt där vi gör affärer. Vi agerar beslutsamt mot korruption, mutor och penningtvätt. Vi anser att effektiv styrning är avgörande eftersom det kan få allvarliga finansiella och ryktesmässiga konsekvenser för oss och de samhällen där vi är verksamma om verksamheten inte bedrivs med integritet och ansvarstagande.

Uppdaterat ramverk för styrning

Som en modern europeisk koncern är det viktigt för oss att ha uppdaterade policys och att handla med integritet och hög etisk standard, samt efterleva tillämpliga lagar och regelverk. Vår Uppförandekod och associerade policys utgör därför vår etiska kompass inom koncernen och ska efterföljas av samtliga av Catellas medarbetare.

Under 2022 har vi uppdaterat våra policys för att återspegla Catellas nuvarande behov. Alla policys genomgår en återkopplings- och godkännandeprocess med Catella ABs ledningsgrupp och erhåller slutgiltigt godkännande från styrelsen. Alla godkända policys är tillgängliga för våra kollegor på Catellas intranet och utvalda policys finns också tillgängliga för allmänheten på catella.com. Våra policys utvärderas årligen och presenteras för styrelsen för godkännande innan årsstämman.

Styrdokumentet utgörs av Uppförandekoden följt av policys, riktlinjer och instruktioner. Det är lokala VD:ars ansvar att försäkra att styrdokumenten implementeras. Styrdokumenten ska alltid samordnas med lokal policy, vilken inte kan motsäga koncernens policys om det inte finns lokala juridiska skäl. Råd kan alltid inhämtas från Group Legal and Compliance.

Catellas styrdokument:

- Catella Group Code of Conduct
- Catella Group Whistleblowing Policy
- Catella Group Anti-Bribery and Corruption Policy
- Catella Group Anti-Money Laundering (AML) and Counter Terrorist Financing (CTF) Policy
- Catella Group Human Resources Policy
- Catella Group Sustainability Policy
- Catella Group Principal Adverse Impact (PAI) Policy
- Catella Group Information and Communication Policy
- Catella Group Insider Policy
- Catella Group Corporate Governance Policy
- Catella Group Diversity, Equality & Inclusion Policy
- Catella Group Treasury Policy
- Catella Group Policy and Third-Party Due Diligence
- Catella Group Privacy Policy
- Catella Group IT Policy
- Catella Group Responsible Investment Policy

Catellas third-party due diligence-policy har som målsättning att försäkra en mer strukturerad utvärdering av tredje parter som vi potentiellt vill samverka med. Processen kan indelas i tre steg, en preliminär granskning, tredje-part-undersökning (om så krävs) som fylls i av tredje part samt due diligence (om så krävs) som ska överlämnas till den lokala regelefterlevnadsfunktionen eller VD.

Som del av Catellas taxonomiutvärdering har vi utvärderat påverkan med fokus på mänskliga rättigheter

20230515124904

Styrning

Vi kommer att fortsätta att arbeta med implementeringen av mänskliga rättigheter i våra styrdokument samt implementeringen av HRDD-processen under 2023 och senare.

Alla våra kollegor ska underteckna Uppförandekoden och erhålla grundläggande utbildning i syfte att fördjupa våra kunskaper om och förståelse för hur vi gör affärer. Sedan koden introducerades 2021har 96 % av våra kollegor skrivit under koden och 94 % genomfört utbildningen online.

Catellas styrelse är högsta styrande funktion, med Johan Claesson som ordförande. Mer detaljerad information om strukturen och sammansättningen på våra styrdokument samt valberedningens arbete återfinns i Bolagsstyrningsrapporten. Vidare beskriver styrelsens arbetsordning styrelsens roll och uppgifter samt hur ofta styrelsen ska sammanträda. Utvärderingen av styrelsen genomförs internt och beskrivs vidare i Bolagsstyrningsrapporten. Styrelsen godkänner ESG-strategin och den årliga Hållbarhetsrapporten. Styrelsen konsulteras också i samband med väsentlighetsanalysen. Styrelsen informeras regelbundet om ESG-arbetet i fråga om de risker, möjligheter och mål som beskrivs i det strategiska arbetet. Ansvarig för ESG rapporterar regelbundet till Catella ABs ledning och presenterar information i punktform för styrelsen där det är relevant. Styrelsen delegerar hållbarhetsaktiviteter till Koncernchefen och ledningen som därefter delegerar arbetets utförande till ansvarig för ESG. Styrelsen erhöll även grundläggande träning i hållbar finans i september 2022 för att hjälpa styrelsemedlemmarna förstå kommande regulatoriska förändringar.

Visselblåsarfunktion

I Koden och associerad utbildning betonar vi vår oberoende Visselblåsarfunktion och vikten av att använda den. Funktionen kan nås både via vår hemsida och på vårt intranät. Catella hade inga rapporterade eller bekräftade fall av korruption under 2022.

GDPR

Vi kan också bekräfta att vi inte tog emot några klagomål i fråga om kunders integritet från utomstående parter eller regulatoriska organisationer. Under 2022 beslöt vi att undersöka och uppdatera hur vi arbetar med dataskyddslagstiftning som GDPR och uppdaterade vår Group Privacy Policy. Vi tillsatte också en central Dataskyddsfunktion (Data Protection Manager). Vi är aktivt engagerade i att skydda våra medarbetares, partners, kunders, investerares och andra intressenters individuella rättigheter och skydda deras personliga information. Personlig information ska skyddas mot otillbörlig tillgång, datahantering och utlämnande av data, samt oavsiktlig förlust, ändringar och radering. Vi är medvetna om att om vi inte efterlever integritetslagstiftning så kan det allvarligt skada Catellas rykte och marknadsanseende.

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

Medlemskap i organisationer

2021 skrev Catella under FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UN PRI) och dess sex vägledande principer Syftet med UN PRI är att främja miljömässiga, sociala och styrande faktorer i samband med investeringsbeslut. I enlighet med riktlinjerna för medlemskap antog vi en Policy för ansvarsfulla investeringar 2022. ■

EU Taxonomi

EU:S TAXONOMIFÖRORDNING

Eftersom Catella är ett börsnoterat bolag som följer direktivet om icke-finansiell rapportering (Non-Financial reporting Directive NFRD) så gäller även EU:s taxonomiförordning.

Vi anser att förordningen är tillämplig för Catella Principal Investments och beslutade därför att rapportera taxonomiförenlighet för 2022.

EU-taxonomin listar tekniska screeningskriterier för varje aktivitet som omfattas/ingår (eligible). Om en aktivitet uppfyller alla tekniska screening-kriterier för "väsentligt bidrag" och "gör ingen betydande skada" (do no significant harm DNSH), och om miniminiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards) efterlevs på företagsnivå, kan den identifierade (eligible) aktiviteten anses förenlig (aligned) med taxanomiförordningen.

Minimiskyddsåtgärder

Som en del av att säkerställa efterlevnad av minimiskyddsåtgärder i enlighet med EU:s taxonomiförordning behövde Catella säkerställa att man inte skadar eller bryter mot några lagar eller förordningar rörande:

- Mänskliga rättigheter
- Anti-korruption
- Beskattning
- Konkurrens

Under 2022 granskade vi våra policyer och processer kopplade till de fyra ovanstående aspekterna och drog slutsatsen att vi lever upp till styrningskraven.

Korruption

Det uppdaterade styrningsramverket samt det oberoende externa whistleblower-systemet stödjer de robusta anti-korruptionsprocesserna. Vi har inga rapporterade eller bekräftade fällande domar för kränkning av korruption.

Beskattning

Catella anser tillsynen av skattestyrning och dess efterlevnad är viktiga. Vi har tydliga processer och instruktioner kring beskattning i vår ekonomihandbok och externa revisorer anlitas för granskning. Som ett börsnoterat bolag registrerat på Nasdaq följer Catella alla relevanta lagar och förordningar.

Catellas befintliga strategier för hantering av skatterisk och skatteprocesser beskrivs i vår finanshandbok. Catella AB genomför årligen en självbedömningsprocess av alla enheter där svaren valideras av externa revisorer. Revisorn rapporterar tillbaka till enheten, Catella AB och styrelsen. Verkställande direktör i respektive dotter- och intressebolag ansvarar för sådant bolags efterlevnad av tillämplig skattelagstiftning och därtill relaterade skyldigheter, Catella har inte varit föremål för lagakraftvunna fällande domar avseende överträdelser av skattelagstiftning. Externa revisorer är skyldiga att rapportera skatteöverträdelser till relevanta lokala myndigheter om oegentligheter eller överträdelser upptäcks.

Konkurrens

Genom att säkerställa att alla anställda läser, förstår och undertecknar vår uppförandekod säkerställer Catella att alla är medvetna om vikten av att följa relevanta konkurrenslagar och regler. Catella har inte varit föremål för lagakraftvunna fällande domar avseende överträdelser av konkurrenslagstiftning.

Mänskliga rättigheter

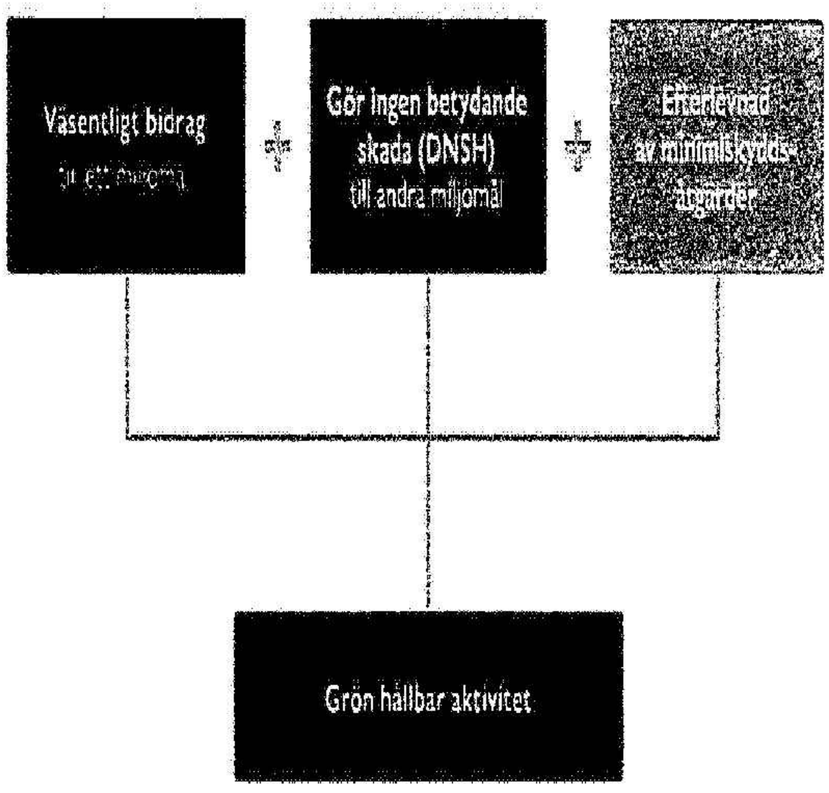
Vår uppförandekod respekterar och stödjer ett flertal internationella deklarationer om mänskliga rättigheter och arbetsrätt, bland annat FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, Internationella arbetsorganisationens ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet. Vi har åtagit oss att säkerställa att policyer och processer följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI), OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s Global Compact.

Som en del av vårt övergripande arbete med minimiskyddsåtgärder genomförde vi under hösten 2022 en konsekvensbedömning av mänskliga rättigheter (Human Rights Impact Assessment, HRIA), som är grunden för arbetet med vår due diligence för mänskliga rättigheter (Human Rights Due Diligence, HRDD). För att uppfylla vårt åtagande att respektera mänskliga rättigheter har vi utvecklat och integrerat en pågående process för due diligence om mänskliga rättigheter, som kommer att implementeras under 2023 och framåt. Resultaten visar att vi har relevanta processer på plats, men att vi ytterligare behöver systematisera och förankra dem i hela organisationen.

Väsentligt bidrag och gör ingen betydande skada

De aktiviteter som identifierades som relevanta och applicerbara på fastighetsprojekten inom Principal Investments var 7.1 uppförande av ny byggnad och 7.7 förvärv och ägande av byggnader. Dessa utvärderades sedan utifrån de tekniska screening-kriterier för "väsentligt bidrag" och "inte göra någon betydande skada".

Även om projekten inom Principal Investments har gjort betydande ansträngningar för att integrera miljömässigt hållbara lösningar i byggnadens design och konstruktion, kunde ingen av byggnaderna uppfylla alla kriterier av EU-taxonomiförordningen, vilket innebär att vi inte har någon EU-taxonomianpassning för 2022 (se tabeller i slutet av hållbarhetsredovisningen). En anledning till



20230515124905

EU Taxonomi

detta är att de tekniska screenings-kriterierna för begränsning av klimat-förändringar och klimatanpassning inte har beaktats från projektets start dvs. från planeringsfasen (eftersom dessa först publicerades och antogs av EU-kommissionen april 2021).

Taxonomibedömningen som genomförs 2022 kommer att användas som en lärdom och facit för fastighetsprojekten inom Principal Investments. Bedömningen kommer att användas som gapanalys och för att planera åtgärder för att uppnå en framtida taxonomianpassning. Det ger teamet en färdplan med de åtgärder som krävs för att varje byggnad ska bli anpassad under de kommande åren. Utvärderingen gav oss också ett omfattande verktyg för att bekanta oss med EU:s taxonomikrav och införliva dem i framtida projekt i ett tidigare skede.

Vi kommer att fortsätta att utvärdera och övervaka hur EU:s taxonomin gäller för andra Catella affärsområden, såsom Investment Management, under 2023 för att säkerställa efterlevnad av förordningen och potentiell anpassning.

Mer information om vår EU-taxonomibedömning finns på catella.com

EU taxonomiförordning rapporteringsmetodik

EU-taxonomiförordningen tillämpas på Catella Principal Investments för 2022 och dess taxonomianpassning har rapporterats.

Relevanta EU-klassificeringsaktiviteter inom Principal Investments (PI) är:
- *7.1 Uppförande av ny byggnad (NACE-kod 41), och*
- *7.7 Förvärv och ägande av byggnader (NACE-kod 68)*

Dessa är relevanta för fastighetsprojekten inom Principal Investments och bedömdes utifrån "väsentligt bidrag" och "gör ingen betydande skada" kriterier.

7.1 Uppförande av ny byggnad
För att bedöma anpassningen av EU:s taxonomiförordning, utvärderas aktiviteten mot de tekniska screeningskriterierna som anges i bilaga 1 och 2 i EU taxonomiförordning. Om en aktivitet ansågs att vara kvalificerad (eligible) eller anpassad (aligned), gjordes beräkningar på omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter.

Catella rapporterar tre KPI:er under EU-taxonomiförordningen för respektive kvalificerade (eligible) och anpassade (aligned) aktiviteter. KPI:erna är:
- *Andel av omsättning i relation till aktiviteten*
- *Andel av kapitalutgifter i relation till aktiviteten*
- *Andel av driftsutgifter i relation till aktiviteten*

7.7. Förvärv och ägande av nya fastigheter
Förenligheten (alignment) utvärderas mot de tekniska screeningskriterierna för "väsentligt bidrag" och "gör ingen betydande skada" EU taxonomiförordningen.

Förenlighetsbedömning
Fastigheterna bedömdes utifrån deras förenlighet med EU:s taxonomikrav. Förenligheten utvärderades utifrån hur de uppfyller de tekniska screenings-kriterierna som anges i bilaga 1 och 2 av EU:s taxonomiförordning.

Utsikt

Under 2022 godkände och välkomnade Catella's styrelse och ledningsgrupp vår ESG strategi. Strategin innebär en gemensam struktur, mål och vägen framåt för hela gruppen. Baserad på tre affärsområden inom fastigheter och finans i Europa, är detta ett stort steg framåt för verksamheten. I rapporten har vi lyft fram påverkan, risker och möjligheter. Både hur vi påverkar samhället och vår omvärld, men också hur vi påverkas av klimatförändringar och uppdaterade hållbarhetsramverk med högre krav på kontroll och transparens.

Internt har vi startat ett dedikerat arbete för en jämställd arbetsmiljö. Vi anser att en jämställd och blandad arbetskraft är vår nyckel till framgång. Som del av detta har vi sett över Catella Academy med syftet att utveckla våra kollegor.

Våra främsta lärdomar från EU taxonomibedömningen för Principal Investments är att vi nu bättre förstår kraven och vad vi bör fokusera på i de olika stadierna av våra projekt.

Överlag så tror vi att EU:s taxonomiförordning kommer att leda till minskad greenwashing och ökad jämförbarhet. Tiden får utvisa hur värderingar av fastigheter kommer att påverkas, det vill säga huruvida vi kommer att se en premie för taxanomilinjerade produkter eller utebliven rabatt.

Den här diskussionen liknar den om brun till grön konvertering av tillgångar, kommer konvertering att prissättas med en premie eller leder ingen konvertering automatiskt till en strandad tillgång och värdeminskning? Oavsett vilket så tror vi att arbetet med hållbarhet alltid kommer att tillföra värde både till vår verksamhet, samhället och miljön.

Genom ett balanserat ESG-förhållningssätt och resultatet av det arbete som bedrivits under 2022 är det viktigt för Catella att omvandla detta till en konkurrensfördel, förbättringar och lönsamhet över tid. Vi underskattar inte den tid och ansträngning det kommer att ta, men vi är säkra på att hållbarhet är en integrerad del av vår framtida framgång.

Möjligheter och utmaningar framöver

EU-taxonomi – Omsättning

Ekonomiska verksamheter	Koder	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 Ja/nej	Anpassning till klimatförändringar Ja/nej	Vatten och marina resurser Ja/nej	Cirkulär ekonomi Ja/nej	Föroreningar Ja/nej	Biologisk mångfald och ekosystem Ja/nej	Miniminiskyddsåtgärder Ja/nej	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 Procent	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2021 Procent	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) M	Kategori (omställnings-verksamhet) O
										Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)					
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	NACE-kod 41	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)	NACE-kod 68	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		0	0	0	0	0	0	0	0											
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		546	21																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		16	1																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljö-mässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		562	22																	
***Totalt (A.1 + A.2)**		**562**	**22**																	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		2 031	78
Totalt (A + B)		**2 593**	**100**

* Beloppet för kapitalutgifter inkluderar endast kvarstående projekt vid årsskiftet. Sålda projekt ingår som omsättning.

EU-taxonomi - Kapitalutgifter

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absoluta kapitalutgifter	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	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022	Taxonomi-förenlig andel av kapitalutgifterna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Procent	Procent	M	O
										Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	NACE-kod 41	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)	NACE-kod 68	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0	0	0	0	0	0	0											
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		771	96,6																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		25	3,2																	
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljö-mässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		796	99,8																	
Totalt (A.1+A.2)		**796**	**99,8**																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter för de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		2	0,2																	
Totalt (A + B)		**798**	**100**																	

Kapitalutgifter enligt taxonomin inkluderar aktiverade kostnader för alla projekt vilka redovisas som Exploaterings- och projektfastigheter i Koncernens rapport över finansiell ställning per bokslutsdatum. Sålda projekt 2022 redovisas både i taxonomin och Koncernens resultaträkning som omsättning och inkluderas därmed inte som kapitalutgifter. Nya nyttjanderättstillgångar som tillkommit under året har också exkluderats från kapitalutgifter.

20230515124907

EU-taxonomi – Driftsutgifter

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absoluta driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori (omställningsverksamhet)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Procent	Procent	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	NACE-kod 41	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)	NACE-kod 68	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0	0	0	0	0	0	0											
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		120	7																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		0	0																	
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		120	7																	
Totalt (A.1+A.2)		**120**	**7**																	

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1 664	93
Totalt (A + B)		**1 784**	**100**

GRI Index

GRI Standard 2021	Upplysning	Sida
Generella upplysningar		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Information om organisationen	24, 47
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	47
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	47
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	26
	2-7 Medarbetare	43-45
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	43-45
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	34-35, 53-62
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	34-35, 53-62
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	35
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	35
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	35
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	34-35
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	35
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	35, 53-62
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	22-25
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	34-35
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	34-35
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	34-35
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	34-36
	2-28 Medlemskap i organisationer	35
Väsentliga frågor		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	21-22
	3-2 Lista på väsentliga frågor	22
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	25, 35, 46

GRI Standard 2021	Upplysning	Sida
forts. Väsentliga frågor		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	43
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	43
	302-3 Energiintensitet	43
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1 Interaktioner med vatten som en delad resurs	43
	303-2 Hantering av vattenrelated påverkan	22-24, 27, 43
	303-3 Vattenuttag	43
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	43
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	43
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	43
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	43
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan	23-25, 27, 43
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	23-25, 27, 43
	306-3 Genererat avfall	43
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	46
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	44
	401-3 Föräldraledighet	44
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	44
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	43-44
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	44
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	46
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Underbyggda klagomål gällande överträdelser av kundsekretess och förlust av kunddata	46

Uttalande om användning: Catella AB har rapporterat informationen som finns i det här GRI-Indexet för rapporteringsperioden 1 januari – 31 december 2022 med referens till GRI Standards.

Vi har valt att inte rapportera delvis rapporterade upplysningar eftersom detta är en GRI-hänvisad rapport. Vårt mål är att vidareutveckla vår uppfyllelse av GRI Standards 2021.

20230515249008

Tabeller och data

Miljö

Tabell 1

ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN (MWh)

Energityp	2022	2021
Bränsle[1]	477,8	70,8
Elektricitet	583,0	382,1
varav förnybart[2]	282,3	–
Fjärrvärme	138,2	61,5
varav förnybart	44,8	–
Fjärrkyla	51,3	43,2
varav förnybart	26,7	–
Totalt (MWh)	**1 250,3**	**557,6**

[1] Inkluderar bränslen som används för företagsägda fordon och drift på plats. Vi har för närvarande ingen tillförlitlig information om hur mycket bränsle som kommer från förnybara och icke-förnybara källor.

[2] För 2021 redovisades inte mängden förnybar el, fjärrvärme eller fjärrkyla.

Med tanke på att 2021 var första året vi rapporterade energidata, är det troligt att de högre växthusgasutsläppen för 2022 beror på förbättrad datakvalitet. Även återgången till business-as-usual efter Covid-19-pandemin har sannolikt påverkat våra utsläpp eftersom vi har rest igen och fler anställda har återgått till att arbeta på kontoren.

Tabell 2

ENERGIINTENSITET 2022

Indikator	Intensitet
Energiintensitet (MWh/anställd FTE)	2,45
Energiintensitet (MWh/mkr)	0,48

Tabell 3

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Total GHG-utsläpp (tCO_2e)	2022	2021
Scope 1	102,1	23,5
Scope 2 location-based	113,7	17,6
Scope 3	277,0	87,5
Totalt	**492,80**	**128,6**

[1] Utsläppen av växthusgaser har beräknats i enlighet med GHG-protokollet. Källor för emissionsfaktorer är t.ex. DEFRA 2022, EPA 2022, IEA 2018, Energiföretagen 2022.

[2] Hela 2021/2022 är baslinjen för växthusgasinventeringen.

[3] Hela Scope 3 inkluderar våra affärsresor, avfalls-, energi- och bränslerelaterade aktiviteter.2021/2022 är baslinjen för växthusgasinventeringen.

[4] Beräkningarna inkluderar följande växthusgaser: CO_2, CH_4 and N_2O.

[5] Med tanke på att 2021 var vårt första år då vi rapporterade växthusgasdata, är det troligt att de högre växthusgasutsläppen för 2022 jämfört med 2021 beror på förbättrad datakvalitet. Även återgången till business-as-usual efter Covid-19-pandemin har sannolikt påverkat våra utsläpp eftersom vi har rest igen och fler anställda har återgått till att arbeta på kontoren.

Tabell 4

GHG INTENSITET 2022

Indikator	Intensitet
GHG Intensitet (tCO_2e/anställd FTE)	0,97
GHG Intensitet (tCO_2e/mkr)	0,19

Tabell 5

AVFALL

Avfallsproduktion	2022	2021
Icke-farligt avfall	19,8	4,7
Farligt avfall	0,0	0,0
Totalt[1]	**19,8**	**4,7**

[1] Totalalen baseras endast på rapporterad data av APAM ltd, Catella Real Estate AG, Catella Residential Partners SAS, Catella Valuation Partners SAS och Catella Property Consultants SAS.

Tabell 6

VATTENUTTAG

	2022[1] Vatten-uttag från alla områden	2021[1] Vatten-uttag från alla områden
Total vattenförbrukning (megaliter)	1,27	0,65
% sötvatten	57%	0%
% kommer från tredje part	70%	100%
% kommer från grundvatten	30%	0%

[1] Vi har för närvarande inte tillgång till data för vattenuttag av vatten som inte är sötvatten eller vattenuttag från områden med vattenbrist.

Sociala data – 2022

Tabell 7

INFORMATION OM MEDARBETARE OCH ARBETARE

	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningskontrakt			
Fastanställd	287,93	209,98	497,91
Visstidsanställd	6,2	5,2	11,04
Anställningsform			
Heltid	281,93	178,77	460,70
Deltid	9,00	34,01	43,01
Anställda utan garanterad arbetstid[1]	3,20	2,4	5,60
Totalt	**294,13**	**215,18**	**509,31**

[1] Antalet anställda redovisas i heltidsekvivalenter (FTE). De flesta av våra arbetsplatser kunde inte rapportera uppgifter om antalet anställda som inte är anställda. Antalet arbetare som inte är anställda är tio, men det är möjligt att det faktiska antalet är högre.

Tabell 8

MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH REGION

Region	Totalt antal medarbetare	Fast-anställd	Visstids-anställd
Sverige	65,45	63,95	1,5
Storbritannien	59,16	56,16	3
Frankrike	80,50	80,5	0
Tyskland	172,60	168,6	4
Österrike	5	5	0
Spanien	27,11	26,81	0,3
Finland	42,40	40,8	1,6
Irland	3	3	0
Danmark	15	15	0
Nederländerna	22	21	1
Polen	17,09	17,09	0
Totalt	**509,31**	**497,91**	**11,40**

Tabeller och data

Sociala data – 2022

Tabell 8, forts.

MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH REGION

Region	Heltid	Deltid	Anställda utan garanterad arbetstid
Sverige	63,70	1,75	0
Storbritannien	55	4,16	0
Frankrike	80	0,5	0
Tyskland	144	24,6	4
Österrike	5	0	0
Spanien	27,11	0	0
Finland	40,8	0	3,2
Irland	3	0	0
Danmark	11	4	0
Nederländerna	14	8	0
Polen	17,09	0	0
Totalt	**460,70**	**43,01**	**7,20**

Tabell 9

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING – KÖN, ÅLDER, REGION (%)

	Nyanställda	Nyanställda (%)	Personalomsättn.	Personalomsättn. (%)
Totalt	**116**	**23%**	**91**	**18%**
Uppdelat på kön				
Kvinnor	51	10%	43	10%
Män	66	13%	49	8%
Uppdelat på ålder				
<30 år	44	9%	22	4%
30–50 år	65	13%	57	11%
> 50 år	7	1%	12	2%
Uppdelat på region				
Sverige	16	3%	15	3%
Storbritannien	20	4%	13	3%
Frankrike	11	2%	9	2%
Tyskland	41	8%	38	7%
Österrike	5	1%	0	0%
Spanien	7	1%	8	2%
Finland	3	1%	3	1%
Irland	3	1%	0	0%
Danmark	4	1%	2	0%
Nederländerna	3	1%	0	0%
Polen	3	1%	3	1%

[1] Nyanställningar och personalomsättning beräknas som andel (%) av det totala antalet anställda.

Tabell 10

MÅNGFALD UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER (%)

Medarbetarekategori	Män	Kvinnor	<30 år	30–50 år	> 50 år
Styrelse	83%	17%	0%	33%	67%
Seniora chefer	89%	11%	0%	60%	40%
Chefer	68%	32%	4%	72%	24%
Medarbetare	51%	49%	31%	54%	15%
Totalt	**58%**	**42%**	**22%**	**59%**	**19%**

Tabell 11

ARBETSRELATERAD OHÄLSA

	Medarbetare	Arbetare
Dödsfall som konsekvens av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Registrerade fall av ohälsa	2	0
Totalt	**2**	**0**

[1] De främsta orsakerna till arbetsrelaterad ohälsa är utbrändhet, stress och andra former av mental ohälsa.

Tabell 12

FÖRÄLDRALEDIGHET

	Män	Kvinnor	Totalt
Medarbetare berättigade till föräldraledighet[1]	215,18	294,13	509,31
Medarbetare som tog ut föräldraledighet	20,4	19,8	40,2
Medarbetare som återvände till arbetet under rapporteringsperioden efter att deras föräldraledighet tog slut	19	12	31
Medarbetare som återvände till arbetet efter att deras föräldraledighet tog slut, som fortfarande är anställda 12 månader efter att de återvänt till arbetet	9,00	4,00	13,00
Återvändande (%)[2]	66%	80%	70%
Kvarhållningsgrad (%)[3]	100%	80%	81%

[1] Anställda som är berättigade till föräldraledighet definieras i denna rapportering som de som har rätt att ta ut föräldraledighet enligt sina kontrakt, inklusive de som för närvarande inte är berättigade till föräldraledighet.

[2] Återvändande anställda beräknas som antalet anställda som kom tillbaka i arbete under redovisningsåret efter att deras föräldraledighet upphörde, delat med antalet anställda som skulle återgå i arbete efter att deras föräldraledighet upphörde.

[3] Kvarhållningsgraden beräknas som antalet anställda som fortfarande är sysselsatta 12 månader efter att deras föräldraledighet upphörde, dividerat med antalet anställda som återvänt från sin föräldraledighet under tidigare rapporteringsperioder.

Tabell 13

UTVECKLINGSSAMTAL

Medarbetarkategori	Män	Kvinnor	Totalt
Seniora chefer	58%	94%	62%
Chefer	97%	97%	97%
Medarbetare	94%	93%	94%
Totalt	**91%**	**94%**	**92%**

Tabell 14

DISKRIMINERING

Status	Fall
Fall granskade av organisationen;	0
Åtgärdsplaner som implementerats;	0
Åtgärdsplaner som implementerats och vars resultat behandlats med hjälp av ledningens rutinmässiga processer;	0
Fall som inte längre är föremål för åtgärd.	0

Det förekom 0 bekräftade fall av diskriminering under rapporteringsåret. 2 bolag hade anonymt rapporterade incidenter, men eftersom rapporteringen var anonym så gjordes ingen åtgärdsplan.

Tabeller och data

Sociala data – 2021

Tabell 7

INFORMATION OM MEDARBETARE OCH ARBETARE

	Totalt	Kvinnor	Män
Anställningskontrakt			
Fastanställd	496,9	217,9	279
Visstidsanställd	6	2	4
Anställningsform			
Heltid	459	187	272
Deltid	43,9	34,9	9
Totalt	**502,9**	**221,9**	**281**
Konsulter, praktikanter och volontärer	32,35	9,95	22,4

[1] Konsulter, praktikanter och volontärer ingår inte i totalen.

[2] All data om anställda rapporteras som heltidsekvivalenter.

Tabell 8

MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH REGION

Region	Totalt antal medarbetare	Fast-anställd	Visstids-anställd
Sverige	61,9	61,9	0
Norge	2	2	0
Finland	41	41	0
Danmark	11	11	0
Tyskland	187	183	4
Österrike	2	2	0
Frankrike	81	81	0
Spanien	31	30	1
Storbritannien	55	54	1
Estland	3	3	0
Lettland	4	4	0
Litauen	1	1	0
Nederländerna	23	23	0
Totalt	**502,9**	**496,9**	**6**

Tabell 9

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING – KÖN, ÅLDER, REGION (%)

	Ny-anställd	Ny-anställd (%)	Personal-omsättn.	Personal-omsättn. (%)
Totalt	**99**	**20%**	**85**	**17%**
Uppdelat på kön				
Kvinnor	40	8%	33	7%
Män	59	12%	52	10%
Uppdelat på ålder				
<30 år	42	8%	32	6%
30–50 år	49	10%	42	8%
> 50 år	8	2%	11	2%
Uppdelat på region				
Sverige	7	1%	9	2%
Norge	0	0%	0	0%
Finland	7	1%	7	1%
Danmark	4	1%	5	1%
Tyskland	31	6%	21	4%
Österrike	0	0%	0	0%
Frankrike	20	4%	20	4%
Spanien	6	1%	6	1%
Storbritannien	19	4%	15	3%
Estland	0	0%	0	0%
Lettland	0	0%	0	0%
Litauen	0	0%	0	0%
Nederländerna	5	1%	2	0%

Tabell 10

MÅNGFALD UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER (%)

Medarbetarkategori	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Seniora chefer	21.7%	78.3%	3.3%	48.3%	48.3%
Chefer	32.9%	67.1%	17.6%	68.2%	14.1%
Medarbetare	49.7%	50.3%	29.1%	56.3%	14.6%
Totalt	**43.5%**	**56.5%**	**24.1%**	**57.4%**	**18.6%**

Tabell 11

ARBETSRELATERAD OHÄLSA

	Medarbetaree	Arbetare
Dödsfall som konsekvens av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Registrerade fall av ohälsa	4	0
Totalt	**4**	**0**

[1] De främsta orsakerna till arbetsrelaterad ohälsa är utbrändhet, stress och andra former av mental ohälsa.

Tabell 12

FÖRÄLDRALEDIGHET

	Kvinnor	Män	Totalt
Medarbetare berättigade till föräldraledighet	44,9	73	117,9
Medarbetare som tog ut föräldraledighet	13	12	25
Medarbetare som återvände till arbetet under rapporterings-perioden efter att deras föräldraledighet tog slut	7,6	6,5	14,1
Medarbetare som återvände till arbetet efter att deras föräldra-ledighet tog slut, som fortfarande är anställda 12 månader efter att de återvänt till arbetet	5,6	8	13,6
Återvändande (%)[2]	72%	100%	82%
Kvarhållningsgrad (%)[3]	65%	80%	73%

Tabell 13

UTVECKLINGSSAMTAL

Medarbetarkategori	Kvinnor	Män	Totalt
Seniora chefer	77%	74%	75%
Chefer	95%	91%	92%
Medarbetare	96%	97%	97%
Totalt	**93%**	**93%**	**93%**

Tabell 14

DISKRIMINERING

Status	Fall
Fall granskade av organisationen;	0
Åtgärdsplaner som implementerats;	0
Åtgärdsplaner som implementerats och vars resultat behandlats med hjälp av ledningens rutinmässiga processer;	0
Fall som inte längre är föremål för åtgärd.	0

Det var ingo fall av diskriminering under rapporteringsåret.

Tabeller och data

Styrning

Tabell 15

HANTERING AV LEVERANTÖRSFRÅGOR

År	Totalt antal nya leverantörer	Nya leverantörer som undersökts utifrån miljömässiga kriterier	Nya leverantörer som undersökts för sociala kriterier
2022	104	3%	1%
2021	154	63%	66%

Antalet nya leverantörer som screenades under 2022 var lägre än 2021. Detta beror med största sannolikhet på att vi i dagsläget inte har någon systematisk process för leverantörsscreening. Uppgifterna om antalet nya leverantörer som rapporterats och granskades varierar mellan våra företag och rapporteringsår.

Tabell 16

ANTI-KORRUPTION

Status	Fall 2022	Fall 2021
Totalt antal och typ av bekräftade fall av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där medarbetare blev uppsagda eller disciplinerade för korruption	0	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där kontrakt med affärspartners avslutades eller inte förnyade på grund av korruptionsrelaterade brott	0	0
Offentliga rättsliga ärenden gällande korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden, samt resultaten av dessa fall	0	0

Tabell 17

KUNDINTEGRITET

Status	Klagomål/förluster
Totalt antal underbyggda klagomål som mottagits avseende brott mot kundens integritet	0
varav klagomål från utomstående part och som av organisationen konstaterats vara underbyggda;	0
varav klagomål från tillsynsmyndigheter;	0
Totalt antal identifierade läckage, stölder eller förlust av kunddata.	0

Inga klagomål inkom från externa parter eller tillsynsorgan.

Omfattning och begränsningar

Omfattning och begränsningar

Hållbarhetsredovisningen avser redovisningsperioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 och har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsredovisningen tas fram årligen i samband med den ekonomiska årsredovisningen. Det finns inga omräkningar från föregående rapportperiod.

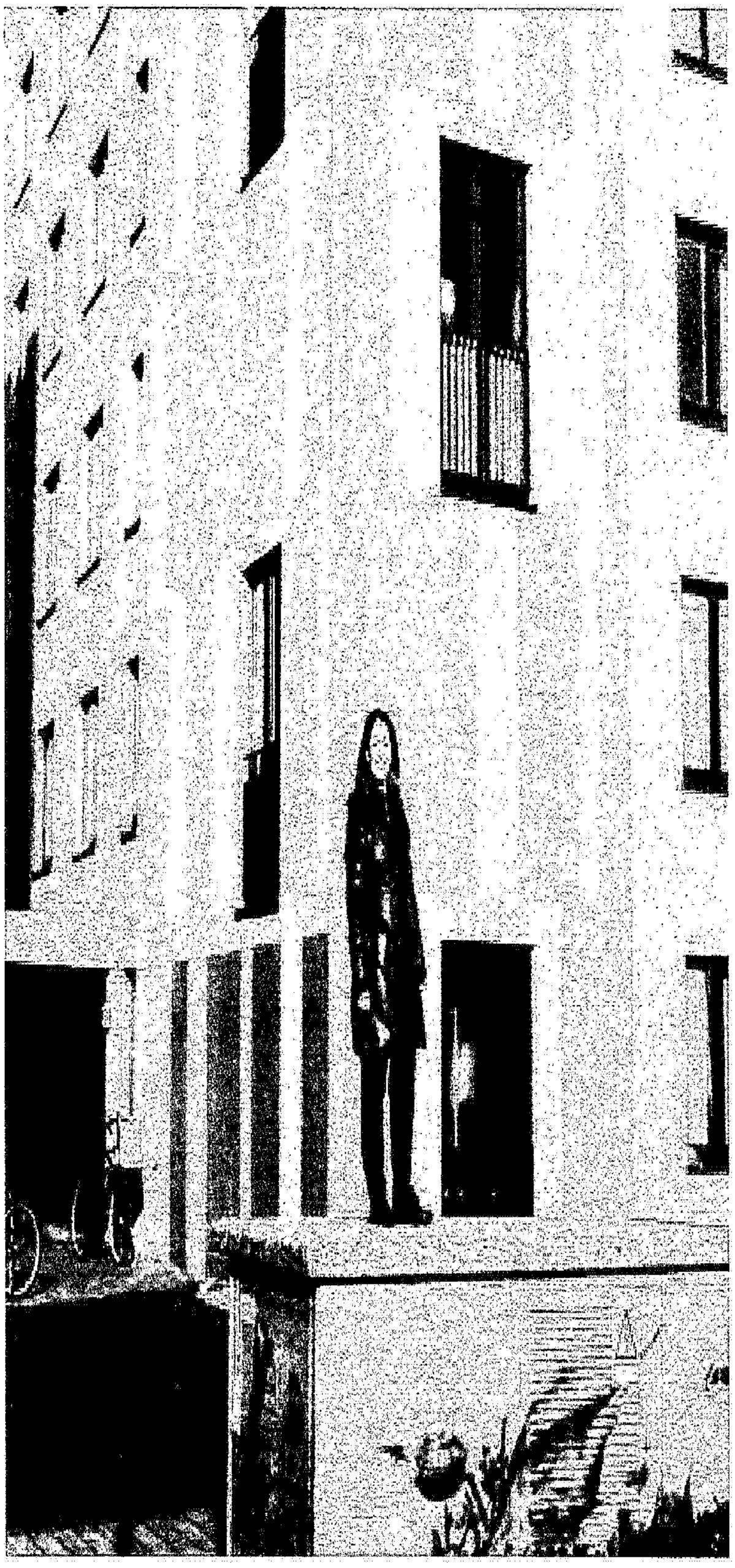
Catella AB har redovisat informationen som citeras i följande GRI-innehållsindex för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022 med hänvisning till GRI Standards 2021. Denna uppdatering har lett till något ändrade och ytterligare tabeller jämfört med föregående år.

Catella AB är ett publikt svenskt aktiebolag med huvudkontor i Stockholm, Sverige. Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, Mid Cap-segmentet, sedan 2016. Catella har verksamhet i 12 länder över hela Europa (Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Frankrike, Spanien, Storbritannien, Irland, Polen, Österrike, Nederländerna och Luxemburg).

Ytterligare information om vår styrningsstruktur, aktier, aktieägare, styrelse och deras ansvar samt utvärdering av styrelsen, nominerings-, revisions- och ersättningsutskott, information om ersättningar, revision, intressekonflikter och intern kontroll samt övervakning och riskbedömning finns i bolagsstyrningsrapporten (s.53-62).

Catellakoncernen ("Catella"), som framgår av not 1 i bokslutet (s. xx), omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och flera företag som bedriver verksamhet inom tre rörelsesegment: Corporate Finance, Investment Management och huvudsakliga investeringar. Omfattningen och gränserna för hållbarhetsdatan definieras av majoritetsägda företag med anställda. Catella Hospitality Europe, såväl som verksamheter som avvecklades och lades ner under 2022, såsom vår Corporate Finance-verksamhet i Tyskland och Baltikum är exkluderade från rapporteringen. Vi har lagt till två nya enheter i rapporteringen när vi gick in i Polen (Catella Poland) och Irland (Catella APAM Ireland) under 2022. All personaldata uttrycks i heltidsekvivalenter (FTE). 2022 är andra året hållbarhetsdata samlas in på ett centralt strukturerat sätt.

För frågor eller funderingar vänligen kontakta
Christin Hertzberg, Hållbarhetsansvarig
Christin.hertzberg@catella.se



Revisorns granskning av hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 19–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns granskning av 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 våra uttalanden.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Stockholm den 28 mars 2023

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Revisorns granskning av hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 19–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns granskning av 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 våra uttalanden.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Stockholm den 28 mars 2023

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

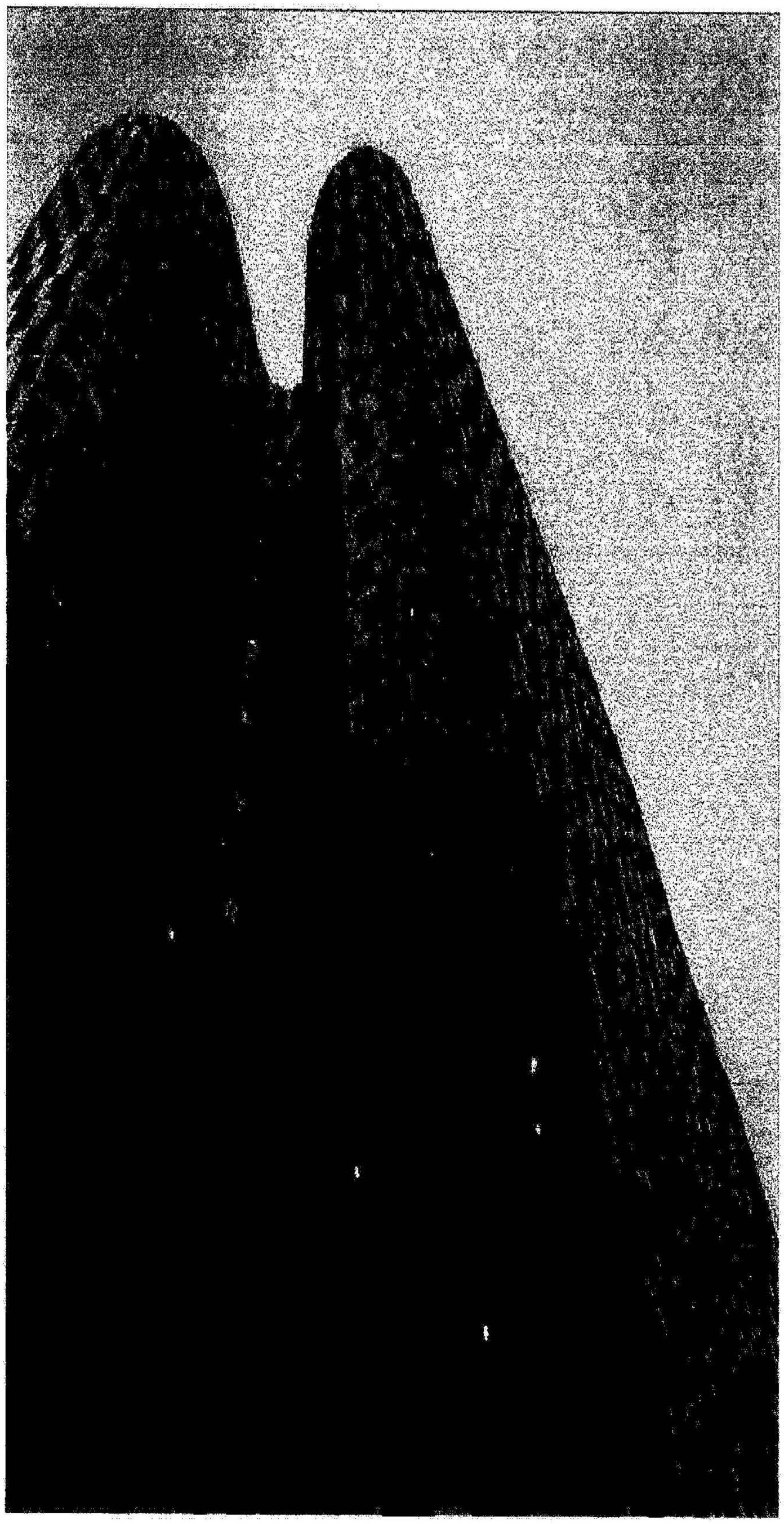
Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



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 8 300 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.

20230515124912

Catella som investering

1 Catella är en av Europas ledande partner för fastighetsinvesteringar

Bakgrund

Catella har en stark marknadsposition och långsiktiga relationer till ledande institutionella investerare, både som reglerad fastighetsfondförvaltare, fastighetsutvecklare och transaktionsrådgivare. Catella hade vid årsskiftet över 20 kontor i 13 länder runt om i Europa och erbjuder med sin 35-åriga historia ett brett paneuropeiskt erbjudande till investerare i fastighetssektorn.

Framsteg under 2022

- Breddat fastighetsfonderbjudande med ökat fokus på hållbara investeringar
- Fokusering av Corporate Finance till fem länder där Catella har en stark och lönsam marknadsposition samt synergier med övriga delar av bolaget
- Framflyttade positioner som fastighetsförvaltare åt större institutioner
- God avkastning i genomförda utvecklingsprojekt

2 Catella är verksamt på en långsiktig tillväxtmarknad

Bakgrund

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 2022

- Ökning av förvaltat kapital med 18 miljarder SEK
- Inflöden i fonder och mandat från större pensionsförvaltare, bland annat KLP och Greater Manchester Pension Fund

3 Hållbart företagande

Bakgrund

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 2022

- Långsiktig ESG-strategi beslutad på gruppnivå
- Lansering av fonden Catella Elithis, Catellas andra artikel 9 fond, med ambitionen att utveckla 100 energipositiva bostadshus runtom Europa
- Fortsatt starka inflöden i fonder med tydlig hållbarhetsprofil
- Principal Investments färdigställde och avyttrade tre fastighetsutvecklingsprojekt, samtliga med högt ställda miljökrav

4 Framgångsrik plattformsbyggare

Bakgrund

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 ett ägandeskap hos den lokala ledningen och 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 2022

- Totalt 0,7 miljarder SEK investerades genom delägda bolag
- Lansering av systematisk fastighetsfond i Sverige som nådde 200 mkr i förvaltat kapital vid årsskiftet
- Förvärv av Warsaw Property Partners (WPP) som tillför ett skickligt team inom fastighetsutveckling och förvaltning på den polska marknaden
- Ny etablering på Irland inom fastighetsförvaltning vilket medför ytterligare en marknad där vi erbjuder våra tjänster
- Kartläggning och diskussioner med flertalet framtida partners med ambitionen att öppna nya geografiska marknader för Catella och etablering av kompletterande verksamheter på befintliga marknader

5 Stabil och lönsam tillväxtprofil

Bakgrund

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 som vilar på återkommande fasta förvaltningsavgifter. Genom Principal Investments investeras Catellas eget kapital i attraktiva utvecklingsprojekt med en målsättning att generera en internränta (IRR) på i genomsnitt 20 procent. Genom Corporate Finance är Catella en uppskattad och eftertraktad transaktionsrådgivare i såväl perioder med hög ekonomisk aktivitet som låg. Därutöver finns det betydande synergier mellan Catellas affärsområden.

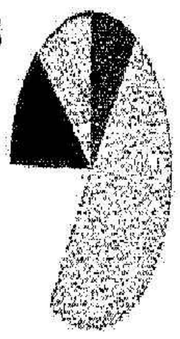
Framsteg under 2022

- Övergripande rörelsemarginal uppgick till 24 % (17)
- Stärkt likviditet i både Catella AB och fonderna som möjliggör investeringar i långsiktigt värdeskapande
- Förvaltat kapital ökade med 15 %
- Principal Investments genomförde fem nya investeringar och har nu nio utvecklingsprojekt (16) i sex länder
- Corporate Finance bibehöll positivt rörelseresultat om 22 mkr (57) trots en lugnare transaktionsmarknad

Catella-aktien och ägare

Catellas börsvärde uppgick, per den 31 december 2022, till cirka 3,2 miljarder kronor (4,2). Catellas aktiekurs (B-aktien) minskade under 2022 från 47,10 kronor till 36,40 kronor, vilket motsvarar en minskning med 23 procent. Motsvarande utveckling för A-aktien var 45,60 kronor till 33,80 kronor, en minskning med 26 procent. Det kan jämföras med indexet OMX Stockholm GI som minskade med 23 procent.

ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL
31 DEC 2022



Omsättning

Under 2022 omsattes sammanlagt 17,0 miljoner B-aktier och 58 tusen A-aktier i Catella på samtliga marknadsplatser medan den genomsnittliga dagliga handelsvolymen var 67 353 B-aktier och 353 A-aktier. Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 80,0 procent av den totala omsättningen i B-aktien och 100 procent i A-aktien.

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2022 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. 2 506 242 A-aktier, med 5 röster per aktie, och 85 842 330 B-aktier med 1 röst per aktie.

Per 31 december 2022 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 2022 har 24 313 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 föreslår en utdelning om totalt 106 018 286 kr (88 348 572), vilket motsvarar 1,20 kr (1,00) per aktie av serie A och B till aktieägarna för räkenskapsåret 2022.

Aktieägare

Catella hade 8 255 (8 831) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2022 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (49,4) av kapital och 48,9 procent (48,8) av rösterna, följt av Alcur Fonder med ett innehav på 8,4 procent (6,2) av kapital och 7,5 procent (5,6) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 73,8 procent (76,6) av kapitalet och 73,8 procent (71,6) av rösterna per den 31 december 2022. Det utländska ägandet uppgick till 13,8 procent (12,5) av kapitalet och 14,3 procent (13,2) av antalet röster.

Catellas B-aktie minskade med 23 % under året. OMX Stockholm GI minskade med 23 % under samma period.

20230515124913

FÖRDELNING AV AKTIER

PER 31 DECEMBER 2022

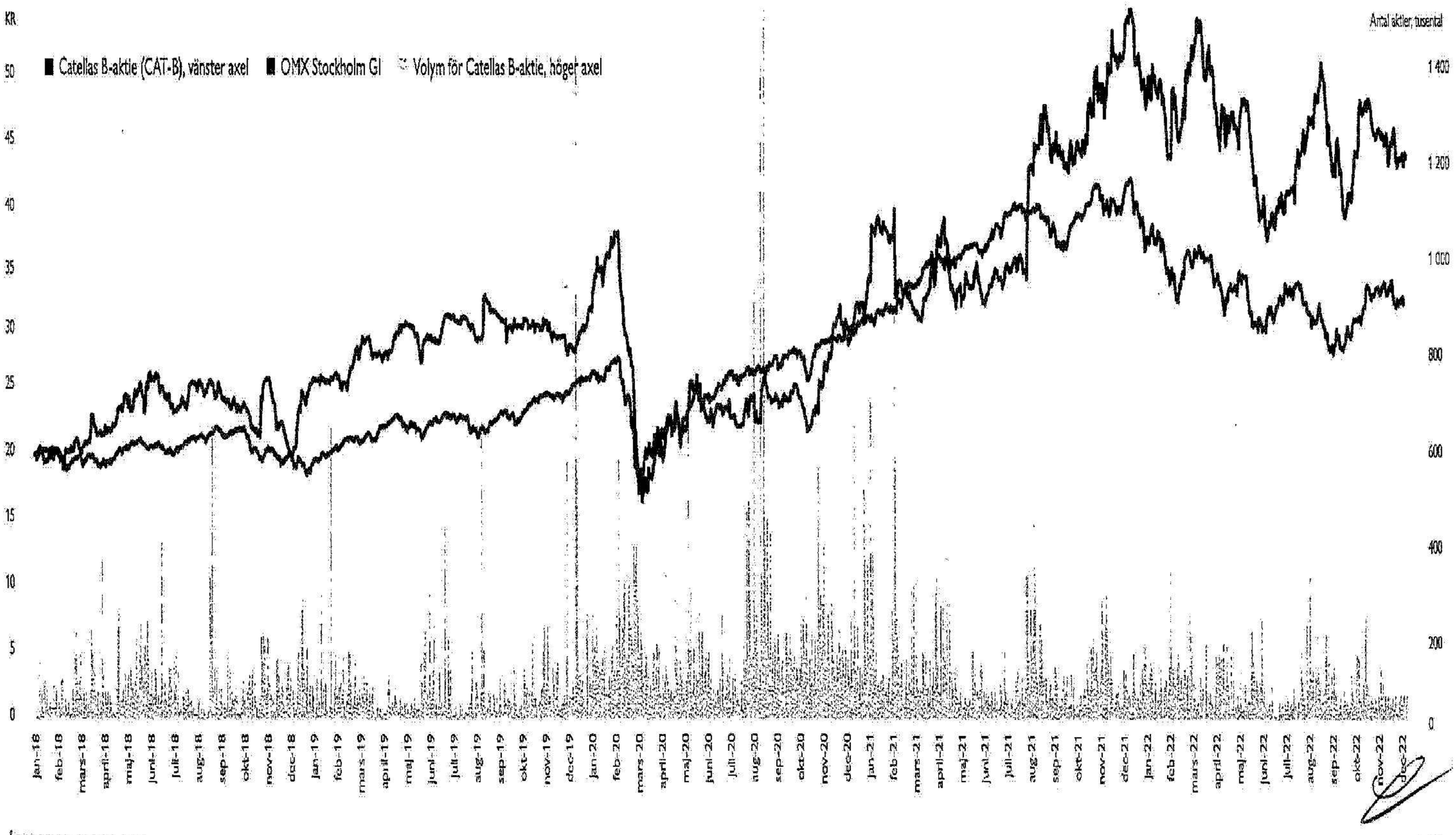
Ägarfördelning efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1 – 500	840 634	1,0%	1,6%	6 146	74,5%
501 – 1 000	677 826	0,8%	1,2%	870	10,5%
1 001 – 5 000	2 116 763	2,4%	2,8%	925	11,2%
5 001 – 10 000	1 015 867	1,2%	1,4%	136	1,6%
10 001 – 50 000	2 740 941	3,1%	3,2%	121	1,5%
50 001 – 100 000	1 275 756	1,4%	1,3%	17	0,2%
100 001 – 500 000	5 902 196	6,7%	6,7%	26	0,3%
500 001 – 1 000 000	5 746 230	6,5%	5,8%	7	0,1%
1 000 001 – 5 000 000	11 195 013	12,7%	12,5%	5	0,1%
5 000 001 – 20 000 000	7 396 099	8,4%	7,5%	1	0,0%
20 000 001 –	43 664 748	49,4%	48,9%	1	0,0%
Anonymt ägande	**5 776 499**	**6,5%**	**7,1%**		

AKTIEÄGARE

PER 31 DECEMBER 2022

Aktieägare	CAT A	CAT B	Kapital	Röster
Claesson & Anderzén	1 100 910	42 563 839	49,4%	48,9%
Alcur Fonder		7 396 099	8,4%	7,5%
Rutger Arnhult	128 936	3 817 079	4,5%	4,5%
Avanza Pension	3 203	2 116 657	2,4%	2,2%
Nordea Fonder		2 088 340	2,4%	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring	3 982	1 598 669	1,8%	1,7%
Petter Stordalen (Strawberry)	143 334	1 294 613	1,6%	2,0%
Familjen Hedberg		1 000 000	1,1%	1,0%
Swedbank Försäkring		981 679	1,1%	1,0%
Thomas Andersson Borstam		975 000	1,1%	1,0%
Övriga	1 125 877	22 010 156	26,2%	28,1%
Totalt	**2 506 242**	**85 842 330**	**100%**	**100%**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR CATELLAS B-AKTIE

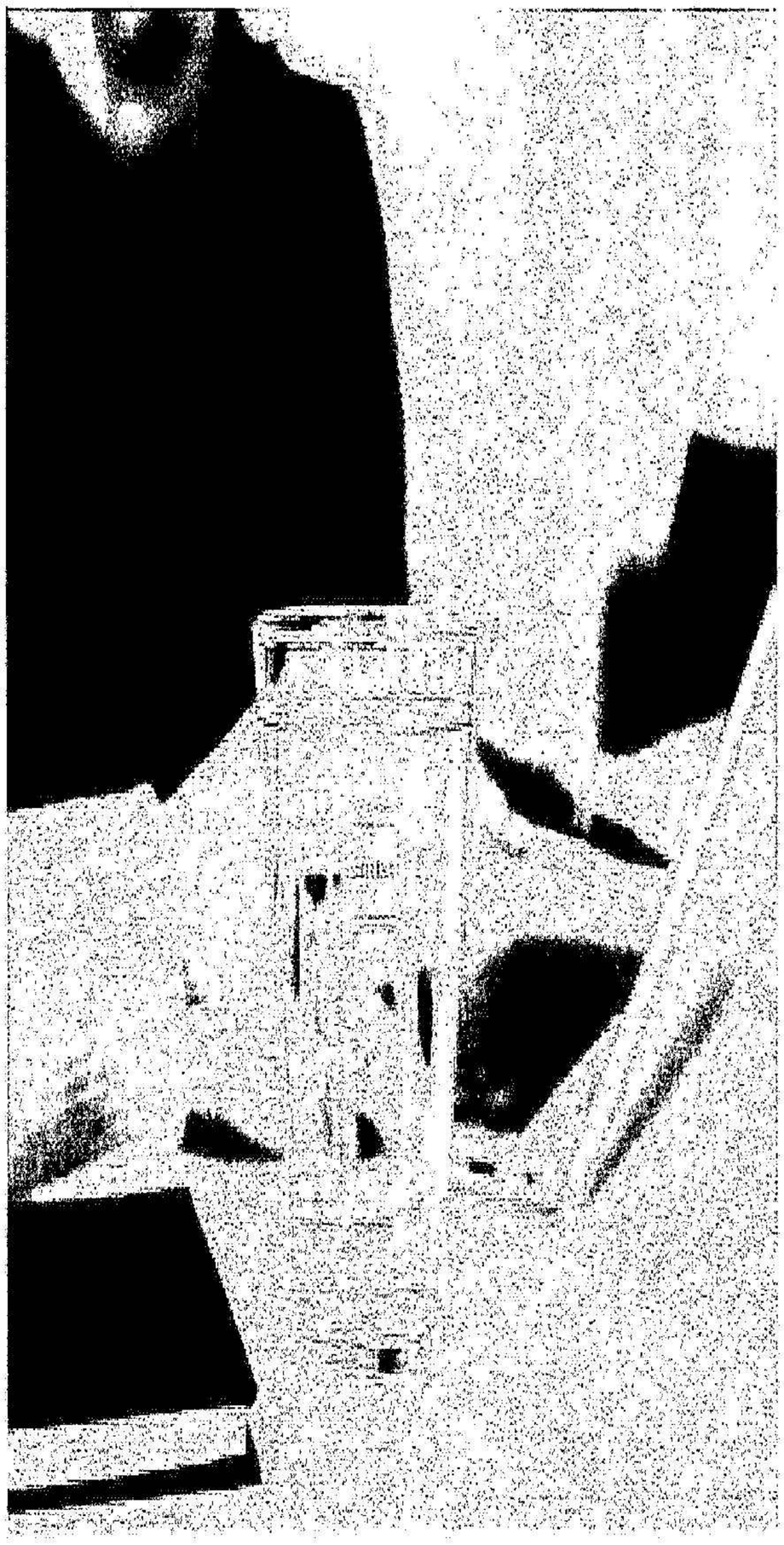


Bolagsstyrning

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, sedan 2016. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och redogör för bolagsstyrning i Catella under räkenskapsåret 2022.

20230515124914

Bolagsstyrning



Catella har inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning eller överträtt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden under 2022. Rapporten har granskats av Catellas revisor, se sida 63.

Grunden 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 de externa regelverken finns bolagsordningen samt styr- och arbetsdokument för styrelsen, 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 avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen ska redovisas. Catella har inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning under 2022.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 2022.

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 2022[1] uppgick det totala antalet aktier i Catella till 88 348 572, varav 2 506 242 aktier av serie A och 85 842 330 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 2022[2] uppgick det totala antalet aktieägare i Catella till 8 255 (8 831). Aktieägarna består av bland annat aktiefonder, institutionella ägare, medlemmar av Catellas styrelse och koncernledning samt ett stort antal privatpersoner, inklusive famansbolag. Den största aktieägaren per samma datum var Claesson & Anderzén-koncernen (primärt genom CA Plusinvest AB), med ett innehav motsvarande 49,4 procent (49,4) av aktierna och 48,9 procent (48,8) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2022. Ytterligare uppgifter om Catellas aktier och aktieägare presenteras i avsnittet "Catella-aktien och ägare" samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

[1,2] Faktiskt avstämningsdag den 30 december 2022.

Bolagsstämmor

Det forum där aktieägarnas inflytande utövas är bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare har rätt att delta i och utöva rösträtt för sina aktier vid bolagsstämman. Ordinarie bolagsstämma, s.k. årsstämma, hålls en gång per år. Styrelsen kan även 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 Catellas bolagsordning. 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 vinst eller förlust 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

Bolagsstyrning

frågor om koncernens verksamhet. Bolagsstämman kan även fatta beslut i särskilt viktiga frågor, såsom ändring av bolagets bolagsordning, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Årsstämma 2022

Catellas årsstämma 2022 hölls tisdagen den 24 maj 2022. Årsstämman genomfördes enbart genom förhandsröstning med stöd av tillfälliga lagregler och således utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen och valberedningen framlagda förslag. Vid årsstämman deltog endast styrelseordförande, stämmosekreterare, justeringspersoner och ett fåtal representanter från bolaget och Euroclear, vilket ej utgjorde en avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning mot bakgrund av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings särskilda tillämpningsföreskrifter med anledning av covid-19. Aktieägare representerande cirka 65 procent av rösterna i bolaget per avstämningsdagen för årsstämman var representerade vid årsstämman.

På årsstämman beslutades bland annat att:

- omvälja samtliga styrelseledamöter (Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm, Anneli Jansson och Jan Roxendal)
- omvälja styrelsens ordförande (Johan Claesson)
- fastställa moderbolagets- och koncernens resultat- och balansräkningar samt bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för föregående räkenskapsår
- lämna utdelning till aktieägarna om 1,00 krona per aktie, motsvarande totalt 88 348 572,00 kronor, samt att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning
- antalet styrelseledamöter ska vara sex, utan suppleanter, samt att bolaget ska ha en revisor, utan revisorssuppleanter
- fastställa arvoden till styrelseledamöterna med 600 000 kronor till styrelsens ordförande och 370 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna samt, för utskottsarbete, 135 000 kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 105 000 kronor till var och en av de övriga två ledamöterna samt 42 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 32 000 kronor till den andra ledamoten
- på nytt välja PricewaterhouseCoopers 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 uppdaterad instruktion för valberedningen
- anta uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- anta uppdaterad bolagsordning mot bakgrund av att Catella inte längre bedriver, eller har för avsikt att bedriva, bankrörelse, för att förtydliga vilken verksamhet som bedrivs inom affärsområdet Principal Investments samt för att återspegla tillämplig lydelse av aktiebolagslagen (2005:551) och Svensk kod för bolagsstyrning. I övrigt godkändes ett antal redaktionella förändringar i bolagsordningen
- 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 2023

Catellas årsstämma 2023 kommer att äga rum onsdagen den 10 maj 2023. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras i april 2023. Mer information finns på bolagets hemsida, www.catella.com.

Valberedning

Årsstämman i Catella beslutar om instruktioner för tillsättande av valberedning. Valberedningens uppgift ska vara 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 2022

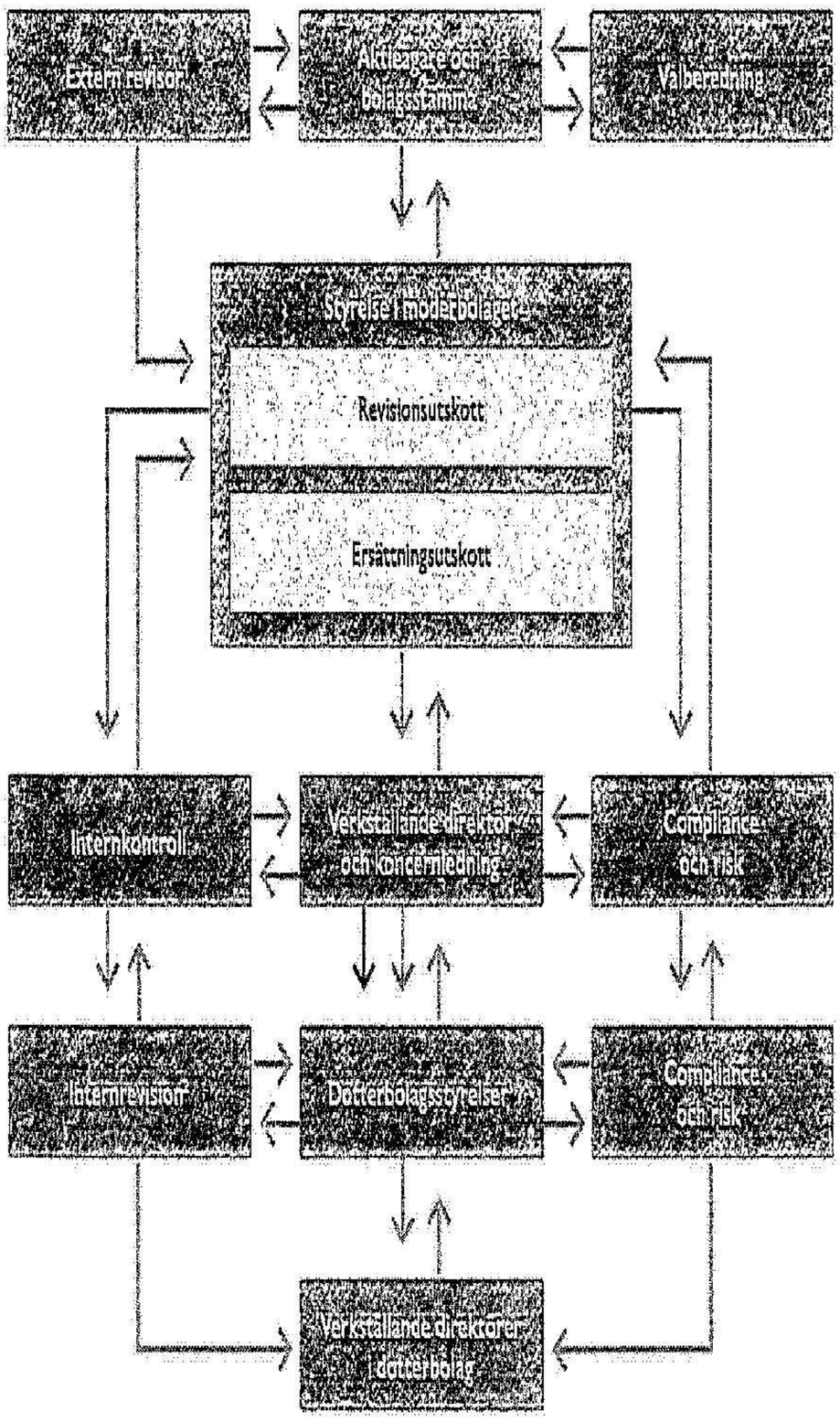
Instruktioner för tillsättande av valberedning inför årsstämman 2022 fattades vid årsstämman 2021. I enlighet med instruktionerna bestod valberedningen inför årsstämman av tre ledamöter; Eje Wictorson, utsedd av CA Plusinvest AB och ordförande i valberedningen, Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB, och Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB. Majoriteten av valberedningens ledamöter var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2022 konstaterades att styrelsearbetet i Catella är komplext och ställer höga krav på ledamöternas strategiska

20230515124915

Bolagsstyrning

CATELLAS BOLAGSSTYRNINGSKULTUR



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.

förmåga, engagemang och kompetens. Valberedningen betonade särskilt vikten av att skapa bra förutsättningar för styrelsen att kunna verka effektivt och stabilt med kontinuitet. Valberedningen tillämpade regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy.

Valberedningen föreslog ett oförändrat antal ledamöter samt omval av samtliga ledamöter och styrelsens ordförande. Valberedningen föreslog därutöver, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att PricewaterhouseCoopers AB skulle omväljas som Catellas revisor fram till slutet av årsstämman 2023.

Årsstämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.

Valberedning inför årsstämman 2023

Valberedningen inför årsstämman 2023 har under hösten 2022 sammankallats och utsetts i enlighet med instruktion för valberedningen som antogs vid årsstämman 2022. Valberedningen inför årsstämman 2023 består av tre ledamöter; Eje Wictorson, utsedd av CA Plusinvest AB och ordförande i valberedningen, Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB och Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB. 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 2022 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 bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Vid årsstämman 2022 omvaldes samtliga styrelseledamöter och styrelsens ordförande. Under 2022 har Catellas styrelse bestått av Johan Claesson (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm, Anneli Jansson och Jan Roxendal. En majoritet (fyra av sex) av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Samtliga av de i förhållande till bolaget och bolagsledningen oberoende aktieägarna 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 2022 lämnades bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier respektive återköp och överlåtelse av egna aktier. Under 2022 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.

Den senaste arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2022. Arbetsordningen 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:

Bolagsstyrning

- 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
- säkerställa att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2022 fastställdes även en instruktion för ekonomisk rapportering, en instruktion till verkställande direktören samt befintliga och reviderade koncernövergripande policys. Styrelsen ansvarar för att bolaget har god intern kontroll. Styrelsen säkerställer kvaliteten avseende den finansiella rapporteringen genom en serie koncernpolicys, arbetsordningar, ramverk samt tydliga strukturer med definierade ansvarsområden och dokumenterade befogenheter. Under 2022 fanns internrevision i de dotterbolag som under året bedrev reglerad verksamhet, se mer i avsnittet "Intern kontroll".

Styrelsens arbete under 2022

Antalet styrelsemöten under 2022 uppgick till 15 (14) varav 3 (4) var per capsulam. Varje styrelseledamots deltagande i dessa möten redovisas i tabellen nedan. Alla sammanträden under året har följt en dagordning som, tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen, tillhandahållits ledamöterna i god tid före styrelsemötena.

Utöver den löpande verksamheten har frågor avseende översyn av koncernövergripande policys, styrning av dotter- och intressebolag samt investeringar och avyttringar inom verksamhetsområdet Principal Investments ägnats särskilt fokus under året. 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 förs av bolagets Head of Group Legal. 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.

2022 års utvärdering har genomförts med stöd av bolagets Head of Group HR, där styrelsens ledamöter besvarat flertalet frågor om styrelsens arbete och sin egen roll i styrelsen. Intervjuer har även hållits med respektive styrelseledamot. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och har av styrelsens ordförande redovisats för valberedningen.

Revisionsutskott

För att bistå i fullgörandet av styrelsens övervakande roll i revisionsfrågor har styrelsen inrättat ett särskilt revisionsutskott. Revisionsutskottet stödjer styrelsen i dess arbete med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen och bolagets internkontroll. Specifikt övervakar utskottet finansiell rapportering, effektivitet i internkontroll, internrevisionsaktiviteter samt riskhantering. Utskottet informerar sig även om lagstadgad revision av årsbokslut. Revisionsutskottet utvärderar revisor samt dess oberoende. Utskottet presenterar sina slutsatser och förslag för styrelsen inför styrelsens beslutsfattande. Revisionsutskottet ska lämna rekommendation till valberedningen avseende val och arvodering av revisor.

Under 2022, såväl innan som efter det konstituerande styrelsemötet i maj 2022, har styrelsens revisionsutskott bestått av Tobias Alsborger, Johan Claesson och Jan Roxendal, med Jan Roxendal som ordförande. Revisionsutskottet sammanträdde vid 4 (5) tillfällen under 2022 där Catellas revisor, PricewaterhouseCoopers AB, var närvarande vid samtliga tillfällen. Revisionsutskottets ordförande rapporterade regelbundet till styrelsen om frågor som behandlats på utskottets möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen 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 2022 utgjordes styrelsens ersättningsutskott av Johan Claesson och Jan Roxendal, med Johan Claesson som ordförande. Sedan det konstituerande styrelsemötet i maj 2022 består ersättningsutskottet av Johan Claesson och Joachim Gahm, med Johan Claesson som ordförande. Ersättningsutskottet sammanträdde vid 3 (2) tillfällen under 2022. Ersättningsutskottets ordförande rapporterade regelbundet till styrelsen om frågor som behandlats på utskottets möten.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning för arbete i styrelsen, efter förslag från valberedningen. Vid årsstämman 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 2 869 000 kronor varav 600 000 kronor till styrelsens ordförande, 370 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna samt för utskottsarbete 135 000 kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 105 000 kronor till var och en av de övriga två ledamöterna samt 42 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 32 000 kronor till den andra ledamoten. Information om ersättningar till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2022 framgår av not 11 i årsredovisningen 2022.

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. Utöver den verkställande direktören har koncernledningen under 2022 bestått av CFO, Head of Group Legal, Head of Group HR och Head of Investor Relations and Group Communications. Under 2022 har inga förändringar skett i koncernledningens

20230515124916

Bolagsstyrning

STYRELSENS ARBETE OCH VIKTIGA BESLUT UNDER 2022

KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké 2021
- Externrevisionsrapport 2021
- Risk- & regelefterlevnadsrapport Q4 2021
- Utvärdering av externrevisor
- Utvärdering av verkställande direktör
- Försäljning av Infrahubs projekt i Norrköping
- Fastställande av koncernövergripande policys

KVARTAL 2

- Årsredovisning 2021
- Ersättningsrapport 2021
- Delårsrapport Q1 2022
- Risk- & regelefterlevnadsrapport Q1 2022
- Externrevisionsplan 2022
- Årsstämma 2022
- Fastställande av styrdokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, arbetsordning för revisions- och ersättningsutskottet samt koncernövergripande policys
- Tillsättande av styrelseutskott och visselblåsarkommitté
- Förvärv av Warsaw Property Partners (nu Catella Poland WPP)
- Avveckling Catella Corporate Finance i Frankrike och Baltikum
- Försäljning av Infrahubs projekt i Örebro och Ljungby
- Omvandling av aktier
- Strategi, innefattande ESG-strategi och långsiktiga ESG-mål

KVARTAL 3

- Delårsrapport Q2 2022
- Risk- & regelefterlevnadsrapport Q2 2022
- Omvandling av aktier
- Fastställande av koncernövergripande policys

KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2022
- Risk- & regelefterlevnadsrapport Q3 2022
- Externrevisionsrapport Q3 2022
- Budget 2023
- Utvärdering av styrelsen
- Utvärdering av styrning av dotter- och intressebolag
- Fastställande av koncernövergripande policys

NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN OCH UTSKOTTSMÖTEN 2022[1]

Ledamot	Närvaro styrelsemöte	Närvaro revisionsutskott	Närvaro ersättningsutskott
Johan Claesson, ordförande	15/15	4/4	3/3
Jan Roxendal, styrelseledamot[2]	14/15	4/4	1/3[3]
Tobias Alsborger, styrelseledamot	15/15	4/4	–
Johan Damne, styrelseledamot	15/15	–	–
Joachim Gahm, styrelseledamot[3]	15/15	–	2/3[4]
Anneli Jansson, styrelseledamot	13/15	–	–

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

[2] Jan Roxendal var medlem i ersättningsutskottet fram till det konstituerande styrelsemötet den 24 maj 2022.

[3] Joachim Gahm är medlem i ersättningsutskottet sedan det konstituerande styrelsemötet den 24 maj 2022.

sammansättning. Efter utgången av 2022 har Mattias Brodin slutat som CFO. Michel Fischier har utsetts till tillförordnad CFO. För mer information om medlemmarna i koncernledningen, se avsnittet "Koncernledning". Den verkställande direktören har även utsett affärsområdeschefer och dotterbolagschefer, som styrs genom av styrelsen fastställda styrdokument med viss delegerad beslutanderätt, för att hantera den löpande verksamheten i koncernens dotter- och intressebolag. Koncernledningen arbetar nära med affärsområdes- och dotterbolagschefer för att etablera koncerngemensamma värderingar, visioner och strategier utifrån de mål som fastställs av styrelsen. Den verkställande direktören leder och sammankallar regelbundet koncernledningen och affärsområdescheferna. CFO har kvartalsvisa avstämningar med dotterbolagschefer för att diskutera resultat och andra finansiella frågor. Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete. Denna fråga behandlas särskilt på ett styrelsemöte per år varvid ingen från koncernledningen närvarar.

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 finns tillgängliga på bolagets hemsida, www.catella.com. Information om ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2022 framgår av not 11 i årsredovisningen 2022.

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. Årsstämman 2022 omvalde revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Daniel Algotsson var huvudansvarig revisor fram till årsstämman 2022. Efter årsstämman 2022 utsågs Patrik Adolfson till huvudansvarig revisor. PwC har varit bolagets externa revisor sedan 2011. Representanter för bolagets externa revisor var närvarande vid samtliga revisionsutskottssammanträden under 2022. Utöver revisionen har PwC haft ett antal övriga rådgivningsuppdrag för Catella som främst varit relaterad till redovisningsfrågor och internprissättning (transfer pricing).

Ersättning till revisorn

Arvode till revisorn ska enligt beslut vid årsstämman 2022 utgå enligt godkänd räkning. Information om ersättning till revisor under räkenskapsåret 2022 framgår av not [8] i årsredovisningen 2022.

Intern kontroll

Catellas interna kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna relaterade till upprättandet av finansiella rapporter samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Catellas verksamhet efterlevs. Styrelsen har det yttersta ansvaret för intern kontroll i bolaget. Ansvaret för att upprätta en effektiv kontrollmiljö är delvis delegerat till den verkställande direktören som ansvarar för att en organisation med processer som säkerställer effektiv och kvalitativ intern kontroll finns på plats. Utöver detta har styrelsen inrättat ett särskilt revisionsutskott som särskilt hanterar frågor relaterade till intern kontroll. För mer information om revisionsutskottet, se avsnittet "Revisionsutskott" ovan.

Catellas process för intern kontroll följer de internkontrollsprinciper som är framtagna av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Principerna är uppdelade i fem komponenter (kontrollmiljö,

Bolagsstyrning

riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning). Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS och övriga tillämpliga lagar och regler, särskilt för bolag noterade på Nasdaq Stockholm.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö omfattar bland annat hur mål sätts, hur värderingar följs upp och hur risker hanteras. Styrelsen har antagit flertalet styrdokument i syfte att tydliggöra styrelsens, koncernledningens och övriga anställdas roller och ansvarsfördelning. Exempel på sådana dokument är styrelsens arbetsordning, instruktion för ekonomisk rapportering, instruktion för revisionsutskottet, instruktion för den verkställande direktören samt koncerngemensamma policys såsom Corporate Governance Policy, Code of Coduct och Financial Handbook. Sådana styrdokument utgör, tillsammans med tillämpliga lagar och regler, kontrollmiljön inom Catella. Under 2022 har styrelsen och koncernledningen lagt särskilt fokus på översyn av Catellas styrdokument.

Riskbedömning

Koncernledningen genomför åtminstone vartannat år en övergripande riskanalys, där makroekonomiska, strategiska, operationella och finansiella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad identifieras. Under 2022 genomfördes en workshop tillsammans med bolagets externrevisor. Utfallet presenterades för styrelsen. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektivitet i åtgärder som finns på plats för att hantera riskerna. Risk- och regelefterlevnadsrapporter från dotterbolag under tillsyn behandlas vid revisionsutskottsmöten kvartalsvis.

Kontrollaktiviteter

Catella genomför löpande riskbedömningar för att identifiera risker som kan uppstå inom koncernen. Utformningen av kontrollaktiviteter är av särskild vikt i Catellas arbete med att hantera risker och säkerställa den interna kontrollen. Kontrollaktiviteter syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen inför varje rapporttillfälle och inkluderar bland annat attestrutiner och resultatanalys. Kontrollaktiviteter är knutna till bolagets affärsprocesser och respektive enhet säkerställer att kontrollaktiviteter genomförs i linje med uppsatta krav.

Catella har rutiner på plats för att hantera och undvika intressekonflikter och har som ett led i den pågående översynen av styrdokument under 2022 sett över policyn för närståendetransaktioner och intressekonflikter. Bolaget för ett register över närstående som uppdateras kontinuerligt. Hantering av intressekonflikter regleras i styrelsens arbetsordning och är en ståendepunkt på dagordningen vid styrelsemöten i dotter- och intressebolag. Mer information om transaktioner med närstående finns i not [38] och [53] i årsredovisningen 2022.

Information och kommunikation

För den externa informationsgivningen 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 Nasdaq Stockholm, säkerställa att det finns en koncerngemensam vision och strategi för kommunikation samt tydliga processer för informationsgivning såväl internt som externt. Den interna informationsgivningen hanteras primärt genom koncernens gemensamma intranät och kommuniceras också särskilt till berörda medarbetare. Bolagets CFO har regelbundna avstämningar med respektive dotterbolag 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 2022 har inga 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. För att säkerställa att kritisk information av betydelse för aktieägare och andra intressenter når styrelsen i Catella AB sitter även representanter från koncernledning i styrelsen i dotter- och intressebolag.

Under året har arbetet fortlöpt med att utveckla koncernens policyramverk i syfte att säkerställa fullständighet samt enhetlighet kring utformning, ägarstyrning och ansvar för uppdateringar. Arbete med implementering inleddes under 2022 och kommer att fortsätta under 2023.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Catellas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Catella diskuteras vid varje styrelsemöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av den interna kontrollen. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med externrevision och internrevision, riskhanteringsfunktion och regelefterlevnadsfunktion. Revisionsutskottet genomför ett beredande arbete inför styrelsens utvärdering av den information som koncernledningen samt bolagets revisorer lämnar.

Bolaget genomför varje år en koncernövergripande självutvärdering av arbetet med riskhantering och intern kontroll. Processen innebär att självutvärdering av kontrollaktiviteters effektivitet genomförs i respektive rapporterande enhet. Koncernens CFO ansvarar för självutvärderingen. Självutvärderingen utvärderas av koncernekonomifunktionen och bolagets externa revisor. Revisionsutskottet erhåller information om viktiga slutsatser från utvärderingsprocessen, liksom om eventuella åtgärder avseende bolagets interna kontrollmiljö.

Under 2022 har arbetet fortlöpt med att se över rutinerna för uppföljning mot bakgrund av att den konsoliderade situationen upphörde under det fjärde kvartalet 2021 som ett resultat av återlämnande av banklicensen i Luxemburg.

20230515124917

Bolagsstyrning

Reglerad verksamhet och internrevision

Vid utgången av räkenskapsåret 2022 bedrivs reglerad verksamhet under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet i två dotterbolag i koncernen, nämligen Catella Real Estate AG (CREAG) och Catella Property Fund Invesment AB. CREAG är ett fondförvaltningsbolag (Ty. Kapitalverwaltungsgesellschaft) under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten i Tyskland (BaFin). Catella Property Fund Investment AB är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning under tillsyn av Finansinspektionen. För de reglerade verksamheterna har det, under den tid reglerad verksamhet bedrivits, funnits särskilda funktioner för riskhantering, regelefterlevnad och internrevision med löpande rapportering till styrelsen och den verkställande direktören.

För övriga bolag i Catella-koncernen har styrelsen gjort bedömningen att internrevision förnärvarande inte är nödvändig. Koncernledningen är representerad i dotterbolags- och intressebolagsstyrelser och rapporterar vidare till styrelsen i Catella AB. Där så krävs enligt tillämpliga lagar och regler finns oberoende styrelseledamöter representerade. ■

Styrelse

Nedan presenteras information om styrelseledamöter i Catella.

Johan Claesson

Styrelseordförande

Född 1951

Styrelseledamot sedan 2008 och styrelseordförande sedan 2021

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Claesson & Anderzén Aktiebolag samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen. VD och styrelseledamot i Bellvi Förvaltnings AB och i Johan och Marianne Claesson AB. Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Bremia och Leeds Group plc.

Bakgrund: Ägare och arbetande ordförande i Claesson & Anderzén Aktiebolag

Utbildning: Civilekonom

Innehav i bolaget[1]: 1 100 910 A-aktier respektive 42 563 839 B-aktier i eget namn och genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej

Jan Roxendal

Styrelseledamot

Född 1953

Styrelseledamot sedan 2011

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Andra AP-fonden

Bakgrund: VD och CFO för Gambro AB, VD och koncernchef för Intrum Justitia Group, vice VD för ABB Group och koncernchef för ABB Financial Services.

Utbildning: Högre allmän bankexamen

Innehav i bolaget[1]: 129 554 B-aktier och obligationer motsvarande 2 500 000 kr i eget namn

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: Styrelseordförande i CA Fastigheter Aktiebolag (publ), VD i Claesson & Anderzén Aktiebolag, samt styrelseuppdrag och VD-uppdrag i andra bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen. 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

Tobias Alsborger

Styrelseledamot

Född 1976

Styrelseledamot sedan 2020

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

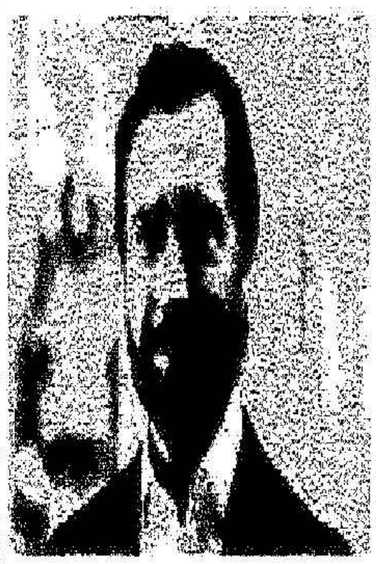
Bakgrund: Oberoende investerare och entreprenör. Partner och medlem i ledningsgruppen av NREP. Olika befattningar på DTZ (Cushman & Wakefield).

Utbildning: Civilingenjör inom fastighet och finans vid Kungliga Tekniska Högskolan

Innehav i bolaget[1]: 50 000 B-aktier genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Joakim Gahm

Styrelseledamot

Född 1964

Styrelseledamot sedan 2014

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB (publ), Celina Fondförvaltning AB och Odinviken Fastigheter AB. Ledamot kommunfullmäktige Danderyds kommun.

Bakgrund: VD på E. Öhman J:or Investment AB samt aktiechef och vice verkställande direktör i E. Öhman J:or Fondkommission AB.

Utbildning: Civilekonom vid Stockholms universitet

Innehav i bolaget[1]: 4 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja

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, styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige 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 2022 och avser eget och närståendes innehav.

20230515249l8

Koncernledning och revisor

Nedan presenteras information om medlemmar i Catellas koncernledning och bolagets revisor.

Christoffer Abramson

Verkställande direktör och koncernchef

Född 1970

Verkställande direktör och koncernchef sedan 2021. Ingår i koncernledningen sedan oktober 2020

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2020, tidigare som CFO. Kommer dessförinnan från tjänsten som CFO på EF Real Estate Holdings i Boston. Innan dess roller som Operative Executive för Cerberus Capital Management, Gores Group, Apollo Global Management samt CFO på GE Real Estate i London.

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Innehav i bolaget[1]: 20 000 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner i Catella AB i eget namn.

Michel Fischier

Tillförordnad CFO[2] och Head of Investor Relations and Group Communications

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]: 10 000 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn

Johanna Bjärnemyr

Head of Group Legal

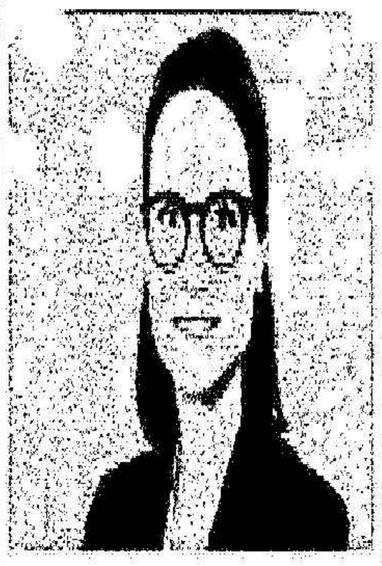
Född 1983

Ingår i koncernledningen sedan juni 2021

Bakgrund: Kommer närmast från tjänsten som Chefsjurist på Hemfosa Fastigheter AB och innan dess från Wistrand Advokat-byrå, Advokatfirman Cederquist och Kilpatrick Townsend & Stockton.

Utbildning: Jur.kand. vid Stockholms universitet

Innehav i bolaget[1]: 2 500 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn



Mathias de Maré

Head of Group HR

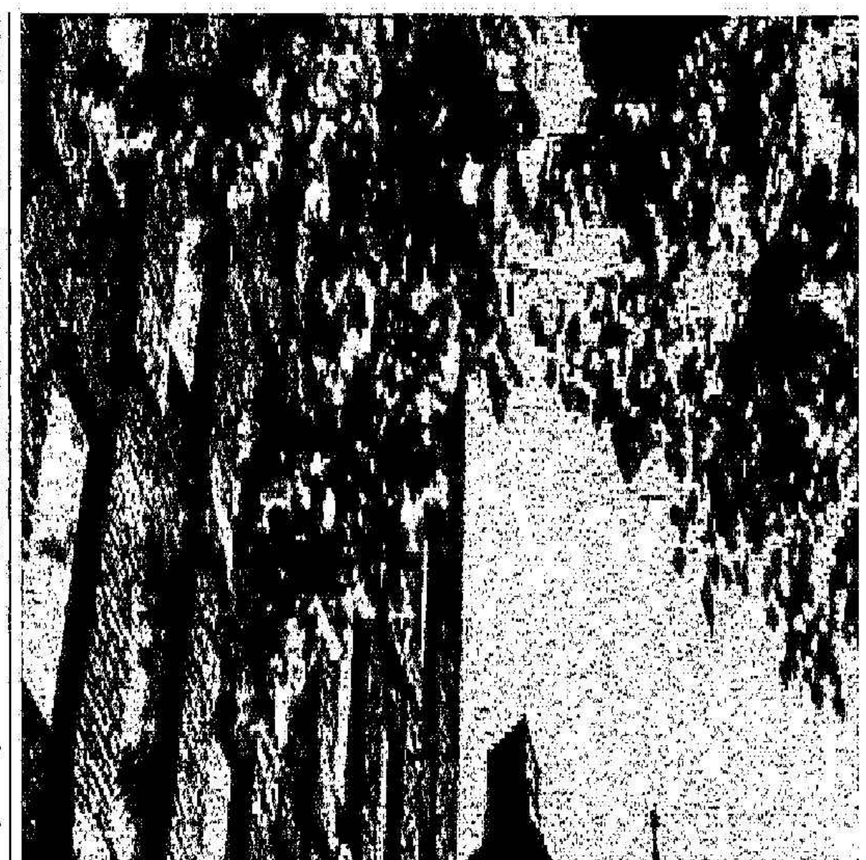
Född 1973

Ingår i koncernledningen sedan mars 2021

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2020. Kommer närmast från tjänsten som HR Manager på PwC och innan dess var Mathias 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 150 000 teckningsoptioner i eget namn



Patrik Adolfson

Huvudansvarig revisor[3]

Född 1973

PricewaterhouseCoopers AB (PwC) är Catellas revisor sedan 2011. Huvudansvarig revisor är Patrik Adolfson, auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Andra revisionsuppdrag: AcadeMedia AB, Bonava AB, Dometic Group AB, Nordstjernan AB och Pandox AB.

Innehav i bolaget: -

[1] Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2022.

[2] Mattias Brodin var CFO fram till den 24 februari 2023.

[3] Daniel Algotsson var huvudansvarig revisor fram till den 24 maj 2022.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagstämman i Catella AB (publ), org nr 556079-1419

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 53–62 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt fars uttalande 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.

Uttalande

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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Stockholm den 28 mars 2023

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramsön
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

20230515249 19

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Catella AB (publ), org nr 556079-1419

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 53–62 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt fars uttalande 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.

Uttalande

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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Stockholm den 28 mars 2023

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

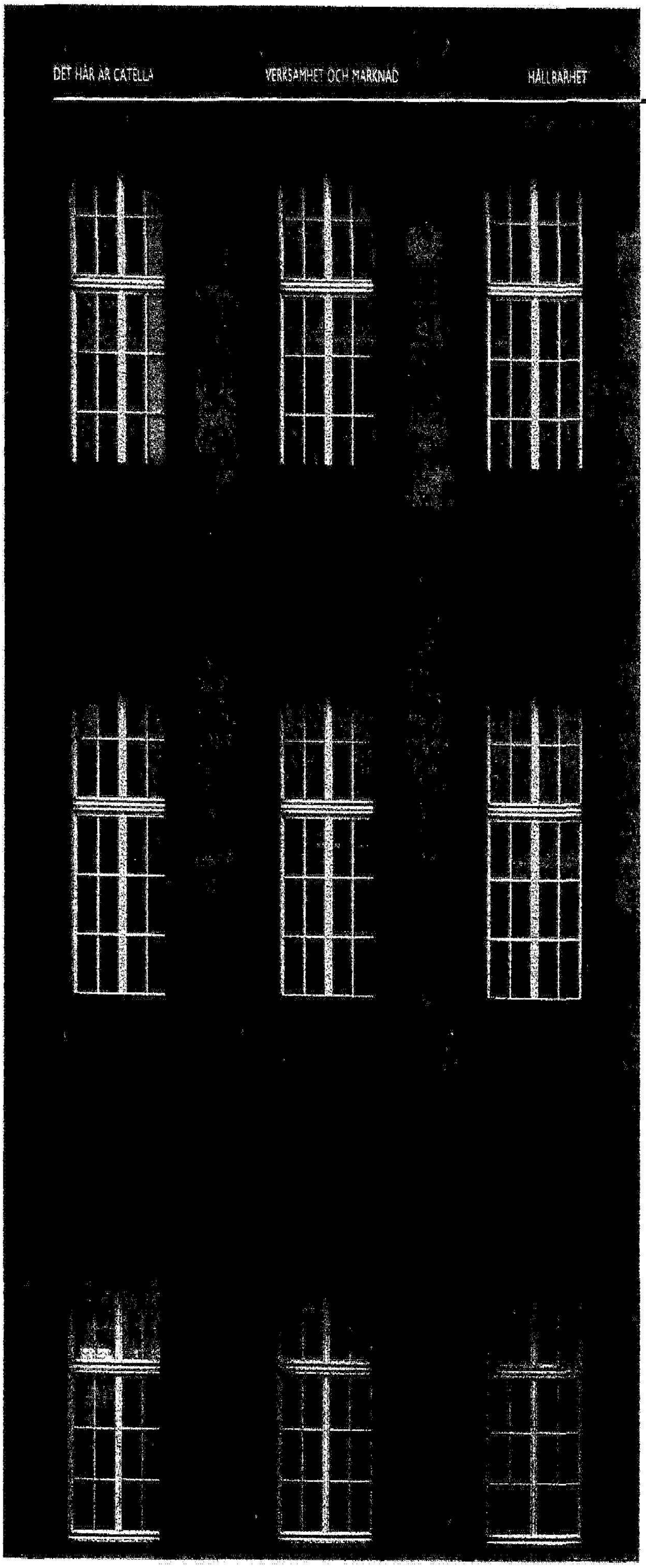
Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079 1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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. Från och med 2022 redovisas inte längre Catella Luxembourg SA i enlighet med IFRS 5. Jämförelsesiffror för tidigare år har justerats på motsvarande sätt.

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 13 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 över 20 öppna 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 140 miljarder kronor.

Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Catella investerar för närvarande i kontor, bostäder och logistikfastigheter på sju geografiska marknader. Investeringar görs genom dotterbolag och intresseföretag med en målsättning att investeringarna skall generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

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), andra holdingbolag och verksamheter under avveckling redovisas i kategorin "Övrigt".

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Catella AB (publ) med säte i Stockholm, Sverige, är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap sedan december 2016 och dessförinnan på First North Premier vid Nasdaq Stockholm sedan 2011. 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 48,9 procent (48,8) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2022. De tio största aktieägare representerade 73,9 procent (74,3) av kapitalet och 71,9 procent (72,3) av rösterna per 31 december 2022. Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 996	1 734	2 057	2 389	2 494
Övriga rörelseintäkter	597	73	281	85	58
Totala intäkter	2 593	1 807	2 338	2 474	2 553
Rörelseresultat	810	130	284	182	51
Finansiella poster - netto	20	80	-68	202	-7
Resultat före skatt	830	210	216	385	44
Årets resultat	683	128	75	193	-28
Medelantal anställda	497	538	577	581	539

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Eget kapital	2 430	1 821	1 797	1 736	1 647
Balansomslutning	6 320	5 442	4 233	4 057	7 009
Soliditet %	38	33	42	43	24

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	-1 782	7	-1 909	260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	233	202	222	-394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150	1 113	315	-245	89
Årets kassaflöde	**279**	**-436**	**524**	**-1 931**	**-45**

Från och med 2022 redovisas inte längre Catella Luxembourg SA i enlighet med IFRS 5. Jämförelsesiffror för tidigare år har justerats på motsvarande sätt

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 996 mkr (1 734), vilket är en ökning med 15 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen är främst hänförlig Investment Management vars såväl fasta som rörliga intäkter ökade. Corporate Finance omsättning minskade med 20 procent på grund av den avvaktande transaktionsmarknaden.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 597 mkr (73) varav merparten avser Principal Investments som avyttrade eller vinstavräknade ett flertal fastighetsprojekt under året.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 810 mkr (130) varav 419 mkr avser avyttrade eller vinstavräknade fastighetsprojekt. Därutöver var det förbättrade rörelseresultatet i huvudsak drivet av ökade resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter inom tjänsteområdet Property Funds samt ökade management fees från tillväxt av förvaltat kapital. I rörelseresultatet ingår vidare kostnader om ca 10 mkr hänförliga till Corporate Finance verksamhet i Tyskland som avvecklades under 2022. Föregående år belastades resultatet med avvecklingskostnader för dotterföretaget IPM om 109 mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till 20 mkr (80) och inkluderar ränteintäkter om 43 mkr (19) samt ränte- och låneuppläggnings-kostnader om 82 mkr (79). Ökade ränteintäkter är ett resultat av utökad lånefinansiering till fastighetsutvecklingsprojekt. I finansnettot ingår vidare verkligt värdejusteringar av låneportföljer om -20 mkr, fondinnehav om -5 mkr och innehavet i Pamica om +18 mkr. I finansnettot ingår även positiva valutakursdifferenser om 66 mkr (10) till följd av omvärderingar av fordringar och likvida medel i utländsk valuta. Föregående år inkluderar resultat från avyttring av dotterföretaget Catella Asset Management SAS om 130 mkr.

Koncernens resultat före skatt uppgick till 830 mkr (210).

Årets skattekostnad uppgick till 147 mkr (81) vilket motsvarar en effektiv skatt om 18 procent (39). Den lägre effektiva skatten i jämförelse med föregående år beror dels på låg eller ingen skatt på realisationsresultat inom Principal Investments, dels på att kostnader för avveckling av mindre lönsamma verksamheter, för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas, har minskat betydligt under 2022.

Årets resultat uppgick till 683 mkr (128), varav hänförligt till moderföretagets aktieägare 491 mkr (174). Det motsvarar ett resultat per aktie om 5,55 kr (1,97).

Koncernens egna kapital ökade under året med 610 mkr och uppgick per den 31 december 2022 till 2 430 mkr. Förutom årets resultat om 683 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 101 mkr och av positiva verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat om 14 mkr. Utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 88 mkr respektive 92 mkr. Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande uppgick till netto -11 mkr och inkluderar bland annat förvärv av andelar i dotterföretag. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2022 till 38 procent (33 procent per 31 december 2021).

Balansomslutningen ökade under 2022 med 879 mkr och uppgick per den 31 december 2022 till 6 320 mkr. Förändringen beror främst på ökade egna investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt, flera avyttrade projekt med god lönsamhet, högre fakturering och förbättrade kassaflöden vilket bland annat påverkade balansposterna Exploaterings- och projektfastigheter och likvida medel. Årets förstärkning av EUR och DKK ökade koncernens balansomslutning ytterligare vid omräkning av utländska dotter- och intresseföretags balansräkningar till koncernens rapporteringsvaluta i SEK.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital och kassaflöde från fastighetsprojekt, uppgick till 368 mkr (98). Betalda skatter uppgick till 136 mkr (110).

Kassaflöde från fastighetsprojekt uppgick till -155 mkr (-1 752) och inkluderar inbetalningar från försäljningarna av Infrahubs Norrköping, Örebro och Ljungby om 1 001 mkr samt inbetalningar från vinstavräknade franska logistikprojekt om 303 mkr. Därutöver återbetalade Köningsalle lån om 105 mkr. Vidare gjordes tilläggsinvesteringar i pågående projekt samt nya investeringar om totalt 1 569 mkr varav 638 mkr avser Infrahubs, 464 mkr avser det danska projektet Kaktus, 348 mkr avser franska och spanska logistikprojekt och 96 mkr avser Mander Centre.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -11 mkr (233) och inkluderar försäljning av resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB om 60 mkr samt försäljning av Visa aktier om 43 mkr. Därutöver påverkades koncernens kassaflöde av förvärvet av WPP och tilläggsförvärv av andelar i dotterföretag om totalt -73 mkr. Investeringar i aktier och fondandelar uppgick till 41 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 150 mkr (1 113) och inkluderar upptagna lån till det danska projektet Kaktus om 375 mkr. Utdelning till modeföretagets aktieägare uppgick till 88 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 88 mkr.

Årets kassaflöde uppgick till 279 mkr (-436) och likvida medel vid årets slut uppgick till 1 794 mkr (1 442), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 679 mkr (300).

Utveckling verksamhetsgrenar – 2 år i sammandrag

Mkr	Investment Management 2022	Investment Management 2021	Principal Investments 2022	Principal Investments 2021	Corporate Finance 2022	Corporate Finance 2021
Totala intäkter	1 408	1 069	660	18	542	678
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-166	-153	-175	-3	-78	-57
Intäkter efter provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	**1 243**	**916**	**485**	**15**	**465**	**622**
Rörelsekostnader	-785	-667	-111	-11	-442	-551
Rörelseresultat	457	249	373	4	22	71
Finansiella poster - netto	-27	131	-34	0	-10	-7
Resultat före skatt	431	381	339	4	12	64
Skatt	-131	-51	-5	1	-7	-29
Årets resultat	**299**	**330**	**334**	**5**	**5**	**35**

Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Eget kapital	389	1 070	531	187	59	95
Balansomslutning	1 624	1 507	3 111	2 697	497	583
Soliditet %	24	71	17	7	12	16

Investment Management

Verksamhetsområdet utvecklades väl under året. De totala intäkterna uppgick till 1 408 mkr (1 069) och årets rörelseresultat uppgick till 457 mkr (249). Förbättringen i intäkter och rörelseresultat är främst hänförlig till tjänsteområdet Property Funds vars såväl fasta som rörliga intäkter, från resultatbaserade avgifter och transaktionsavgifter, ökade i jämförelse med föregående år. Förvaltat kapital ökade med 18 mdkr eller 15 procent till 141 mdkr vid årets slut.

Principal Investments

Verksamhetsområdet hade per balansdagen investerat totalt 1 183 mkr (1 112) i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt i Europa. Totala intäkter uppgick till 660 mkr (18) och rörelseresultatet uppgick till 373 mkr (4). Resultatförbättringen är

20230515124921

väsentligen hänförlig till försäljningen av de svenska logistikprojekten Infrahubs Norrköping, Örebro och Lungby. Försäljning av de franska logistikprojekten Roye och Mer samt utvecklingskostnader för nya eller pågående projekt belastade rörelseresultatet med 20 mkr.

Corporate Finance

Den europeiska fastighetsmarknaden präglades av transaktionsavvaktan under 2022 vilket hade en negativ inverkan på Corporate Finance omsättning och resultat. Transaktionsvolymerna i Europa uppgick till 3 099 mdkr (4 124) vilket är en minskning med 25 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolymer under året uppgick till 44,9 mdkr (57,3) vilket är en minskning med 22 procent. De totala intäkterna uppgick till 542 mkr (678) och årets rörelseresultat uppgick till 22 mkr (71). I rörelseresultatet ingår kostnader om ca 10 mkr hänförliga till verksamheten i Tyskland som avvecklades under 2022.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade bokförda värden per den 30 september 2022. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde av 347 mkr (298) 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 260 mkr (193) under 2022. Av detta belopp avsåg 13 mkr (3) investeringar i immateriella tillgångar och 11 mkr (11) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar. Tilläggsinvesteringar och nya investeringar i dotterbolag uppgick till 77 mkr (57) varav 40 mkr avser förvärvet av Catella Poland WPP och 12 mkr (54) avser förvärv av andelar i Catella Residential Partners SAS från innehav utan bestämmande inflytande. Vidare gjordes investeringar i intresseföretag om 23 mkr (25). Därutöver gjordes investeringar i verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag om 137 mkr (98) varav 96 mkr avser skuldinstrument i Mander Centre. Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör nyttjanderättstillgångar (IFRS 16 Leases) uppgick under räkenskapsåret till 37 mkr (74).

FINANSIERING

I mars 2021 emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr. Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar. Årlig utdelning till moderföretagets aktieägare kan maximalt uppgå till det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2022.

Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor för att mildra effekterna från negativ finansiell påverkan till följd av Covid-19 pandemin. Per den 31 december 2022 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 41 mkr (48).

Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 december 2022 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 480 mkr (1 255).

Koncernen har vidare beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2022 uppgick till 30 mkr (30).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Försäljning av kvarstående andelar i Catella Fondförvaltning

Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskilling om 60 mkr. Transaktionen hade ingen påverkan på koncernens resultat 2022.

Catellas delägda bolag Infrahubs avyttrade logistikfastighet i Norrköping

Den 1 april avyttrade Infrahubs logistikfastigheten Norrköping till Allianz Real Estate och senare under året gjordes tilläggsarbeten av solpaneler på fastigheten. Transaktionen genererade en vinst om 260 mkr efter transaktionskostnader varav 130 mkr är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Avveckling av Corporate Finance Tyskland och Baltikum

Efter en strategisk översyn av affärsområdet Corporate Finance beslutade Catella att avveckla sina verksamheter i Tyskland och Baltikum. Avvecklingskostnader för den tyska verksamheten och vilka belastar årets resultat uppgick till ca 10 mkr. Avveckling av verksamheten i Baltikum hade marginell effekt på koncernens resultat.

Årsstämma 2022

Catellas årsstämma ägde rum den 24 maj. Vid stämman omvaldes samtliga styrelseledamöter.

Konvertering av aktier

Under året konverterades, på aktieägares begäran, 24 313 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Förvärv av WPP

Catella genomförde i juni förvärvet av 65 procent av aktierna i Warsaw Property Partners för en köpeskilling om 40 mkr.

Försäljning av Infrahubs Ljungby och Örebro

Catellas delägda bolag Infrahubs avyttrade logistikfastigheter i Ljungby och Örebro till en fond som förvaltas av Genesta med tillträde den 1 juli. Transaktionen genererade en vinst till moderföretagets aktieägare om 87 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 24 februari meddelades att Mattias Brodin lämnar sin roll som CFO och medlem av koncernledningen med omedelbar verkan och att rekrytering av ny CFO har påbörjats. Michel Fischler, för närvarande chef för Investor Relations och Group Communications, har utsetts till tillförordnad CFO under rekryteringsperioden.

PERSONAL

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 513 personer (501) varav 286 (279) inom verksamhetsgrenen Investment Management, 38 (0) inom Principal Investments, 164 (196) inom Corporate Finance och 25 (26) 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. Två 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 planerar för regelefterlevnad av 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.

Det rådande makroekonomiska läget med stigande inflation och höjt ränteläge kan ge påverkan på framtida avkastning och transaktionsnivåer och därmed förvaltat kapital och resultat inom verksamhetsgrenarna Investment Management och Corporate Finance.

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments investerar Catella stora belopp i fastighetsutvecklingsprojekt. 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. Stigande materialkostnader och utbudsbrist, tillsammans med ändrade marknadsomständigheter för fastigheter, har i viss mån påverkat projekten inom Principal Investments under 2022. Ledningen noterar dock att kostnadsökningarna har dämpats under senare tid och försörjningskedjor har öppnats upp igen varmed riskerna bedöms vara lägre framöver.

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 byggt upp 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. I nuläget har Catella ingen affärsverksamhet i dessa länder och påverkas heller 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 saminvesteringar i form av noga utvalda expansionsprojekt via verksamhetsområdet Principal Investments stöds tillväxten ytterligare. Målet är att ytterligare öka det interna samarbetet och synergierna för

20230515124922

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 Principal Investments kommer att fortsätta att investera genom dessa, främst i logistik- och bostadsutveckling. Vi bildar även nya partnerskap över hela Europa för att utöka och diversifiera våra investeringsstrategier. Principal Investments kommer att stödja lokala Catella-företag, och vi planerar att öka saminvesteringar tillsammans med kunder för att stödja nya initiativ och växa förvaltat kapital.

Corporate Finance

Affärsområdet lägger stor vikt vid att öka andelen värdeadderande och kapitalmarknadsrelaterade tjänster och därmed förbättra lönsamheten. 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 försvaras. Därutöver koordineras verksamheterna för att öka synergierna inom verksamhetsområdet 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 [53-60].

FORSKNING OCH UTVECKLING

Catellas verksamheter bedriver inte någon forskning i den mening som avses i IAS 38 Immateriella tillgångar.

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 [19-47].

MODERBOLAGET

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

Moderbolaget redovisade för 2022 intäkter om 60,4 mkr (20,7) och rörelseresultatet uppgick till -36,4 mkr (-49,2). Det förbättrade rörelseresultatet beror främst på ökad fakturering av management fees och andra tjänster till dotterbolagen. Personalkostnaderna ökade under året med 10,8 mkr till 54,3 mkr till följd av ökat antal anställda. Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 24 personer (20).

Moderbolagets finansnetto uppgick till 189,3 mkr (-56,4) varav utdelning från dotterbolag uppgick till 257,4 mkr (0) och ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 71,4 mkr (65,4).

Resultat före skatt tillika periodens resultat uppgick till 152,9 mkr (-105,6).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 80,8 mkr (521,9).

Catella AB emitterade i mars 2021 en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr. Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV VINSTMEDEL

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

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	0
Årets resultat	152 900 897
	222 867 850

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

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 1,20 kr per aktie, totalt	106 018 286
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	116 849 563
	222 867 850

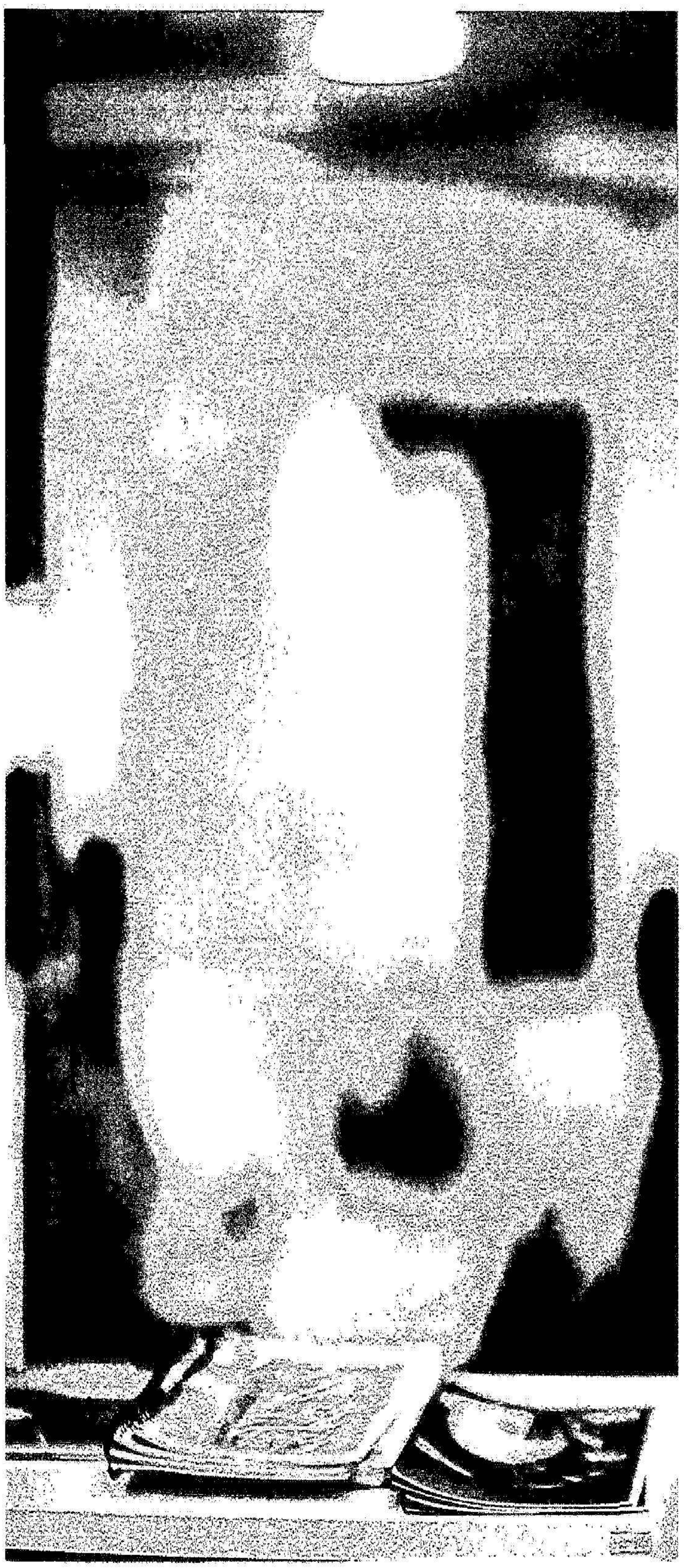
Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 17 maj 2023.

Styrelsens yttrande över föreslagen utdelning

Moderbolagets och koncernens ställning är god, vilket framgår av den senaste balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens soliditet uppgår per 31 december 2022 till 38 procent. Föreslagen utdelning, allt annat lika, minskar soliditeten med drygt en procentenhet. Koncernens likviditet kommer också efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den verksamhet koncernen bedriver. Därmed anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens (bolagets respektive koncernens) art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I CATELLA

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



Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning	6	1 996	1 734
Övriga rörelseintäkter	7	597	73
		2 593	**1 807**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-402	-206
Övriga externa kostnader	8	-374	-374
Personalkostnader	10, 11, 12	-919	-994
Avskrivningar	9	-75	-121
Övriga rörelsekostnader	7	-14	18
Rörelseresultat		**810**	**130**
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13	25	1
Ränteintäkter övriga	13	18	17
Räntekostnader	13	-79	-71
Övriga finansiella intäkter	13	203	217
Övriga finansiella kostnader	13	-147	-85
Finansiella poster - netto		20	80
Resultat före skatt		**830**	**210**
Skatt	14	-147	-81
Årets resultat		**683**	**128**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		491	174
Innehav utan bestämmande inflytande	20	192	-46
		683	**128**
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15		
- före utspädning		5,55	1,97
- efter utspädning		5,41	1,92
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		90 662 237	90 617 837

20230315249123

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Årets resultat	683	128
Övrigt totalresultat:		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	2	1
Verklig värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	14	10
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Säkring av nettoinvestering	0	-2
Omräkningsdifferenser	101	17
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	117	25
Summa totaltresultat för året	800	153
Totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	596	198
Innehav utan bestämmande inflytande	204	-45
	800	153

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	452	404
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	18	109	127
Materiella anläggningstillgångar	19	27	25
Innehav i intresseföretag	20	182	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		127	201
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	21	36	61
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	272	114
Uppskjutna skattefordringar	14	7	23
Övriga långfristiga fordringar	25	41	15
		1 254	**1 158**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	2 244	2 105
Kontraktstillgångar		63	0
Kundfordringar	24	376	321
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		151	141
Skattefordringar		17	20
Övriga fordringar		279	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	100	79
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	39	59
Klientmedel		3	3
Likvida medel	27	1 794	1 442
		5 066	**4 283**
Summa tillgångar		**6 320**	**5 442**

Mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	295
Reserver		72	12
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 624	1 205
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		**2 168**	**1 688**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	262	132
Summa eget kapital		**2 430**	**1 821**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning	29	1 519	1 300
Långfristiga låneskulder	29	1 244	1 241
Leasingskulder långfristiga		82	100
Övriga långfristiga skulder		34	103
Uppskjutna skatteskulder	14	17	19
Övriga avsättningar	30	93	75
		2 989	**2 838**
Kortfristiga skulder			
Upplåning	29	3	2
Leasingskulder kortfristiga		36	34
Leverantörsskulder		157	179
Skulder till intresseföretag		34	0
Skatteskulder		46	42
Övriga skulder		116	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	502	448
Klientmedel		3	3
		901	**783**
Summa skulder		**3 890**	**3 621**
Summa eget kapital och skulder		**6 320**	**5 441**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 32–34.

20230515124924

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		830	210
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader		-23	13
Övriga finansiella poster		-56	-132
Avskrivningar	9	75	121
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	1	1
Förändringar avsättningar		15	-1
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	13	-17	-17
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-63	-42
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	5	55
Övriga omklassificeringar och ej kassaflödespåverkande poster		-266	-
Betalda skatter		-136	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**368**	**98**
Investeringar i fastighetsprojekt		-1 569	-1 776
Försäljningar av fastighetsprojekt		1 414	24
Kassaflöde från fastighetsprojekt		**-155**	**-1 752**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		-118	-51
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		45	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**140**	**-1 782**

Mkr		2022 jan–dec	2021 jan–dec
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	-11	-10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	-13	-4
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	-74	-47
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	-	109
Avyttring av intresseföretag		60	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	21	5
Förvärv av finansiella tillgångar		-54	-104
Försäljning av finansiella tillgångar		44	269
Kassaflöden från låneportföljer		17	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11**	**233**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		1	6
Upptagna lån	35	376	2 069
Amortering av lån	35	-13	-798
Amortering av leasingskuld		-38	-59
Utdelning		-88	-80
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande		-88	-26
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**150**	**1 113**
Årets kassaflöde		**279**	**-436**
Likvida medel vid årets början		1 442	1 856
Valutakursdifferens i likvida medel		73	21
Likvida medel vid årets slut	27	**1 794**	**1 442**

Erlagda och betalda räntor beskrivs i not 35.

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 periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**177**	**295**	**18**	**-7**	**1 205**	**1 688**	**132**	**1 821**
Årets totalresultat för januari–december 2022								
Årets resultat					491	491	192	683
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-29	89	45	105	12	117
Årets totalresultat			**-29**	**89**	**536**	**596**	**204**	**800**
Transaktioner med aktieägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-29	-29	-74	-103
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning					-88	-88		-88
Utgående balans per 31 december 2022	**177**	**296**	**-11**	**83**	**1 624**	**2 168**	**262**	**2 430**

* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom alla koncernens verksamhetsgrenar.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. I juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och under 2022 överläts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2022 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**177**	**289**	**95**	**-20**	**1 072**	**1 612**	**185**	**1 797**
Årets totalresultat för januari–december 2021								
Årets resultat					174	174	-46	128
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-77	14	87	24	1	25
Årets totalresultat			**-77**	**14**	**261**	**198**	**-45**	**153**
Transaktioner med aktieägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-49	-8	-57
Utställda teckningsoptioner		6				6		6
Utdelning					-80	-80		-80
Utgående balans per 31 december 2021	**177**	**295**	**18**	**-7**	**1 205**	**1 688**	**132**	**1 821**

* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretaget IPM samt flertalet dotterföretag inom Investment Management och Corporate Finance.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2021 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

20230515124925

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 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 31 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 10 maj 2023 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU.
Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar resultaträkning, rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt upplysningar som lämnas såsom eventualförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen är bland annat bedömning av framtida kassaflöden som exempelvis ligger till grund för värdering av låneportföljer, goodwill, varumärke och kontraktsportföljer, värdering av uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag, värdering av kundfordringar samt bedömningar av tvister och behov för avsättningar för dessa.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Vad avser intresseföretag, vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Verksamheten i koncernföretaget Catella Luxembourg SA, tidigare Catella Bank SA, har sedan 2019 varit under avveckling och har redovisats enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas till försäljning och avvecklade verksamheter. I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. Då verksamheten avvecklats och den legala enheten kvarstår redovisas från 2022 inte Catella Luxembourg SA i enlighet med IFRS 5. Jämförelsesiffror för tidigare år har justerats på motsvarande sätt.

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Under 2022 har kassaflöden från investeringar och försäljningar av fastighetsprojekt klassificerats om i koncernens rapport över kassaflöden. Dessa redovisades tidigare som kassaflöden från investeringsverksamheten men redovisas i årsredovisningen 2022 som en del av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten. Jämförelsesiffror för tidigare år har justerats på motsvarande sätt. Detta har inneburit en ökning av koncernens anläggningstillgångar om 62 mkr, samt en ökning av koncernens omsättning uppgående till 1 mkr.

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS avseende 2022

Inga nya standarder har införts under 2022 som haft någon betydande påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ett antal nya standarder, förändringar av standarder och tolkningar är ännu inte gällande för räkenskapsåret som slutar 31 december 2022 och har inte tillämpats i koncernens utarbetande av dessa finansiella rapporter. Koncernen har slutfört sin utvärdering och kommit till slutsatsen att påverkan av dessa standards och dess tillägg på finansiellt resultat eller de finansiella rapporterna är immateriell.

Koncernredovisning

(a) **Dotterbolag**: Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom inflytande i företaget. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. 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. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag,

intresseföretag och samarbetsarrangemang avser det belopp varmed köpeskillingen överstiger Catellas andel i det verkliga värdet av identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser i det förvärvade bolaget per överlåtelsedagen. Om det verkliga värdet på dotterbolagets förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser överstiger köpeskillingen redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorade köpeskillingar redovisas på förvärvsdagen, till verkligt värde, och klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade rörelsen värderas för varje förvärv, antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas utan bestämmande inflytande. Alla förvärvsrelaterade transaktionskostnader kostnadsförs. Dessa kostnader redovisas i koncernen under posten "övriga externa kostnader" i resultaträkningen.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Transaktioner med andelsägare till innehav utan bestämmande inflytande: Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

(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. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter eventuella nedskrivningar.

Intresseföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvsdagen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då de avyttras. Transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras i enlighet med koncernens andel i intresseföretaget. Även orealiserade förluster elimineras, men betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Resultatandel i intresseföretag redovisas i den konsoliderade resultaträkningen i rörelseresultatet, netto efter skatt. I rapport över finansiell ställning redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde inklusive den del som utgörs av goodwill, justerat för utdelningar och andel av intresseföretagets resultat efter förvärvsdatumet.

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.

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.

Förändringar i verkligt värde för finansiella tillgångar som är skuldinstrument i utländsk valuta, vilka klassificerats som värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, fördelas mellan omräkningsdifferenser och andra förändringar av värdepapprets redovisade värde. Omräkningsdifferenser som hänför sig till förändringar i upplupet anskaffningsvärde redovisas 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:

20230515124926

- (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 (såvida denna genomsnittliga kurs utgör en rimlig approximation av den ackumulerade effekten av de kurser som gäller på transaktionsdagen, annars omräknas intäkter och kostnader till transaktionsdagens kurs), 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.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Avskrivningar baseras på historiska anskaffningsvärden och den bedömda nyttjandeperioden.

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

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelseförluster.

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. Fastställandet av verkligt värde bygger på en värderingsmodell som baseras på diskonterade kassaflöden. Värderingen baseras på omsättningshastigheten och avkastningen för den förvärvade portföljen vid förvärvstidpunkten. I modellen utgår en särskild kostnad eller ett avkastningskrav i form av en så kallad "contributory asset charge" för de tillgångar som ianspråktas för att den immateriella tillgången ska kunna generera någon avkastning. Kassaflöden diskonteras genom en vägd kapitalkostnad, den så kallade WACC, vilken justeras med hänsyn till de lokala räntenivåerna i de länder där förvärven ägt rum. Nyttjandeperioden för kontraktsportföljerna och de därmed sammanhängande kundrelationerna baseras på den förvärvade portföljens omsättningshastighet som bedöms vara mellan 5 och 7 år, vilket motsvarar en årlig avskrivningstakt om 14-20 procent. Avskrivningen redovisas i posten Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar i resultaträkningen.

(d) Programvarulicenser: Förvärvade programvarulicenser aktiveras på basis av de kostnader som uppstått då den aktuella programvaran förvärvats och satts i drift. Dessa aktiverade kostnader skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden på vanligtvis tre till fyra år.

(e) Uppskjuten skatt avseende immateriella tillgångar: En uppskjuten skatteskuld ska beräknas baserad på den lokala skattesatsen för skillnaden mellan det bokförda värdet och det skattemässiga värdet för den immateriella tillgången. Den uppskjutna skatteskulden ska upplösas över samma period som den immateriella tillgången skrivs av, vilket resulterar i att effekten av avskrivningen på den immateriella tillgången neutraliseras vad avser den fulla skattesatsen avseende resultat efter skatt. Redovisningen av denna uppskjutna skatteskuld redovisas initialt genom en motsvarande ökning av goodwill. Ingen uppskjuten skatt beaktas avseende koncernmässig goodwill.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde

överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

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 men det finns även en möjlighet att redovisa instrumentet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Valet görs per instrument, i samband med att det anskaffas, 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. Catella klassificerar verksamhetsrelaterade aktieinnehav såsom Pamica och APAMs saminvesteringar med kunder i denna kategori.

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).

(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 plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från rapport över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar klassificerade som upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

20230515124927

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i resultaträkningens post övriga finansiella poster uppdelat på erhållen räntekupong på utestående lån och förändring i verkligt värde. Räntekomponent beräknas enligt effektivräntemetoden baserat på tillämpliga diskonteringsräntor som är en approximation på instrumentets räntedel. Grunden för att fastställa verkligt värde i denna kategori är antingen gällande noterat marknadsvärde eller en värdering baserat på en diskonterad kassaflödesanalys utfört av en till Catella extern part. Utdelningsintäkter från värdepapper i kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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 en del av 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 när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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.

För fordringar i utländsk valuta som utgör en del av bolagets nettoinvesteringar i utländska dotterbolag värderas även dessa till balansdagens kurs. Kursdifferenser på dessa fordringar redovisas direkt i övrigt totalresultat.

Exploaterings- och Projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar.
Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i rapport över finansiell ställning.

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.

Ersättningar till anställda

(a) Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Koncernens pensionsplaner är i huvudsak avgiftsbestämda. Nya pensionsplaner inom koncernen ska vara avgiftsbestämda.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken 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. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

(b) Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande; eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

(c) Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till moderbolagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Aktierelaterade ersättningar

I december 2020 beslutades om ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner. Under 2021 överlåts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och under 2022 överlåts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns i eget lager per den 31 december 2022. Teckningsoptionerna var 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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

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

20230515124928

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 där försäljningsavtal har ingåtts med en extern part i enlighet med IFRS 15 Revenue from contracts with customers. 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. 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 den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen.

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. Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet, om leasingperioden återspeglar att koncernen kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp leasingavtalet
- betalningar för rimligtvis säkra förlängningsoptioner

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.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- det belopp leasingskulden ursprungligen värderats till
- leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet
- initiala direkta utgifter
- utgifter för att återställa tillgången i det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och 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 understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT-och kontorsutrustning.

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.

Jämförelsestörande poster

Som jämförelsestörande poster redovisas händelser och transaktioner som är väsentliga och ej återkommande poster och vars resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när årets resultat jämförs med tidigare år.

Övrigt

Som del i koncernens förvaltningsuppdrag förvaras likvida medel tillhöriga klienter på koncernens bankkonton samtidigt som motsvarande skuld finns till klienterna. Klientmedel redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld. I kassaflödesanalysen behandlas både fordran och skuld som poster inom finansieringsverksamheten och påverkar därmed inte kassaflödet.

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 två dotterbolag, Catella Real Estate AG och Catella Property Fund Investment AB, 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.

Koncernen har en finansförvaltning som omfattar investeringar och placeringar i låneportföljer och aktier. Dessa tillgångar redovisas tillsammans med moderbolaget i kategorin Övrigt. Investeringar i låneportföljer, som beskrivs vidare i not 22, är huvudsakligen exponerat för kreditrisk men även likviditetsrisk beroende på eventuella förändringar i återbetalningstakten av låneportföljerna, ränterisk samt valutarisk eftersom lånen är i annan valuta än SEK och främst utställda till rörlig ränta. Det bokförda, och verkliga värdet, på de värdepapperiserade låneportföljerna var vid årets utgång 88 (101) mkr. Aktieinnehav, som beskrivs vidare i not 21 och 22, är huvudsakligen exponerad för marknadsprisrisk på värdet av aktierna. Bokfört värde, tillika marknadsvärde, på aktieinnehav uppgick till 137 (129) mkr vid årsskiftet.

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 likviditetsreserven (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) uppgick per den 31 december 2022 till 91 procent (74) av koncernens årliga försäljning och till 66 procent (58) av koncernens upplåning och låneskulder.

Investeringstakten inom verksamhetsområdet Principal Investments har under 2022 varit hög även om den dämpats något under senare delen av året. Verksamhetsområdet nyttjar en väsentlig del av koncernens kortsiktiga likviditetsreserv. För att kunna bibehålla en hög investeringstakt även framöver krävs att färdigställda fastighetsutvecklingsprojekt avyttras för att frigöra likviditet för andra pågående och nya projekt. 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. Om koncernen förvärvar investeringar för vilka det inte finns någon marknad, kan koncernen ha begränsade möjligheter att förhandla om en sådan investering eller få tillförlitlig information om investeringens värde eller de risker investeringen är exponerad för.

Nedanstående tabeller sammanfattar koncernens likviditetsrisk vid utgången av 2022 och 2021.

Likviditetsrapport per den 31 december 2022–2021

Mkr 31 december 2022	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotid punkt	Summa
Upplåning	-2	0	-421	-1 118		0	-1 541
Låneskulder			-1 256		-20		-1 276
Leasingskulder	-11	-32	-55	-24	-9		-131
Leverantörsskulder och övriga skulder	-273	-34					-307
Summa utflöden *	**-286**	**-66**	**-1 732**	**-1 142**	**-29**	**0**	**-3 255**
Kundfordringar och övriga fordringar	655	151	1	37	3	128	975
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						36	36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	57		152				209
Summa inflöden *	**712**	**151**	**153**	**37**	**3**	**164**	**1 220**
Nettokassaflöden, totalt	**427**	**85**	**-1 579**	**-1 105**	**-26**	**164**	**-2 035**

Mkr 31 december 2021	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotid punkt	Summa
Upplåning	-2		-1 003	-127	-339		-1 472
Låneskulder	-17	-47	-1 241				-1 305
Leasingskulder	-11	-27	-61	-32	-17		-147
Leverantörsskulder och övriga skulder	-233						-233
Summa utflöden *	**-263**	**-74**	**-2 305**	**-159**	**-356**	**0**	**-3 157**
Kundfordringar och övriga fordringar	412	169				201	781
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						61	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	2	9	30	42	37		120
Summa inflöden *	**414**	**177**	**30**	**42**	**37**	**262**	**901**
Nettokassaflöden, totalt	**152**	**103**	**-2 275**	**-117**	**-319**	**262**	**-2 256**

* Angivna belopp avser o-diskonterade kontraktuella kassaflöden

** Avser låneportföljer, se vidare not 22

20230315124929

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 emitterade i mars 2021 en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr. Vidare har koncernens dotterföretag verksamma inom Principal Investments erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2022 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 480 mkr (1 255). Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor för att mildra effekterna från negativ finansiell påverkan till följd av Covid-19 pandemin. Per den 31 december 2022 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 41 mkr (48). Koncernen har även beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2022 uppgick till 30 mkr (30).

För beskrivning av koncernens låneskulder hänvisas till not 29. För outnyttjad del av beviljad checkräkningskredit hänvisas till not 27.

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.

Marknadsprisrisk inom finansförvaltningen

Koncernens investeringar i låneportföljer 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. Detaljerad 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 2022 en nettoskuld om 624 mkr (791) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 11,6 (3,9).

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
EUR-skulder	-128	-144
SEK-skulder	-1 254	-1 505
GBP-skulder	-142	-138
NOK-skulder	-1	-1
DKK-skulder	-1 356	-887
Skulder i Övriga valutor	0	-
Summa räntebärande skulder	-2 881	-2 674
Löptid ränta (dagar)	106	116
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	5,0	3,2
Ränta +0,5 %	5,5	3,7
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	-14	-13
Ränta –0,5 %	4,5	2,7
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	14	13

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
EUR-tillgångar	1 298	1 126
USD-tillgångar	0	1
SEK-tillgångar	563	675
GBP-tillgångar	139	50
NOK-tillgångar	0	0
DKK-tillgångar	255	31
Tillgångar i Övriga valutor	0	0
Summa räntebärande tillgångar	2 256	1 884
Löptid ränta (dagar)	47	80
Årets genomsnittliga ränteintäkter, %	2,1	1,0
Ränta +0,5 %	2,6	1,5
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	11	8
Ränta –0,5 %	1,6	0,5
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	-11	-8

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 eget kapital i utländska valutor fluktuerar på grund av förändringar i valutakurserna. Koncernens nettotillgångar i utländsk valuta uppgick per den 31 december 2022 till 1 125 mkr (1 606). Dessa nettotillgångar består av kapital som finansieras genom inlåning och eget kapital. Det betyder att Catella ur ett koncernperspektiv har eget kapital i utländska valutor som är exponerat för förändringar i växelkurser. Denna exponering leder till att en omräkningsrisk uppstår och därmed till att ogynnsamma valutakursförändringar kan 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.

Tabellerna nedan visar hur koncernens sysselsatta kapital fördelar sig per valuta samt dess finansiering. De visar också en känslighetsanalys för nettokassa/nettoskuld och sysselsatt kapital vid förändringar om +/- 10 procent i växelkursen för SEK. Förändringar i nettokassa/nettoskuld och i sysselsatt kapital till följd av valutakursförändringar redovisas i övrigt totalresultat och påverkat därmed inte årets resultat. För 2022 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till 101 mkr (14). Vid en förändring av utländska valutakurser per årsskiftet med +/- 10 procent skulle valutaomräkningsdifferensen öka/minska med 113 mkr (161).

Sysselsatt kapital och finansiering per valuta, 2022–2021

Mkr 31 december 2022	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK	PLN	Övriga valutor	Summa utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10%	Summa koncern –10%
Sysselsatt kapital	-827	36	388	-4	-4	1 473	40	-	1 107	1 947	3 054	3 165	2 944
Nettokassa(+)/Nettoskuld(–)	1 170	0	-3		0	-1 102	2	-	67	-691	-624	-617	-631
Innehav utan bestämmande inflytande	-28	0	-1		0	-20	-1	-	-49	-213	-262	-267	-257
Nettotillgångar	**316**	**36**	**384**	**-4**	**-4**	**352**	**41**	**0**	**1 125**	**1 043**	**2 168**	**2 281**	**2 056**
Nettoskuldsättningsgrad	-3,4	0,0	0,0	0,0	-0,1	3,0	0,0		-0,1	0,6	0,3	0,2	0,3

Mkr 31 december 2021	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK	PLN	Övriga valutor	Summa utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10%	Summa koncern –10%
Sysselsatt kapital	179	61	383	0	-2	990	0	0	1 611	1 000	2 611	2 772	2 450
Nettokassa(+)/Nettoskuld(–)	982	1	-87	0	0	-855	0	0	40	-831	-791	-787	-795
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	0	-4	0	0	-25	0	0	-46	-86	-132	-137	-128
Nettotillgångar	1 144	62	291	0	-3	111	0	0	1 606	83	1 688	1 849	1 528
Nettoskuldsättningsgrad	-0,8	0,0	0,3		-0,1	6,3			0,0	4,9	0,4	0,4	0,5

20230515124930

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. Vidare utgör huvuddelen av de svenska holdingbolagens intäkter 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.

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 – kund och lånefordringar

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 lånefordringar 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 kund- och kreditförluster uppgick för 2022 till 0,1 procent (0,1) av koncernens nettoomsättning. Kreditrisken avseende fordringar på intressebolag för finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt bedöms vara medelhög. 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 – finansförvaltning

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

Tkr 31 december 2022	Kundfordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	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	0
AA+						16	16
AA	21				0	20	42
AA-	1			36	100	851	988
A+	8				0	542	550
A	0	96				126	223
A-	2					40	42
BBB+	1					90	92
BBB	2					15	16
BBB-						94	94
BB+							0
BB-						0	0
B	10						10
CCC							0
	45	**96**	**0**	**36**	**101**	**1 794**	**2 072**
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	120	88	278		22	0	507
Fonder	183				4		187
Finansiella företag	27						27
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	1				0		1
	331	**88**	**278**	**0**	**26**	**0**	**723**
Summa	**376**	**185**	**278**	**36**	**127**	**1 794**	**2 795**

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Mkr 31 december 2021	Kundfordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	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					0	0
AA+						2	2
AA	9				0	54	63
AA-	1			61	52	690	805
A+	5				0	364	369
A	1					225	226
A-	1					16	17
BBB+	1					18	18
BBB	1					16	17
BBB-						52	52
BB							0
BB-	1						1
B	1		0				1
CCC							0
	19	**0**	**0**	**61**	**53**	**1 438**	**1 572**
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	161	100	341		18	0	621
Fonder	96				1		97
Finansiella företag	43					3	47
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	0				0		1
	302	**100**	**341**	**0**	**19**	**3**	**767**
Summa	**321**	**100**	**342**	**61**	**72**	**1 442**	**2 338**

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

20230515124931

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	2022	2021	2022	2021
Sverige	1 234	997	1 602	889
Luxemburg	19	208	-	-
Tyskland	852	587	69	53
Frankrike	202	165	0	0
UK	146	83	-	-
Portugal	40	52	-	-
Spanien	109	88	1	1
Danmark	32	26	0	0
Finland	54	37	1	1
Nederländerna	66	17	0	0
Övriga länder	41	80	23	0
Totalt	2 795	2 338	1 696	944

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 2022 hade koncernen en nettoskuld om 624 mkr (791) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,26 (0,43).

Två bolag inom koncernen, Catella Real Estate AG och Catella Property Fund Investments AB, 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 samt planerar för regelefterlevnad av 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.

Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder

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.

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 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 och onoterade aktieinnehav. Finansiella skulder som ingår i kategorin avser förväntad köpeskilling för förvärv av resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget APAM Ltd samt långsiktiga incitamentsplaner till nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Investment Management, se även not 30 Avsättningar.

Finansiella instrument per kategori

I rapport över koncernens finansiella ställning framgår hur finansiella instrument fördelar sig per kategori varmed ingen ytterligare upplysning om kategori lämnas i not.

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		36		36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	23	2	287	311
Upplupna intäkter			42	42
Summa tillgångar	23	38	329	389
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			93	93
Summa skulder	0	0	93	93

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		61		61
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	1	171	173
Summa tillgångar	**0**	**63**	**171**	**234**
Derivatinstrument		-		0
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**0**

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2022 och 2021:

Mkr

Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	2022	2021
Per 1 januari	171	152
Anskaffningar	109	54
Avyttringar	0	-47
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	39	9
Omräkningsdifferenser	9	3
Per 31 december	**329**	**171**

Mkr

Skulder värderade till verkligt värde	2022	2021
Per 1 januari	74	63
Tillkommande poster	0	0
Avgående poster	-4	-9
Omvärdering via resultaträkningen	20	15
Omräkningsdifferenser	3	5
Per 31 december	**93**	**74**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

I nedan tabell framgår vilka finansiella instrument koncernen har och hur dessa är redovisade och värderade.

Mkr	2022	2021
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	376	321
Fordringar hos intresseföretag	278	342
Likvida medel	1 794	1 442
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	36	61
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	311	173
	2 795	**2 338**
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	307	253
Upplåning och låneskulder	2 765	2 543
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	93	74
	3 165	**2 871**

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.

Prövning av nedskrivningsbehov för immateriella tillgångar med obestämbar livslängd

Koncernen har goodwill om 347 mkr (298) och varumärke om 50 mkr (50) som är föremål för en årlig bedömning av nedskrivningsbehov i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 2 och som sker årligen under fjärde kvartalet. En bedömning av återvinningsvärde görs utifrån beräkningar och uppskattningar. Den prövning som gjordes under fjärde kvartalet 2022 påvisade inget nedskrivningsbehov av bokförda värden. Se vidare not 17.

Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike, Storbritannien och Sverige. 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.

Catella genomför löpande bedömningar av värdering för respektive projekt, för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger bokfört värde. Detta gäller både aktiverade kostnader och redovisade fordringar, samt för de tilläggsköpeskillingar som inkluderas.

Redovisning enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ställer krav på bedömningar om projektens uppnådda milstolpar och färdigställandegrader och vilka i sin tur påverkar värderingen av projekten. Under 2022 avyttrades flera projekt och slutlig vinstavräkning kunde ske. Per balansdagen fanns inga pågående

20230515124932

fastighetsutvecklingsprojekt som var successivt vinstavräknade. Se vidare not 23.

Värdering av värdepapperiserade låneportföljer

Per 31 december 2022 uppgick värdet på Catellas två kvarvarande låneportföljer till 88 mkr (101). Värderingen av låneportföljerna baseras på dessas kapitalbelopp diskonterade till nuvärde. Marknaden för Catellas låneportföljer, underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar, är illikvida vilket leder till en väsentlig osäkerhet. Förändringar i bedömningar i de valda parametrarna skulle kunna resultera i en förändring av det verkliga värdet på Catellas låneportfölj i koncernens rapport över finansiell ställning och en sådan förändring skulle kunna vara väsentlig. Det är inte möjligt att kvantifiera sannolikheten för att gjorda antaganden skulle vara felaktiga och därmed leda till en felaktig värdering av portföljen. För ytterligare information hänvisas till not 3 och 22.

Värdering av preferensaktier i Visa Inc.

I samband med Visa Incs förvärv av Visa Europe i juni 2016 erhöll dåvarande Catella Bank (namnändrat till Catella Luxembourg) preferensaktier av serie C i Visa Inc. Konvertering av preferensaktier till aktier av serie A kommer att ske 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 men beroende på dess utfall kan värderingen komma att påverkas såväl negativt som positivt. Se vidare not 21.

Värdering av onoterade aktieinnehav

Catellas innehav av onoterade aktier uppgick per 31 december 2022 till 101 mkr (68) och utgörs främst av Private Equity-produkterna Pamica och Pamica 2 samt APAMs saminvesteringar med kunder i fastigheter. Eftersom värderingarna baseras på icke observerbar marknadsinformation föreligger ett större mått av osäkerhet i dessa bedömningar.

Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder i samband med förvärv av dotterbolag/verksamheter

Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder i samband med förvärv av dotterbolag eller verksamheter innefattar, som ett led i fördelningen av köpeskillingen, att såväl poster i det förvärvade bolagets balansräkning som poster vilka ej varit föremål för redovisning i det förvärvade bolagets balansräkning såsom kundrelationer och programvaror, ska värderas till verkligt värde. I normala fall föreligger inte några noterade priser för de tillgångar och skulder vilka ska värderas, varvid olika värderingstekniker måste tillämpas. Dessa värderingstekniker bygger på ett flertal olika antaganden. Andra poster som kan vara svåra att såväl identifiera som att värdera är ansvarsförbindelser som kan ha uppstått i det förvärvade bolaget, till exempel tvister. Samtliga balansposter är därmed föremål för uppskattningar och bedömningar. För ytterligare information avseende förvärv hänvisas till not 36.

Redovisning av inkomstskatt, mervärdesskatt och andra skatteregler

Redovisning av inkomstskatt, mervärdeskatt och andra skatter baseras på gällande regler i de länder där koncernen bedriver verksamhet. På grund av den samlade komplexiteten i alla regler om skatt och redovisning av skatter bygger tillämpningen och redovisning på tolkningar samt uppskattningar och bedömningar av möjliga utfall. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Det är främst två typer av antaganden och bedömningar som påverkar den redovisade uppskjutna skatten. Det är antaganden och bedömningar för att dels fastställa det redovisade värdet på olika tillgångar och skulder, dels bedömningar huruvida det kommer att finnas framtida skattepliktiga vinster så att den temporära skillnaden kommer att kunna realiseras. Per årsskiftet redovisade koncernen uppskjutna skattefordringar om totalt 7 mkr (23). Merparten av dessa belopp utgörs av skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas under en prognosperiod om 5 år. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 315 mkr (1 298). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 298 mkr (1 217).

Väsentliga bedömningar och antaganden görs även vad gäller redovisning av avsättningar och eventualförpliktelser avseende skatterisker. För ytterligare information avseende skatter hänvisas till not 14.

Effekten på koncernens finansiella ställning avseende pågående tvister och värderingen av eventualförpliktelser

Redovisning av tvister och värderingen av eventualförpliktelser är baserat på bedömningar. Utifall dessa bedömningar skulle skilja sig från utfall kan det ha en väsentlig påverkan på Catellas räkenskaper. För ytterligare information hänvisas till not 33.

Uppskattningar och bedömningar gällande leasingavtalets längd

Redovisning av koncernens leasingavtal som nyttjanderätter och motsvarande finansiella skuld påverkas av leasingavtalets längd. Möjligheten att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt säkert att avtalet förlängs (eller inte avslutas). Leasingperioden omprövas om en option utnyttjas (eller inte utnyttjas) eller om koncernen blir tvungen att utnyttja optionen (eller inte utnyttja den). Bedömningen om det är rimligt säkert omprövas endast om det uppstår någon väsentlig händelse eller förändring i omständigheter som påverkar denna bedömning och förändringen är inom leasetagarens kontroll. Merparten av koncernens förlängningsoptioner har beaktats i leasingskulden. För ytterligare information hänvisas till not 18 Nyttjanderättstillgångar och Leasingskulder.

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, andra holdingbolag och verksamheter under avveckling 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.

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 är att investeringarna ska generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

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	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	1 358	1 042	121	2	533	670	51	55	-67	-35	1 996	1 735
Övriga rörelseintäkter	50	27	539	16	10	8	14	23	-16	-3	598	71
	1 408	**1 069**	**660**	**18**	**542**	**678**	**65**	**79**	**-82**	**-37**	**2 593**	**1 807**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-166	-153	-175	-3	-78	-57	-1	-2	17	9	-402	-206
Övriga externa kostnader	-217	-174	-37	-7	-124	-114	-40	-99	45	19	-374	-374
Personalkostnader	-522	-452	-47	-4	-299	-405	-56	-140	5	7	-919	-994
Avskrivningar	-39	-35	-8	-1	-20	-23	-8	-63	0	0	-75	-121
Övriga rörelsekostnader	-8	-6	-19	0	1	-9	-4	31	15	3	-14	18
Rörelseresultat	**457**	**249**	**373**	**4**	**22**	**71**	**-43**	**-194**	**0**	**0**	**810**	**130**
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1	0	49	0	1	1	125	3	-149	-4	27	1
Ränteintäkter övriga							18	17			18	17
Räntekostnader	-35	-5	-69	0	-10	-8	-70	-61	103	4	-80	-71
Övriga finansiella intäkter	13	171	7	22	1	0	182	24			203	217
Övriga finansiella kostnader	-5	-35	-21	-22	-3	-1	-118	-27			-147	-85
Finansiella poster - netto	-27	131	-34	0	-10	-7	137	-44	-46	0	20	80
Resultat före skatt	**431**	**381**	**339**	**4**	**12**	**64**	**94**	**-238**	**-46**	**0**	**830**	**210**
Skatt	-131	-51	-5	1	-7	-29	-4	-3			-147	-81
Årets resultat	**299**	**330**	**334**	**5**	**5**	**35**	**90**	**-241**	**-46**	**0**	**683**	**128**
Varav resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	**294**	**326**	**145**	**5**	**5**	**35**	**93**	**-192**	**-46**	**0**	**491**	**174**

20230515124933

Finansiell ställning per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tillgångar												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	336	288	0	0	66	65	50	51			452	404
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	63	65	1	0	36	47	9	15			109	126
Materiella anläggningstillgångar	22	20	1	0	4	5	0	0			27	25
Innehav i intresseföretag	35	0	145	106	0	0	2	81			182	187
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	201	0	0	127	0			127	201
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	36	61			36	61
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	19	100	1	0	0	149	94			272	114
Uppskjutna skattefordringar	2	22	5	2	0	0	0	0			7	23
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	14	2	0	0	8	8	752	21	-774	-32	0	0
Övriga långfristiga fordringar	11	10	15	0	4	5	11	0			41	15
	505	**426**	**267**	**309**	**119**	**130**	**1 136**	**324**	**-774**	**-32**	**1 254**	**1 158**
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter	-	-	2 290	2 105	-	-	-	-	-46		2 244	2 105
Kontraktstillgångar			63								63	
Kundfordringar	220	180	43	3	110	132	3	7			376	321
Fordringar hos koncernföretag	89	350	64	6	92	139	905	1 118	-1 149	-1 613	0	0
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0	141	0	0	151	0			151	141
Skattefordringar	3	9	4	0	8	6	2	5			17	20
Övriga fordringar	28	12	215	84	14	12	26	9			282	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	17	51	5	10	53	4	4			100	79
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0	0	0	0	0	39	58			39	58
Likvida medel	745	513	115	44	143	111	791	773			1 794	1 442
	1 119	**1 081**	**2 844**	**2 388**	**378**	**453**	**1 921**	**1 975**	**-1 195**	**-1 613 0**	**5 066**	**4 283**
Summa tillgångar	**1 624**	**1 507**	**3 111**	**2 697**	**497**	**583**	**3 057**	**2 298 0**	**-1 969**	**-1 644 0**	**6 320**	**5 442**

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	367	1 049	310	175	44	49	1 493	415	-46		2 168	1 688
Innehav utan bestämmande inflytande	22	20	221	12	15	46	5	55			262	132
Summa eget kapital	**389**	**1 070**	**531**	**187**	**59**	**95**	**1 498**	**469**	**-46**	**0**	**2 430**	**1 821**
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning	4	5	1 480	1 255	34	41	0	0			1 519	1 300
Långfristiga låneskulder	0	0	0	0	0	0	1 244	1 241			1 244	1 241
Leasingskulder långfristiga	56	57	0	0	23	35	3	7			82	100
Långfristiga skulder till koncernföretag	665	8	111	2	0	24	0	0	-776	-34	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	34	103	0	0	0	0			34	103
Uppskjutna skatteskulder	7	8	0	0	0	0	10	10			17	19
Övriga avsättningar	92	74	0	0	1	1	0	1			93	75
	825	**152 0**	**1 625**	**1 360**	**58**	**100**	**1 257**	**1 260**	**-776**	**-34**	**2 989**	**2 838**
Kortfristiga skulder												
Upplåning	1	0	0	0	2	2	0	0	-	-	3	2
Leasingskulder kortfristiga	12	11	0	0	17	16	6	7			36	34
Kontraktsskulder			5								5	0
Leverantörsskulder	12	18	82	103	38	32	25	27			157	179
Skulder till koncernföretag	27	16	754	1 043	137	82	232	473	-1 149	-1 613	0	0
Skulder till intresseföretag	0	0	34	0	0	0	0	0			34	0
Aktuella skatteskulder	37	12	3	0	3	29	3	1			46	42
Övriga skulder	39	28	38	2	36	43	3	2	2	2	118	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283	202	39	4	147	184	34	59			502	448
	410	**285**	**955**	**1 151**	**380**	**388**	**303**	**569**	**-1 147**	**-1 611**	**901**	**783**
Summa skulder	**1 235**	**437**	**2 580**	**2 510**	**438**	**488**	**1 560**	**1 829**	**-1 923**	**-1 644**	**3 890**	**3 621**
Summa eget kapital och skulder	**1 624**	**1 507**	**3 111**	**2 697**	**497**	**583**	**3 057**	**2 298 0**	**-1 969**	**-1 644**	**6 320**	**5 442**

20230515124934

Kassaflöde per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	431	381	294	4	12	69	94	-243	830	210
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:										
Avvecklingskostnader				0	3		-26	13	-23	13
Övriga finansiella poster	-8	-136	14	0	1	1	-64	3	-56	-132
Avskrivningar	39	35	8	1	20	23	8	63	75	121
Resultat från andelar i intresseföretag	-36	-16	-26	-6			-1	-20	-63	-42
Andra ej kassaflödespåverkande poster	19	16	-272	1	6	51	-13	-30	-260	37
Betalda inkomstskatter	-47	-66	-1	0	-86	-41	0	-3	-136	-110
Investeringar i fastighetsprojekt			-1 569	-1 776					-1 569	-1 776
Försäljningar av fastighetsprojekt			1 414	24					1 414	24
Förändring av operativt sysselsatt kapital	19	-277	-204	178	20	32	91	-59	-73	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**417**	**-64**	**-342**	**-1 574**	**-23**	**134**	**88**	**-276**	**140**	**-1 780**
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	-22	-10	-1	0	-2	-3	0	0	-24	-14
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel	-7		-7	-3	-12	-54	-48		-74	-56
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel		109		9					0	118
Avyttring av intresseföretag			0				60		60	0
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	1		0	5			20		21	5
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar	-3	-1	-16	-11			25	191	6	180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-31**	**98**	**-24**	**1**	**-14**	**-57**	**58**	**191**	**-11**	**233**
Likvid från utställda teckningsoptioner			1	6					1	6
Netto upptagna lån, amortering av lån	-1	13	374	815	-10	-35	0	478	363	1 272
Amortering av leasingskuld	-17	-21	0		-21	-24	0	-17	-38	-61
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-5	-3		0	-35	-23	-135	-80	-176	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-23**	**-10**	**375**	**821**	**-67**	**-81**	**-135**	**382**	**150**	**1 113**
Årets kassaflöde	**362**	**24**	**9**	**-752**	**-103**	**-5**	**11**	**298**	**279**	**-435**

Upplysningar per geografisk marknad

	Total försäljning till externa kunder*		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar**	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sverige	110	225	1 954	2 141	382	471
Tyskland	1 177	871	1 020	752	147	143
Frankrike	343	363	371	241	42	52
Storbritannien	116	100	529	540	242	247
Danmark	52	31	1 723	1 100	53	18
Övriga länder	198	144	370	411	74	28
Anläggningstillgångar ej specificerade per land **	-	-	354	257	315	199
Summa	**1 996**	**1 734**	**6 320**	**5 441**	**1 254**	**1 158**

* Baserat på lokaliseringen av försäljningsställena och motsvarar i allt väsentligt kundernas geografiska lokalisering.

** Finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar specificeras ej per land. Dessa redovisas istället på raden Anläggningstillgångar ej specificerade per land.

20230515249935

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING

Mkr	2022	2021
Investment Management	1 359	1 042
Property Funds	1 176	851
Asset Management	297	265
Elimineringar inom affärsområdet	-114	-74
Principal Investments	121	2
Corporate Finance	533	670
Övrig nettoomsättning	-16	20
	1 996	**1 734**

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.

Catellas dotterföretag som driver fastighetsutvecklingsprojekten erhåller en fast Management fee vilken redovisas i takt med intjäningen över tid. Principle Investments nettoomsättning inkluderar även hyresintäkter från hyresgäster i fastighetsutvecklingsprojekten och vilka redovisas löpande över tid.

Per bokslutsdatum finns inga avtal med prestationsåtaganden vilka uppfylls inom 12 månader.

Osäkerheten i redovisningen av koncernens nettoomsättning bedöms som låg.

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

Mkr	2022	2021
Realisationsvinster från avyttrade fastighetsutvecklingsprojekt	395	-
Vinstavräknade fastighetsutvecklingsprojekt	116	-
Vidarefakturerade projektkostnader	1	-
Resultatandel från intresseföretag	63	42
Övrig avkastning från intresseföretag	0	10
Övriga rörelseintäkter	23	21
	597	**73**

Realisationsvinster från avyttrade fastighetsutvecklingsprojekt avser logistikprojekten Infrahubs Norrköping och Infrahubs Örebro. Vidare under 2022 avyttrades de franska logistikprojekten Roye och Mer varmed slutlig vinstavräkning kunde ske.

Resultatandel från intresseföretag avser främst försäljning av logistikprojektet Infrahubs Ljungby och delavyttring av danska bostadsutvecklingsprojektet Green Point.

Successiv vinstavräkning tillämpas av koncernens dotterbolag verksamma inom Principle Investments. Per balansdagen fanns inga pågående fastighetsutvecklingsprojekt som var successivt vinstavräknade varmed osäkerheten i redovisningen av koncernens övriga rörelseintäkter bedöms som låg.

Övriga rörelsekostnader

Mkr	2022	2021
Nedskrivning av kundfordringar	-3	-3
Återvunna kundförluster	0	2
Jämförelsestörande poster	0	17
Övriga rörelsekostnader	-12	2
	-14	**18**

NOT 8 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdraget *	6	6
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	*2*	*3*
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	*1*	*0*
Skatterådgivning	0	1
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	*0*	*1*
Övriga tjänster	1	1
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	*0*	*0*
	8	**8**
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsuppdraget	2	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
Skatterådgivning	0	-
Övriga tjänster	0	-
	2	1
Summa ersättning till revisorer	**10**	**9**

* 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.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2022	2021
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	11	10
Avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	14	12
Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	12	52
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar, not 18	38	47
	75	**121**

Årets avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är främst hänförliga till IT-system för tjänsteområdet Property Funds.

Årets avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är hänförliga till kundrelationer vilka identifierades i samband med förvärven av APAM Ltd och Catella Poland WPP. Föregående år inkluderar nedskrivning av goodwill om 39 mkr hänförlig dotterföretaget IPM.

NOT 10 PERSONAL

Ersättningar till anställda

Mkr	2022	2021
Löner och andra ersättningar	734	738
Sociala avgifter	100	115
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	41	41
	875	**894**

Löner och andra ersättningar

Mkr	2022	2021
Styrelser och verkställande direktörer *	221	206
Övriga anställda *	513	532
	734	**738**
* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare	117	122

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2022, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 5 mkr (55).

Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

	2022		2021	
Medelantal	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Sverige – moderbolag	21	11	15	4
Sverige – dotterbolag	42	14	86	31
Tyskland	174	76	185	75
Frankrike	81	39	80	40
Storbritannien	58	32	52	30
Finland	40	13	40	13
Spanien	32	13	34	17
Danmark	14	3	14	5
Baltikum	3	1	7	3
Nederländerna	22	5	24	6
Norge	1	-	1	-
Polen	7	4	-	-
Irland	2	-	-	-
Summa	**497**	**211**	**538**	**224**

Per 31 december 2022 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 206 (173), varav 42 (18) 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. Följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare 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, kommunikationschefen, personalchefen och chefsjuristen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits 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 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

20230515124936

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 2022 omvaldes samtliga styrelseledamöter, nämligen Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm, Jan Roxendal och Anneli Jansson. Johan Claesson valdes till styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning var oförändrad under 2022 och utgjordes av Christoffer Abramson, Vd och koncernchef, Mattias Brodin, CFO, Michel Fischier, Head of Investor Relations and Group Communications, Johanna Bjärnemyr, Head of Group Legal samt Mathias de Maré, Head of HR. Den 24 februari 2023 lämnade Mattias Brodin sin roll som CFO och medlem av koncernledningen. I samband med det utsågs Michel Fischier till tillförordnad CFO.

Styrelsearvoden, vilka fastställts av årsstämman 24 maj 2022, uppgår till 600 tkr (570) för styrelsens ordförande och 370 tkr (350) vardera för övriga styrelseledamöter. Därutöver uppgår arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 135 tkr (130) och till övriga två ledamöter 105 tkr (100) vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 42 tkr (40) och till ledamoten 32 tkr (30). Styrelseledamöterna har rätt att fakturera sina styrelsearvoden från eget ägt bolag om skattemässiga förutsättningar finns för fakturering samt under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Catella. Styrelseledamöterna tillåts då, utöver det av bolagsstämman beslutade arvodet, lägga till ett belopp motsvarande de arbetsgivaravgifter som skulle belastat Catella AB om styrelsearvodet utbetalats direkt till ledamoten. Styrelsearvode motsvaras i dessa fall av beslutat arvode ökat med fakturerade sociala avgifter. Därutöver ska mervärdeskatt utgå enligt lag.

Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2022

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 12 månadslöner (12) avseende övriga ledande befattningshavare. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2022 uppgår till 7,6 mkr (6,1) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 10,2 mkr (9,6) inklusive sociala kostnader.

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.

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.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Se not 12 Aktierelaterade ersättningar.

20230515249937

Ersättningar och övriga förmåner under 2022

Tkr	Grundlön /styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	732					732
Övriga styrelseledamöter						
Jan Roxendal	507					507
Johan Damne	362					362
Joachim Gahm	380					380
Tobias Alsborger	464					464
Anneli Jansson	362					362
Styrelsens sammanlagda arvode	**2 807**	-	-	-	-	**2 807**
Verkställande direktören						
Christoffer Abramson	4 256	3 623	18	1 582		9 479
Övriga ledande befattningshavare*	7 221	2 164	62	1 988		11 435
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	**11 477**	**5 787**	**80**	**3 570**	-	**20 914**

* Övriga ledande befattningshavare avser Mattias Brodin (CFO), Michel Fischler (Head of IR and Communications), Johanna Bjärnemyr (Head of Legal) och Mathias de Maré (Head of HR).

Ersättningar och övriga förmåner under 2021

Tkr	Grundlön /styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	560					560
Övriga styrelseledamöter						
Jan Roxendal	589					589
Johan Damne	392					392
Joachim Gahm	350					350
Tobias Alsborger	408					408
Anneli Jansson	204					204
Anna Ramel	188					188
Styrelsens sammanlagda arvode	**2 691**	-	-	-	-	**2 691**
Verkställande direktören						
Christoffer Abramson	2 933	3 216	5	902		7 056
Övriga ledande befattningshavare*	4 692	1 426	14	1 001		7 133
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	**7 625**	**4 642**	**19**	**1 903**	-	**14 189**

* Övriga ledande befattningshavare avser Christoffer Abramson som CFO för perioden 1 januari – 11 april, Mattias Brodin (CFO) för perioden 1 augusti – 31 december, Michel Fischler (Head of IR and Communications), Johanna Bjärnemyr (Head of Legal) och Mathias de Maré (Head of HR) för perioden 1 juni – 31 december.

Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2022 respektive 2021 som följer *:

	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
Antal / Kr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse								
Johan Claesson, styrelseordförande (direkt och indirekt ägande)	1 100 910	1 100 910	42 563 839	42 563 838	-	-	-	-
Jan Roxendal, styrelseledamot	-	-	129 554	129 554	-	-	2 500 000	2 500 000
Joachim Gahm, styrelseledamot	-	-	4 000	-	-	-	-	-
Johan Damne, styrelseledamot	-	-	150 000	150 000	-	-	-	-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	-	-	50 000	36 000	-	-	-	-
Annell Jansson, styrelseledamot	-	-	10 000	10 000	-	-	-	-
Ledning								
Christoffer Abramson, Vd och koncernchef	-	-	20 000	5 000	2 000 000	2 000 000	-	-
Mattias Brodin, CFO	-	-	5 000	-	300 000	300 000	-	-
Johanna Bjärnemyr, Head of Legal	-	-	2 500	1 400	150 000	150 000	-	-
Michel Fischler, Head of IR and Comunications	-	-	10 000	5 000	150 000	150 000	-	-
Mathias de Maré, Head of HR	-	-	5 000	1 000	150 000	150 000	-	-
Summa innehav	**1 100 910**	**1 100 910**	**42 949 893**	**42 901 792**	**2 750 000**	**2 750 000**	**2 500 000**	**2 500 000**

* Uppgifterna avser endast ledande befattningshavare vid utgången av respektive verksamhetsår.

20230515124938

NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. I juni 2021 överlåts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och i juli respektive december 2022 överlåts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2022 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av nya aktier under följande perioder: teckningsoptioner av serie 2020/2024:A från och med 1 juni 2024 till och med 15 juni 2024; teckningsoptioner av serie 2020/2025:B från och med 1 juni 2025 till och med 15 juni 2025. Teckningsoptionerna ska överlåtas på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoptionen ska uppgå till motsvarande 120 procent för serie A och för serie B av den för Catella-aktien (serie B) på Nasdaq Stockholm noterade volymvägda genomsnittliga betalkursen under en period om 10 handelsdagar räknat från och med dagen efter att Bolagets styrelse riktar erbjudandet om att förvärva teckningsoptioner till dem som omfattas av teckningsoptionsprogrammet. Vid full teckning och utnyttjande av samtliga 3 000 000 teckningsoptioner kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 6 000 000 kronor, förutsatt att någon omräkning inte sker i enlighet med de fullständiga teckningsoptionsvillkoren. Detta motsvarar en utspädning om cirka 3,4 procent av det befintliga aktiekapitalet.

Förändringar i antalet utestående teckningsoptioner:

Antal	2022	2021
Ingående balans per 1 januari	3 000 000	3 000 000
Nyemitterade	-	-
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-	-
Förfallande av optioner utan utnyttjande	-	-
Per 31 december	**3 000 000**	**3 000 000**
varav i eget förvar	**150 000**	**250 000**

Utestående teckningsoptioner per balansdagen:

Emission 2020

År	Andel av totalt antal utestående teckningsoptioner, %	Totalt antal utestående teckningsoptioner	varav i eget förvar
2024	50	1 500 000	75 000
2025	50	1 500 000	75 000
Totalt	100	3 000 000	150 000

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2022	2021
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	0	0
Ränteintäkter på lånefordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	1	1
	26	**1**
Ränteintäkter övriga		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	17	17
	17	**17**
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-1	-3
Räntekostnader på obligationslån	-69	-57
Räntekostnader på leasingskulder	-10	-10
Övriga räntekostnader	-1	-1
	-79	**-71**
Övriga finansiella intäkter		
Realisationsvinster på koncernföretag	0	130
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	18	11
Realisationsvinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	5
Valutakursvinster	185	70
	203	**217**
Övriga finansiella kostnader		
Realisationsresultat från koncernföretag	-	-
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-26	-4
Realisationsförluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	-13
Emissions- och lånegarantikostnader	-3	-8
Valutakursförluster	-119	-60
	-147	**-85**

NOT 14 SKATTER

Mkr	2022	2021
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-132	-90
Justeringar avseende tidigare år	1	1
Summa aktuell skatt	**-130**	**-89**
Uppskjuten skatt:		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	-17	7
Effekt av förändring i skattesatser	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-17**	**7**
Inkomstskatt	**-147**	**-81**

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	2022	2021
Resultat före skatt	830	210
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-190	-64
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisats	75	42
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-51	-66
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-22	-
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	0	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-2	-4
Ej skattepliktiga realisationsvinster	62	28
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-20	-17
Förmögenhetsskatt	-1	-3
Resultatandel från intressebolag	1	3
Justeringar avseende tidigare år	1	1
Skattekostnad	**-147**	**-81**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2022	2021
Uppskjutna skattefordringar		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	7	6
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	0	17
	7	23
Uppskjutna skatteskulder		
som ska betalas efter mer än 12 månader	16	17
som ska betalas inom 12 månader	1	2
	17	19
Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)	**-10**	**5**

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Framtida avdragsgilla kostnader	2	-
Skattemässiga underskott	5	23
Summa	**7**	**23**
Uppskjutna skatteskulder		
Immateriella tillgångar	17	18
Obeskattade reserver	0	0
Summa	**17**	**19**

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	23	21
Förändring temporära skillnader	2	0
Aktivering nya underskottsavdrag	1	4
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-20	-
Valutakursdifferenser	-1	-2
Utgående balans	**7**	**23**
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	-19	-20
Förändring temporära skillnader	0	1
Avskrivning förvärvsvärden	2	2
Valutakursdifferenser	0	-1
Utgående balans	**-17**	**-19**

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 7 mkr (23) varav merparten utgörs av skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens framtida nyttjande av skattemässiga underskottsavdrag i de juridiska personer som innehar

20230515124939

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 1 315 mkr (1 298). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 298 mkr (1 217).

De underskottsavdrag som redovisas i koncernens balansräkning beaktar en prognosperiod om fem år.

Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgår för räkenskapsåret 2022 till 0 mkr (0). Ackumulerad skatteeffekt i övrigt totalresultat uppgår vid utgången av året till 0 mkr (0).

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.

	2022	2021
Årets resultat, mkr	683	128
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas, mkr	491	174
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr	5,55	1,97

(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.

Utspädningseffekten 2022 uppgick till 2,6 procent (2,6).

	2022	2021
Årets resultat, mkr	683	128
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas, mkr	491	174
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	2 313 665	2 269 265
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	90 662 237	90 617 837
Resultat per aktie, kr	5,41	1,92

NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 106 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 17 maj 2023.

För räkenskapsåret 2021 lämnades en utdelning på 1,00 kronor per aktie.

NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund-relationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Per 1 januari 2021					
Bokfört värde	**318**	**50**	**52**	**23**	**443**
Räkenskapsåret 2021					
Inköp				4	4
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	1				1
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-11	-13	-23
Nedskrivning av goodwill och andra immateriella tillgångar	-39			-2	-41
Valutakursdifferenser	18		5	0	23
Utgående balans	**298**	**50**	**45**	**11**	**404**
Per 31 december 2021					
Anskaffningsvärde	366	50	127	116	660
Ackumulerade avskrivningar			-79	-55	-133
Ackumulerade nedskrivningar	-69	0	-3	-51	-123
Bokfört värde	**298**	**50**	**45**	**11**	**404**
Räkenskapsåret 2022					
Inköp				13	13
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-12	-7	-19
Nedskrivning av goodwill och andra immateriella tillgångar	-2			-1	-2
Valutakursdifferenser	14	0	1	2	17
Utgående balans	**347**	**50**	**37**	**18**	**452**
Per 31 december 2022					
Anskaffningsvärde	418	50	131	130	729
Ackumulerade avskrivningar			-91	-61	-152
Ackumulerade nedskrivningar	-70	0	-3	-51	-125
Bokfört värde	**347**	**50**	**37**	**18**	**452**

Redovisad goodwill vid utgången av 2022 är hänförlig till förvärvet av Catella koncernen under 2010 (119 mkr), förvärvet av APAM Ltd under 2018 (191 mkr) och till förvärvet av Catella Poland WPP under 2022 (37 mkr). Vid förvärvet av Catella koncernen värderades varumärket Catella till 50 mkr. Redovisat värde på avtalsenliga kundrelationer vid utgången av 2022 är hänförligt till APAM Ltd (35 mkr) och Catella Poland WPP (2 mkr). Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 18 mkr utgör ingen del förvärvsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.

20230515240940

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 bokförda 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 skett under 2022 då verksamhetsområdet saknar tillgångar med obestämbar livslängd. För detta verksamhetsområde sker löpande bedömningar av värdering för 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 fastställts av koncernledningen och som godkänts av styrelsen. Dessa finansiella planer täcker i regel en prognosperiod om fyra 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 samt 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. Nedskrivningar redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

Nedan redovisas använda diskonteringsräntor (WACC) före skatt per affärsområde:

	WACC, %	
	2022	2021
Investment Management	11,7	11,2
Principal Investments	-	-
Corporate Finance	11,7	11,2
Övrigt	11,7	11,2

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För både 2022 och 2021 har en Beta-faktor på 1,5 använts. Den framräknade WACC'en för 2022 uppgick till 11,7 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.

En sammanfattning av fördelningen av goodwill och varumärke per affärsområde återfinns nedan:

	2022		2021	
Mkr	Goodwill	Varumärke *	Goodwill	Varumärke *
Investment Management	283	-	235	-
Principal Investments	-	-	-	-
Corporate Finance	64	-	62	-
Övrigt	-	50	-	50
	347	**50**	**298**	**50**

* Avser varumärket Catella

Känslighetsanalys av beräkningen av nyttjandevärdet i samband med nedskrivningsbedömningen har genomförts i form av en generell sänkning med 5.0 procentenheter i prognosperioden av den organiska tillväxten och rörelsemarginalen, samt en generell ökning av den vägda kapitalkostnaden (WACC) med 1.0 procentenheter. Analysen påvisade att verksamhetsgrenen Corporate Finance är känslig för förändringar i WACC och att ett nedskrivningsbehov om ca 17 mkr skulle föreligga om WACC ökade med 1.0 procentenhet.

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR (LEASINGAVTAL) OCH LEASINGSKULDER

Den här noten ger information om de leasingavtal där koncernen är leasetagare. Catella har inga avtal där koncernen är leasegivare.

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. 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 kontraktstillgångar om 8,5 mkr (27,3) tillkommit

varav 3,8 mkr (21,7) avser nya hyreskontrakt, 2,8 mkr (5,1) avser leasade bilar och 2 mkr (0,5) avser övriga leasingavtal.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2022	2021
Nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	100	118
Bilar	7	8
Övrig utrustning	2	1
	109	127
Leasingskulder		
Långfristiga skulder	82	99
Kortfristiga skulder	36	34
	118	134

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	33	41
Bilar	5	5
Övrig utrustning	0	1
	38	47
Räntekostnader	12	10

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2022 uppgick till 46 mkr (60).

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
Per 1 januari 2021	
Bokfört värde	**30**
Räkenskapsåret 2021	
Inköp	10
Avyttringar och utrangeringar	-6
Avskrivningar	-10
Valutakursdifferenser	1
Utgående balans	**25**
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	111
Ackumulerade avskrivningar	-86
Bokfört värde	**25**
Räkenskapsåret 2022	
Inköp	11
Avyttringar och utrangeringar	0
Avskrivningar	-11
Valutakursdifferenser	2
Utgående balans	**27**
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	124
Ackumulerade avskrivningar	-96
Bokfört värde	**27**

NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

Förteckning över koncernens dotterföretag återfinns nedan. Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. 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.

20230515249941

			31 dec 2022		31 dec 2021	
Bolag	Org.nr.	Stad	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Luxembourg S.A.	B 29962	Luxemburg	100	8 780 000	100	8 780 000
IPM Informed Portfolio Management BV	33200827	Amsterdam	53	10 070 220	53	10 070 220
IPM Informed Portfolio Management AB	556561-6041	Stockholm	100	2 253 561	61	2 253 561
European Equity Trance Income Ltd*	44552	Gurnsey	-	-	100	64
Catella Brand AB**	556690-0188	Stockholm	-	-	100	1 000
Catella Capital AB	556886-9019	Stockholm	100	13 000	100	13 000
Catella Fastighetsanalys AB	559371-5395	Stockholm	70	25 000	-	-
Catella Property Fund Investment AB	559367-6595	Stockholm	91	25 000	-	-
Catella Property Fund Management AB	556660-8369	Stockholm	100	10 000	100	10 000
Catella Property Asset Management AB	559104-6551	Stockholm	100	16 667	100	16 667
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München	95	2 500 000	95	2 500 000
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791	München	100	25 000	55	25 000
CRIM Holding GmbH	HRB 106179	Berlin	100	2	100	2
Catella Residential Investment Management Gmbh	HRB 220094	Berlin	100	25 000	100	25 000
APAM Ltd	7671308	London	75	11 000	75	11 000
APAM UK Property Services Ltd	13705179	London	100	1	100	1
Salisbury Asset Co Limited	13712761	London	88	1 000	88	1 000
Salisbury Asset Propco Limited	13736095	London	88	1	88	1
Mander Lender Co Limited	140668	London	90	1	-	-
Catella Property Oy	669987	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	100	2 500
Catella Property Norway AS*	986032851	Oslo	-	-	100	100
Catella Asset Management AS	917354049	Oslo	100	100	51	100
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773	Maastricht	100	10 000	100	10 000
Catella Property Consultants GmbH	HRB 142101	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	100	-	100	-
Living Circle GmbH	HRB 106183	Düsseldorf	100	100 000	100	100 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Property Consultants GmbH	HRB 142101	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	100	-	100	-
Living Circle GmbH	HRB 106183	Düsseldorf	100	100 000	100	100 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Corporate Finance SIA***	40003814194	Riga	-	-	60	2 850
Catella Corporate Finance Vilnius***	300609933	Vilnius	-	-	60	100
OÜ Catella Corporate Finance Tallin***	11503508	Tallin	-	-	60	1
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	54	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	60	500 000	60	500 000

			31 dec 2022		31 dec 2021	
Bolag			Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
Kaktus 1 TopCo Aps	CVR 39195208	Köpenhamn	93	7 485 510	93	7 485 510
Cholet Logistique SAS	842672610	Paris	100	10 000	65	10 000
Moussey Logistique SAS	842683153	Paris	100	10 000	65	10 000
Moussey Logistique II SAS	852416049	Paris	100	10 000	65	10 000
Roye Logistique SAS	852201599	Paris	100	500 000	65	500 000
MER Logistique SAS	853867844	Paris	100	10 000	65	10 000
Catella France SAS	B 412670374	Paris	100	2 500	100	2 500
Catella Valuation Advisors SAS	B 435339098	Paris	67	4 127	67	4 127
Catella Property Consultants SAS	B 435339114	Paris	100	4 000	100	4 000
Catella Residential Partners SAS	B 442133922	Paris	90	4 000	66	4 000
Catella Logistic Europe SAS	B838433811	Paris	100	50 000	65	50 000
Catella Hospitality Europe SAS	B 851820084	Paris	51	50 000	51	50 000
Catella Property Spain S.A.	A 85333342	Madrid	90	60 102	90	60 102
Catella Poland WPP sp. z.o.o	5260209308	Warszawa	65	5 173	-	-
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	80	3 000	65	3 000
Catella Corporate Finance AB	556724-4917	Stockholm	100	1 000	100	1 000
CCF Holding AB	559078-3238	Stockholm	60	10 000	60	10 000
Catella Corporate Finance Stockholm AB	559054-4234	Stockholm	60	10 000	60	10 000
CCF Holding Gbg AB	559089-0710	Göteborg	60	10 000	60	10 000
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
Aveca AB	556646-6313	Stockholm	100	5 000	100	5 000
Aveca Geshäftsführungs GmbH	HRB 106722	Düsseldorf	100	-	100	-
SFB Parque Logistico	B67820290	Barcelona	100	-	100	-
Infrahubs AB****	559217-3412	Kalmar	50	25 000	50	25 000
Infrahubs Holding AB****	559322-6631	Kalmar	50	500	50	500
Infrahubs Fastighet 2 AB***	559197-5270	Kalmar	-	-	100	500
Infrahubs Hold-co 1 AB****	559326-9490	Kalmar	50	250	50	250
Infrahubs Fastighet 3 AB***	559274-2117	Kalmar	-	-	50	250
Infrahubs Fastighet 4 AB****	559274-2125	Kalmar	50	250	50	250
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094	Luxemburg	100	1 000	100	1 000
Catella Residential 02 GP Sarl	B257400	Luxemburg	100	12 000	100	12 000

* Koncernföretag som likviderats under 2022

** Koncernföretag som fusionerats under 2022

*** Koncernföretag som avyttrats under 2022

**** Koncernförtag vilka ägs till mindre än 51% men konsolideras då koncernen innehar bestämmande inflytande över dessa

20230515240942

Finansiell information i sammandrag avseende dotterföretag med väsentliga innehavare utan bestämmande inflytande

Det totala ägandet för innehavare utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2022 till 262 mkr (132), varav 244 mkr (69) avser dotterbolagen inom Infrahubs, Catella Real Estate AG, Catella Corporate Finance AB samt Catella Property Denmark A/S.

Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2022 till 193 mkr (-1).

Av det totala beloppet redovisas 192 mkr (-46) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 1 mkr (45) 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.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterbolag som har innehavare utan bestämmande inflytande och som är väsentligt för koncernen. Informationen avser belopp före koncerninterna elimineringar.

	Infrahubs (ägarandel 50 %)		Catella Real Estate AG (ägarandel 94,5 %)		Catella Corporate Finance AB (ägarandel 60 %)		Catella Property Denmark A/S (ägarandel 54 %)	
Sammandragen information från balansräkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Anläggningstillgångar	0	0	38	41	26	25	45	31
Omsättningstillgångar	746	906	452	300	25	221	32	42
Summa tillgångar	**746**	**906**	**489**	**341**	**52**	**247**	**77**	**73**
Långfristiga skulder	-20	-339	-27	-26	-1	-1	-13	-10
Kortfristiga skulder	-329	-558	-267	-158	-41	-172	-22	-13
Summa skulder	**-349**	**-897**	**-294**	**-185**	**-42**	**-172**	**-35**	**-23**
Nettotillgångar	**397**	**9**	**195**	**156**	**9**	**74**	**42**	**50**
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	210	7	11	9	3	29	20	25
Sammandragen information om resultat och totalresultat								
Intäkter	427	1	1038	710	82	196	58	58
Årets resultat	178	-12	99	70	6	70	13	22
Summa totalresultat för året	178	-12	99	70	6	70	14	22
Summa totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-184	-1	6	4	2	28	0	10
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4	3	28	17	-	-
Kassaflödesanalys i sammandrag								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	641	-374	126	85	18	70	1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-307	0	-2	-2	0	-1	0	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296	339	-79	-56	-71	-43	-15	0
Minskning/ökning av likvida medel	**39**	**-35**	**45**	**27**	**-54**	**26**	**-14**	**26**

Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden

Catella har genom intressebolag investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark och Sverige. 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 182 mkr (187) varav 179 mkr (106) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt.

Under året nyttjade Catella sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskilling om 60 mkr. Transaktionen hade ingen påverkan på koncernens resultat 2022. Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 278 mkr (342).

Mkr	2022	2021
Per 1 januari	187	167
Anskaffningar	22	25
Försäljningar	-60	-35
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelseintäkter	63	42
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelsekostnader	-	-
Lämnade utdelningar	-29	-6
Omklassificering till andelar i dotterföretag	-3	-5
Valutakursdifferenser	1	-1
Utgående bokfört värde	**182**	**187**

Under 2022 har utdelningar om totalt 29 mkr (6) 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	305	22	10	3	45	0	126
CatWave AB	Sverige	17	15	37	1	49	49	2
Bankfoot APAM Ltd	UK	5	3	12	5	50	38	1
CaNk ApS	Danmark	133	3	101	125	50	50	34
Infrahubs Fastighet 6 AB	Sverige	6	6	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 7 AB	Sverige	25	25	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 8 AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 9 AB	Sverige	3	3	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 10 AB	Sverige	234	127	0	0	40	40	0
Infrahubs Hold-co 2 AB	Sverige	101	0	73	71	40	40	40
Infrahubs Hold-co 3 AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
Infrahubs Hold-co 4 AB	Sverige	107	1	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 7 Holding AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 11 AB	Sverige	16	16	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 12 AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 13 AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 14 AB	Sverige	35	35	0	0	40	40	0
Infrahubs Fastighet 15 AB	Sverige	0	0	0	0	40	40	0
								182

20230515240943

NOT 21 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2022	2021
Visa preferensaktier serie C	36	61
	36	**61**

Mkr	2022	2021
Per 1 januari	61	138
Förvärv	-	-
Avyttringar	-43	-82
Verkligt värdeförändringar	14	4
Omräkningsdifferenser	4	2
Per 31 december	**36**	**61**

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 2022 avyttrades aktier av serie A för en köpeskilling om 43 mkr.

NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

I finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ingår följande:

Mkr	2022	2021
Låneportföljer	88	101
Övriga skuldinstrument	96	-
Fondplaceringar	24	1
Noterade aktier och obligationer	0	0
Onoterade aktier	101	69
Övrigt	2	2
	311	**173**

Mkr	2022	2021
Per 1 januari	173	267
Förvärv *	137	98
Avyttringar	-	-192
Minskning genom rörelseavyttring	-15	-
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	11	-6
Kapitaliserade ränteintäkter	-	2
Valutakursdifferenser	6	4
Per 31 december	**311**	**173**
Avgår: långfristig del	-272	-114
Kortfristig del	**39**	**59**

* Avser förvärv av skuldinstrument i fastighetsutvecklingsprojektet Mander Centre, andelar i det onoterade bolaget Pamica 2 och andelar i Catella Fastighetsfond Systematisk C.

** Förändringar i verkligt värde för finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen (not 13). Se även not 3 för värdering och placering i verkligt värde-hierarkin.

Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs noga, och omvärderingar görs kontinuerligt. Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS.

Kassaflödena består av såväl räntebetalningar som amorteringar med en prognosperiod fram till och med 2025. Förväntade kassaflöden under perioden uppgår till 95 mkr (171) vilka är diskonterade och bokförda till 88 mkr (101). Kvarstående låneportföljer har diskonterats med diskonteringsräntor som per 31 december 2022 uppgick till 4,6 procent respektive 0 procent vilket ger en vägd genomsnittlig diskonteringsränta på 2,5 procent (18,0). Den vägda genomsnittliga durationen för portföljen uppgår till 1,8 år (3,2) per balansdagen.

Under 2022 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 10 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 4,4 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 2023. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 3,1 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 3,5 miljoner euro. Denna bedömning avviker från årsbokslutet 2021 då det antogs att emittenten inte skulle utnyttja sin time call utan att positionen skulle löpa fram till Clean-up call under 2027 och vilket föranledde en nedskrivning av portföljen med 17,3 mkr (1,6 miljoner euro) under första kvartalet 2022.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2022

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonteringsränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	55,6	58,5%	48,7	55,3%	4,6%	3,0
Lusitano 5	Portugal	39,4	41,5%	39,4	44,7%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		**95,0**	**100,0%**	**88,1**	**100,0%**	**2,5%**	**1,8**
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				**88,1**			

* Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.
** I Catellas låneportfölj ingår även portföljerna Pastor 3, 4 och 5 samt Lusitano 4 vars bokförda värden har tillskrivits ett värde om 0 kr.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2021 *

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde *	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonteringsränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	51,1	29,9%	48,6	0,5	5,2%	1,3
Lusitano 5	Portugal	119,7	70,1%	51,8	0,5	30,0%	4,0
Totalt kassaflöde *		**170,8**	**100,0%**	**100,4**	**1,0**	**18,0%**	**3,2**
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde i koncernens balansräkning **				**100,5**			

* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.
** I Catellas låneportfölj ingår även portföljerna Pastor 3, 4 och 5 samt Lusitano 4 vars bokförda värden har tillskrivits ett värde om 0 kr.
*** Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

20230515124944

Kassaflöde

Kassaflöde för respektive låneportfölj redovisas i tabellen nedan.

Mkr Låneportfölj	Spanien	Portugal	Övriga	Utfall
Utfall	Pastor 2	Lusitano 5		
Helår 2009-2020	27,2	0,8	267,0	295,1
Helår 2021	0,0	15,0	0,0	15,0
Q1 2022	0,0	2,7	0,0	2,7
Q2 2022	0,0	3,7	0,0	3,7
Q3 2022	0,0	6,1	0,0	6,1
Q4 2022	0,0	4,3	0,0	4,3
Summa	**27,2**	**32,7**	**267,0**	**327,0**

Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av skuldinstrument i fastighetsutvecklingsprojektet Mander Centre, APAMs saminvesteringar med kunder, onoterade aktieinnehav i Pamica och Pamica 2 och andelar i egna förvaltade fonder. Innehavens bokförda värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2022 till 223 mkr (72).

Andra värdepapper

Per den 31 december 2022 fanns inga andra värdepapper.

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	2022	2021
Kaktus	1 635	1 048
Infrahubs Norrköping	-	514
Infrahubs Örebro	-	147
Infrahubs Vaggeryd	298	135
Barcelona Logistics	61	53
Salisbury	227	208
Övriga	22	-
	2 244	**2 105**

Mkr	2022	2021
Per 1 januari	2 105	634
Anskaffningar	759	1 449
Försäljningar	-743	-
Intäkter från avtal med kund	-7	-
Valutakursdifferenser	130	22
Per 31 december	**2 244**	**2 105**

Nedan följer en kortfattad beskrivning av respektive projekt.

Kaktus

Bostadsprojekt om 25 000 kvadratmeter och 495 micro-living lägenheter i centrala Köpenhamn. Projektet inkluderar även flera kommersiella ytor, där delar redan hyrts ut till bland annat gym och närbutik. Byggnationen påbörjades i augusti 2019 och lägenheterna färdigställdes under det tredje kvartalet 2022 och är fullt uthyrda. Se även Eventualförpliktelser i not 33 och Upplåning och låneskulder i not 29.

Infrahubs Vaggeryd

Infrahubs uppför en logistikanläggning om cirka 45 000 kvadratmeter i Vaggeryd. Fastigheten är fullt uthyrd till Husqvarna och hyresavtalet löper på 10 år. Byggnationen påbörjades i augusti 2021 och slutfördes under det tredje kvartalet 2022. Försäljningsavtal har undertecknats under första kvartalet 2023. Se även Eventualförpliktelser i not 33.

Barcelona Logistics

Catella, via dotterföretaget Catella Logistics Europe, uppför en logistikanläggning om cirka 45 000 kvadratmeter i Sant Feliu, utanför Barcelona i Spanien. Projektet förväntas färdigställas under oktober 2023. Byggnaden är fullt uthyrd till ILS och hyresavtalet löper på 12 år.

Salisbury

Shoppingcenter "The Maltings" i Storbritannien förvärvades i november 2021. Fastigheten inkluderar ett flertal mindre butiker och en Sainsburys. Fastigheten förvaltas av dotterföretaget APAM som även utforskar möjligheten att driva detaljplaneutveckling för bostäder. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Övriga

Övriga fastighetsutvecklingsprojekt avser olika logistikprojekt i Frankrike.

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Mkr	2022	2021
Kundfordringar	391	333
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	-15	-12
	376	**321**

Det verkliga värdet på kundfordringar är som följer:

Mkr	2022	2021
Kundfordringar	376	321
	376	**321**

Åldersanalys av förfallna kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2022	2021
Mindre än 1 månad	187	100
1 till 2 månader	4	3
2 till 3 månader	3	4
3 till 6 månader	6	5
Mer än 6 månader	35	31
	235	**143**

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. Initial bedöms kreditrisken per motpart. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på 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	2022	2021
Per 1 januari	-12	-13
Reservering för osäkra fordringar	-5	-3
Återvunna kundförluster	0	2
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	0	2
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	3	0
Övrigt	0	0
Valutakursdifferenser	-1	0
Per 31 december	**-15**	**-12**

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	2022	2021
Per 1 januari	15	6
Tillkommande fordringar	27	11
Återbetalda fordringar	0	0
Minskning genom rörelseavyttring	0	-1
Ökning genom rörelseförvärv	0	0
Omklassificering till kortfristiga fordringar	-1	0
Omräkningsdifferenser	1	0
Per 31 december	**41**	**15**

Mkr	2022	2021
Hyresgarantier	4	5
Övrigt	37	10
	41	**15**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Upplupna förvaltningsavgifter	0	44
Upplupna ränteintäkter	4	0
Upplupna intäkter hänförliga till projekt	42	0
Övriga upplupna intäkter	20	7
Förutbetalda hyreskostnader	1	2
Övriga förutbetalda kostnader	32	27
	100	**79**

NOT 27 LIKVIDA MEDEL OCH CHECKRÄKNINGSKREDITER

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 70 mkr (54). Se vidare not 32.

Koncernen har outnyttjade checkräkningskrediter om 30 mkr (30). Se vidare Likviditetsrisk i not 3.

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 till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel.

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 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 1,20 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 106 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. För räkenskapsåret 2021 lämnades en utdelning på 1,00 kronor per aktie.

Se även not 49 Eget kapital i moderbolaget.

20230515124945

NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2022	2021
Inlåning från kreditinstitut för den operativa verksamheten	1 521	1 302
Obligationslån	1 244	1 241
	2 765	2 543
Avgår: långfristig del	-2 762	-2 541
Kortfristig del	3	2

Inlåning från kreditinstitut avser främst dotterföretagen Kaktus 1 TopCo ApS och Salisbury Asset Propco Limited's finansiering av pågående fastighetsutvecklingsprojekt. I beloppet ingår även Covid-19 lån som koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Obligationslån är hänförligt till Catella AB.

Förfallotidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande;

Mkr	2022	2021
Mindre än 3 månader	2	2
Mellan 3 - 12 månader	0	-
Mellan 1 - 3 år	1 645	925
Mellan 3 - 5 år	1 118	1 368
Mer än 5 år	-	248
Utan förfallotidpunkt	-	-
	2 765	2 543

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2022	2021
Inlåning från kreditinstitut	1 521	1 302
Obligationslån	1 244	1 241
	2 765	2 543

Obligationslånet är noterat på NASDAQ Stockholm och löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. 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 AVSÄTTNINGAR

Mkr	Tilläggs-köpeskilling företag	Långsiktiga incitaments-planer	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2021	46	8	13	68
Tillkommande avsättningar		15	1	15
Utnyttjat under året			-10	-10
Återförda outnyttjade belopp			-2	-2
Omklassificeringar				0
Valutakursdifferenser	5	0		5
Per 31 december 2021	50	23	2	76
Tillkommande avsättningar		1	1	2
Utnyttjat under året		-4	-2	-6
Återförda outnyttjade belopp				0
Omklassificeringar		17		17
Valutakursdifferenser	2	3		4
Per 31 december 2022	52	40	1	93

Merparten avsättningar avser köpeskilling för förvärv av resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget APAM Ltd. Catella och de två minoritetsägarna i APAM 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 hösten 2023 till ett pris som är beroende av vinstutvecklingen i APAM.

Avsättningar inkluderar även långsiktiga incitamentsplaner till nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Investment Management.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Semesterlöneskuld	31	26
Upplupna personalomkostnader	47	79
Upplupna revisionskostnader	6	6
Upplupna juridiska kostnader	3	3
Upplupen bonus	249	203
Upplupna räntekostnader	5	3
Upplupna hyreskostnader	1	1
Upplupna provisionskostnader	89	72
Övriga upplupna kostnader	69	56
	502	448

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2022	2021
Likvida medel	70	54
Övriga ställda säkerheter	0	0
	70	54

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	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	1 625	881
	1 625	881

Övriga eventualförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har Catella Holding AB ingått borgensåtaganden som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter samt borgensåtaganden gentemot aktuell hyresgäst avseende projektbolagets fullgörande enligt relevant hyresavtal.

Övriga eventualförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser är 1 602 mkr 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 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	2022	2021
Investeringsåtaganden	0	9
	0	**9**

NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella koncernen till följande belopp:

Mkr	2022	2021
Erhållna räntor	23	15
Betalda räntor	-14	-35
Varav hänförligo till kontraktskulder	-12	-10
Netto betalda räntor	**8**	**-21**

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-uppläggnings-kostnader	Lån i avyttrat dotter-bolag	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2021	1 241		3			1 244
Fastighetsprojekt-finansiering	1 255	375		-248	99	1 480
Övrig upplåning	48	-11			4	41
Summa	**2 543**	**364**	**3**	**-248**	**103**	**2 765**

NOT 36 FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV VERKSAMHETER

Förvärv och avyttringar under 2022

I juni 2022 förvärvade Catella 65 procent av aktierna i Warsaw Property Partners (WPP), namnändrat till Catella Poland WPP, för en köpeskilling om 40 mkr. Polen är en viktig strategisk marknad för Catella som genom förvärvet stärker sin paneuropeiska plattform inom affärsområdet Investment Management.

WPP är en oberoende fastighets investerings- och asset management rådgivare och utvecklare med verksamhet på den polska marknaden. WPP hade vid förvärvet ett förvaltat kapital på knappt 2 miljarder kronor och 18 anställda. Bolagets verkställande ledning kommer att fortsätta som aktieägare och vara verksamma i företaget under minst fem år. Den förvärvade verksamheten, som ingår i verksamhetsgrenen Investment Management, konsolideras i koncernen som ett dotterbolag från den 29 juni 2022. Per detta datum uppgick det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar i WPP till 5 mkr.

Den goodwill om 36 mkr som uppstod genom förvärvet hänför sig till operativ expansion på den polska marknaden med betydande synergier för koncernen som kapital- och investeringsrådgivare för befintliga och framtida fastighetsfondinvesteringar samt utvecklingsmöjligheter för Principal Investments. Verkligt värde på förvärvade identifierbara immateriella tillgångar om 2 mkr är hänförliga till befintlig kundkontaktsportfölj.

Värderingen är preliminär i avvaktan på slutlig värdering av dessa tillgångar vilket bedöms ske inom 12 månader från för-värvsdatumet.

Mkr	2022
Förvärvsrelaterade immateriella tillgångar	2
Övriga fordringar	2
Likvida medel	4
Uppskjutna skatteskulder	0
Övriga skulder	-3
Verkligt värde nettotillgångar	**5**
Innehav utan bestämmande inflytande	-1
Goodwill	36
Total köpeskilling	**40**
Oreglerad köpeskilling	-
Kontant reglerad köpeskilling	**40**
Likvida medel i förvärvat dotterföretag	-4
Förvärvskostnader	2
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	**38**

Vidare under 2022 förvärvades andelar i Catella Residential Partners och Catella Logistic Europe i Frankrike, Catella Asset Management Iberia i Spanien och IPM AB från innehavare utan bestämmande inflytande för en total köpeskilling om 35 mkr.

Därutöver ökade Catella sitt ägande i de franska logistikprojekten vilket föranledde en omklassificering av dessa från Andelar i intresseföretag till Andelar i dotterföretag med full konsolidering av innehaven.

Under första halvåret 2022 avyttrades dotterföretagen Infrahubs Norrköping och Infrahubs Örebro för en sammanlagd köpeskilling om 395 mkr varav 42 mkr utgör bedömd tilläggsköpeskilling för tilläggsarbeten. Transaktionerna genererade en total realisationsvinst om 374 mkr efter transaktionskostnader varav 187 mkr är hänförligt till moderföretagets aktieägare

20230515124946

Avyttring av dotterföretag 2022

Mkr	2022
Köpeskilling	395
Transaktionskostnader	-16
Köpeskilling efter transaktionskostnader	**379**
Avyttrade nettotillgångar:	
Anläggningstillgångar	770
Likvida medel	17
Övriga omsättningstillgångar	10
Långfristiga skulder	-317
Kortfristiga skulder	-476
Nettotillgångar	**4**
Innehav utan bestämmande inflytande	-
Goodwill	-
Avyttrade nettotillgångar	**4**
Realisationsresultat	374
Kassaflöde:	
Kontant reglerad köpeskilling	353
Transaktionskostnader	-16
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-17
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	**320**

Vidare under 2022 avyttrades intresseföretaget Infrahubs Ljungby där Catellas resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 28 mkr.

Förvärv och avyttringar under 2021

I januari 2021 avyttrade Catella hela sitt innehav, 50,1 procent av aktierna, i franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 162 mkr. Resultatet från avyttringen efter transaktionskostnader och skatt uppgick till 130 mkr.

Mkr	2021
Total köpeskilling	162
Förvärvskostnader	-5
Nettoförsäljningsvärde	**158**
Avyttrade nettotillgångar:	
Anläggningstillgångar	57
Likvida medel	48
Övriga omsättningstillgångar	13
Långfristiga skulder	-42
Kortfristiga skulder	-22
Nettotillgångar	**54**
Innehav utan bestämmande inflytande	-27
Goodwill	-
Avyttrade nettotillgångar	**27**
Realisationsresultat	130
Kassaflöde:	
Kontant reglerad köpeskilling	155
Förvärvskostnader	-5
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-48
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	**102**

Under 2021 förvärvades även 20 procent av andelarna i Catella Residential i Frankrike från innehavare utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om 54 mkr.

Vidare ökade Catella sitt ägande i Infrahubs AB från 33 till 50 procent av företaget och vilket föranledde en omklassificering från Andelar i intresseföretag till Andelar i dotterföretag med full konsolidering av innehavet.

NOT 37 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 24 februari meddelades att Mattias Brodin lämnar sin roll som CFO och medlem av koncernledningen med omedelbar verkan och att rekrytering av ny CFO har påbörjats. Michel Fischier, för närvarande chef för Investor Relations och Group Communications, har utsetts till tillförordnad CFO under rekryteringsperioden.

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. Per 31 december 2022 uppgår dessa kostnader till 4,8 mkr.

Transaktioner med närstående

2022

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. Vidare driver Catellas dotterföretag Infrahubs AB fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH och Infrahubs AB fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

2021

Den garanti som Catellas huvudägare CA Fastigheter AB lämnat gällande investering i Infrahubs Fastighet 2 AB i Norrköping i utbyte mot aktier i bolaget bedöms inte behöva tas i anspråk då projektet erhöll extern bankfinansiering under tredje kvartalet 2021.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretaget Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas franska

dotterföretag Catella Logistic Europe SAS (CLE) fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som CPM och CLE fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

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.

20230515124947

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare representerat av en aktie.
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.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.
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.
Antal anställda i genomsnitt	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.

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
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 investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.

* Se nedan för beräkningsunderlag

20230515249 48

Beräkning av räntabilitet på eget kapital per segment. Koncernen innehåller samtliga verksamheter

KONCERNEN	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	97	68	247	79	95	34	-46	91
Eget kapital, mkr *	2 168	2 038	1 954	1 766	1 688	1 586	1 554	1 737
Räntabilitet på eget kapital, %	26	27	27	10	11	4	16	10

INVESTMENT MANAGEMENT	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	65	63	135	30	62	50	52	161
Eget kapital, mkr *	367	307	254	1 088	1 049	897	849	793
Räntabilitet på eget kapital, %	48	40	34	21	39	37	42	44

PRINCIPAL INVESTMENTS	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	28	-39	72	84	-5	8	-1	3
Eget kapital, mkr *	310	265	304	230	175	174	171	161
Räntabilitet på eget kapital, %	56	49	75	47	3	-3	123	177

CORPORATE FINANCE	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	6	4	19	-24	36	-7	33	-27
Eget kapital, mkr *	44	39	36	26	50	29	36	72
Räntabilitet på eget kapital, %	13	98	68	89	62	41	53	-20

* *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 2022

Valuta	Genomsnitts-kurs	Balansdags-kurs
DKK	1,429	1,497
EUR	10,632	11,128
GBP	12,467	12,581
NOK	1,052	1,057
PLN	2,269	2,374

Valutakurser 2021

Valuta	Genomsnitts-kurs	Balansdags-kurs
CHF	9,385	9,855
DKK	1,364	1,375
EUR	10,145	10,227
HKD	1,104	1,160
GBP	11,802	12,179
NOK	0,998	1,025
USD	8,582	9,044

20230515249949

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning		47,8	18,7
Övriga rörelseintäkter		12,6	2,0
Totala intäkter		**60,4**	**20,7**
Övriga externa kostnader	41	-42,8	-24,7
Personalkostnader	42	-54,3	-43,5
Avskrivningar		-0,3	-0,7
Övriga rörelsekostnader		0,6	-1,0
Rörelseresultat		**-36,4**	**-49,2**
Resultat från andelar i koncernföretag	43	257,4	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	3,2	8,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	45	-71,4	-65,0
Finansiella poster		189,3	-56,4
Resultat före skatt		**152,9**	**-105,6**
Skatt på årets resultat	46	-	-
Årets resultat		**152,9**	**-105,6**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Årets resultat		152,9	-105,6
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
Summa totaltresultat för året		**152,9**	**-105,6**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	47	0,4	0,7
Materiella anläggningstillgångar		0,1	0,1
Andelar i koncernföretag	48	1 358,2	1 058,2
		1 358,8	**1 059,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag		307,5	531,5
Skattefordringar		0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar		4,9	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,9	6,9
Likvida medel		0,1	0,1
		318,7	**540,5**
Summa tillgångar		**1 677,4**	**1 599,5**

Mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	49		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	176,7
Reservfond		0,0	0,0
		176,7	**176,7**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		70,0	81,4
Balanserad vinst		0,0	182,6
Årets resultat		152,9	-105,6
		222,9	**158,3**
Summa eget kapital		**399,6**	**335,0**
Skulder			
Långfristiga låneskulder	50	1 243,8	1 241,0
		1 243,8	**1 241,0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7,3	6,4
Skulder till koncernföretag		5,4	0,5
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		0,8	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	20,6	16,0
		34,1	**23,5**
Summa skulder		**1 277,9**	**1 264,5**
Summa eget kapital och skulder		**1 677,4**	**1 599,5**

20230515124950

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		152,9	-105,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		0,3	0,7
Utdelning från dotterföretag		-257,4	-
Finansiella poster		0,4	12,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-103,8**	**-92,6**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		127,1	-304,3
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		9,7	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**33,0**	**-395,6**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0,0	-0,1
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	1,6
Investeringar i dotterföretag	48	-	-5,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0,0**	**-4,1**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	50	-	1 238,9
Amortering av lån		-	-759,8
Utdelning från dotterföretag		55,4	-
Lämnade utdelningar		-88,3	-79,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-33,0**	**399,7**
Årets kassaflöde		**0,0**	**-0,1**
Likvida medel vid årets början		0,1	0,2
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		**0,1**	**0,1**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Mkr	Not 49	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021		**176,7**	**249,9**	**81,4**	**63,2**	**-51,0**	**520,1**
Vinstdisposition					-51,0	51,0	0,0
Utdelning					-79,5		-79,5
Minskning av reservfond för överföring till fritt eget kapital			-249,9		249,9		0,0
Årets totalresultat för januari–december 2021							
Årets resultat						-105,6	-105,6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
Årets totalresultat						**-105,6**	**-105,6**
Eget kapital 31 december 2021		**176,7**	**0,0**	**81,4**	**182,6**	**-105,6**	**335,0**
Vinstdisposition				-11,4	-94,2	105,6	0,0
Utdelning					-88,3		-88,3
Årets totalresultat för januari–december 2022							
Årets resultat						152,9	152,9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
Årets totalresultat						152,9	152,9
Eget kapital 31 december 2022		176,7	0,0	70,0	0,0	152,9	399,6

20230515124951

Moderbolagets noter

NOT 40 REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. 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 uppställda 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.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 värdeöveringens 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 minus 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 IAS 39 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	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdraget *	1,1	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,6	-
Skatterådgivning	0,2	0,9
Övriga tjänster	0,2	0,0
Summa	**2,0**	**2,0**

Total kostnad är till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB.

* 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.

Operationella leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2022	2021
Årets kostnad för operationella leasingavtal inkl hyra uppgår till	4,6	3,2
Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	6,1	4,2
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1,7	4,4
Förfaller till betalning senare än fem år	0,0	0,0
Summa	**7,8**	**8,6**

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

NOT 42 PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021	
Mkr	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	2,8	0,5	2,7	0,6
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verkställande direktör	7,9	2,9	6,1	2,0
	(3,6)	(1,6)	(3,2)	(0,9)
Övriga anställda, Sverige	21,5	13,0	17,2	9,0
	(3,6)	(4,9)	(6,2)	(3,2)
Summa	**32,2**	**16,4**	**26,0**	**11,7**
	(7,2)	**(6,5)**	**(9,4)**	**(4,1)**

Inga pensionsförpliktelser till verkställande direktör eller ledande befattningshavare finns. För ytterligare information om ersättningar till styrelse och verkställande direktör hänvisas till not 11.

Medelantal årsanställda

	2022	varav	2021	varav
Mkr	Totalt	kvinnor	Totalt	kvinnor
VD och ledande befattningshavare	5	1	5	1
Övriga anställda	16	10	10	3
Summa	**21**	**11**	**15**	**4**

NOT 43 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2022	2021
Utdelning	57,4	-
Anteciperad utdelning	200,0	-
Summa	**257,4**	**0,0**

NOT 44 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2022	2021
Räntor	0,0	0,0
Realisationsresultat från derivatinstrument	-	8,1
Valutakursvinster	3,2	0,6
Summa	**3,2**	**8,7**

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 45 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2022	2021
Räntor	-68,6	-57,3
Låneuppläggningskostnader	-2,8	-7,8
Valutakursförluster	0,0	0,0
Summa	**-71,4**	**-65,0**

Av räntekostnader och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 46 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2022	2021
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende skattemässiga underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa	**0,0**	**0,2**

Årets skattemässiga underskott uppgår till 31,4 mkr (37,7). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2022 till 86,4 mkr (55,0). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

NOT 47 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2022	2021
Ingående bokfört värde	0,7	3,0
Inköp	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-1,6
Avskrivningar	-0,3	-0,7
Utgående bokfört värde	**0,4**	**0,7**

Immateriella tillgångar avser koncerngemensamt ekonomisystem. Tillgången skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden vilken förväntas uppgå till 5 år.

NOT 48 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				Bokfört värde, Mkr	
Bolag	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Antal andelar	2022	2021
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 352,6	1 052,6
Catella Real Estate AG	10%	10%	252 500	5,6	5,6
Summa				**1 358,2**	**1 058,2**

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	2022	2021
Ingående bokfört värde	1 058,2	1 052,6
Förvärv	-	5,6
Lämnade aktieägartillskott	300,0	-
Utgående bokfört värde	**1 358,2**	**1 058,2**

NOT 49 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2022 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; 2 506 242 A aktier, med fem röster per aktie, och 85 842 330 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 2022 konverterades 24 313 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

Några utestående konvertibla skuldebrev som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet finns inte per 31 december 2022.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. I juni 2021 överlåts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och i juli respektive december 2022 överlåts ytterligare 100 000 teckningsoptioner till två nyckelmedarbetare. Resterande 150 000 teckningsoptioner fanns per den 31 december 2022 i eget förvar, dessa beskrivs ytterligare i not 12.

20230515124952

På årsstämman i maj 2022 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 2022 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapitalet och 48,9 procent (48,8) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster vid utgången av 2022.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 106,0 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. För räkenskapsåret 2021 lämnades en utdelning på 1,00 kronor per aktie.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond

Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. Belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden har överförts till och ingår i reservfonden. Överkursfonder som uppkommer efter den 1 januari 2006 redovisas som fritt eget kapital i moderbolaget.

Under 2021 beviljade Bolagsverket tillstånd till minskning av hela reservfonden för överföring till fritt eget kapital.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat 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	2022	2021
Obligationslån	1 243,8	1 241,0
	1 243,8	1 241,0
Avgår: långfristig del	-1 243,8	-1 241,0
Kortfristig del	0,0	0,0

I mars 2021 emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp.

Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm och har slutförfall i mars 2025.

Finansieringen är villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar. Årlig utdelning till moderföretagets aktieägare kan maximalt uppgå till det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2022.

NOT 51 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Semesterlöneskuld	2,5	1,6
Upplupna löner	9,0	7,6
Sociala avgifter	3,7	2,9
Upplupna räntekostnader	3,3	2,4
Upplupna revisionsarvoden	0,0	0,3
Upplupna styrelsearvoden	0,9	0,8
Övriga poster	1,3	0,4
Summa	20,6	16,0

NOT 52 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Catella AB har lämnat garantier till kreditinstitut om 1 350,7 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. För jämförelseperioden 31 december 2021 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser till 375,6 mkr.

Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2022.

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 2022 har Catella AB tillhandahållit ett antal koncerninterna tjänster till flertalet dotterbolag för vilka marknadsmässigt pris har erlagts. Därutöver har utdelningar om 57,4 mkr erhållits från dotterbolag. Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag uppgick till 300,0 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

Moderbolaget tillämpar, med de undantag som framgår av not 41, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Catella AB (publ) är ett holdingbolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar avser främst 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.

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 2022.

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

Den 24 februari meddelades att Mattias Brodin lämnar sin roll som CFO och medlem av koncernledningen med omedelbar verkan och att rekrytering av ny CFO har påbörjats. Michel Fischier, för närvarande chef för Investor Relations och Group Communications, har utsetts till tillförordnad CFO under rekryteringsperioden.

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. I nuläget har Catella ingen affärsverksamhet i dessa länder.

NOT 56 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	0
Årets resultat	152 900 897
	222 867 850

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

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 1,20 kr per aktie, totalt	106 018 286
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	116 849 563
	222 867 850

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 106,0 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare

För räkenskapsåret 2021 lämnades en utdelning på 1,00 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 10 maj 2023.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 28 mars 2023.

Johan Claesson
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Jan Roxendal
Styrelseledamot

Johan Damne
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Christoffer Abramson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

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 10 maj 2023.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 28 mars 2023.

Johan Claesson
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Jan Roxendal
Styrelseledamot

Johan Damne
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Christoffer Abramson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

20230515124954

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 för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64-131 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens 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.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.
Vår granskning innefattar bland annat

- För de största rapporterade enheterna i Sverige, Danmark, Finland, Frankrike, Luxemburg, England och Tyskland inklusive moderbolaget och konsolideringen, har vi granskat årsbokslutet, utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten per den 30 september 2022 samt utfört en bedömning av existensen och effektiviteten av nyckelkontroller avseende finansiell rapportering utifrån Catellas ramverk; och
- För övriga enheter genomförs analytiska granskningsinsatser i samband med granskning av konsolideringen samt, där föreskrivs, lagstadgad revision. Den lagstadgade revisionen har i de flesta fall slutförts innan revisionsberättelsen undertecknats för koncernen.

Utöver vad som ovan beskrivits har huvudansvarig revisor och medlem i koncernrevisionsteamet under året haft möten med verksamheter i England, Frankrike och Tyskland i syfte att skapa en förståelse för verksamheterna i landet och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Catellas ramverk för intern kontroll samt att göra en översiktlig genomgång av verksamhetens finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Då Catella har en bred verksamhet i många länder har vi anpassat vår revision utifrån detta. Särskilt fokus fick de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt i antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Det avser främst redovisning och värdering av fastighetsprojekten. Dessa områden beskrivs närmare nedan under avsnittet Särskilt betydelsefulla områden.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

20230515124955

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.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Redovisning och värdering av fastighetsprojekt inom principal investments *Vi hänvisar till not 23 Exploaterings- och projektfastigheter och not 2 Väsentliga redovisningsprinciper.* Catellas investeringarna i fastighetsprojekt är sedan det andra kvartalet 2021 ett nytt rörelsesegment i den finansiella rapporteringen och bolaget har ett tydligt fokus mot detta affärsområde. Fastighetsprojekten bedrivs i separata juridiska enheter. Beroende på ägande och kontroll redovisas fastighetsprojekten som antingen dotterbolag alternativt intressebolag. Per 31 december 2022 uppgår det redovisade värdet på Catellas fastighetsprojekt inom principal investments genom dotterbolag till 2 244 mkr vilket återfinns på balansraden exploaterings- och projektfastigheter. Se vidare beskrivning i not 23. Under 2022 har intäkterna från Catellas exploaterings- och projektfastigheter uppgått till 660 mkr vilket utgör 25% av koncernens totala intäkter. Det samlade bokförda värdet av projektfastigheterna totalt utgör 36% av koncernens tillgångar. Genom väsentligen i projekttransaktionerna och väsentligheten i projektfastigheterna av tillgångsmassan har redovisning och värderingen av fastighetsprojekten varit ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2022.	Värderingen av exploaterings- och projektfastigheter sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vår revision har omfattat bland annat följande granskningsinsatser: • Granskning av koncernens redovisningsprinciper av fastighetsprojekt för att verifiera efterlevnad av IFRS, • Granskning av aktiveringar av kostnader hänförliga till fastighetsprojekten för att säkerställa korrekt allokering och att posterna är balansgilla. • Granskning av genomförda transaktioner samt intäktsredovisning hänförligt till fastighetsprojekten. • Stickprovsgranskning av de mest väsentliga projekten samt för övriga projekt har utvalda granskningsåtgärder genomförts för att säkerställa värderingen. • För väsentliga dotterbolag utomlands har instruktioner skickats och rapportering inhämtats från dotterbolagsrevisorerna. Ansvarig revisor och medlem ur revisionsteamet har även hållit rapporteringsmöten med dotterbolagsrevisorerna. Dotterbolag i Sverige granskas av huvudansvarig revisor för koncernen. • Som stöd för värderingen har vi granskat 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. • Vidare har vi bedömt innehållet i de upplysningar som lämnas i årsredovisningen och koncernredovisningen. Baserat på vår revision är det vår slutsats att Catellas antaganden som ligger till grund för redovisningen är i ett godtagbart intervall. Det utesluter dock inte att det kan ske förändringar i antaganden under kommande perioder som innebär eller kan innebära ett nedskrivningsbehov.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18, 49-52 och 61-62. "Ersättningsrapport Catella 2022", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport utgör också annan information. 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20230515124956

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 för år 2022 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2022.

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 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn 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 revisorn 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 en 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.

PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Catella ABs revisor av bolagsstämman den 24 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2011.

Stockholm den 31 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor