20240528190083

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catella Property Fund Management AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-24

Johanna Bjärnemyr

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190084

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Management AB

556660-8369

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8-13

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Styrelsen för Catella Property Fund Management AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Catella Property Fund Management är holdingbolag för Catella koncernens verksamhetsområde Investment Management. Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder specialiserade fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen; *Asset Management* erbjuder kapitalförvaltning för fastighetsfonder, andra institutioner och family offices. Verksamhetsområdets förvaltade kapital uppgick vid årets slut till knappt 152 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 räkenskapsåret

I september 2023 förvärvade Bolaget 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS (Aquila Group). Total köpeskilling har beräknats uppgå till 122 mkr varav 114 mkr utgör ett fast belopp och 8 mkr utgör villkorad köpeskilling som är beroende av bolagets rörelseresultat under 2023-2025. Därutöver har förvärvskostnader om 8 mkr erlagts. Genom förvärvet stärker Catella sin europeiska plattform och möjliggör betydande synergier för koncernens befintliga verksamheter. Aquila Group är en av de största oberoende aktörerna inom fastighetsinvesteringar och strategisk förvaltning i Frankrike med totalt 1,4 miljarder euro i förvaltat kapital. Aquila Group består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axipit Real Estate Partners.

Vidare under 2023 förvärvades andelar i Catella APAM Ltd och Catella Asset Management Iberia för en total köpeskilling om 42 mkr från innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretaget Catella Hospitality Europe SAS såldes till bolagets lokala ledning tillika minoritetsaktieägare för en köpeskilling motsvarande bokfört värde.

Bolaget har under året gjort en nedskrivningsprövning av värdet på andelar i dotterföretag.
Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar och prognoser som godkänts av styrelsen. Prövningen påvisade ett nedskrivningsbehov om 125 mkr (1) vilket belastar årets resultat.

Erhållna utdelningar från dotterbolag uppgick till 321 mkr (138).

Catella Property Fund Management har under 2023 fakturerat dotterbolagen 28 mkr för tillhandahållna tjänster under året. Catella AB (publ) och Catella Asset Management Oy har varit underleverantörer till Bolaget.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190855

Ägarförhållanden

Catella Property Fund Management AB är ett helägt dotterbolag till Catella Holding AB, org.nr 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	510 842 964
årets vinst	182 956 969
	693 799 933
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 18 000 kr per aktie, totalt	180 000 000
i ny räkning överföres	513 799 933
	693 799 933

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Resultat och ställning

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

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 207 000	3 493 525
Övriga rörelseintäkter		243 018	122 257
Summa intäkter		**28 450 018**	**3 615 782**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-25 049 643	-4 581 386
Personalkostnader		-12 790 383	-12 158 913
Övriga rörelsekostnader		-305 708	-229 739
Summa rörelsens kostnader		**-38 145 734**	**-16 970 038**
Rörelseresultat		**-9 695 716**	**-13 354 256**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	195 219 641	137 164 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 516 207	22 942 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-31 083 163	-13 576 315
Summa resultat från finansiella poster		**192 652 685**	**146 531 484**
Resultat efter finansiella poster		**182 956 969**	**133 177 228**
Resultat före skatt		**182 956 969**	**133 177 228**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**182 956 969**	**133 177 228**

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190856

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	466 305 069	410 977 530
Summa finansiella anläggningstillgångar		**466 305 069**	**410 977 530**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		155 606 453	86 215 971
Övriga fordringar		90 800 879	19 711 251
Summa kortfristiga fordringar		**246 407 332**	**105 927 222**
Kassa och bank	10	413 000	0
Summa omsättningstillgångar		**246 820 332**	**105 927 222**
SUMMA TILLGÅNGAR		**713 125 401**	**516 904 752**

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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		510 842 964	377 665 736
Årets resultat		182 956 969	133 177 228
		693 799 933	**510 842 964**
Summa eget kapital		**694 799 933**	**511 842 964**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	7 700 624	0
Summa långfristiga skulder		**7 700 624**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 111	0
Skulder till koncernföretag		10 426 733	4 223 078
Övriga skulder		0	822 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 000	16 000
Summa kortfristiga skulder		**10 624 844**	**5 061 788**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**713 125 401**	**516 904 752**

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190087

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 000 000**	**1 139 033 585**	**200 881 154**	**1 340 914 739**
Justering ingående balans*		7 750 997		7 750 997
Omföring av föregående års resultat		200 881 154	-200 881 154	0
Utdelning		-970 000 000		-970 000 000
Årets resultat			133 177 228	133 177 228
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 000 000**	**377 665 736**	**133 177 228**	**511 842 964**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 000 000**	**377 665 736**	**133 177 228**	**511 842 964**
Omföring av föregående års resultat		133 177 228	-133 177 228	0
Årets resultat			182 956 969	182 956 969
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 000 000**	**510 842 964**	**182 956 969**	**694 799 933**

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

* Minoritetsägare i Catella APAM Ltd innehar säljoptioner vilka ger dessa en rättighet att sälja sina aktier i dotterbolaget vid en framtida tidpunkt där köpeskillingen är beroende av dotterbolagets framtida vinstutveckling. Åtagandet har sedan avtalsdagen redovisats som en finansiell skuld i Bolagets balansräkning vilket dock inte är en korrekt redovisning i juridisk person. Räkenskaperna och årsredovisningen 2023 har därför justerats och jämförelseperioden har justerats på motsvarande sätt.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

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.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190838

Not 2 Transaktioner med närstående

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	71 %	2 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	99 %	97 %

Not 3 Medelantal anställda

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

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
Totalt	**3**	**3**

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	320 679 641	137 901 244
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-125 460 000	-736 254
	195 219 641	**137 164 990**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	18 828	21 912
Övriga ränteintäkter	847	0
Kursdifferenser	28 496 532	22 920 897
	28 516 207	**22 942 809**

Av övriga ränteintäkter och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna 5 060 471 (3 354 088) kronor.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Kursdifferenser	-31 083 163	-13 576 315
	-31 083 163	**-13 576 315**

Av räntekostnader och liknande resultatposter är följande belopp koncerninterna -7 512 838 (-4 996 535) kronor.

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		182 956 969		131 512 936
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-37 689 136	20,60	-27 091 665
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag		66 060 006		27 926 062
Skatteeffekt av nedskrivning av aktier i dotterbolag		-25 844 760		-151 668
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-4 931 931		-1 924 227
Utnyttjade, ej redovisade underskottsavdrag		2 405 821		1 241 498
Redovisad effektiv skatt	**20,60**	**0**	**20,60**	**0**

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190089

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 635 414	347 445 074
Förvärv	172 005 561	54 748 683
Försäljningar	-218 022	-6 144 227
Justering*	-42 657 884	0
Lämnade aktieägartillskott	9 000 000	15 528 000
Nedskrivningar	-125 460 000	-600 000
	466 305 069	**410 977 530**
Utgående redovisat värde	**466 305 069**	**410 977 530**

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

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
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 Iberia, S.L.	90	90	2 400	14 200 275	6 915 478
Catella Investment Management Benelux B.V.	100	100	9 500	2 437 434	2 437 433
Catella Property Asset Management AB	100	100	1 666 667	1 440 000	1 900 000
Catella APAM Ltd	87,5	87,5	1	193 159 274	285 841 339
Catella Asset Management GmbH	100	100	25 000	1 158 498	1 132 379
Catella Hospitality Europe SAS	-	-	0	0	218 022
Aquila Asset Management SAS	60	60	3 442	129 718 825	
Catella Residential 01 GP Sarl	100	100	1 000	133 352	133 352
Catella Residenital 02 GP Sarl	100	100	12 000	121 577	121 577
CRIM Holding GmbH	100	100	2	40 658 000	40 658 000
Catella Poland WPP sp.z.o.o.	65	65	3 363	10 761 888	41 761 888
Catella Property Fund Investment AB	91	91	910	13 550 750	13 550 750
Catella Fastighetsanalys AB	65	65	650	2 016 250	2 016 250
				466 305 069	**453 635 414**

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

Not 10 Kassa och bank

Bolagets banktillgodohavanden på koncernkonto, 151 069 203 kronor (81 873 560), redovisas som Fordringar/Skulder hos koncernföretag.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190900

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övrig långfristig skuld	7 700 624	0
	7 700 624	**0**

Skulden avser villkorad köpeskilling som minoritetsägare i det under året förvärvade dotterbolaget Aquila Asset Management SAS innehar och vilket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028.

Not 12 Eventualförpliktelser och åtaganden

2022 lämnade Bolaget en kapitaltäckningsgaranti till dotterföretagen Catella Fastighetsanalys AB och Catella Property Fund Investment AB, där den senare lyder under tillsyn av Finansinspektionen. Under 2023 har Bolaget lämnat totalt 9 mkr i villkorade aktieägartillskott till Catella Property Fund Investment AB.

Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Christoffer Abramson
8B0C45566B624E8...
Christoffer Abramson
Ordförande

DocuSigned by:
Michel Fischier
217359002581493...
Michel Fischier

DocuSigned by:
Johanna Bjärnemyr
FF229BF56B1242E...
Johanna Bjärnemyr

Revisorspåteckning

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

KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 8ED69030-7325-4604-9C8D-91270E9EAFF8

20240528190091

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 8 mars 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20240528190092

Envelope Id: 8ED69030732546049C8D91270E9EAFF8 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 556660-8369 Catella Property Fund Management AB 2023-01-01-2023-12-31.p...
Company: Catella Holding AB
Project:
Source Envelope:
Document Pages: 16 Signatures: 5 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Aliisa Nenonen
AutoNav: Enabled Birger Jarlsgatan 6
EnvelopeId Stamping: Enabled Stockholm, Sweden 11434
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna Aliisa.Nenonen@catella.se
IP Address: 194.132.26.32

Record Tracking

Status: Original Holder: Aliisa Nenonen Location: DocuSign
2024-03-08 | 09:33 Aliisa.Nenonen@catella.se

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: f7da4197-60af-514d-b40e-b55b41c1f16b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 09:38

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-03-08 | 09:39
ID: 0ec63e47-bf63-49e6-aada-9efc5e3bab4b

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: 2024-03-08 | 09:35
Viewed: 2024-03-08 | 09:39
Signed: 2024-03-08 | 09:39

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

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

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: 2024-03-08 | 09:35
Viewed: 2024-03-08 | 14:52
Signed: 2024-03-08 | 14:52

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e3d35174-337d-5a4a-8317-7920cb464781
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 14:52

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Michel Fischier
Michel.Fischier@catella.se
CFO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Michel Fischier
217359002581493

Sent: 2024-03-08 | 09:35
Viewed: 2024-03-08 | 12:27
Signed: 2024-03-08 | 12:28

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.132.26.32

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7789bc86-ffa9-54a1-a699-26f5f3770ba3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 12:27

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-03-08 | 12:27
ID: f0c75194-9f68-45dd-9a39-755a41f64bb0

Johanna Hagström Jerkeryd
johanna.hagstrom@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493

Sent: 2024-03-08 | 14:52
Viewed: 2024-03-08 | 15:08
Signed: 2024-03-08 | 15:08

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4c4d60df-ec2b-5d28-8ef6-60d82c53617b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 15:07

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-03-08 | 14:59
ID: 1048ab71-878b-4cc3-83e1-07269a249bd1

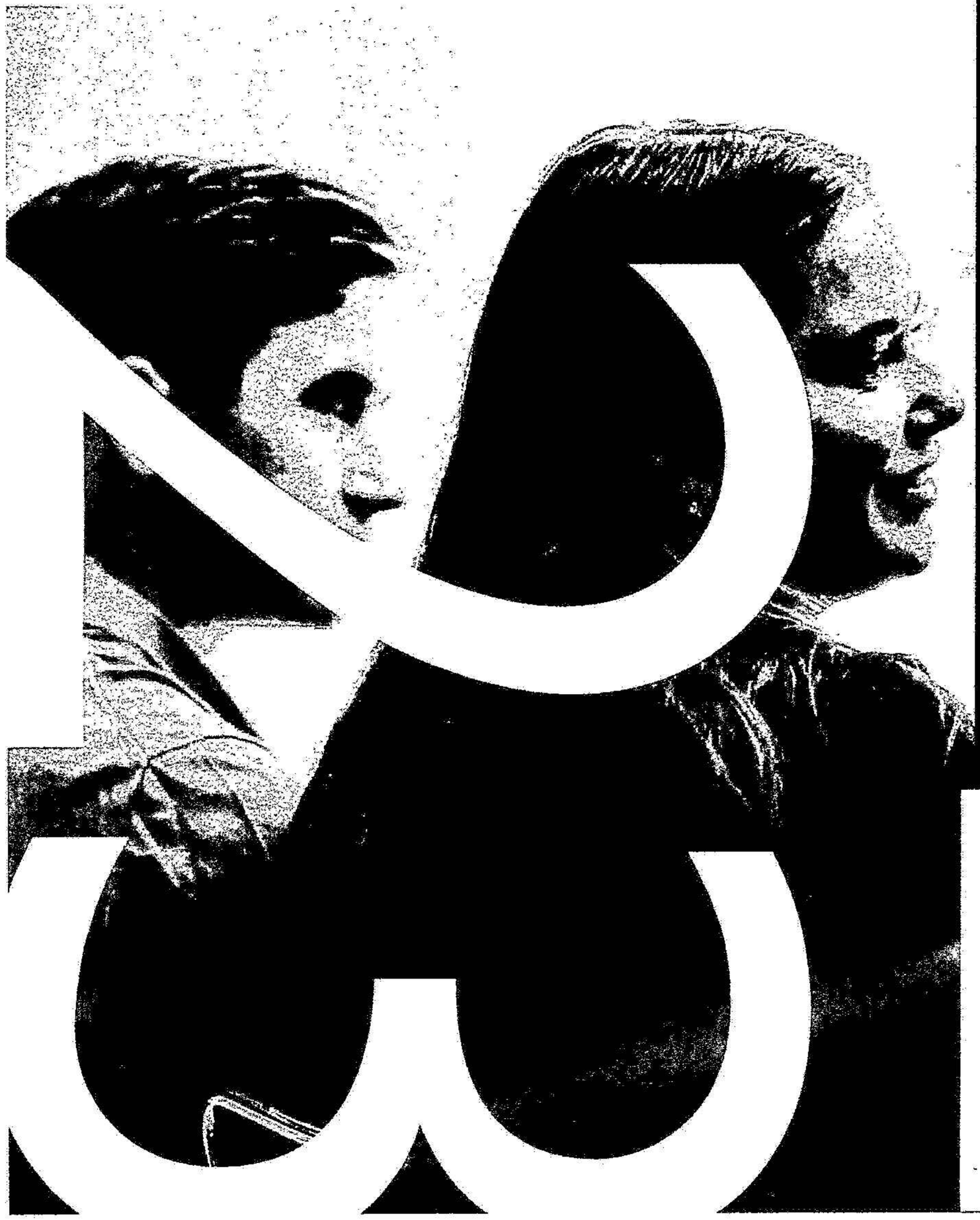
20240528190093

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

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2024-03-08 | 09:35
Certified Delivered	Security Checked	2024-03-08 | 15:08
Signing Complete	Security Checked	2024-03-08 | 15:08
Completed	Security Checked	2024-03-08 | 15:08

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



CATELLA

ÅRSREDOVISNING 2023

THE SUSTAINABLE LINK BETWEEN PROPERTY AND CAPITAL

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 22 maj 2024
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22/5 - 2024
Sofia Watt

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

2024072502353



CATELLA

ÅRSREDOVISNING 2023

THE SUSTAINABLE LINK BETWEEN PROPERTY AND CAPITAL

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

INNEHÅLL



DET HÄR ÄR CATELLA

Året i korthet 4
VD-ord 6
Strategi 9
Hållbarhet 10

VERKSAMHET OCH MARKNAD

Corporate Finance 14
Investment Management 16
Principal Investments 18

HÅLLBARHETS-RAPPORT

Hållbarhet på Catella 20
ESG-strategi 21
Miljo 24
Socialt 28
Styrning 30
EU Taxonomi 33
Hållbarhetsdata 36
Revisorns yttrande 40

AKTIEN OCH ÄGARE

Catella som investering 42
Aktien och ägare 43

BOLAGS-STYRNING

Styrelse 52
Koncernledning och revisor 53

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 54
Koncernens räkenskaper 60
Moderbolagets räkenskaper 110
Revisionsberättelse 119

2024072502354

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



EN HÅLLBAR INVESTERINGSPARTNER

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med cirka 500 anställda på över 25 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 gjort en medveten strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 genom vinstdelning som överensstämmer med Catellas övergripande finansiella mål. Organisationsstrukturen främjar synergier genom samarbete inom och mellan affärsområden.
Strukturen innebär en etablerad plattform där medarbetare [illegible] affärsområden utbyter [illegible] kundkontakter samt koordinerar [illegible] teter. Det gör att Catella kan skapa innovativa erbjudanden som attraherar såväl lokala som internationella investerare. Under 2023 omsatte Catella 2,3 miljarder kronor och hade vid årets slut ett förvaltat kapital om 152 miljarder kronor samt egna investeringar i projekt uppgående till 1,7 miljarder kronor.

[illegible] året [illegible] 2023 att leverera [illegible] slutades under 2023 med en [illegible] inriktning mot fastigheter samt en [illegible] expansion vad gäller erbjudande, fastighetstyper och riskkategorier.

Investment Management uppvisade fortsatt tillväxt i en svag marknad. Sedan affärsområdets start 2015 har det förvaltade kapitalet mer än fyrdubblats. Catella har under året fortsatt att

Syfte →

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

Marknadsvärde
Mdkr
2,9
Per 31 dec. 2023
–10,8% förändring från förra året

Totala intäkter
Mdkr
2,3
2023
–11% förändring från förra året

Antal heltidsanställda
512
2023
-0% förändring från förra året

Rörelseresultat
Mkr
145
2023
–82% förändring från förra året

Förvaltat kapital
Mdkr
152
per 31 dec. 2023
+8% förändring från förra året



Vår plattform

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

Vår expertis och vårt erbjudande

- Fokus på fastighetsinvesteringar i ett brett spektrum av 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.

2024072502355

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

utveckla attraktiva erbjudanden inom hållbara investeringar och mandat för klimatomställning. Under året slutfördes förvärvet av Aquila Group, vilket adderade 15 miljarder i förvaltat kapital och en förvaltningsplattform som bidrar med synergier både i Frankrike och i koncernen. Förvärvet medför också ett insteg på privatkundsmarknaden för sparande i franska fastighetsfonder och därmed ett nytt segment för kapitalanskaffning.

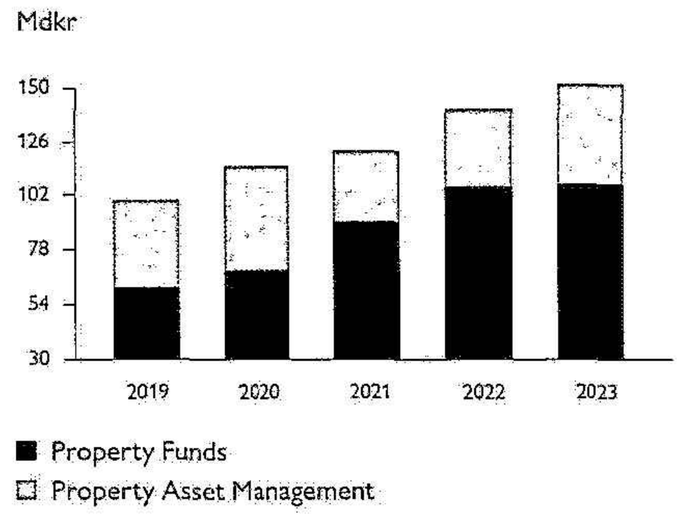
Inom Principal Investments uppgick Catellas egna investeringar till 1,7 miljarder kronor (1,2). Under året färdigställdes och avyttrades två utvecklingsprojekt vilket bidrog till affärsområdets resultat på 42 miljoner kronor. Affärsområdet fortsatte utvecklingen av befintliga projekt under året. Merparten av projekten innebär investeringar i hållbara projekt som adresserar ett underskott på fastigheter i Europa. Strax efter årets slut avyttrades den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs, där fokus varit att utveckla moderna logistikfastigheter i Sverige. Samarbetet har sedan start medfört 225 MSEK i resultat efter skatt för Catellas aktieägare. Vid årets slut var affärsområdet engagerat i 10 projekt i sex länder runt om i Europa.

Under året fortsatte Corporate Finance att befästa sin starka marknadsposition i fem länder, i en väsentligt svagare marknad. Jämfört med 2022 minskade transaktionsvolymerna med 46% procent vilket ledde till att affärsområdets rörelseresultat minskade med 55 mkr till –33 mkr.

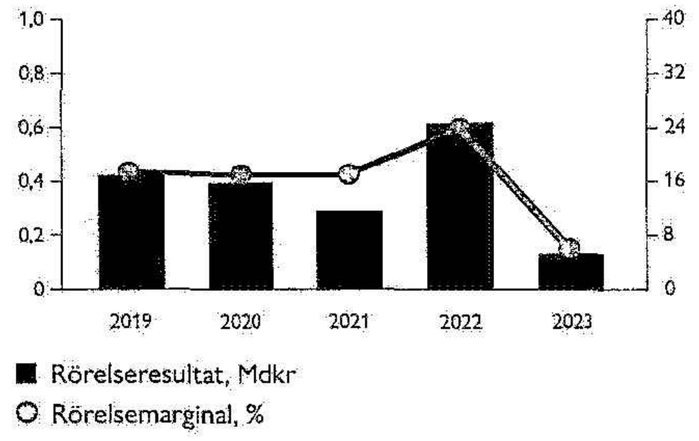
- Lansering av ny vision, syfte och värderingar
- Re-vitalisering av Catellas interna nätverk och utbildningsplattform Catella Academy
- Ny milstolpe med 152 miljarder kronor i förvaltat kapital
- Förvärv av Aquila Group vilket etablerar Catella på den franska marknaden för fastighetsfonder och förvaltningsmandat
- Förstärkt kapitalanskaffningsorganisation och utveckling av nästa generations investeringserbjudande
- Avyttringar av investeringsprojekt inom Principal Investments och en stark likviditet som möjliggjort fortsatta investeringar i attraktiva utvecklingsprojekt
- Resultat före skatt uppgående till 42 miljoner kronor under ett år med ett exceptionellt svagt marknadsklimat



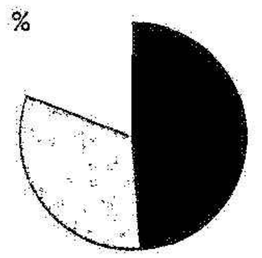
Utveckling förvaltat kapital



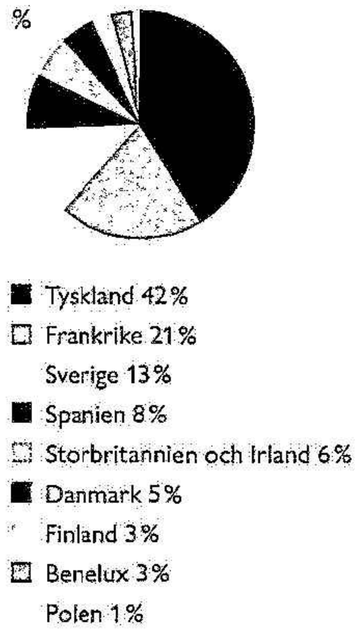
Utveckling rörelseresultat och rörelsemarginal



Intäktsfördelning affärsområde



Intäkter per land



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

VD-ORD

STÄRKTA POSITIONER PÅ BEFINTLIGA OCH NYA MARKNADER



Christoffer Abramson, VD och koncernchef

När jag summerar 2023 är det med en försiktig optimism om framtiden. Fjolåret präglades av en avvaktande fastighetsmarknad som en följd av stigande räntor och ökad geopolitisk oro, vilket bidrog till lägre aktivitet och högre avkastningskrav runt om i Europa. Mot slutet av året kunde en viss ljusning skönjas då ränteförväntningarna sjönk och många hyror fortsatte stiga, och vår bedömning är att vi sannolikt har merparten av prisjusteringarna bakom oss – även om tidpunkten för en vändning är högst osäker. Det talar för att det finns förutsättningar för successiva förbättringar av marknaden från 2024 och framåt, och därmed för oss som en ledande europeisk aktör. Vi har under året fortsatt arbetet med att utveckla Catella och stärka vår position som en ledande paneuropeisk fastighetsförvaltare, -investerare, och -rådgivare. Förvärvet av franska Aquila Group var ett viktigt steg i denna ambition.

Den avvaktande fastighetsmarknaden och ökade ekonomiska osäkerheten under 2023 har avspeglat sig i betydligt lägre transaktionsvolymer och högre avkastningskrav. Transaktionsvolymerna på den europeiska fastighetsmarknaden minskade med hela 53 procent under 2023 jämfört med året innan och är ned 61 procent sedan toppen i slutet av 2021. Vi behöver gå tillbaka ända till den globala finanskrisen 2008/09 för att se liknande nivåer.

Marknadsutvecklingen har givetvis påverkat även oss och framför allt affärsområdena Corporate Finance och Investment Management. Catellas finansiella resultat 2023 blev inte vad vi förväntade oss, men samtidigt är det ett relativt styrkebesked att marknaden till trots, så ökar vi förvaltat kapital och fasta intäkter, samt fortsätter att uppvisa en stark likviditet och en stark investeringsportfölj. När vi nu ser tecken på att såväl inflation som räntor först stabiliseras och sedan vänder ner, finns goda förutsättningar för en successivt ökad transaktionsaktivitet under det kommande året vilket kommer att gynna Catella, precis som de fortsatta möjligheterna att investera kapitalet på nya prisnivåer.

Catella fortsätter att stärka positionen på den europeiska fastighetsmarknaden

Under 2023 har vi fortsatt arbetet med att utveckla verksamheten i linje med vår övergripande tillväxtstrategi; att bygga en stark paneuropeisk plattform som främjar tillväxt, lönsamhet, och möjliggör ökade synergier. Det inbegriper att aktivt stärka positionen inom våra tre affärsområden – Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments – som verkar i tolv länder i Europa. Som organisation behöver vi kontinuerligt anpassa oss till en föränderlig marknad, stärka oss inom områden där vi ser tillväxtmöjligheter och säkerställa att vi har ett attraktivt erbjudande, rätt kompetens och relevant marknadsnärvaro. Samtidigt behöver vi genom alla cykler behålla ett starkt effektivitets- och kostnadsfokus.

Under 2023 var förvärvet av franska Aquila Group ett viktigt steg på vår tillväxtresa. Förvärvet kompletterar vår redan tidigare starka affär inom Corporate Finance i Frankrike och bidrar även till ett stärkt paneuropeiskt erbjudande. Aquila Asset Management är en av de största oberoende fastighetsförvaltarna i Frankrike med över 1,4 miljarder euro i förvaltat kapital. Förvärvet är också av strategisk betydelse då vi genom Axipit Real Estate Partners, ett av två ben inom Aquila Group, även etablerar oss i ett nytt viktigt segment inom den privata kapitalmarknaden just när nya fonder ter sig som mest attraktiva då de möter högre avkastningskrav. Under året etablerade vi en koncernövergripande funktion för kapitalresning genom rekryteringen av en europeisk kapitalresningschef. Rekryteringen innebär ett samlat erbjudande för att attrahera kunder och kapital globalt och därmed utökad investerarbas. Vi har nu ett erfaret och kompetent team i London som i nära samarbete med våra lokala experter kan utforma skräddarsydda strategier för fastighetsinvesterare globalt. Det här är ett utmärkt exempel på hur vi kan dra nytta av vår starka entreprenöriella kultur och lokala närvaro i institutionella paneuropeiska erbjudanden.

Samtidigt som vi flyttar fram positionerna inom attraktiva delar av marknaden har det förändrade marknadsklimatet medfört att vi har anpassat andra delar av organisationen. För att säkerställa god kostnadskontroll och effektivitet har vi behövt minska antalet anställda med ca

2024072502356

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

30 tjänster. De flesta av dessa av dessa tjänster avser naturliga avgångar eller att tidigare tjänster inte ersatts, men även till viss del av omstruktureringar som medfört engångskostnader om totalt 10 Mkr under 2023. Denna typ av åtgärder är alltid utmanande för en organisation, men likväl nödvändiga för långsiktig lönsamhet.

Vår gemensamma kultur ligger mig varmt om hjärtat och under 2023 lade vi stort fokus på att lansera en uppdaterad vision, syfte och värderingar för hela organisationen. Det är avgörande för vår fortsatta tillväxt att vi har en gemensam riktning framåt och att varje medarbetare förstår sin roll i vår framgång – kanske bäst beskrivet i kombinationen med två av våra värderingar: Winning Together och Entrepreneurial Spririt. Vår uppdaterade vision stämmer nu bättre överens med det bolag Catella är idag efter vår organisatoriska fokusering; "Your sustainable investment partner – together building the link between property and capital".

Fortsatt ESG-fokus för hållbar tillväxt

De senaste åren har vi accelererat vårt ESG-fokus och tagit ytterligare steg inom hållbarhetsområdet. Både fastighetsbranschen och kapitalmarknaden generellt har ett stort ansvar för att verka för hållbar utveckling. För oss är hållbarhetsfrågorna en strategisk prioritering som bidrar till att rusta samhället för kommande generationer men också till att framtidssäkra vår verksamhet och långsiktiga tillväxt. För att ytterligare förmedla detta etablerades detta i vår vision, som nu tydligt signalerar vad våra kunder kan förvänta sig av oss, men vad vi också strävar efter själva.

Under året fortsatte vi arbetet med att integrera hållbarhet i alla delar av vår organisation, med högsta prioritet för att utveckla ett produkterbjudande med tydlig hållbarhetsprofil för våra investerare. Intresset för hållbara investeringar håller sig högt på agendan och hållbarhetsfrågorna är centrala i alla dialoger med våra kunder. Vi utvecklar flera spännande projekt ur social och miljömässig hållbarhetssynpunkt, till exempel energipositiva bostadsfastigheter som Gramercy Tower, Green Point i Köpenhamn och konverteringen av en kontorsfastighet till bostäder utanför Amsterdam, vilka vi berättar mer om i årsredovisningen.

Ur ett regellevnadsperspektiv skärper EU sina direktiv ytterligare och vi förbereder oss för de nya riktlinjerna för noterade bolag, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Under 2023 gjorde vi en förberedande analys som visade att vi redan uppfyller flera krav och har således en bra grund för vidare implementering av de nya standarderna. Under 2024 fortsätter vi förberedelserna och genomför en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera risker och prioritera åtgärder i arbetet framåt.

Tillväxt av förvaltat kapital

Inom Investment Management har vi fortsatt att flytta fram positionerna och noterar en god underliggande tillväxt, trots det svagare marknadsklimatet. Under 2023 ökade det förvaltade kapitalet med 12 miljarder kronor till 152 miljarder kronor, främst drivet av det kapital som tillfördes i samband med att Aquila Group förvärvades, men även av nettoinflöden i andra delar av verksamheten mot slutet av året. Sedan affärsområdet startade 2015 har det förvaltade kapitalet mer än fyrdubblats, med en genomsnittlig årlig tillväxt på ca 20%. Detta förklaras till stor del av att vi har fortsatt att utveckla ett attraktivt fonderbjudande och förvaltningsmandat inom hållbara investeringar, och samtidigt levererat en god avkastning till våra investerare.

2023 präglades av en avvaktande transaktionsmarknad och lägre investeringsvilja vilket bidrog till lägre intäkter och resultat för Investment Management än året innan, främst en effekt av lägre rörliga intäkter och ett par mycket positiva resultatbaserade intäkter under 2022. Avyttringarna under 2022 skapade även mycket god likviditet i flera fonder, vilket i dagens marknadsläge är oerhört viktigt både för fortlöpande verksamhet och för nyinvesteringar i en ny marknadscykel. Även om vi temporärt har haft en svagare resultatutveckling till följd av det tuffare marknadsläget, fortsätter vi att stärka vår underliggande affär och därmed förutsättningarna för framtida intäkter och resultat.

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 och att skillnaden mellan "prime"-tillgångar med starkt hållbarhetsfokus och övriga delar av fastighetsmarknaden blir allt större, hittills tydligast inom kontorssegmentet. En annan tydlig trend är att industri- och logistikfastigheter har återhämtat sig snabbare i Europa än i andra regioner till följd av förändrad supply chain management, t.ex. "Nearshoring". Inom bostadssegmentet fortsätter klyftan mellan efterfrågan och utbud av prisvärda och hållbara bostäder att öka. Vi tror att detta är ett utbrett och växande problem i Europa som behöver starkt fokus från både privata aktörer och politiska beslut. Det låga utbudet, få utvecklingsprojekt på marknaden, samt stabiliserade byggkostnader erbjuder intressanta möjligheter för Catella. Vår styrka är vår lokala kompetens och projektledningskapacitet, vilket öppnar upp för att lansera nya produkter som kan möta dessa behov.

Egna investeringar skapar värde på sikt

Kärnan i Principal Investments är att identifiera opportunistiska investeringsmöjligheter och tillsammans med partners och externa investerare driva projekt som skapar hög värdetillväxt. Målet är att projekten ska generera en totalavkastning som i snitt överstiger 20 procent och även skapa strategiska fördelar för Catellas övriga affärsområden, framför allt genom

→

Vi noterar att de senare årens stora intresse för hållbarhetsprofilerade produkter har stärkts

nya förvaltningsmandat. Samarbetet med Investment Management och dess existerande och nya investeringspartners genom diversifierade medinvesteringar i Catellas produktstrategier kommer vara en än viktigare del av Principal Investments strategi.

Mot bakgrund av det osäkra marknadsläge som präglade fjolåret har vi valt att optimera takten i våra projekt där vi har flexibilitet och att fokusera på att stärka likviditeten i närtid. Vi har idag en mycket god likviditet och beredskap för att investera i existerande och nya projekt, samtidigt som vi noterar att det råder stark efterfrågan på utveckling och omställning av fastigheter för att möta högre krav på energiprestanda och hållbarhet. Under 2024 räknar vi dessutom med att flera av de pågående projekten kommer att avyttras vilket medför ytterligare likviditet. Vi analyserar löpande nya investeringsmöjligheter som bedöms ha potential att uppfylla våra avkastningskrav och som även kan leda till nya förvaltningsmandat, vilket gör 2024 till ett spännande år.

Avvaktande transaktionsmarknad

Fjolåret präglades av en avvaktande

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

marknad med betydligt färre fastighetstransaktioner med lägre intäkter inom affärsområdet Corporate Finance som följd. Vi har fokuserat vårt erbjudande för avancerad rådgivning inom fastighetstransaktioner till fem länder. Catella har en stark lokal närvaro på dessa marknader och erbjuder samtidigt en europeisk räckvidd för alla former av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Fjolåret blev som helhet ett svagt år för Corporate Finance. Mot slutet av året såg vi emellertid vissa ljusglimtar i form av en starkare position på de finska, franska och spanska marknaderna även om vi är långt ifrån normaliserade nivåer. Vi noterar att behovet av avancerad kapitalrådgivning vid komplexa omstruktureringar ökar, ett område där vi breddat oss och medverkat vid flera stora transaktioner under året. Jag vill särskilt lyfta fram att vi agerade rådgivare åt DNB vid den största fastighetstransaktionen i Sverige under året samt medverkade vid re-finansieringen av den Blackstone-ägda portföljen Kereby. Transaktionen var en av de största i Norden under 2023. Under året stärkte vi också vår nordiska organisation ytterligare genom rekryteringen av en ny vd för Corporate Finance i Sverige. Det ger oss än mer utrymme att utveckla våra tjänster inom avancerad kapitalrådgivning i samarbete med Investment Management.

Prioriteringar framåt

Vårt fokus framåt är att fortsätta utveckla Catella inom olika delar av den europeiska fastighetsmarknaden och därigenom stärka förutsättningarna för lönsam tillväxt under kommande år. Vi har sedan tidigare identifierat fyra strategiska områden som är vägledande i detta arbete:

1. Öka utbudet av produkter med tydlig koppling till hållbarhet
Vi ska kontinuerligt utveckla vårt erbjudande med ambitionen om att ha en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle.

2. Bredda och anpassa produkterbjudanden
Vi ska erbjuda och lansera strategier, mandat och tjänster anpassade för rådande marknadsförutsättningar och investerare i olika ekonomiska klimat.

3. Stärka synergier och utveckla pan-europeiska investeringsstrategier
Vi ska utnyttja Catellas unika position med bred närvaro och lokal expertis i Europa för att erbjuda investerare attraktiv riskjusterad avkastning.

4. Stark finansiell position möjliggör nya affärer och expansion
Vi utvärderar selektivt strategiska investeringar som bidrar till vår tillväxt och lönsamhet.

Ett Catella rustat för framtiden

När vi sammanfattar 2023 kan vi konstatera att det var ett historiskt svagt år för hela den europeiska fastighetssektorn. Det förändrade ekonomiska läget, med stigande inflation och räntor, bidrog till en avvaktande marknad. Det känns därför glädjande att vi, trots utmanande förutsättningar, fortsätter att stärka vår position som ledande paneuropeisk fastighetsaktör.

När vi nu blickar framåt är det som sagt med försiktig optimism. Vi har en stark finansiell position i ryggen, och arbetar kontinuerligt med att lansera nya produkter utifrån en förändrad marknad och kommer att återinvestera i långsiktigt värdeskapande även under 2024.

Catellas framgång bygger på en unik kombination av entreprenörsanda, stark lokal närvaro och expertis på en paneuropeisk plattform tillsammans med tillgång till kapital. Jag är övertygad om att vi, med en ännu tydligare riktning och vision, kommer att kunna växa i de marknader där vi vill utvecklas och leverera ett ännu mer väldiversifierat produkterbjudande, med ökad lönsamhet och genom synergier inom koncernen.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till Catellas alla medarbetare, och till alla våra kunder och aktieägare som visat fortsatt förtroende för oss under året. Jag ser fram emot att fortsätta vår tillväxtresa genom att skapa nya affärsmöjligheter och investeringar som bidrar till långsiktigt värdeskapande och till nytta för både kunder, aktieägare och samhället i stort.

Christoffer Abramson,
Vd och koncernchef
Stockholm 11 April 2024



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

STRATEGI

EN HÅLLBAR LÄNK

Catellas strategi har sedan starten 1987 grundat sig i att erbjuda en bred palett av tjänster. Bolaget erbjuder köp- och säljrådgivning i kombination med starka fastighetsfonder och förvaltningsmandat för investerare i ett brett spektrum av tillgångsklasser, på varje viktig europeisk marknad.

Sedan 2020 har Catella gjort en medveten strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter. Inom ramen för denna transformation har verksamheten breddats genom att arbeta med eget kapital från koncernnivå. Med egna investeringar, saminvesteringar med partners och direkta investeringar skapas avkastning, nya samarbeten och synergier inom koncernen. Genom unik kompetens och kunskap inom fastighetsförvaltning genereras hög riskjusterad avkastning för bolaget såväl som för partners. För Catellas del innebär det begränsade kapitalrisker i kombination med ett aktivt utvecklingsarbete i samarbete med partners.

Ökat fokus på värdebyggande och opportunistiska investeringar

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

STRATEGI

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

AFFÄRSMODELL

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

VISION

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

SYFTE

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

VÅRA VÄRDERINGAR

Winning Together
Entrepreneurial Spirit
Value Creation
Empowerment
Future-Focused

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

STRATEGI

CATELLA ALIGNMENT – ETT STRATEGISKT STEG FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



Catellas ambition är att skapa förutsättningar för utbyte av perspektiv och nätverkande oavsett roll i bolaget.

Under 2023 utnyttjade Catella en avvaktande marknad till att anpassa Catellas värdegrund för att stärka bolaget inifrån. De senaste åren har Catella genomgått stora förändringar. Transformationen mot ett renodlat fokus på fastigheter har inneburit investeringar men vägen dit har också inneburit svåra beslut om avvecklingar och försäljningar.

Med detta som utgångspunkt, för att harmoniera de senaste årens renodling av bolaget till det bolag Catella är idag och bygga vidare på en hållbar grund för framtiden, bestod en stor del av 2023 av att etablera Catellas uppdaterade vision, syfte och värdegrund – Catella Alignment.

Catella har en unik position på marknaden. Genom lokal expertis på en paneuropeisk plattform erbjuder bolaget skräddarsydda tjänster och avancerad rådgivning inom fastighetsinvesteringar. Våra kunder litar på att vi levererar innovativa och högkvalitativa lösningar samt rådgivning för deras speciella behov. Det gör det än viktigare att kommunicera vårt unika erbjudande och värderingar tydligt både internt och externt.

Kärnan i Catellas DNA är den starka entreprenöriella kulturen. I en allt snabbare marknadsmiljö, och som en naturlig del av Catellas förändring har nya strategier etablerats för att ytterligare stärka de unika synergier som finns inom bolaget. Baserat på vårt starka entreprenörskap och våra medarbetares expertis om bolagets lokala marknader har det skärpta fokuset möjliggjort tillväxt i termer av både geografisk expansion och tillgångsklasser.

Catella har över 500 medarbetare i 12 länder i Europa. Genom att utnyttja den samlade intelligensen och vårt förvaltade kapital över gränserna skapar vi förutsättningar att utforska de möjligheter och underliggande värden som finns inom bolaget och skapa verkligt långsiktigt värdeskapande för fortsatt tillväxt.

Inom ramen för detta växte initiativet Catella Alignment fram. Genom en synkroniserad organisation skapar vi ännu större möjlighet att leverera resultat och addera värde till våra kunder och intressenter. Catella vill att alla medarbetare ska känna att de är del av någonting större och verkligen förstå värdet av den samlade kompetensen samt kraften som finns inom bolaget. De bästa idéerna och lösningarna kommer från vårt teams gemensamma prestation. Tillsammans skapar vi ännu större förutsättningar för framgång och att framtidssäkra Catella.

2024072502358

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

STRATEGI

Catella Academy

En nyckelfaktor för Catellas framgång och tillväxt är att investera i medarbetarnas utveckling. Därför har Catella sedan många år erbjudit plattformen Catella Academy för nätverk och utbildning. I samband med Catellas transformation utnyttjades även möjligheten att koordinera en förnyad nätverksplattform baserad på värderingar och synergier. Syftet med plattformen är att fostra en gemensam kultur och samtidigt erbjuda medarbetarna möjligheten till personlig utveckling och skapa värde inom organisationen. Ur ett socialt perspektiv är det en viktig plattform för vår talanghantering och hur Catella attraherar, utvecklar samt behåller medarbetare, vilket säkerställer både individens och bolagets framgång.
I maj 2023 genomfördes den första uppdaterade Catella Academyn utanför Stockholm i Sverige. Under fyra dagar samlades över 60 deltagare i två överlappande grupper för utbildning och kompetensutveckling. Parallellt med Academyn genomfördes också vårens MD-möte där ett 40-tal personer från koncernledning och ledare för lokala koncernbolag samlades. Totalt fick 100 personer ta del av lanseringen av Catella Alignment som var ett centralt tema vid tillfället.

Under nylanseringen av den uppdaterade plattformen 2023, genomfördes även en andra Academy i Paris, Frankrike i november, även denna parallellt med höstens MD-möte. Catellas ambition är att skapa förutsättningar för utbyte av perspektiv och nätverkande oavsett roll i bolaget. Genom detta skapar vi en öppen kultur där vi aktivt delar idéer och bryter ner silos enligt vår värdering Winning Together.

Catella Alignment tour

Som en naturlig del i arbetet med att etablera Catellas uppdaterade vision, syfte och förnyade värderingar reste Group HR till merparten av koncernens kontor i Europa för att presentera bakgrunden och diskutera innebörden av Catella Alignment. För att åstadkomma verklig förändring behövs förståelse och engagemang från alla delar av organisationen. Under 2023 lades grunden för detta arbete och implementeringen samt fortsatta steg för Catella Alignment kommer fortsatt prioriteras högt inom Catellas alla processer framåt som en hållbar arbetsgivare.



VÅRA VÄRDERINGAR

Winning Together

Entrepreneurial Spirit

Value Creation

Empowerment

Future-focused

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

VÅR VÄRDEKEDJA

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.



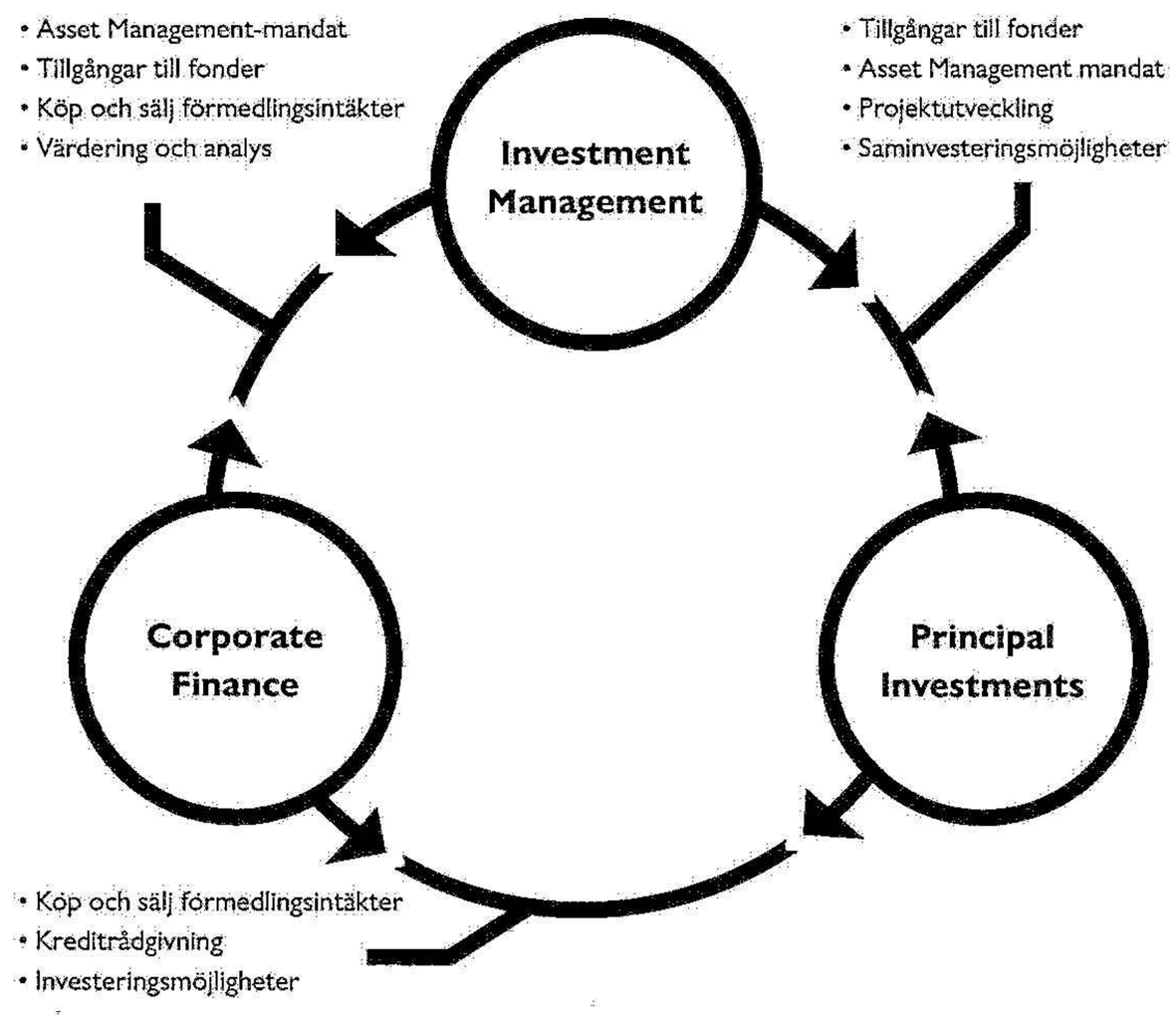
Att skapa plattformar där medarbetare från olika länder och affärsområden utbyter kunskaper, gemensamt utvecklar nya affärsmöjligheter och samordnar aktiviteter och kundkontakter, gör det möjligt för Catella att skapa erbjudanden för lokala och internationella investerare.

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 komplexa 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.

Våra synergier



2024072502359

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



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.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

CORPORATE FINANCE

ETT LUGNARE ÅR PÅ DEN EUROPEISKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Catella är en ledande transaktionsrådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Bolaget utmärker sig genom avancerade rådgivningstjänster som bygger på stark lokal marknadskännedom och en paneuropeisk plattform.



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

Framsteg under året

Under året har fokus främst varit att fortsatt utveckla och bredda erbjudandet inom tjänster för kapitalanskaffning, vilket har varit en högt efterfrågad kompetens på en i övrigt avvaktande marknad.

Ett annat fokusområde har varit att stärka de lokala teamen och planera för succession och tillväxt inom affärsområdets fem länder. Catella agerade rådgivare i fastighetstransaktioner uppgående till ett värde av motsvarande 24 (45) miljarder kronor under 2023. De totala intäkterna för året uppgick till 445 (542) miljoner kronor, med ett rörelseresultat på -33 (22) miljoner kronor.

Catellas breda kompetens med både transaktionsrådgivning och kapitalanskaffning ledde till ett antal större mandat inom skuldfinansiering och hantering av osäkra fordringar.

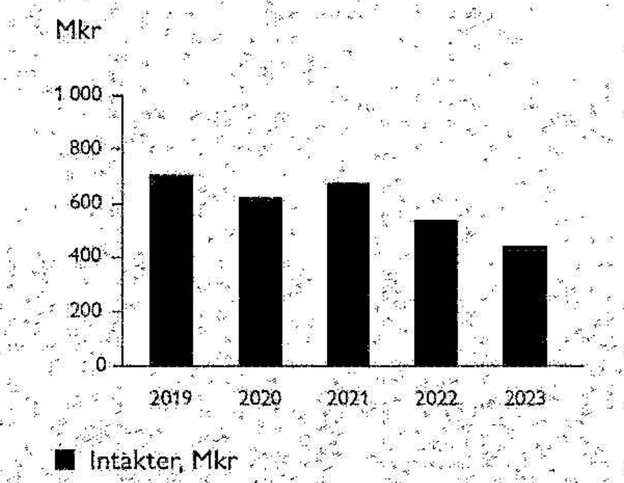
Dämpad aktivitet på transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymerna minskade ytterligare under 2023 jämfört med 2022 och nådde nivåer som inte skådats

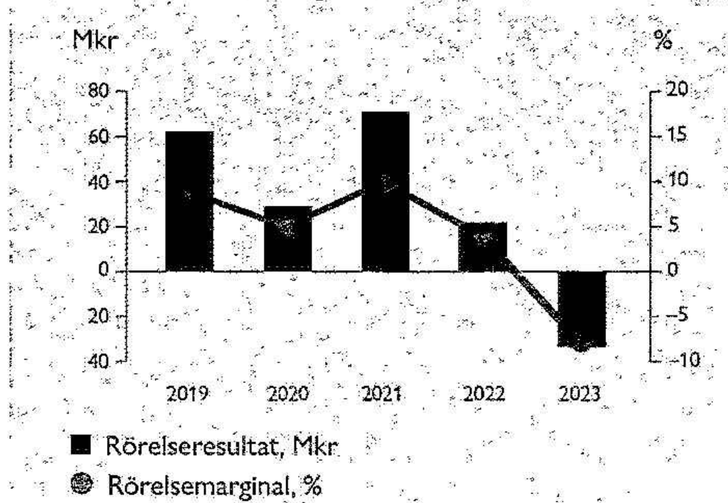
Resultatutveckling i sammandrag

Mkr	2023	2022
Totala intäkter	445	542
Uppdragskostnader och provisioner	[illegible]	–78
Rörelsekostnader	[illegible]	–442
Rörelseresultat	–33	22

Utveckling totala intäkter



Utveckling rörelseresultat och rörelsemarginal



S.14

2024072502360

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

sedan den globala finanskrisen 2008/09. De bakomliggande orsakerna är främst en fortsatt osäkerhet avseende ränte- och inflationsutveckling och därmed framtida finansieringskostnader och avkastningskrav. Under inledningen av året fortsatte konsumentpriserna att stiga vilket ledde till räntehöjningar från centralbanker. Under årets andra halva dämpades inflations- och ränteförväntningarna vilket ledde till en viss ljusning på transaktionsmarknaden, inledningsvis med större och komplexa omstruktureringar.

De totala transaktionsvolymerna minskade med cirka 53 procent, från 285 miljarder euro till 133 miljarder euro. Som jämförelse uppgick transaktionsvolymerna till 343 miljarder euro under rekordåret 2021.

I takt med stabilare marknadsutsikter och att säljares och köpares prisförväntningar närmar sig varandra förväntas en återhämtning på marknaden under 2024.

Fokus framåt

Med ett starkt erbjudande och marknadsposition på samtliga marknader har Corporate Finance goda förutsättningar att växa mer än marknaden när den återhämtar sig. Därutöver har affärsområdet, som en del av Catella, ytterligare möjlighet att stärka synergierna med övriga affärsområden som en efterfrågad intern rådgivare.



CASE

Refinansieringen av Kereby

Catella Corporate Finance Danmark var rådgivare till ett syndikat av långivare vid refinansieringen en ny femårig lånefacilitet på 1,5 miljarder danska kronor för Kereby, ett portföljbolag ägt av Blackstone.

Lånefaciliteten tillhandahölls av Macquarie Capital och Viga RE Management. Tillsammans utgjorde detta en del av en bredare refinansiering på 6,8 miljarder danska kronor av Kereby-portföljen, bestående av 154 fastigheter belägna i centrala Köpenhamn.

Uppdraget är ett bra exempel på hur Corporate Finance lyckats bredda sitt erbjudande och möta ett ökat behov av avancerad kapitalrådgivning. Det ökade behovet av komplexa transaktioner för investerare och ägare, inklusive långsiktiga skuld- och aktielösningar, har blivit allt viktigare och kräver skräddarsydda lösningar. Baserat på lång erfarenhet och djup kunskap inom internationella skuldkapitalmarknader har Corporate Finance säkrat välbalanserade lösningar för investerare och finansiärer genom alla konjunkturcykler.

■



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

INVESTMENT MANAGEMENT

AKTIV FÖRVALTNING FÖR ATTRAKTIV AVKASTNING

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

2023 blev ett dämpat år för Investment Management, drivet av en väldigt låg transaktionsmarknad och en stor skillnad mellan säljares och köpares prisförväntningar. Trots en låg transaktionsaktivitet fortsatte affärsområdet uppvisa tillväxt och inflöde av kapital. De senaste åtta åren har affärsområdets förvaltade kapital ökat med cirka 20 procent per år i genomsnitt och uppgick vid årsskiftet till 152 miljarder kronor.

Förvaltat kapital inom Property Funds ökade något till 107 miljarder kronor (106). Störst inflöde av kapital noterades, även detta år, i Catellas erbjudande av fonder med en tydlig hållbarhetsprofil. Intresset för fonder med tydlig hållbarhetsinriktning fortsätter att vara stort och det är i dessa investeringar 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 och länken mellan fastigheter och kapital.

Stabilitet genom konjunkturcykler

Genom att erbjuda fastighetsfonder samt förvaltning och utveckling av fastigheter genom mandat har Catella ett brett erbjudande genom olika faser av en konjunkturcykel. I goda tider noteras ett starkt intresse för investeringar i fastighetsfonder, i sämre och oroliga tider finns ett stort intresse för opportunistiska investeringar och ompositionering av fastigheter genom mandat. Tack vare sin bredd kan Catella fokusera på olika investerarsegment beroende på hur situationen på den aktuella fastighetsmarknaden ser ut. Under 2023 har det varit en större efterfrågan på tjänster inom hantering av och omfinansiering

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.

–

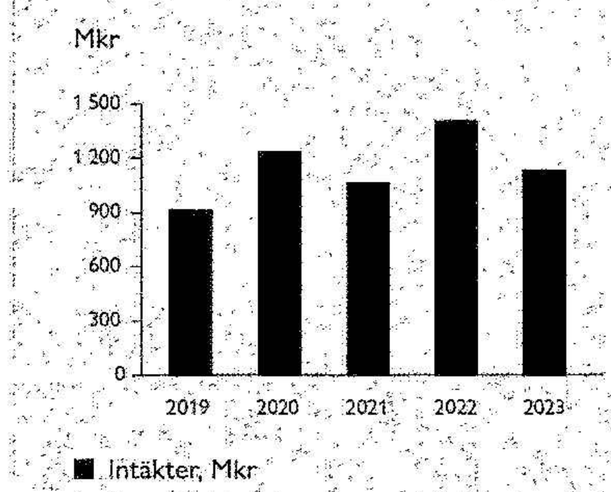
Asset Management erbjuder nya alternativa investeringsmöjligheter och förvaltning inom fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan.



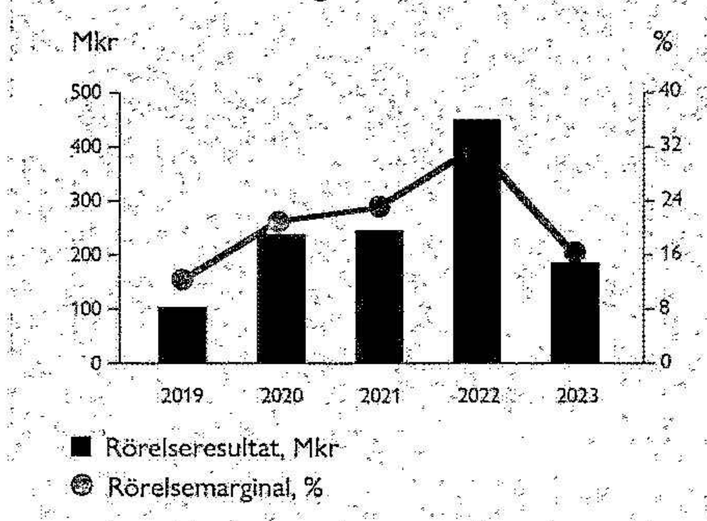
Resultatutveckling i sammandrag

Mkr	2023	2022
Totala intäkter	**1 138**	**1 408**
Uppdragskostnader och provisioner	-171	–166
Rörelsekostnader	-782	–785
Rörelseresultat	**186**	**451**

Utveckling totala intäkter



Utveckling rörelseresultat och rörelsemarginal



S.16

2024072502361

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

av underpresterande tillgångar vilket också lett till mandat som sträcker sig från 2024 och framåt.

Årets tillväxt av förvaltat kapital inom Asset Management kom främst från förvärvet av Aquila Group.

Fokus framåt

Med ett bredare erbjudande inom fastighetsfonder kan Catella ytterligare öka tillväxten med nya produkter riktade mot en större investerarbas. Nya produkter grundar sig i 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.

Affärsområdet utvecklar även nya strategier för att möta dagens marknad och efterfrågan. Ett exempel är lansering av nya fonder och mandat som fokuserar på omställning av äldre fastigheter för ökad energieffektivitet och hållbarhetsprestanda.

Andra strategier är investeringar i underpresterande utvecklingsprojekt i attraktiva lägen med hög potentiell avkastning. I en marknad med hög efterfrågan på hållbart och prisvärt boende, samtidigt som nybyggnation i stort har avstannat har Catella en roll att fylla för fondinvesterare, aktieägare och samhället i stort. Därutöver fortsätter arbetet med att öka det interna samarbetet och utnyttja synergierna, bland annat genom att en större del av tillgångarna inom Property Funds förvaltas av Property Asset Management.



CASE

Green Point

Den europiska bostadsmarknaden upplever en stor brist på utveckling av hyresbostäder samtidigt som efterfrågan på hållbara och prisvärda bostäder ökar. Bostadsutveckling är ett av Catellas viktigaste strategiska fokus, vilket inte har blivit mindre i ljuset av det låga utbudet, stabiliserade byggkostnader och stoppade utvecklingsprojekt. Att fokusera på både miljömässiga och sociala behov i stadsområden resulterar i vinster för miljön, samhället, fastighetsutveckling och investerare på sikt.

Ett exempel på detta är utvecklingen av Green Point. 10 kilometer från centrala Köpenhamn utvecklar Catella Investment Management Danmark ett område med 445 högkvalitativa prisvärda hyreslägenheter medinvesterat av Catella Principal Investments.

Fastigheten har blivit förcertifierad standarden DGNB Platinum av Green Building Council, vilket är det högsta tillgängliga betyget och som första hyresfastighet i Köpenhamn. Området ligger i direkt anslutning till en befintlig tunnelbanestation samt en ny spårvägsstation. Green Point har ett tydligt fokus på utemiljöer och grönområden. Till exempel erbjuds en 10 000 kvm stor trädgård för gemensam odling, växthus och att parkeringsgaraget är inhyst under jord.

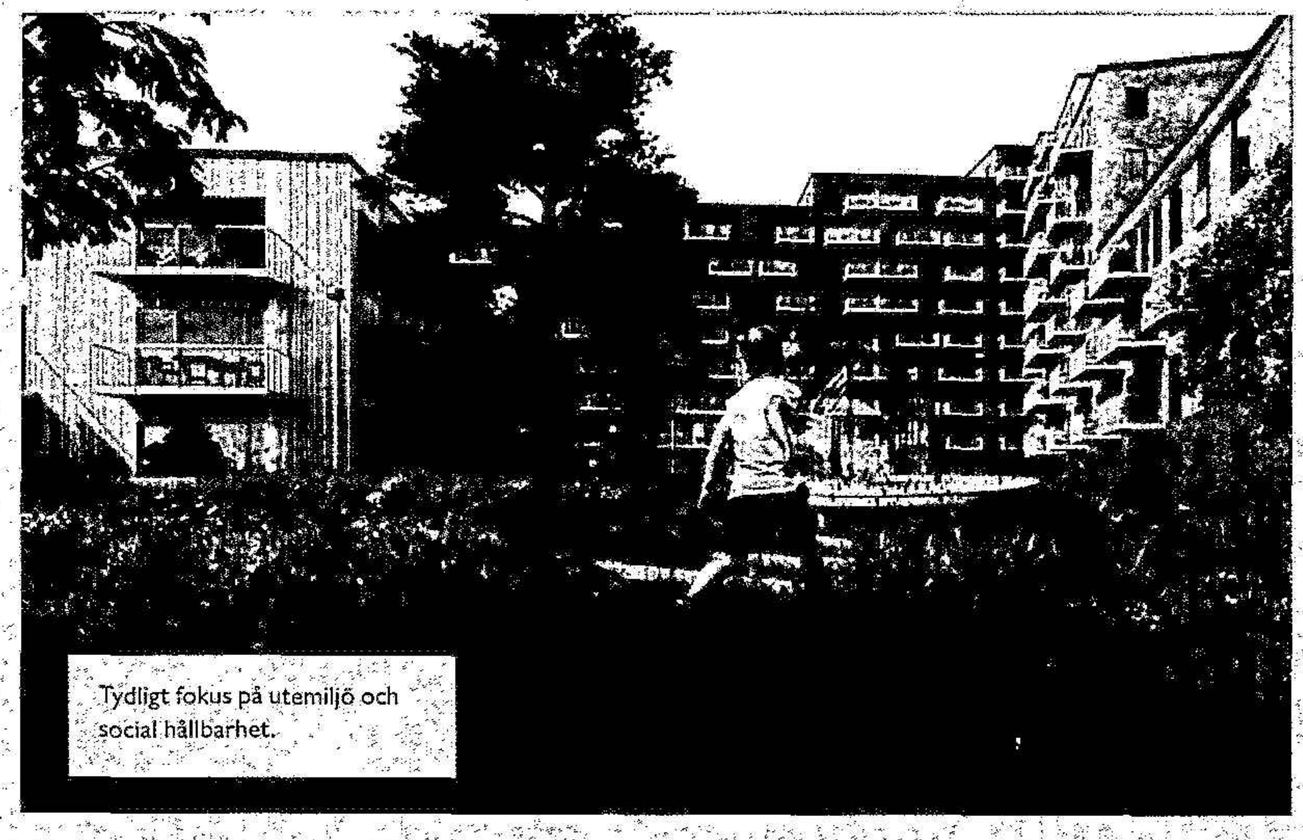
Stor vikt har lagts vid den sociala aspekten och främjas av en mängd olika ytor för gemenskap och funktioner som förenklar umgänge, såsom ett aktivitetshus med gemensamma utrymmen för distansarbete, kök för matlagning och måltider samt gemensamma utomhusytor och takterrasser.

Lägenheterna har trägolv, golvvärme, och tillgång till en digital butler. Området erbjuder också cykeltvätt, laddningsstationer för elfordon samt en car-pooltjänst tillgänglig direkt från den parkeringsgaraget.

Utöver DGNB-certifieringen har fastigheten som den första i Danmark också fått betyget WiredScore Platinum. Betyget intygar att bredbanduppkopplingen är den bästa möjliga.

Den första av totalt sex byggnadsetapper påbörjades 2021, och den första fasen av uthyrningen påbörjades i december 2023.

Green Point är ett utmärkt exempel på hur Catella integrerar ESG i hela kedjan av fastighetsutveckling kombinerat med sin expertis inom projektledning, förvärv, planering, konstruktion, uthyrning och slutligen försäljning.



Tydligt fokus på utemiljö och social hållbarhet.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

PRINCIPAL INVESTMENTS

EGET KAPITAL FÖR ATT FRÄMJA SYNERGIER

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

Utvecklingsprojekt

10

per 31 dec. 2023

Egna investeringar

Mdkr

1,7

per 31 dec. 2023
En ökning med 0,5 Mdkr jämfört med 2022

Länder i Europa där Catella investerat

6

per 31 dec. 2023



Catellas egna investeringar inom Principal Investments ökade med 0,5 miljarder kronor jämfört med året innan och uppgick till 1,7 miljarder kronor. Under året fortsatte utvecklingen av befintliga projekt enligt plan om än i ett lugnare tempo. Strax efter årets slut avyttrade Principal Investments den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs. Sedan start har samarbetet genererat 225 MSEK i resultat efter skatt för Catellas aktieägare, där merparten av tillgångarna såldes innan marknaden började falla.

Som en följd av ett avvaktande marknadsklimat var antalet projekt (10) oförändrade under året. Investeringsprojekten består av bostadsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i sex europeiska länder. Catellas egna investeringar sker genom tre strategier:

Partnerskap

Via partnerskap, där Catella investerar som minoritetsägare i delägda bolag. Dessa investeringar görs bland annat för att skapa och bygga moderna samt hållbara fastigheter som uppfyller morgondagens krav och förväntningar från hyresgäster och investerare.

Exempel på projekt är:

- En ny stadsdel med bostäder, hotell och kontor utanför Düsseldorf.
- Återuppförande av en välkänd skyskrapa med tydligt fokus på energieffektivitet och hållbar stadsutveckling i centrala Düsseldorf.

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 utvecklingstäta stadsdelar som en del av den större stadsplaneringen Kalvebod Brygge. Under hösten 2022 flyttade de första hyresgästerna in i de två tornen. Boendekonceptet riktar sig till en yngre målgrupp som vill bo yteffektivt och i stället dela sociala ytor som kök,

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

2024072502362

lounge samt kontorsytor. Under 2024 färdigställs projektet och sista kommersiella verksamheterna förväntas välkomnas till fastigheten. Parallellt med slutförandet marknadsförs detta unika objekt till försäljning. Catella Asset Management i Danmark är ansvariga för fastighetsutvecklingen.

- Fastigheten The Maltings i Salisbury, Storbritannien där Catella ser en stor potential att utveckla både bostäder och affärsverksamhet. Catella APAM i Storbritannien är ansvariga för utvecklingen.
- Köpcentrumet The Mander Centre i Wolverhampton, Storbritannien. Catella ser stora möjligheter med att ompositionera och därmed addera värde till fastigheten. Catella APAM är även här ansvariga för fastighetsutvecklingen.

Saminvesteringar och investeringar i fonder

Målsättningen med dessa investeringar är att investera en mindre andel av ett nystartat bolags-, fonds- eller utvecklingsprojekts initiala kapitalbehov. Genom att stötta investeringar i ett tidigt skede visar Catella att vi tror på satsningen och är villiga att dela risken tillsammans med andra investerare och därmed även ta del av uppsidan. Samtidigt möjliggör investeringar tillsammans med externa investerare både förvaltningsmandat och tillväxt i nystartade fonder och investeringsstrategier som drivs av Catella. Vid årets slut hade Principal Investments investerat 299 miljoner kronor i saminvesteringar och investeringar i fonder t. ex:

- 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.

Fokus framåt

I en orolig marknad skapas möjligheter att investera i långsiktigt värdeskapande projekt. Det finns en stark efterfrågan på utveckling och omställning av fastigheter med högre krav på energiprestanda och andra hållbarhetsaspekter. 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.

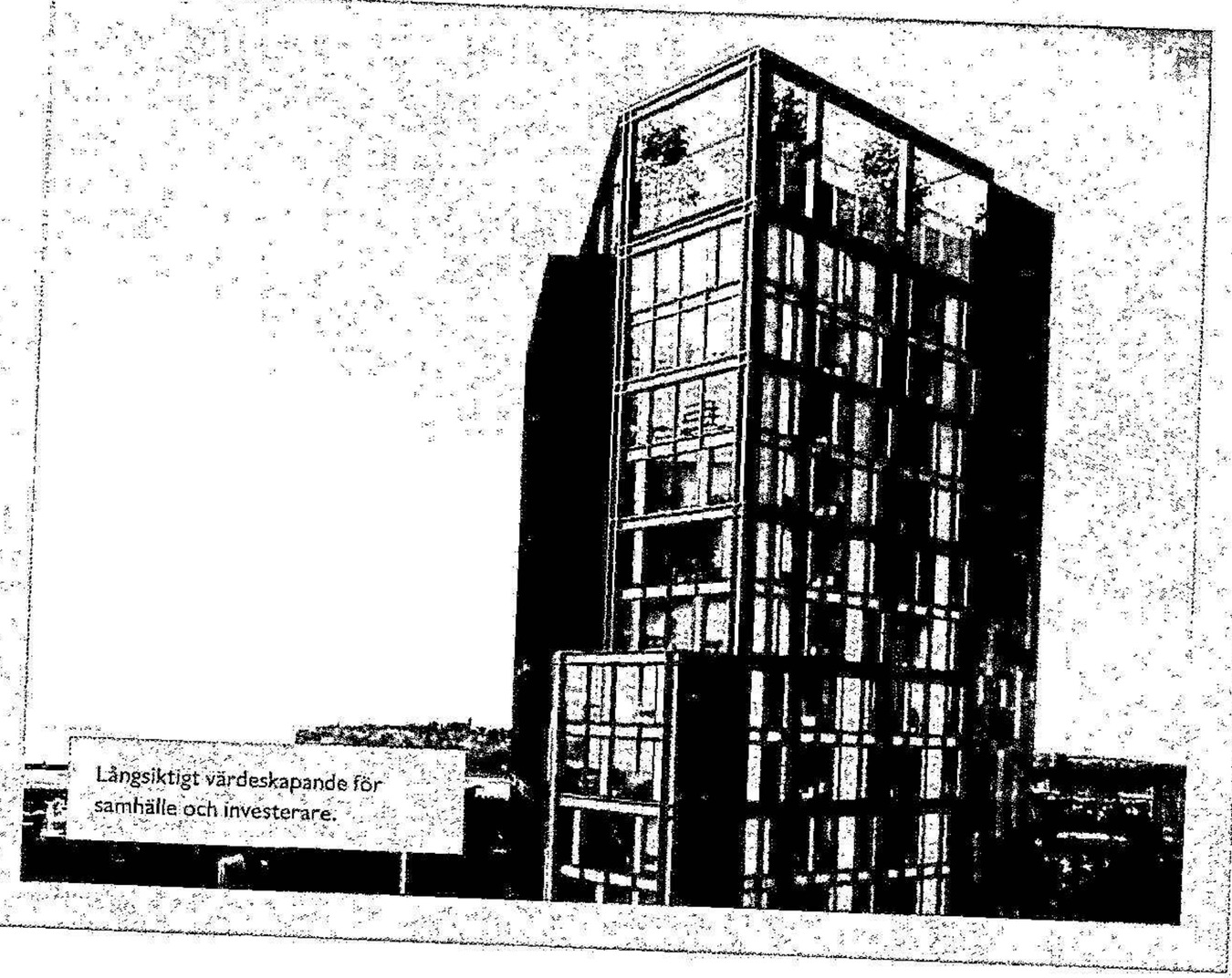
CASE

Gramercy Tower

Catellas unika position på marknaden möjliggörs av synergierna och kombinationen av våra affärsområden, produkter och lokal kännedom om marknaden. I Cardiff, i Storbritannien utvecklar Catella fastigheten Gramercy Tower. Projektet är ett samarbete mellan Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella APAM.

2019 lanserade CRIM fonden Catella European Residential Fund III (CER III). Fondens målsättning är att skapa en hållbar och socialt ansvarsfull investering som levererar långsiktigt värde för sina investerare samtidigt som den bidrar positivt till lokalsamhälle och miljö genom moderna och prisvärda bostäder inom olika segment. Fonden är klassifierad som en artikel 9-fond, den högsta certifieringen enligt SFDR. Under 2022 förvärvade CER III, Gramercy Tower, vilket var fondens första investering på den brittiska bostadsmarknaden och i linje med fondens investeringsstrategi.

Gramercy Tower är centralt beläget i Cardiffs stadskärna, och en del i den större utvecklingen Central Quay. I området utvecklas just nu flera mixed use projekt med ambitionen om att skapa en socialt hållbar och levande stadsdel med en mix av bostäder, kontor, restauranger och ett universitetscampus. Fastigheten är specifikt utformad som build-to-rent-bostäder och kommer att erbjuda marknaden 188 högkvalitativa 1–3 rums lägenheter i ett centralt läge. Byggnaden är designad att tillgodose hyresgästernas trivsel och aktivt främja en social miljö. Detta inkluderar funktioner som gemensamma utrymmen för umgänge, gym, takterrasser, cykelförråd och parkering. Fastigheten förväntas stå färdigt under andra kvartalet 2024. Förvärvet och utvecklingen av Gramercy Tower är ett bra exempel på Catellas förmåga att maximera värdeskapande genom samarbete och utnyttja synergier inom koncernen. Genom att samla våra styrkor och kompetenser arbetar vi tillsammans för långsiktigt värdeskapade för investerare och bidrar till samhällsnytta för en hållbar framtid.



Långsiktigt värdeskapande för samhälle och investerare.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



HÅLLBARHETS-RAPPORT

Vår hållbarhetsstrategi är utformad för att säkerställa regelefterlevnad inom ambitiösa EU-hållbarhetsramverk, samtidigt som vi bygger upp en kunskapsbank och kompetenser inom koncernen som stöder Catellas långsiktiga strategi och målsättning: lönsam tillväxt. Efter Catellas omställning till ett renodlat fastighetsfokuserat bolag, är det avgörande att uppdatera och utveckla ramverket för bolagsstyrning så att det återspeglar vår nuvarande identitet.

Trots många kommande miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade (ESG) utmaningar, inklusive socioekonomiska problem i Europa och striktare EU-krav gällande hållbarhet, så känner vi oss trygga att vår integrerade strategi leder oss mot vårt mål: att driva lönsam och hållbar förändring inom Catella.

2024072502363

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

HÅLLBARHET HOS CATELLA

CATELLAS ESG-STRATEGI

ESG-strategin är utformad för att framtidssäkra verksamheten, hantera risker och möjligheter, och effektivt fördela resurser till pressande hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt från den robusta väsentlighetsanalys som utfördes 2021, uppdaterar vi kontinuerligt strategin i dialog med interna intressenter, bevakar branschtrender och håller oss uppdaterade om förändringar i regelverk. För att ytterligare förbättra metoden, så kommer väsentlighetsanalysen att uppdateras under 2024 i enlighet med CSRD-direktivet (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Genom att ta till vara koncernens befintliga kunskaper och kompetens, stöder ESG-strategin samarbete och lärande och förankrar hållbarhetsprinciper i den dagliga verksamheten. På så sätt förstärker vi konkurrenskraften, ökar motståndskraften och förbättrar resultatet över tid.

Våra tre ESG-pelare utgör grunden för hållbarhetsarbetet.

Avsikten med målsättningarna är att minimera potentiella negativa effekter på samhället, miljön och vår verksamhet. Hanteringen av etiska och bolagsstyrningsfrågor som antikorruption är avgörande för att behålla vårt positiva rykte och undvika negativa konsekvenser. Dessutom försäkras en hållbar leverantörskedja samtidigt som vi respekterar de mänskliga rättigheterna, hälsa & säkerhet och miljöhänsynstaganden.

För att effektivt kunna implementera dessa åtgärder har vi utvecklat specifika mål och handlingsplaner i samband med hållbarhetsstrategin, vilket gör att vi kan följa utvecklingen och verka ansvarsfullt. Även om vi ännu befinner oss på ett tidigt stadium av ESG-resan, så fokuserar vi på att utveckla vårt hållbarhetstänk och att sätta nåbara mål som ligger i linje med vår affärsmässiga utveckling.



Våra ESG Pillars

Utveckla våra produkter för en bättre miljö

Vi har åtagit oss att minska vårt klimatavtryck inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning, samtidigt som vi främjar miljövänliga produkter och transaktioner.

Stärka våra medarbetare och lokalsamhällen

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

Utveckla och integrera hållbarhet i vårt affärserbjudande

Vi strävar efter att införliva miljömässiga, sociala, och bolagsstyrningsmässiga aspekter i våra produkter, tjänster och processer, genom att driva innovativa lösningar som stödjer hållbar tillväxt.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

VÅR ESG-STRATEGI

PELARE 1

Utveckla våra produkter för en bättre miljö

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

[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 lokalsamhällen

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra en arbetsplats som är inkluderande, jämställd och som stärker mångfalden	**Catella är jämställt** (40 %/60 %) i ledningsgruppen, ledning och anställda till utgången av 2030	**Uppföljning** och uppdatering av befintlig HR-policy samt medarbetardialog för att identifiera ledningens blinda fläckar Policy för mångfald, jämlikhet och inkludering antagen
	Inga fall av diskriminering inom organisationen (pågående)	**Genomfört** utbildningar inom icke-diskriminering 1 fall rapporterat via jourtelefon för etiska frågor. 0 bekräftade fall av diskriminering
Säkerställa en bra balans mellan arbete och privatliv som främjar medarbetarnas välmående	**Inga fall** av arbetsrelaterad ohälsa bland medarbetarna (pågående)	**Infört** ett systematiskt arbete inom hälsa och säkerhet eller rutiner som sätter minimistandard för koncernen
Stödja medarbetarnas professionella utveckling inom organisationen	**Alla medarbetare** deltar i årliga utvecklingssamtal (kontinuerligt)	**Formaliserat** processen för utvecklingssamtal och karriärutveckling
	Alla medarbetare har en individuell professionell utvecklingsplan	**Utvecklat** en individuell utvecklingsplan för varje medarbetare
Stödja lokalsamhällen där vi verkar	**Analysera** vår påverkan på lokalsamhällen där vi tillhandahåller prisvärda bostäder och viktiga samhällsfunktioner samt identifiera riskbegränsande åtgärder till utgången av 2023	**Genomfört** avancerade utvärderingar för att förstå Catellas påverkan på lokalsamhällen och vad Catella kan göra för att hantera den **Genomfört** HRDD (Human Rights Due Diligence) i samband med inträde på komplexa marknader **Genomfört** HRIA (Human Rights Impact Assessment) som del av utvärderingen under EU-taxonomin

PELARE 3

Utveckla och integrera hållbarhet i affärserbjudandet

MÅL	DELMÅL	FRAMSTEG
Försäkra att ESG-perspektivet integreras i fastighetsförvaltning, konvertering och transaktioner	**Andelen** fastigheter som är hållbara ur ett miljöperspektiv enligt EU-taxonomin[1] ska öka till utgången av 2030	**Genomfört** en taxonomiutvärdering Identifiera samtliga fastigheters resultat på grundval av de kriterier som beskrivs i taxonomin och införa åtgärder som ökar fastighetsportföljens följsamhet med taxonomin
	Till utgången av 2024, identifiera tillgångar som inte kan ställas om till energieffektiva tillgångar	**Genomfört** en TCFD2-analys Gav oss bättre förståelse för potentialen att öka energieffektiviteten hos tillgångar under förvaltning i koncernens portföljer
	Hållbarhetsrisker utvärderas inom alla våra rådgivningstjänster och produkter till utgången av 2024	**Innefatta** aspekter i Catella Corporate Finances nuvarande erbjudande. Detta innebär: • Kapitalanskaffning och finansiering genom gröna och hållbara finansiella lösningar (exempelvis gröna obligationer) • Hållbarhetsaspekter i due diligence-processen for förvärv och försäljningar • Information och kartlaggning av geografiska hållbarhetsfaktorer i marknadsanalysen
Motverka korruption och skydda kundernas integritet	**Inga** fall av korruption i affärsverksamheten (pågående)	**Genomfört** utbildningar inom anti-korruption och etablerat robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
	Inga dataintrång som påverkar kundernas integritet eller dataförluster i affärsverksamheten (pågående)	**Tillsatt** en GDPR-funktion, genomföra utbildning inom datasäkerhet och robust rapportering i samband med fall av icke-efterlevnad
Försäkra en hållbar leverantörskedja	**Alla nya leverantörer** har undertecknat Uppförandekod för leverantörer till utgången av 2024	**Inkluderat** en Uppförandekod för leverantörer i alla leverantorsavtal

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

[2] Taskforce on Climate-related Financial Disclosure

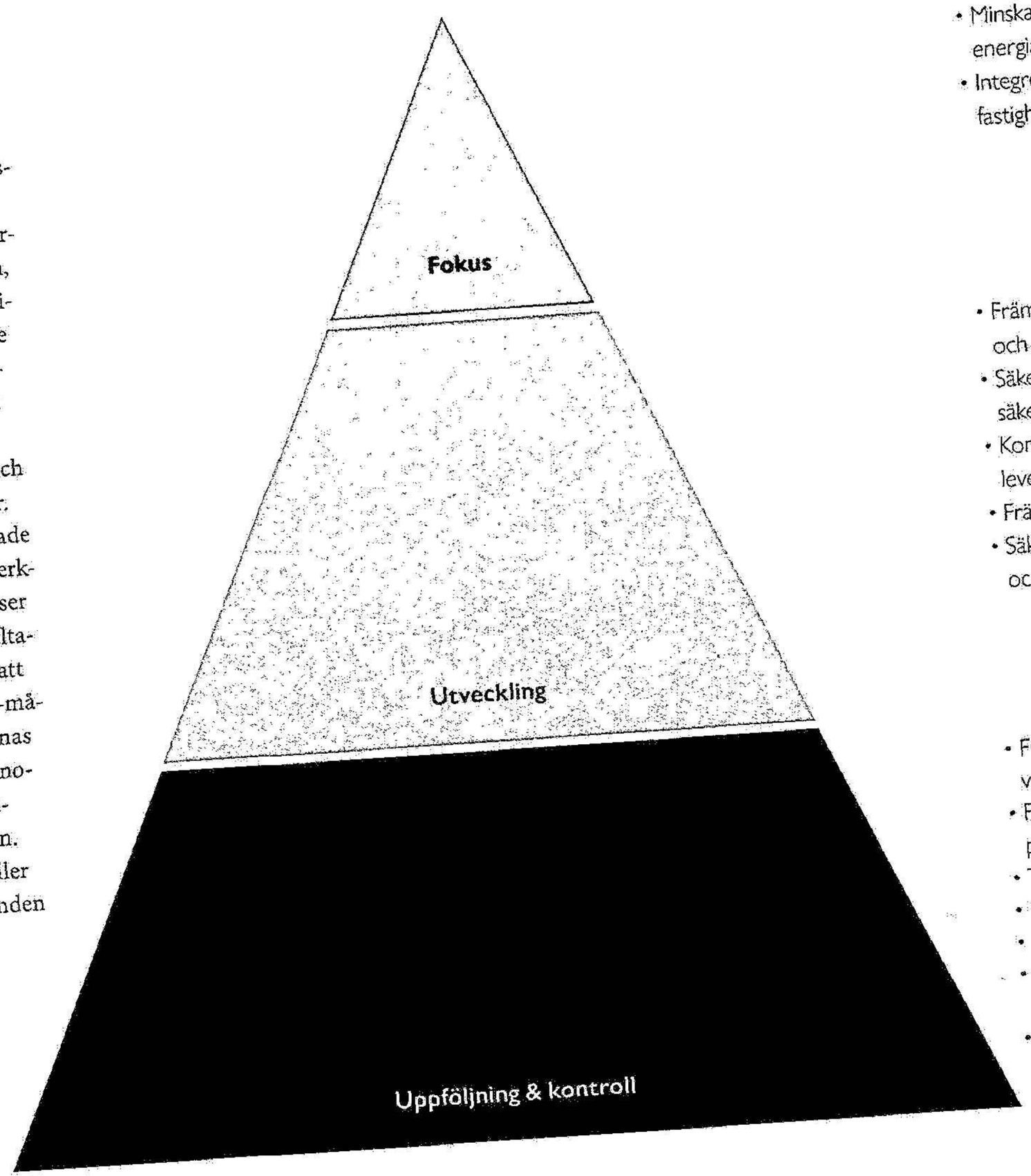
2024072502364

ESG under året

ESG-strategin har införts i Catellas affärsområden under 2023. Affärsområdet Investment Management genomförde en omfattande ESG analys av portföljen i början av 2023, gällande 14 fonder totalt, vilket utgjorde en god grund för ytterligare åtgärder. Catella Real Estate AG (CREAG) har utvecklat en ESG-färdplan som innefattar regulatoriska krav och ekonomiska och hållbarhetsmässiga aspekter för att belysa specifika åtgärder för relevanta fonder och fastigheter. Det interna systemet för uppföljning av hållbarhetsfrågor, som utnyttjades under fondens förvärvs- och kapitalförvaltningsprocess, uppdaterades 2023 för att försäkra korrekt ESG-märkning av fastigheterna. Catella Residential Investment Management (CRIM):s Epsilon Investment Market-vision växte fram under 2023, vilket innebär ett omvälvande skifte i fastighetsbranschen. Visionen betonar att fastigheter som inte efterlever ESG-krav kommer att diskonteras som 'bruna' jämfört med 'gröna' fastigheter som tilldelas en premie på grund av hållbarhetsfaktorer såsom låg energikonsumtion och lägre koldioxidutsläpp. Detta innebär att Catella är delaktigt i den bredare omvandlingen av europeiska investeringar i bostäder samtidigt som vi prioriterar hållbarhet. Vi är stolta över vårt skarpa fokus på kapitalförvalting, vilket har lett till utmärkelsen Scope Award för Best Asset Manager ESG Residential Real Estate 2023. Utmärkelsen är ett kvitto på vår framgångsrika integration av miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsmässiga (ESG) frågor inom våra strategiska investeringar i bostäder. Vi ser fram emot att fortsätta att sätta ribban inom hållbarhet och etiska frågor i branschen under kommande år.

Väsentlighetsanalys

2021 genomförde Catella en väsentlighetsanalys som identifierar centrala hållbarhetsfrågor. Analysen innefattade en utvärdering av hållbarhetsrisker och påverkan, och tog hänsyn till intressenternas prioriteter som exempelvis medarbetare, ägare och partners. Som del av analysen utfördes en benchmarking-process gentemot jämförbara branschkollegor vilken gav oss värdefulla insikter i best practices och identifierade centrala hållbarhetsfrågor. Intressenterna uttryckte att de förväntade sig att Catella prioriterar hållbarhet i verksamheten. 90% av våra intressenter anser att hållbarhet är en central fråga. Resultaten ger Catella en tydlig riktning mot att intensifiera arbetet för att uppnå ESG-målen. Genom att kartlägga intressenternas prioriteringar inom miljömässig, ekonomisk och social påverkan, kan vi visualisera våra strategiska fokusområden. Prioriteringspyramiden sammanställer väsentlighetsaspekter och utgör grunden för Catellas ESG-strategi.



- Minska koldioxidavtrycket och energianvändningen
- Integrera hållbarhet i fondförvaltning, samt fastighetsutveckling och investeringar

- Främja cirkulär ekonomi i egna tillgångar och tillhandahållna finansiella tjänster
- Säkerställa anställdas och hyresgästers säkerhet i fastigheter och tillgångar
- Kontinuerligt ställa hållbarhetskrav på leverantörer
- Främja mångfald och jämlikhet
- Säkerställa klimatanpassningar i fastigheter och tillgångar

- Främja biologisk mångfald och skydda vattenresurser
- Främja en bra balans mellan arbete och privatliv
- Transparent hållbarhetskommunikation
- Integrera hållbarhet i rådgivningstjänster
- Upprätthålla personlig integritet
- Stärka medarbetarnas utveckling och trivsel, samt behålla medarbetarna
- Motverka korruption och upprätthålla god affärsetik

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

PELARE 1

MILJÖ

Catella vet att fastigheter spelar en betydande roll i samhället och för miljön. Som ansvarstagande fastighetsinvesterare och fondförvaltare har vi ett ansvar att minska den negativa påverkan från byggnader och istället bidra till positiv påverkan. Vi strävar efter att uppnå detta genom att erbjuda intelligenta lösningar, följa upp påverkan från vår verksamhet, och införa åtgärder som minskar energikonsumtionen, vattenanvändning, avfallsproduktion och resursutnyttjande.

Vi inser att fastighetsbranschen har omfattande påverkan på miljön, och strävar efter att minimera vår påverkan genom krav vi ställer i fondförvaltningen, specifika miljömässiga kriterier i samband med konstruktion inom Principal Investments, och genom att införliva ESG i våra rådgivande tjänster. Vi har ett starkt fokus på de miljömässiga konsekvenserna av affärsverksamheten, speciellt i fråga om klimatet, avfallshantering, biologisk mångfald och vattenresurser. Vårt mål är att minska vår negativa miljöpåverkan från fastighetsutvecklingen, underhåll och förvaltning, och att göra skillnad i leverantörskedjan och inom konstruktion genom samarbete med leverantörer och underleverantörer.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Catella har som mål att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter genom en metod som integrerar miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsmässiga (ESG) frågor i verksamheten och värdekedjan. Catella inser att klimatförändringarna påverkar vår verksamhet och strävar efter att minska vår exponering mot klimatrelaterade risker, utveckla affärsmöjligheter som bygger på att begränsa klimatförändringarna och göra relaterade anpassningar, samt att följa Parisavtalets målsättning om att begränsa den globala uppvärmningen till under 2°C.

För att uppnå detta utvärderade Catella under 2022 klimatrisken inom TCFD-ramverket (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Utvärderingen identifierade fysiska risker och omställningsrisker, samt möjligheter inom ökad resurseffektivitet, val av energikällor, produkter och tjänster, marknader och motståndskraft. Den visade också att omställningsrisker, som exempelvis ökade eller volatila priser, strandsättning, och osäker tillgång till el i nätet, är mer betydelsefulla än fysiska risker på kort till medelsikt.

Catella identifierade också affärsmöjligheter inom åtgärder avsedda att minska klimatförändringarna och verksamhetsanpassningar, som exempelvis förbättrat resursutnyttjande, ökad energieffektivitet, tillgång till förnybar energi inom kapitalförvaltningen, brun-till-grön-omställning samt konstruktion av nya fastigheter.

För att hantera de identifierade riskerna och möjligheterna, planerar Catella att integrera utvärderingen av klimatrisk i sina befintliga affärsprocesser, inklusive due diligence-processen, investeringsbeslut och riskhantering, samt begränsa klimatrisker och göra anpassningar inom samtliga fastighetsportföljer. Detta ökar konkurrenskraften och stärker vår marknadsposition samtidigt som det stöder omställningen till en ekonomi med låga kolutsläpp.

Mer information från TCFD-sammanfattningen finns på catella.com



2024072502365

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

CASE

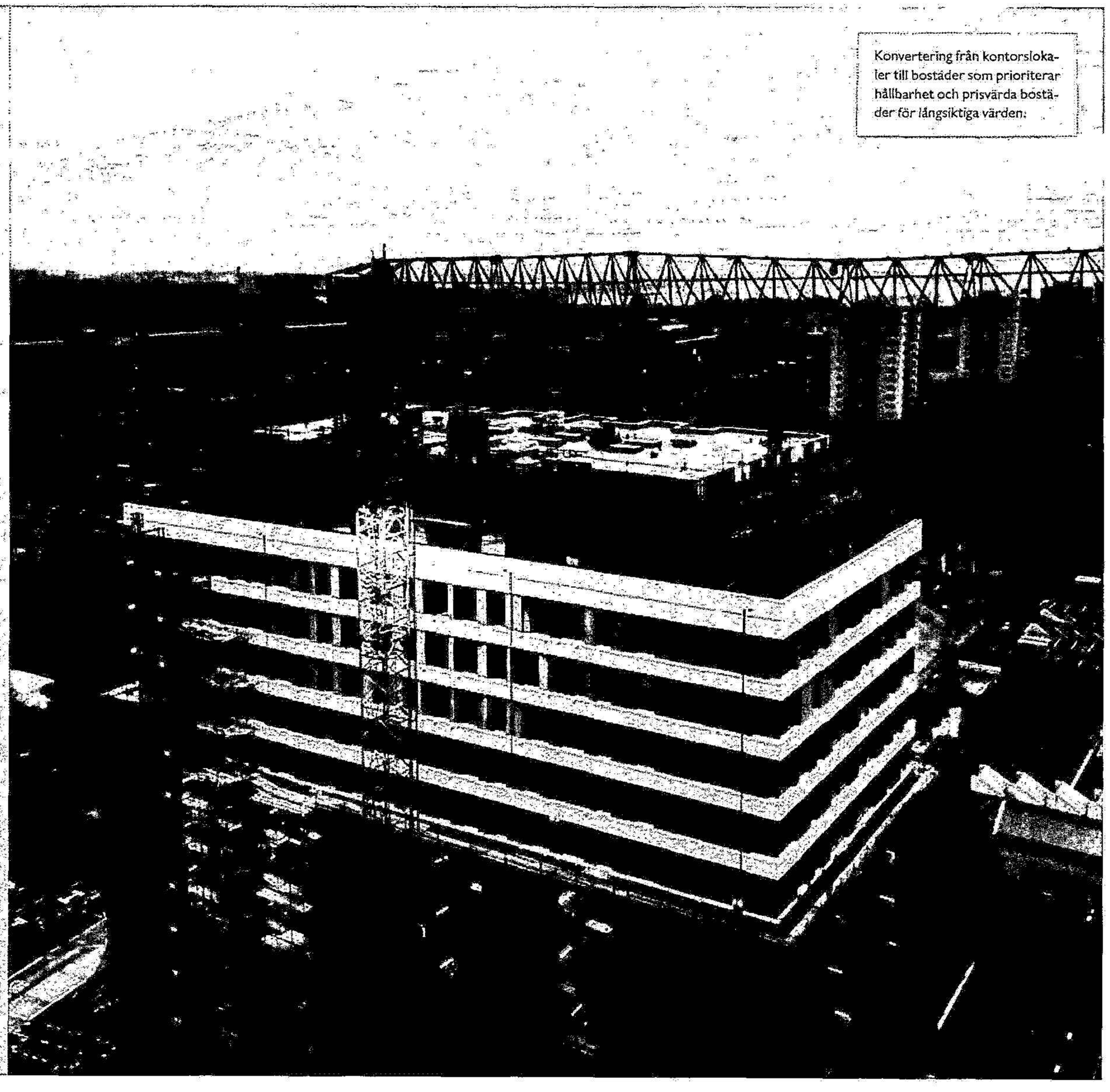
Konvertering av kontor till prisvärda bostäder

Konvertering av äldre och utdaterade tillgångar till nya och mer miljövänliga byggnader skapar värde ur flera aspekter. Det skyddar inte bara tillgången och ökar dess livslängd, utan kan också ge den ett nytt syfte. Utanför Amsterdam i Nederländerna bygger Catella om den tidigare kontorsbyggnaden Ceylenpoort till bostäder. Projektet är ett samarbete mellan Catella Residential Investment Management (CRIM) som förvärvat projektet för fonden Catella European Residential Fund III (CER III) och Catella Investment Management Benelux (CIMB). Fonden CER III är en artikel 9-fond, den högsta certifieringen enligt CSRD, och syftar till att skapa en hållbar och socialt ansvarsfull investering för miljö och samhälle.

Projektet följer principerna för cirkulär ekonomi och EU-direktivet om byggnaders energiprestanda, vilket syftar till att uppnå EU:s energi- och klimatmål. Den tidigare kontorsbyggnaden konverteras till 162 lägenheter, från ett rum och kök till fyra rum och kök, som förväntas vara färdiga för uthyrning från fjärde kvartalet 2024.

Under konstruktionsfasen begränsas CO_2 utsläppen genom att återanvända byggnadens befintliga betongkonstruktion. Bostadshuset är energieffektivt, med energikonsumtionen begränsad till 34 kWh/m². Den färdiga byggnaden kommer att ha 148 solceller och ett bergvärmesystem för uppvärmning och kyla, vilket innebär att över 52% av energin kommer från förnybara källor. Detta leder till betydligt lägre energiräkningar för de boende. Konvertering av kontorslokalerna till bostäder kommer att öka tillgången av prisvärda och hållbara bostäder i området och innebär även att byggnaden bidrar till att utveckla sociala nätverk i närsamhället.

Projektets fokus på hållbarhet och prisvärda bostäder ligger i linje med utvecklingen mot mer medvetna konsumenter. Allt eftersom medvetenheten om klimatförändringarna och miljöfrågor ökar, växer också efterfrågan på etiska och ansvarsfulla investeringar. Genom att prioritera hållbarhet och prisvärda bostäder visar Catella sitt engagemang genom att skapa långsiktiga värden för investerare och samhället i stort.



Konvertering från kontorslokaler till bostäder som prioriterar hållbarhet och prisvärda bostäder för långsiktiga värden.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

CASE

Prisma – en hållbar fastighet i vår portfölj

Prisma-byggnaden är en unik fastighet som erbjuder en perfekt mix av hållbarhet, funktionalitet och komfort i form av både bostäder och kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen i Gostenhof i Nuremberg, Tyskland. Fastigheten ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och inom gångavstånd till centralstationen.

Byggnaden är utformad med både form och funktion i åtanke. Den omfattar gröna utomhusytor med utegym och lekplats för barn och vuxna, vilket skapar utrymme för fritidsaktiviteter för såväl boende som besökare. Gångvägar och takterasser skapar grönområden för de boende, mitt i city. Fastigheten är tillgänglighetsanpassad, så att alla kan utnyttja byggnadens bekvämligheter och ytor.

Byggnaden Prisma utnyttjar fjärrvärme för effektiv uppvärmning och solceller fångar upp energin i vinterträdgården under vintermånaderna. På sommaren sker solskydd och avkylning med hjälp av vatteninstallationer och grönområden. Inomhusklimatet regleras noga genom luftväxling via växtplanteringar på innergårdens delvis planterade takytor. Naturlig avkylning sker med hjälp av ett fontänsystem och en inomhusbäck med en damm, som bidrar till att skapa en behaglig temperatur utan att behöva utnyttja konventionell avkylningsteknik. Brandskyddet utgörs av ett sprinklersystem i källaren som fylls på från en regnvattencistern. Innergården och vinterträdgården bevattnas naturligt av ett droppbevattningssystem som utnyttjar regnvatten.

Sammanfattningsvis så utgör Prismabyggnaden ett bra exempel på en fastighet i Catellas förvaltningsportfölj – moderna, innerstadsbostäder som sätter en ny standard för funktionella, miljövänliga hem med innovativa hållbara lösningar.



Hållbar funktionalitet och innovativa lösningar i fastigheten Prisma

2024072502366

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



EU-taxonomin

Under 2023 kom Catella längre på sin EU-taxonomiresa, där fokus låg på överensstämmelse på projektnivå samt rapportering inom affärsområdet Principal Investments. Vi mötte utmaningarna som uppstod genom att anpassa befintliga projekt till nya regelverk, och drog värdefulla lärdomar inför framtida projekt. Vi förde en positiv dialog med vår leverantörskedja, införlivade EU-taxonomins tekniska screeningkriterier i kontrakten för byggprojekt, avfallshantering och leverantörer av byggmaterial. I Frankrike implementerade vi framgångsrikt samtliga tekniska screeningkriterier från projektstart, vilket ökade tydligheten i anpassningsprocessen.

Vårt ramverk för anpassning till taxonomins första målsättning (att begränsa effekterna av klimatförändringarna) innebär livscykelanalyser och utvärdering av potentialen för global uppvärmning i flera projekt. Rapporterna hjälper oss att förstå hur materialval och logistikstruktur i samband med byggprojekt bidrar till CO_2 utsläpp över fastighetens livscykel.

För den andra målsättningen (anpassningar till klimatförändringarna), utvärderade vi klimatrisk, sårbarhet och miljökonsekvenser inom flera projekt. Undersökningarna hjälpte oss identifiera potentiella akuta och kroniska klimatrisker, förbättra vattenskyddsaspekten och utveckla vår projektstyrning.

Vi anpassade våra projekt till EU-taxonomin och fortsätter detta arbete nästa år för att försäkra vår efterlevnad av EU-regler. Försprånget i anpassningsprocessen utgör en fördel för oss och vi ser fram emot att fortsätta integrera taxonomin i Catellas olika projekt och verksamheter.

Mer information från EU-taxonomibedömningen finns på catella.com.

EU-taxonomi – rapporteringsmetoder

EU-taxonomin är direkt tillämpbar på byggprojekt inom Catella Principal Investments, enligt följande EU-taxonomiaktiviteter:

- *7.1 Uppförande av ny byggnad (NACE-kod 41), och*
- *7.7 Förvärv och ägande av byggnader (NACE-kod 68)*

ESG-rapporteringsprocess

Catella arbetar med att automatisera ESG-rapporteringsprocessen i samarbete med Deepki, en SaaS-plattform som hjälper oss med ESG-datainsamling och därmed bidrar till omställningen till net zero och en hållbar värld genom att skapa skräddarsydda investeringar för vår portfölj, vilket försäkrar efterlevnad med tillämplig standard och gör oss välpositionerade inför fastighetsbranschens framtida utveckling.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

PELARE 2

SOCIALT

Strengthen our employees and local communities

Catella fokuserar på att skapa en arbetsplats som respekterar de mänskliga rättigheterna och arbetsrätt, följer relevanta lagar och avtal, samt betalar rättvis ersättning och erbjuder goda arbetsförhållanden. Vi stöder medarbetarnas rätt att organisera sig i fackföreningar och andra samfund, och deltar i såväl kollektivavtal som individuella förhandlingar. Barnarbete och tvångsarbete är strängt förbjudet i verksamheten och leverantörskedjan.

Våra medarbetare är centrala för Catellas utveckling, och vi prioriterar en säker, hälsosam och motiverande arbetsmiljö. Vi väljer också noga ut leverantörer som delar våra etiska värderingar, eftersom detta positivt påverkar vårt rykte i de lokalsamhällen där vi verkar. Att inte prioritera medarbetarnas välmående och mänskliga rättigheter kan ge upphov till negativa konsekvenser för företagets ekonomi och rykte.

Catella anser att mångfald och inkludering skapar en dynamisk arbetsmiljö. Vår uppdaterade HR-policy och DE&I-policy (mångfald, jämlikhet och inkludering) utgör ett kvitto på vårt engagemang i att skapa en kultur som välkomnar skillnader. Vi samarbetar för att skapa en inkluderande kultur där alla medarbetare, oavsett individuella skillnader, kan känna sig hemma, välkomna och trygga, och har lika möjligheter att uppnå sin fulla potential. Vi arbetar aktivt för att eliminera omedvetna barriärer och fördomar som begränsar potentialen hos en medarbetarstyrka som bygger på mångfald. Under året har vi lanserat uppdaterade företagsvärderingar förankrade i vår vision som bygger på styrkan i samarbete inom bolaget.

För femte året i rad genomförde vi medarbetarundersökningen Catella Engagement Survey, där 80% av medarbetarna deltog i likhet med 2022. Av dessa deltog 83% i prestationsbaserade utvärderingar och utvecklingssamtal. Den höga deltagandefrekvensen understryker medarbetarnas engagemang och viljan att bidra till Catellas utveckling. Undersökningen spelar en viktig roll för bolagets strategiska utveckling.

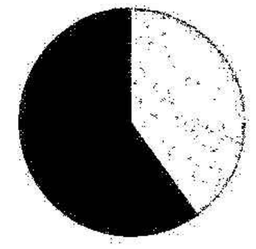
Som del av vårt arbete med medarbetarengagemang och för att visa vår uppskattning för medarbetarnas åsikter, erbjuds medarbetarna att rösta på sitt val av välgörenhetsorganisation som Catella stöder med en donation. Under 2023 röstade medarbetarna för att stödja initiativet Ocean Cleanup. Vi genomförde också lokala team-building



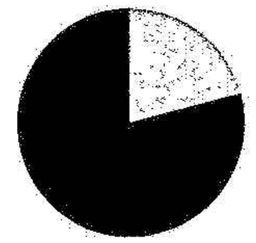
aktiviteter med sociala och miljömässiga aspekter, exempelvis återplanteringen av ett skogsområde i Grünauer Forst i Berlin, som nu anpassas för att motstå klimatförändringarna. Catella har ett starkt fokus på att stödja medarbetarnas utveckling och framgång. Vi tror på att stärka kompetenser och kunskap, och att tillhandahålla de resurser som behövs för att optimera medarbetarnas karriärmässiga utveckling. Under 2023 lanserade vi den vidareutvecklade Catella Academy som erbjuder karriärprogram som hjälper medarbetarna att utvecklas inom organisationen och uppnå sin fulla professionella potential. Investeringar i medarbetarna är centralt för vår långsiktiga framgång. Genom att stödja medarbetarnas utveckling och tillväxt, stärker vi vår organisation samtidigt som vi driver branschutvecklingen.

På Catella anser vi att en god balans mellan arbete och privatliv är viktigt för att uppnå en hälsosam livsstil. Våra kollegor betonade vikten av detta i väsentlighetsanalysen. Genom att stödja en bra balans mellan arbete och privatliv bidrar vi till att skapa en stödjande och meningsfull arbetsmiljö som ökar medarbetarnas välmående och trivsel. Detta bidrar i sin tur till att behålla medarbetarna och öka deras engagemang, vilket i slutändan främjar verksamhetens utveckling.

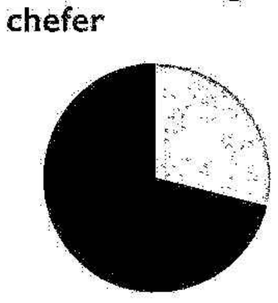
Könsfördelning, styrelsen



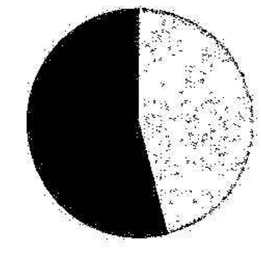
Könsfördelning, ledningsgruppen



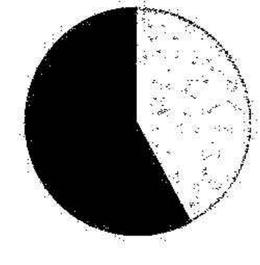
Könsfördelning, chefer



Könsfördelning, anställda



Könsfördelning, alla medarbetarkategorier



2024072502367

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Mångfald och inkludering

På Catella betonar vi vikten av mångfald, jämlikhet och inkludering (D,E&I) för att fostra en produktiv och innovativ arbetsmiljö som premierar samarbete. Vi anser att en miljö där individens unika egenskaper kan utvecklas leder till bättre prestationer och beslut, eftersom det sammanför olika kompetenser, idéer, erfarenheter och perspektiv. Vi arbetar aktivt med att skapa en välkomnande och inkluderande arbetsplats där alla känner sig värdesatta, respekterade och trygga. Catella är därför nöjda med att rapportera att det inte förekommit några fall av diskriminering under rapporteringsperioden.

För att uppnå detta främjar vi aktivt jämlikhet och lika möjligheter för alla oavsett kön, könsidentitet, etniskt ursprung, religion, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Vi tolererar ingen form av diskriminering på arbetsplatsen. Att förbättra jämlikheten mellan könen bidrar till att skapa bestående förändring. Vi har därför satt en målsättning om 40/60 för både ledning och anställda innan 2030. Vi arbetar mot den målsättningen och strävar efter att införa processer som främjar bättre könsfördelning på alla nivåer inom organisationen.

Mänskliga rättigheter

Att de mänskliga rättigheterna respekteras i fastighetsbranschens värdekedja är av yttersta vikt. Respekt för de mänskliga rättigheterna är avgörande för Catellas långsiktiga framgång och rykte. Genom att integrera mänskliga rättigheter i verksamheten kan vi bidra till positiv social och miljömässig påverkan, stärka Catellas varumärke och skapa hållbara och resilienta gemenskaper. För att uppnå vår målsättning att respektera de mänskliga rättigheterna utvecklar Catella en HRDD-process (Human Rights Due Diligence), som fortsätter att implementeras från 2024 och framåt. Som del av HRDD-processen genomförde vi en HRIA-utvärdering (Human Rights Impact Assessment) under 2022, där vi identifierade centrala frågor gällande mänskliga rättigheter i samband med våra investeringar, leverantörer och underleverantörer. Under 2023 har vi byggt vidare på utvärderingen genom att integrera mänskliga rättigheter i koncernpolicies. Inga fall av brott mot de mänskliga rättigheterna har rapporterats eller bekräftats.

Mer information om hur vi arbetar med de mänskliga rättigheterna finns i Catellas Uppförandekod, Hållbarhetspolicy och Uppförandekod för leverantörer på catella.com.



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

PELARE 3

STYRNING

Utveckla och integrera hållbarhet i affärserbjudandet

Catella strävar efter högsta möjliga etiska standard och integritet i affärsverksamheten. Vi efterlever lagar och regelverk och motsätter oss starkt korruption, mutor och pengatvätt. God bolagsstyrning är centralt för oss för att fullt ut implementera bolagets strategi och tillvarata bolagets intresse men också mot bakgrund av potentiella ekonomiska och ryktesmässiga konsekvenser för såväl bolaget som de samhällen där vi verkar.

Utvärdering av ramverk för bolagsstyrning

Vår Uppförandekod och tillhörande policyramverk utgör principer för koncernens bolagsstyrning, och alla Catellas medarbetare ska följa dessa riktlinjer.

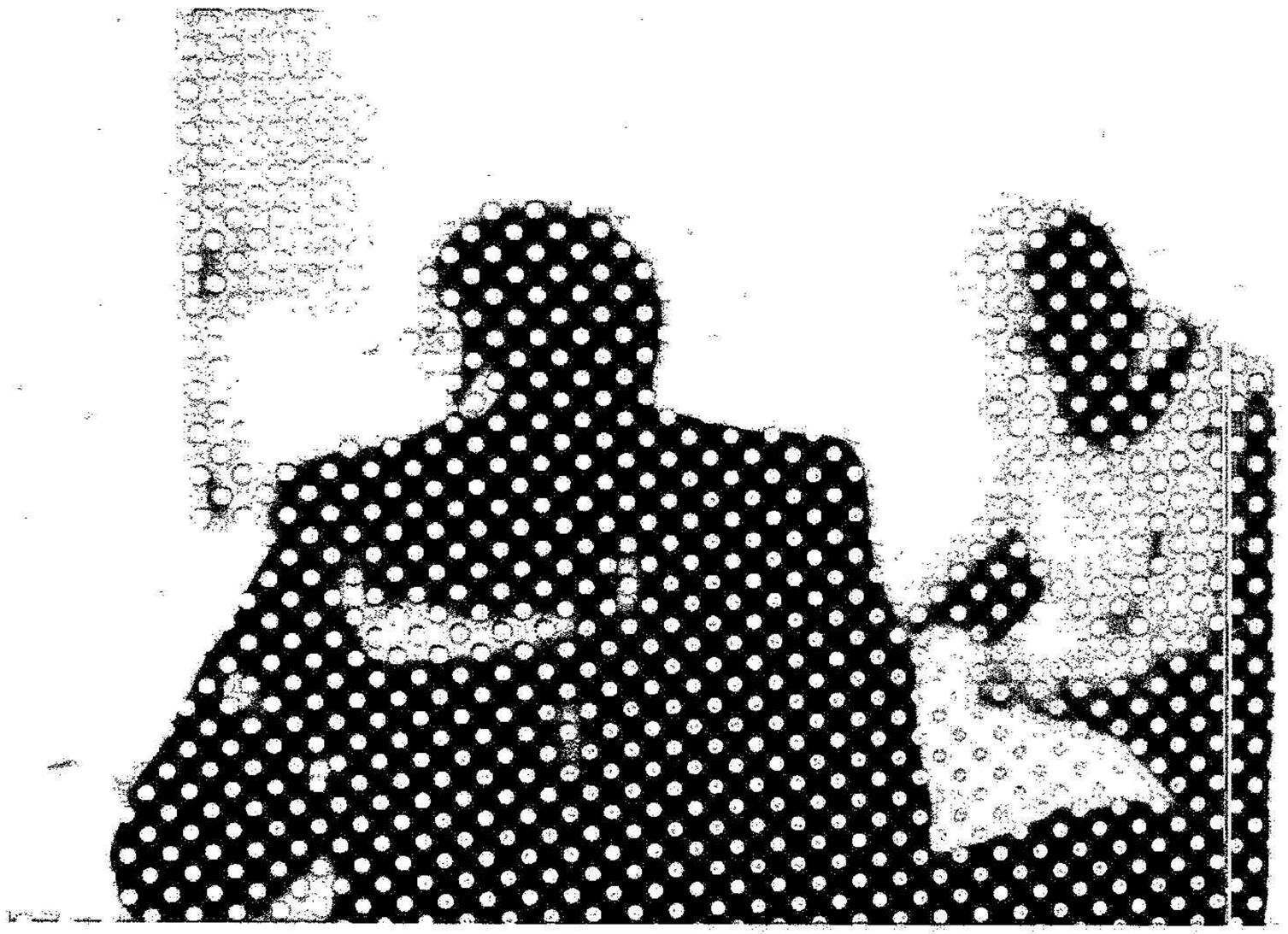
På Catella uppdaterar vi kontinuerligt våra policys för att möta nya utmaningar och möjligheter. Policyramverket bereds av ledningen och antas av styrelsen. Våra policys finns tillgängliga för samtliga medarbetare på vårt intranet, och vissa delas offentligt på vår hemsida.

Styrdokumentet utgörs av policys, riktlinjer och instruktioner. Det är lokala VD:ars ansvar att försäkra att styrdokumenten implementeras. Lokala styrdokument utformas efter Group policys och avvikelse får endast ske om så krävs enligt lokala lagar. För respektive policys finns kontaktperson för rådgivning avseende implementering.

Catellas koncernövergripande policys:

- Catella Group Code of Conduct
- Catella Group Insider Policy
- Catella Group Information and Communication Policy
- Catella Group Whistleblowing Policy
- Catella Group Anti-Bribery and Corruption Policy
- Catella Group Human Resources Policy
- Catella Group Anti-Money Laundering (AML) and Countering Terrorist Financing (CTF) Policy
- Catella AB Dividend Policy
- Catella Group Sustainability Policy
- Catella Group Principal Adverse Impact (PAI) Policy
- Catella Group Remuneration Policy
- Catella Group Responsible Investment Policy
- Catella Group Corporate Governance Policy
- Catella Group Diversity, Equality & Inclusion Policy
- Catella Group Financial Handbook
- Catella Group Treasury Policy
- Catella Group Policy on Third-Party Due Diligence
- Catella Group Policy on Related Party Transactions and Conflicts on Interest
- Catella Group Privacy Policy
- Catella Group IT Policy
- Catella Group Supplier Code of Conduct

Catella tillämpar tredjeparts due diligence för att säkerställa att potentiella partners utvärderas på ett strukturerat sätt. Processen innefattar förhandskontroll, frågeformulär och ytterligare due diligence om nödvändigt. Alla medarbetare ska underteckna Uppförandekoden och genomgå grundläggande utbildning. Styrelsen godkänner ESG-strategin och årliga hållbarhetsrapporter, och erhåller regelbundna uppdateringar gällande ESG-processen.



2024072502368

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



Integration av hållbarhetsfrågor i investeringsprocessen

På Catella fokuserar vi på att integrera hållbarhet i investeringsprocessen och säkerställa att vi tar hänsyn till miljömässig och social påverkan och risker i samband med nyinvesteringar i fastigheter. Catella har utvecklat en Responsible Investment Policy som tillämpas i alla dotterbolag och Catella AB:s närstående företag. Förutom koncernpolicyn, uppmuntras dotterbolag att upprätta egna mål, såväl som policies och ESG-processer.

Under 2021 undertecknade Catella AB FN:s PRI-principer (Principles for Responsible Investment). Principerna utgör ett åtagande att transparent presentera arbetet med ESG-frågor. Under 2023, producerade Catella sin första PRI-rapport som fokuserade på integrationen av hållbarhet i investeringsprocessen hos våra två fastighetsfondbolag, Catella Residential Investment Management (CRIM) och Catella Real Estate AG (CREAG). Rapporten finns tillgänglig på catella.com.

Förutom åtagandet gällande FN:s PRI, tar Catella även hänsyn till PAI (Principal Adverse Impact) gällande hållbarhetsfrågor i samband med investeringar. Genom att ta hänsyn till PAI så identifierar, utvärderar och minskar Catella proaktivt potentiell negativ påverkan av bolagets investeringar på sociala och miljömässiga faktorer, och tillämpar därmed en strukturerad metod för ansvarsfull förvaltning av investeringsportföljen och bidrar till hållbar utveckling. Under 2023 presenterade Catella sin första PAI-rapport, med betoning på vår påverkan och förbättringsplaner. CRIM och CREAG samarbetade inom datainsamling, vilket ger en god överblick över nuvarande status och framtida målsättningar. Vi fortsätter att bevaka PAI-indikatorer för att försäkra att arbetet bidrar positivt till utvecklingen. Vår PAI-policy och PAI-rapport för 2022 finns tillgängliga på catella.com.

Minimiskyddsåtgärder

För att efterleva EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder, ska Catella garantera att bolagets verksamhet sker i enlighet med följande lagar och regelverk:

Mänskliga rättigheter

Catella strävar efter att utveckla strikta metoder och processer för att utvärdera risker gällande mänskliga rättigheter och undvika eventuella brott mot de mänskliga rättigheterna.

Korruption

Det uppdaterade styrningsramverket samt den oberoende externa visselblåsarfunktionen stödjer robusta anti-korruptionsprocesser. Inga fall av korruption har bekräftats eller rapporterats.

Beskattning

Catella prioriterar skattemässig bolagsstyrning och efterlevnad, med tydliga riktlinjer i bolagets ekonomiska handbok. Externa revisorer anlitas för granskningsprocessen. Som ett publikt noterat bolag följer Catella tillämplig lagstiftning och regelverk. Bolaget har även upprättat riskhanteringsstrategier och processer som godkänns av externa revisorer. Lokala chefer bevakar efterlevnad av tillämplig skattelagstiftning. Inga bekräftade bott mot sådan lagstiftning har rapporterats. Externa revisorer has mandat att rapportera eventuella skatteoegentligheter till relevanta myndigheter.

Konkurrens

Genom att säkerställa att alla anställda har läst, förstått och undertecknat Uppförandekoden, säkerställer Catella att alla medarbetare är medvetna om vikten av att följa relevanta konkurrenslagar och regler. Inga kända brott av konkurrenslagstiftning har skett.

Ansvarsfull affärsverksamhet

Att vara en ansvarsfull arbetsgivare innebär att respektera och stödja internationell standard gällande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö, antikorruption och bolagsstyrning. Catella betonar vikten av bolagets oberoende visselblåsarfunktion och uppmuntrar medarbetarna att använda den. Funktionen finns tillgänglig genom olika kanaler inklusive koncernens intranet. Under 2023 rapporterades eller bekräftades inga fall av korruption, och bolaget mottog inga klagomål gällande kundsekretess från externa parter eller regulatoriska myndigheter.

Vi har valt att följa flera internationella deklarationer, konventioner, standarder och riktlinjer. Dessa inkluderar FN:s s deklaration om mänskliga rättigheter, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI), OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s Global Compact, och grundläggande konventioner från internationella arbetsorganisationen (ILO). Catella respekterar principerna i de åtta konventionerna i ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetet. Detta

Omfattning och begränsningar

Hållbarhetsrapporten gäller perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 och har producerats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsrapporten produceras årligen i samband med årsredovisningen. Inga förändringar i beräkningsmetoder jämfört med föregående period har gjorts.

Catella AB har rapporterat informationen i följande GRI-index för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023, med hänvisning till GRI Standards 2022.

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

Ytterligare information om styrningsstruktur, aktier, aktieägare, styrelsens ansvar samt utvärdering av styrelsen, valberedningen, revisions- och ersättningsutskott, information om ersättningar, revision, intressekonflikter och intern kontroll samt övervakning och riskbedömning presenteras i Bolagsstyrningsrapporten (sid. 45-53).

Som nämns i Not 1 (sid. 66), omfattar Catella-koncernen ("Catella") moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och ett flertal bolag aktiva inom tre verksamhetsgrenar: Corporate Finance, Investment Management och Principal Investments. Omfattning och begränsningar gällande hållbarhetsdata definieras av majoritetsägda bolag med anställda. Catella Hospitality Europe SAS och Infrahubs, vilka avyttrades under 2023 samt bolag som förvärvats under 2023 exkluderas från denna rapport. All medarbetardata uttrycks i heltidsekvivalenter (FTE). 2023 är det tredje året där hållbarhetsdata insamlas centralt på ett strukturerat sätt.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

inkluderar organisationsfrihet och rätten till kollektivavtal, eliminering av alla former av tvångsarbete, avskaffande av barnarbete, eliminering av diskriminering i fråga om anställning och profession, och en säker och hälsosam arbetsmiljö.

Uppförandekod för leverantörer

Det är viktigt för Catella att utveckla och upprätthålla starka affärsrelationer med partners och leverantörer som följer liknande etiska standarder. Därför har Catella antagit en Uppförandekod för leverantörer som upprättar tydliga standarder och förväntningar, och som vi förväntar oss att alla bolag som tillhandahåller produkter och/eller tjänster till bolag inom Catellakoncernen ska efterleva. Vi förväntar oss att våra leverantörer respekterar och efterlever de mänskliga rättigheterna och arbetsrätt.



Vi accepterar inte människohandel, tvångsarbete, eller andra former av arbete kopplat till någon som helst form av hot eller bestraffning. Allt arbete ska ske helt frivilligt. Arbetsveckan ska inte överstiga lokalt lagstadgat maximum. Ersättning till medarbetare ska följa tillämplig lönelagstiftning, inklusive regler för minimilön, övertid och juridiskt bindande förmåner. Leverantörer ska respektera arbetarnas rätt att organisera sig och kommunicera öppet gällande arbetsförhållanden utan rädsla för repressalier, hot eller trakasserier. Arbetare har rätt att organisera sig i fackföreningar och uppsöka representation i enlighet med lokal lagstiftning.

Framtiden

EU-taxonomin

Vårt fokus på att utveckla EU-taxonomin fortsätter under 2024, genom att ytterligare utveckla och förbättra den miljömässiga standarden samtidigt som vi ökar vårt fokus på sociala aspekter. Parallellt med detta fortsätter vi att upprätta strikta minimiskyddsåtgärder och tillämpa taxonomin i enlighet med grundläggande rättviseprinciper. Dessutom fortsätter vi att utveckla och förbättra de tekniska screeningkriterierna, för att garantera att vi endast stödjer initiativ med hållbarhetspotential och som uppfyller strikta krav. Avsikten är att skapa förutsättningar för en samordnad och inkluderande omställning till en mer hållbar framtid, där miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer är i balans med varandra.

Förberedelse för CSRD

Som förberedelse för det kommande CSRD-direktivet (Corporate Sustainability Reporting Directive) och den europeiska standarden för hållbarhetsrapportering som blir obligatoriska för bolag med rapporteringsskyldighet, utförde Catella en gapanalys under 2023. Resultatet visade att många upplysningskrav delvis redan täcks av Catella och utgör en bra grund för anpassningen till ESRS-upplysningskraven.

Under 2024 kommer Catella att fortsätta förberedelserna inför CSRD i form av en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS. En dubbel väsentlighetsanalys innebär en utvärdering av ekonomiska och hållbarhetsrelaterade faktorer i beslutsfattande processer. Metoden visar att Catella tar ansvar för hur vi hantera vår påverkan på samhället, miljön och ekonomin, samtidigt som vi säkrar den långsiktiga resultatutvecklingen. Målsättningen med en dubbel väsentlighetsanalys är att identifiera frågor som är ekonomiskt relevanta och hållbarhetsrelaterade, och att prioritera en handlingsplan som åtgärdar dessa frågor. I praktiken innebär det att vi tar hänsyn till traditionella finansiella nyckeltal som intäkter och vinstmarginal, samtidigt som vi också beaktar icke-finansiella nyckeltal som koldioxidutsläpp, vattenkonsumtion, medarbetarnas välbefinnande och samhällsengagemang. En dubbel väsentlighetsanalys visar vårt engagemang i att vara en ansvarsfull arbetsgivare, stärker tillit hos våra intressenter och bidrar till en mer resilient och rättvis framtid.

Färdplan för ESG

En färdplan för ESG-arbetet har utvecklats på fondnivå av CREAG. Vi kommer att aktivt arbeta med den på fastighetsnivå under 2024 och metoden kan komma att tillämpas på andra enheter inom Catella för att optimera samarbeten och synergier.

Vid frågor vänligen kontakta:
Matilda Garstedt, Group Chief Accountant
matilda.garstedt@catella.com

EU-taxonomi – driftsutgifter

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	NACE Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Mininiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2023	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	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)	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											
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		307	13																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		143	6																	
Omsättningen hos verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		450	19																	
Totalt (A.1+A.2)		**450**	**19**																	

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1 882	81
Totalt (A+B)		**2 333**	**100**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

EU-taxonomi – kapitalutgifter

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	NACE Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2023	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet eller)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	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)	68	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheters kapitalutgifter (A.1)		0	0	0	0	0	0	0	0											
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		318	94,0																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		20	6,0																	
Kapitalutgifter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		339	100,0																	
Totalt (A.1+A.2)		**339**	100,0																	

(B) Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0,0
Totalt (A+B)		**339**	**100**

EU-taxonomi – driftsutgifter

Ekonomiska verksamheter	NACE Koder	Absoluta driftsutgifter MSEK	Andel av driftsutgifter %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar %	Anpassning till klimatförändringar %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föroreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar J/N	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten och marina resurser J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Föroreningar J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Miniminiskyddsåtgärder J/N	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter, år 2023 %	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter, år 2022 %	Kategori (möjliggörande verksamhet) E	Kategori (omställningsverksamhet) T
(A) Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)	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)	68	0	0	0	0	0	0	0	0	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	0	0		
Driftsutgifter för miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheters omsättning (A.1)		0	0	0	0	0	0	0	0											
A.2 Aktiviteter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Uppförande av nya byggnader (Aktivitet 7.1)		577	26																	
Förvärv och ägande av byggnader (Aktivitet 7.7)		0	0																	
Driftsutgifter hos verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		577	26																	
Totalt (A.1+A.2)		**577**	26																	

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 610	74
Totalt (A+B)		**2 187**	**100**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

HÅLLBARHETSDATA

Miljö

Tabell 1

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp (tCO_2e)	2023	2022	2021
Scope 1	114,3	102,1	23,5
Scope 2 – Platsbaserad	110,6	113,7	17,6
Scope 3	372,4	277,0	87,5
Totalt (tCO_2e)	**597,3**	**492,8**	**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) Helår 2021/2022 är baslinjen för växthusgasinventeringen.
3) Scope 3 inkluderar våra affärsresor, avfalls-, energi- och bränslerelaterade aktiviteter
4) Beräkningarna inkluderar följande växthusgaser: CO_2, CH_4 och N_2O
5) Gäller basåret 2021 - det första året vi rapporterade växthus gasdata, då datainsamlingen var begränsad och av lägre kvalitet

Tabell 2

GHG INTENSITET

Indikator	2023	2022
GHG Intensitet (tCO_2e/anställd FTE)	1,18	0,97
GHG Intensitet (tCO_2e/mkr)	0,26	0,19

Tabell 3

ENERGIKONSUMTION (MWH)

Energityp	2023	2022	2021
Bränsle*	500,8	477,8	70,8
Elektricitet	553,2	583,0	382,1
varav förnybart**	291,0	282,3	
Fjärrvärme	131,2	138,2	61,5
varav förnybart	131,1	44,8	
Fjärrkyla	37,6	51,3	43,2
varav förnybart	37,6	26,7	
Totalt (MWh)	**1 222,9**	**1 250,3**	**0,0**

* 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.
** för 2021 redovisades inte mängden förnybar el, fjärrvärme eller fjärrkyla

Tabell 4

ENERGIINTENSITET

Energiintensitet	2023	2022
Energiintensitet (MWh/anställd FTE)	2,41	2,45
Energiintensitet (MWh/mkr)	0,52	0,48

Tabell 5

AVFALL

Genererat avfall, i ton	2023	2022
Icke-farligt avfall	34,4	19,8
Farligt avfall	0,0	0,0
Totalt	**34,4**	**19,8**

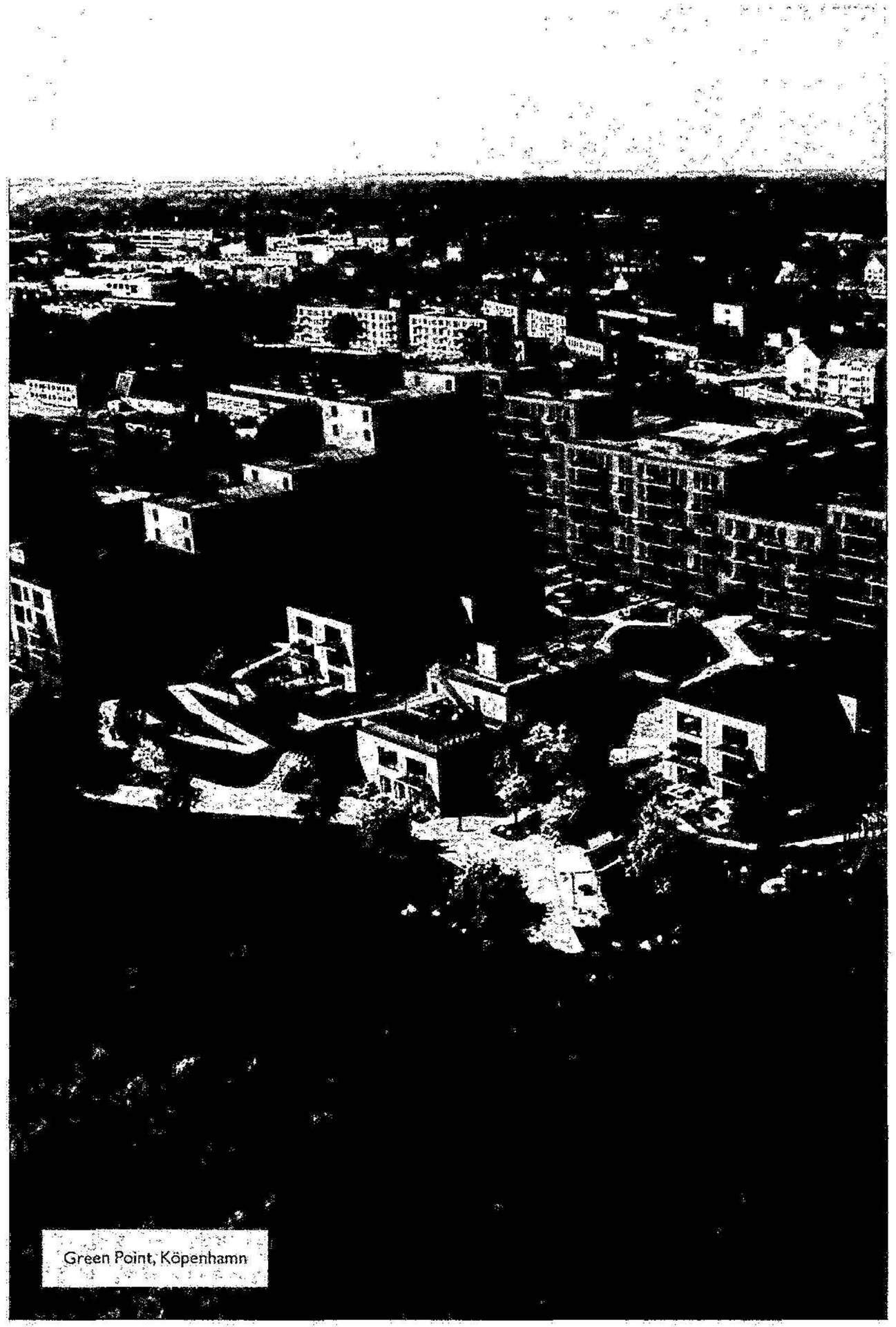
* Totala siffror baseras endast på data från Catella Corporate Finance Stockholm AB, Catella Property Consultants SAS, Catella Residential Partners SAS, Catella Valuation Advisors SAS, APAM Ltd, Catella Asset Management, Iberia S.L, Catella Real Estate AG

Tabell 6

VATTENUTTAG

	2023	2022
Total vattenförbrukning	0,66	1,27
% sötvatten	18%	57%
% kommer från tredje part	18%	70%
% kommer från grundvatten	82%	30%

* Vi har för närvarande inte tillgång till data för vattenuttag av vatten som inte är sötvatten eller vattenuttag från områden med vattenbrist



Green Point, Köpenhamn

2024072502371

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Social

Tabell 7

INFORMATION ON MEDARBETARE OCH ARBETARE

	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningskontrakt			
Fastanställd	198,3	293,75	492,05
Visstidsanställd	7,5	9	16,50
Anställningsform			
Heltid	173	288	461
Deltid	33,8	12,75	46,55
Anställda utan garanterad arbetstid	0	1	1

Antalet anställda redovisas i heltidsekvivalenter (FTE).

De flesta av våra arbetsplatser kunde inte rapportera uppgifter om antalet arbetare som inte är anställda. Antalet arbetare som inte är anstallda uppgår till tio, men det faktiska antalet kan vara högre.

Tabell 8

MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSKONTRAKT OCH REGION

Region	Totalt antal medarbetare	Fastanställd	Visstids-anställd	Heltid	Deltid	Anställda utan garanterad arbetstid
Sverige	59,75	58,75	1	58	1,75	0
Storbritannien	55,5	49,5	6	51	4,5	0
Frankrike	80	80	0	78	2	0
Tyskland	178,55	171,05	7,5	151	27,55	0
Österrike	3,75	3,75	0	3	0,75	0
Spanien	29	29	0	29	0	0
Finland	40	38	2	38	1	1
Irland	2	2	0	2	0	0
Danmark	18	18	0	15	3	0
Nederländerna	25	23	2	19	6	0
Polen	17	17	0	17	0	0
Totalt	**508,55**	**490,05**	**18,50**	**461**	**46,55**	**1,00**

Tabell 9

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

	Nyanställda	Nyanställda (%)	Personal omsättn.	Personal omsättn. (%)
Uppdelat på kön				
Kvinnor	45,6	51%	46	58%
Män	44,5	49%	33	42%
Uppdelat på ålder				
<30 år	37,5	41,6%	23,0	28,8%
30-50 år	43,6	48,4%	48,8	61,2%
>50 år	9,0	10,0%	8,0	10,0%
Uppdelat på region				
Sverige	6,0	6,66%	9,5	11,98%
Storbritannien	17,0	18,87%	19,0	23,96%
Frankrike	16,0	17,76%	10,0	12,61%
Tyskland	35,1	38,96%	23,8	30,01%
Österrike	1,0	1,11%	0,0	0,00%
Spanien	6,0	6,66%	8,0	10,09%
Finland	0,0	0,00%	3,0	3,78%
Irland	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Danmark	4,0	4,44%	4,0	5,04%
Nederländerna	5,0	5,55%	2,0	2,52%
Polen	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Totalt	**90**	**100%**	**79**	**100%**

Nyanställningar och personalomsattning beräknas som andel (%) av det totala antalet anställda.

Tabell 10

MÅNGFALD UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER (%)

Medarbetarkategori	Män	Kvinnor	<30 år	30-50 År	> 50 år
Styrelse	67%	33%	0%	50%	50%
Ledningsgrupp	79%	21%	2%	67%	31%
Chefer	71%	29%	2%	72%	26%
Medarbetare	54%	46%	24%	59%	16%

Tabell 11

ARBETSRELATERAD OHÄLSA

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

Tabell 12

MEDARBETARE SOM DELTAGIT I REGELBUNDNA UTVECKLINGSSAMTAL

Medarbetarkategori	Totala utvärderingar	Procent
Ledning	20,00	48%
Chefer	77,50	88%
Medarbetare	289,50	77%

Tabell 13

INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH TRAKASSERIER

Status	Incidenter
Fall granskade av organisationen;	0
Åtgärdsplaner som implementerats;	0
Åtgardsplaner som implementerats och vars resultat behandlats med hjälp av ledningens rutinmässiga processer;	0
Fall som inte langre ar foremål för åtgärd.	0

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Styrning

Tabell 14

SOCIAL OCH MILJÖMÄSSIG UTVÄRDERING AV NYA LEVERANTÖRER (%)

Totalt antal nya leverantörer 2023	Nya leverantörer som undersökts utifrån miljömässiga kriterier	Nya leverantörer som undersökts för sociala kriterier
67	28%	3%

Andelen nya leverantörer som utvärderades med både miljömässiga och sociala kriterier ökade betydligt under 2023 jämfört med 2022.

Tabell 15

BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

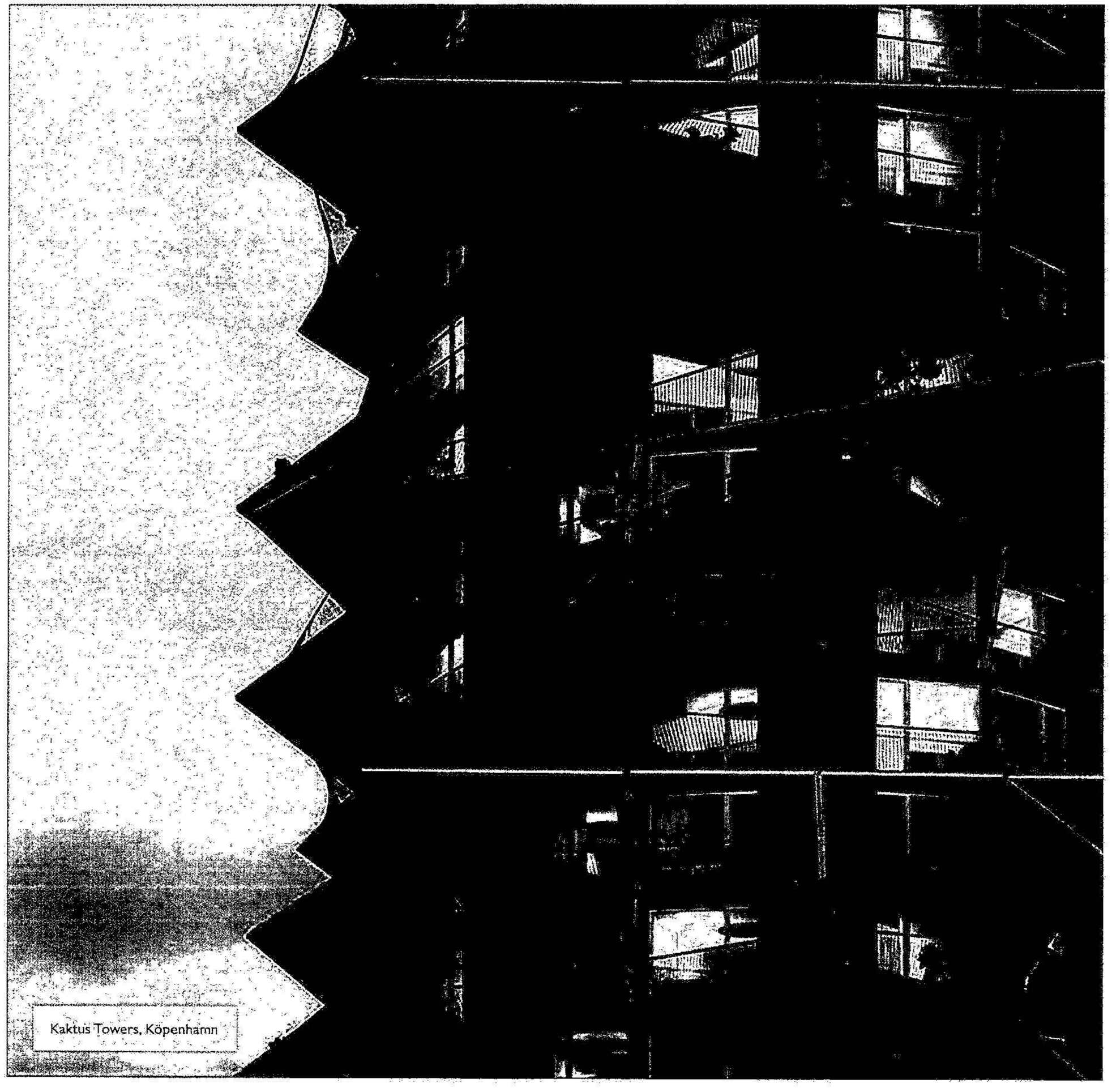
	Fall 2023	Fall 2022	Fall 2021
Totalt antal och typ av bekräftade fall av korruption	0	0	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där medarbetare blev uppsagda eller disciplinerade för korruption	0	0	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där kontrakt med affärspartners avslutades eller inte förnyades på grund av korruptionsrelaterade brott.	0	0	0
Offentliga rättsliga ärenden gällande korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden, samt resultaten av dessa fall.	0	0	0

Inga bekräftade fall av korruption under 2023, 2022 eller 2021.

Tabell 16

TYP OCH ANTAL UNDERBYGGDA KLAGOMÅL GÄLLANDE ÖVERTRÄDELSER AV KUNDSEKRETESS

	Fall 2023	Fall 2022	Fall 2021
Totalt antal underbyggda klagomål som mottagits avseende brott mot kundens integritet	0	0	0
varav klagomål från utomstående part och som av organisationen konstaterats vara underbyggda.	*0*	*0*	*0*
varav klagomål från tillsynsmyndigheter	*0*	*0*	*0*
Totalt antal identifierade läckage, stölder eller förlust av kunddata.	**0**	**0**	**0**



Kaktus Towers, Köpenhamn

2024072502372

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

GRI INDEX

GRI Standard 2021	Redogörelse	Plats
General disclosure		
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	12, 31
	2-2 Legala enheter inkluderade i hållbarhetsredovisningen	23, 31, 32
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens, och kontaktuppgifter	31
	2-4 Korrigering av tidigare kommunicerad information	31
	2-6 Aktiviteter, värdekedja, och andra affärsrelationer	12
	2-7 Anställda	22, 28, 37
	2-8 Medarbetare som inte är anställda av organisationen	37
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	30–32, 44–52
	2-10 Nominering och valberedning för styrelsen	30–32, 44–52
	2-11 Ordförande för den högsta beslutsfattande organet	30
	2-12 Det högst styrande organets roll i att överse hanteringen av påverkan	30
	2-13 Delegerande av ansvar för att hantera påverkan	30
	2-14 Högsta beslutsfattande orgaanets roll i hållbarhetsredovisningen	30
	2-16 Kommunikation gällande missförhållanden och visselblåsarincidenter	30, 31
	2-17 Högsta beslutsfattande organets samlade kunskap	30
	2-18 Utvärdering av det högsta beslutsfattande organets prestation	30, 44–52
	2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	21–23
	2-23 Policyåtaganden	30
	2-24 Integrering av policyåtaganden	30
	2-26 Mekanismer för att söka vägledning och för att lyfta farhågor	30, 31
	2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar	30–32
	2-28 Medlemsorganisationer	31
Väsentliga områden		
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-1 Process för att bestämma väsentliga områden	23
	3-2 Lista av väsentliga områden	23
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	31, 38
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	36
	302-3 Energiintensitet	36
forts. Väsentliga områden		
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	36
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	36
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	36
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	36
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Uppkommet avfall	36
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer	308-1 Nya leverantörer som screenats med miljökriterier	38
GRI 401: Anställning	401-1 Nyanställd personal och personalomsättning	37
GRI 403 Hälsa och säkerhet	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	37
GRI 404 Utbildning och kompetensutveckling	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	37
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	37
GRI 406: Icke-diskriminering	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	29
GRI 414: Social bedömning av leverantörer	414-1 Nya leverantörer som screenades utifrån sociala kriterier	38
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	38

Statement of use: Catella AB has reported the information cited in this GRI content index for the period 1 January 2023 – 31 December 2023 with reference to the GRI Standards.

We have chosen not to report partially reported disclosures as this is a GRI referenced report and we aim to further develop our fulfilment of the GRI Standards 2021

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Catella AB (publ) org. nr 556079-1419

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 20–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 10 april 2024
KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Stockholm den 9 april 2024

DocuSigned by:
B12FA3EB1C2547C...
Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

DocuSigned by:
BAB1278959CC4A4...
Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

DocuSigned by:
0BCF1854E0874C1...
Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

DocuSigned by:
16EA3035E4ED499...
Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

DocuSigned by:
Samir Kamal
8903B476462E4E8...
Samir Kamal
STYRELSELEDAMOT

DocuSigned by:
A16B04F2B4B145A...
Sofia Watt
STYRELSELEDAMOT

DocuSigned by:
8B0C45566B624E8...
Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

2024072502373

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



AKTIEN OCH ÄGARE

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien av serie A och B handlas under kortnamnen CAT A respektive CAT B. Catella har cirka 7 900 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 25 kontor i 12 länder runt om i Europa och erbjuder med sin 35-åriga historia ett brett paneuropeiskt erbjudande till investerare i fastighetssektorn.

Framsteg under 2023

- Breddat fastighetsfonderbjudande med ökat fokus på hållbara investeringar
- Nya mandat för förvaltning och försäljning av underpresterande tillgångar inom Investment Management och Corporate Finance
- 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 2023

- Ökning av förvaltat kapital med 12 miljarder SEK
- Fortsatta inflöden i fonder, främst med ett tydligt hållbarhetsfokus, trots en avvaktande marknad.
- Förvärv av Aquila Group som tillför nya tillväxtmöjligheter med sitt erbjudande mot privatmarknaden i Frankrike

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 2023

- Uppföljning och leverans av den långsiktig ESG-strategin som beslutades under 2022
- Fortsatt tillväxt i fonden Catella Elithis, Catellas andra artikel 9 fond, med ambitionen att utveckla 100 energipositiva bostadshus runtom Europa
- Principal Investments färdigställde ett- och avyttrade ett fastighetsutvecklingsprojekt, båda 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 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 2023

- Totalt 0,3 miljarder SEK investerades genom delägda bolag
- Förberedelser för lansering av en REIT fond i Storbritannien, där Catella medinvesterar 2 miljoner pund
- Förvärv av Aquila Group som tillför ett skickligt team inom fastighetsutveckling och fastighetsfonder riktade till privatpersoner på den franska marknaden
- Medinvestering i Aquila Groups fond Ûpeka, lanserad under andra halvan av 2023. Vid årsskiftet hade fonden rest 20 miljoner euro, varav hälften investerat i högavkastande tillgångar
- Kartläggning och diskussioner med flertalet framtida partners med ambitionen om nya geografiska marknader 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. Corporate Finance är en uppskattad och eftertraktad transaktionsrådgivare både i perioder med hög såväl som låg ekonomisk aktivitet. Därutöver finns det betydande synergier mellan Catellas affärsområden.

Framsteg under 2023

- Positivt rörelseresultat hänförligt till Catellas aktieägare uppgående till 133 mkr (630) i en extremt avvaktande marknad och få försäljningar av egna utvecklingsprojekt
- Stark likviditet i både Catella AB och fonderna som möjliggör investeringar i långsiktigt värdeskapande
- Förvaltat kapital ökade med 15 %
- Oförändrat investerat kapital i Principal Investments utifrån valet att behålla färdigställda och kassaflödespositiva fastigheter i avvaktan på en normaliserad transaktionsmarknad

2024072502374

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

CATELLA-AKTIEN OCH ÄGARE

Catellas börsvärde uppgick, per den 31 december 2023, till cirka 2,9 miljarder kronor (3,2). Catellas aktiekurs (B-aktien) minskade under 2023 från 36,40 kronor till 32,40 kronor, vilket motsvarar en minskning med 11 procent. Motsvarande utveckling för A-aktien var 35,40 kronor till 34,50 kronor, en minskning med 5 procent. Det kan jämföras med indexet OMX Stockholm GI som ökade med 19 procent.



Omsättning
Under 2023 omsattes sammanlagt 12,7 miljoner B-aktier och 176 tusen A-aktier i Catella på samtliga marknadsplatser medan den genomsnittliga dagliga handelsvolymen var 50 734 B-aktier och 1 164 A-aktier. Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 67,8 procent av den totala omsättningen i B-aktien och 100 procent i A-aktien.

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2023 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. 2 395 654 A-aktier, med 5 röster per aktie, och 85 952 918 B-aktier med 1 röst per aktie.

Per 31 december 2023 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.

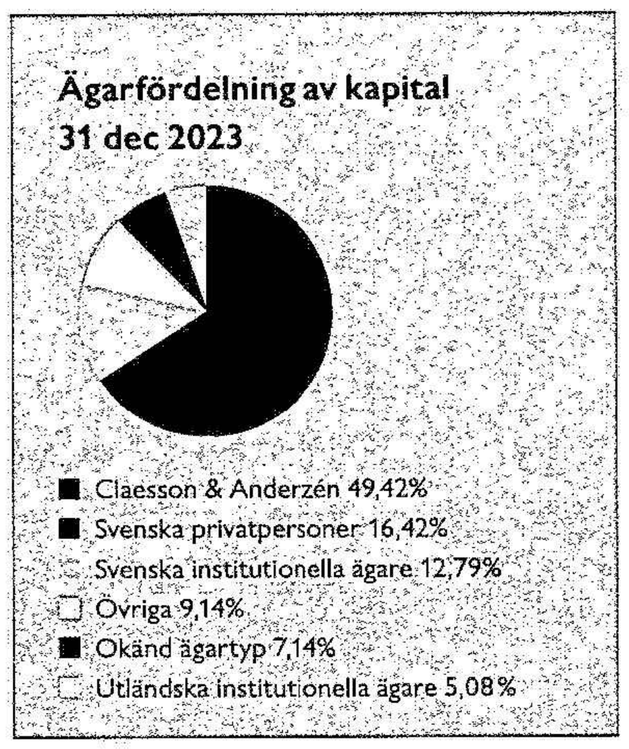
Under 2023 har 110 588 aktier av serie A omvandlats till aktier av serie B på begäran av aktieägare.

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

Styrelsen har inför årstämman den 22 maj 2024 föreslagit en utdelning om totalt 79 513 714,80 kr (106 018 286), vilket motsvarar 0,90 kr (1,20) per aktie av serie A och B till aktieägarna för räkenskapsåret 2023.

Aktieägare
Catella hade 7 883 (8 255) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2023 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (49,4) av kapital och 49,0 procent (48,9) av rösterna, följt av Alcur Fonder med ett innehav på 7,3 procent (8,4) av kapital och 6,6 procent (7,5) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 73,5%, procent (73,8) av kapitalet och 71,6%, procent (73,8) av rösterna per den 31 december 2023. Det utländska ägandet uppgick till 18,2 procent (12,5) av kapitalet och 18,4 procent (13,2) av antalet röster.



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Fördelning av aktier

PER 31 DECEMBER 2023

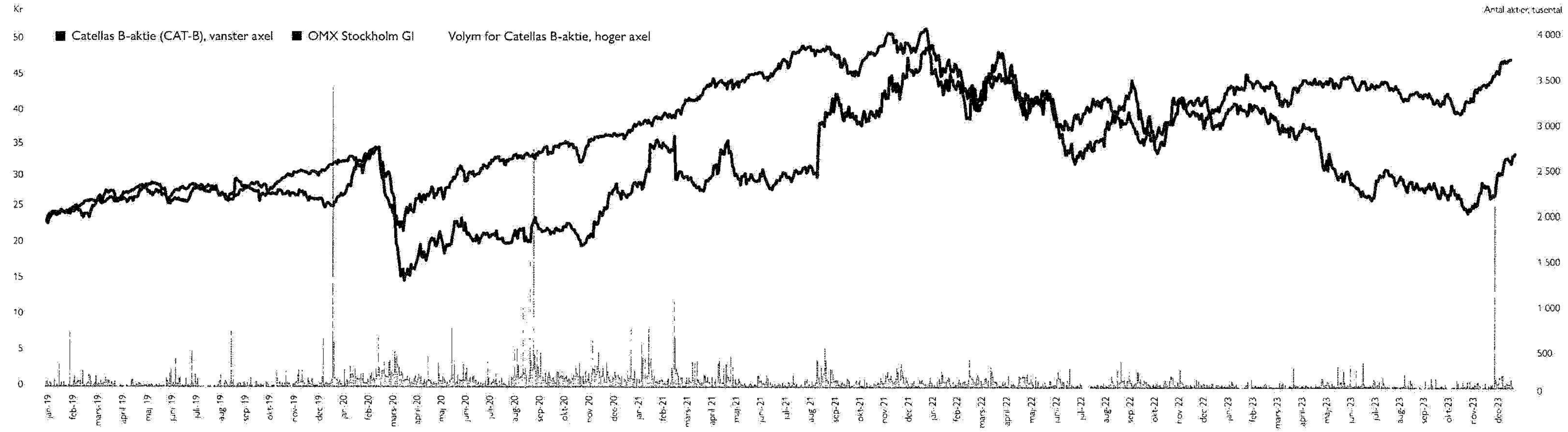
Ägarfördelning efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1 – 500	787 597	0,9%	1,5%	5 824	73,9%
501 – 1 000	660 717	0,7%	1,1%	850	10,8%
1 001 – 5 000	2 112 341	2,4%	2,8%	901	11,4%
5 001 – 10 000	974 825	1,1%	1,3%	133	1,7%
10 001 – 50 000	2 659 996	3,0%	3,0%	114	1,4%
50 001 – 100 000	1 757 873	2,0%	1,8%	24	0,3%
100 001 – 500 000	5 771 597	6,5%	6,7%	23	0,3%
500 001 – 1 000 000	4 840 883	5,5%	4,9%	6	0,1%
1 000 001 – 5 000 000	12 186 804	13,8%	13,3%	6	0,1%
5 000 001 – 20 000 000	6 454 131	7,3%	6,6%	1	0,0%
20 000 001 –	43 664 749	49,4%	49,0%	1	0,0%
Anonymt ägande	**6 477 059**	**7,3%**	**8,0%**		

Äktieägare

PER 31 DECEMBER 2023

Aktieägare	CAT A	CAT B	Kapital	Röster
Claesson & Anderzén	1 100 910	42 563 839	49,4%	49,0%
Alcur Fonder		6 454 131	7,3%	6,6%
Symmetry Invest A/S		4 000 000	4,5%	4,1%
Avanza Pension	58 203	2 325 313	2,7%	2,7%
Nordea Funds		2 088 540	2,4%	2,1%
Nordnet Pensionsforsakring	16 093	1 568 678	1,8%	1,7%
Petter Stordalen (Strawberry)	143 334	1 350 566	1,7%	2,1%
Rutger Arnhult		1 336 077	1,5%	1,4%
Familjen Hedberg		1 000 000	1,1%	1,0%
Thomas Andersson Borstam		920 000	1,0%	0,9%
Övriga	1 077 114	22 345 774	26,5%	28,4%
Totalt	**2 395 654**	**85 952 918**	**100,00%**	**100,00%**

Femårsöversikt för Catellas b-aktie



2024072502375

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



BOLAGS-STYRNING

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

BOLAGSSTYRNING

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och redogör för bolagsstyrning i Catella under räkenskapsåret 2023. Catella har inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning eller överträtt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden under 2023. Rapporten har granskats av Catellas revisor, se sida 119–124.



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

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 2023 uppgick det totala antalet aktier i Catella till 88 348 572, varav 2 395 654 aktier av serie A och 85 952 918 aktier av serie B. Varje A-aktie berättigar till fem röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Varje aktie ger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB på uppdrag av styrelsen. Per den 31 december 2023 uppgick det totala antalet aktieägare i Catella till 7 883 (8 255). Aktieägarna består av bland annat aktiefonder, institutionella ägare, medlemmar av Catellas styrelse och koncernledning samt ett stort antal privatpersoner, inklusive fåmansbolag. Den största aktieägaren per samma datum var Claesson & Anderzénkoncernen (primärt genom CA Plusinvest AB), med ett innehav motsvarande 49,4 procent (49,4) av aktierna och 49,0 procent (48,9) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2023. Ytterligare uppgifter om Catellas aktier och aktieägare presenteras i avsnittet "Catella-aktien och ägare" samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

Bolagsstämmor

Det forum där aktieägarnas inflytande primärt utövas är bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare har rätt att delta i och utöva rösträtt för sina aktier vid bolagsstämman. 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 bolagsordningen. Kallelse samt beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs genom pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets hemsida, www.catella.com.

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

Årsstämma 2023

Catellas årsstämma 2023 ägde rum onsdagen den 10 maj 2023 i Stockholm. Inför årsstämman beslutade styrelsen att aktieägare skulle ha möjlighet att utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning på förhand i enlighet med § 11 i bolagsordningen. Årsstämman beslutade i enlighet med samtliga av styrelsen och valberedningen framlagda förslag. Vid årsstämman deltog utöver aktieägare bland annat styrelseordförande, stämmosekreterare, justeringspersoner samt representanter från bolaget och Euroclear. Aktieägare representerande cirka 68 (65) procent av rösterna i bolaget per avstämningsdagen för årsstämman var representerade vid årsstämman.

1, 2 Faktiskt avstämningsdag den 29 december 2023

2024072502376

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

På årsstämman beslutades bland annat att:

- omvälja styrelseledamöterna Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne och Anneli Jansson
- välja Samir Kamal och Sofia Watt till nya styrelseledamöter
- omvälja Johan Claesson till styrelsens ordförande
- fastställa moderbolagets- och koncernens resultat- och balansräkningar samt bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för föregående räkenskapsår
- lämna utdelning till aktieägarna om 1,20 kronor per aktie, motsvarande totalt 106 018 286,40 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 615 000 kronor till styrelsens ordförande och 380 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna samt, för utskottsarbete, 140 000 kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 108 000 kronor till var och en av de övriga två ledamöterna samt 43 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 33 000 kronor till den andra ledamoten.
- välja KPMG AB till ny revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma
- arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning
- godkänna styrelsens ersättningsrapport för föregående räkenskapsår
- 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.

Styrelsens arbete och viktiga beslut under 2023

KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké 2022
- Externrevisionsrapport 2022
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q4 2022
- Utvärdering av externrevisor
- Utvärdering av verkställande direktör
- Utställande av garantier till dotterbolag
- Försäljning av Infrahubs projekt i Vaggeryd
- Fastställande av koncernövergripande policyer
- Omvandling av A-aktier till B-aktier på begäran av aktieägare
- Årsredovisning 2022

KVARTAL 2

- Ersättningsrapport 2022
- Delårsrapport Q1 2023
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q1 2023
- Årsstämma 2023
- Fastställande av styrdokument, såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören, arbetsordning för revisions- och ersättningsutskottet samt koncernövergripande policys
- Tillsättande av styrelseutskott och visselblåsarkommitté
- ESG, hållbarhetsfrågor och långsiktigt värdeskapande
- Omvandling av A-aktier till B-aktier på begäran av aktieägare
- Nytt hyresavtal för kontorslokal på Birger Jarlsgatan 6
- Avveckling av partnerskap med Infrahubs
- Investeringar inom Principal Investments

KVARTAL 3

- Externrevisionsplan 2023
- Delårsrapport Q2 2023
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q2 2023
- Utställande av garanti till dotterbolag

KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2023
- Risk- och regelefterlevnadsrapport Q3 2023
- Externrevisionsrapport Q3 2023
- Budget 2024
- Strategi 2024–2026
- Utvärdering av styrelsen
- Utvärdering av styrning av dotter- och intressebolag
- Fastställande av koncernövergripande policys
- Omvandling av A-aktier till B-aktier på begäran av aktieägare

Närvaro vid Styrelsemöten och Utskottsmöten 2023[1]

Ledamot	Närvaro styrelsemöte	Närvaro revisionsutskott	Närvaro ersättningsutskott
Johan Claesson, ordförande[2]	12/13	2/4	3/3
Jan Roxendal, styrelseledamot[3]	5/13	2/4	–
Tobias Alsborger, styrelseledamot	13/13	4/4	–
Johan Damne, styrelseledamot[4]	11/13	2/4	–
Joachim Gahm, styrelseledamot[5]	6/13	-	1/3
Anneli Jansson, styrelseledamot	12/13	-	–
Samir Kamal, styrelseledamot[6]	7/13	-	2/3
Sofia Watt, styrelseledamot[7]	7/13	2/4	–

[1] Ledamot som deltagit vid delar av styrelsemöte och/eller utskottsmöte räknas som närvarande om ledamoten varit närvarande större delen av mötet.
[2] Johan Claesson var medlem i revisionsutskottet fram till den 10 maj 2023.
[3] Jan Roxendal var styrelseledamot samt medlem i revisionsutskottet fram till den 10 maj 2023.
[4] Johan Damne är medlem i revisionsutskottet sedan den 10 maj 2023.
[5] Joachim Gahm var styrelseledamot samt medlem i ersättningsutskottet fram till den 10 maj 2023.
[6] Samir Kamal är styrelseledamot samt medlem i ersättningsutskottet sedan den 10 maj 2023.
[7] Sofia Watt är styrelseledamot samt medlem i revisionsutskottet sedan den 10 maj 2023.

Årsstämma 2024

Catellas årsstämma 2024 kommer att äga rum onsdagen den 22 maj 2024. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras i april 2024. Mer information finns på bolagets hemsida, www.catella.com.

Valberedning

Bolagsstämman i Catella beslutar om instruktioner för valberedningen. Valberedningens uppgift inför årsstämman är bland annat att 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 2023

Instruktion för valberedningen antogs senast vid årsstämman 2022. I enlighet med instruktionen bestod valberedningen inför årsstämman 2023 av tre ledamöter: Eje Wictorson (ordförande i valberedningen), utsedd av CA Plusinvest AB; Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB; och Mia Arnhult, utsedd av M2-gruppen. Majoriteten av valberedningens ledamöter var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2023 konstaterades att

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

styrelsearbetet i Catella fungerat väl, med hög närvaro och stort engagemang samt att samtliga ledamöter, med undantag för Joachim Gahm och Jan Roxendal, var tillgängliga för omval. Vidare konstaterades att styrelsearbetet i Catella, särskilt mot bakgrund av bolagets renodlade strategi med tre fastighetsfokuserade affärsområden, delvis ställt nya krav på ledamöternas kompetensprofiler för att generera långsiktigt ekonomiskt värdeskapande samt kund-, aktieägar- och samhällsvärde.

Valberedningen föreslog ett oförändrat antal ledamöter, omval av samtliga ledamöter tillgängliga för omval samt omval av styrelsens ordförande. Valberedningen föreslog nyval av Samir Kamal och Sofia Watt till styrelseledamöter. Valberedningen föreslog därutöver, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att KPMG AB skulle väljas till ny revisor fram till slutet av årsstämman 2024. Valberedningen tillämpade regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Årsstämman beslutade i enlighet med valberedningens samtliga förslag.

Valberedning inför årsstämman 2024

Valberedningen har inför årsstämman 2024 sammankallats under hösten 2023, och har utsetts i enlighet med den instruktion för valberedningen som antogs vid årsstämman 2022. Valberedningen inför årsstämman 2024 består av tre ledamöter: Eje Wictorson (ordförande i valberedningen), utsedd av CA Plusinvest AB; Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB; och Henrik Abrahamsson, utsedd av Symmetry Invest. Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Styrelsen

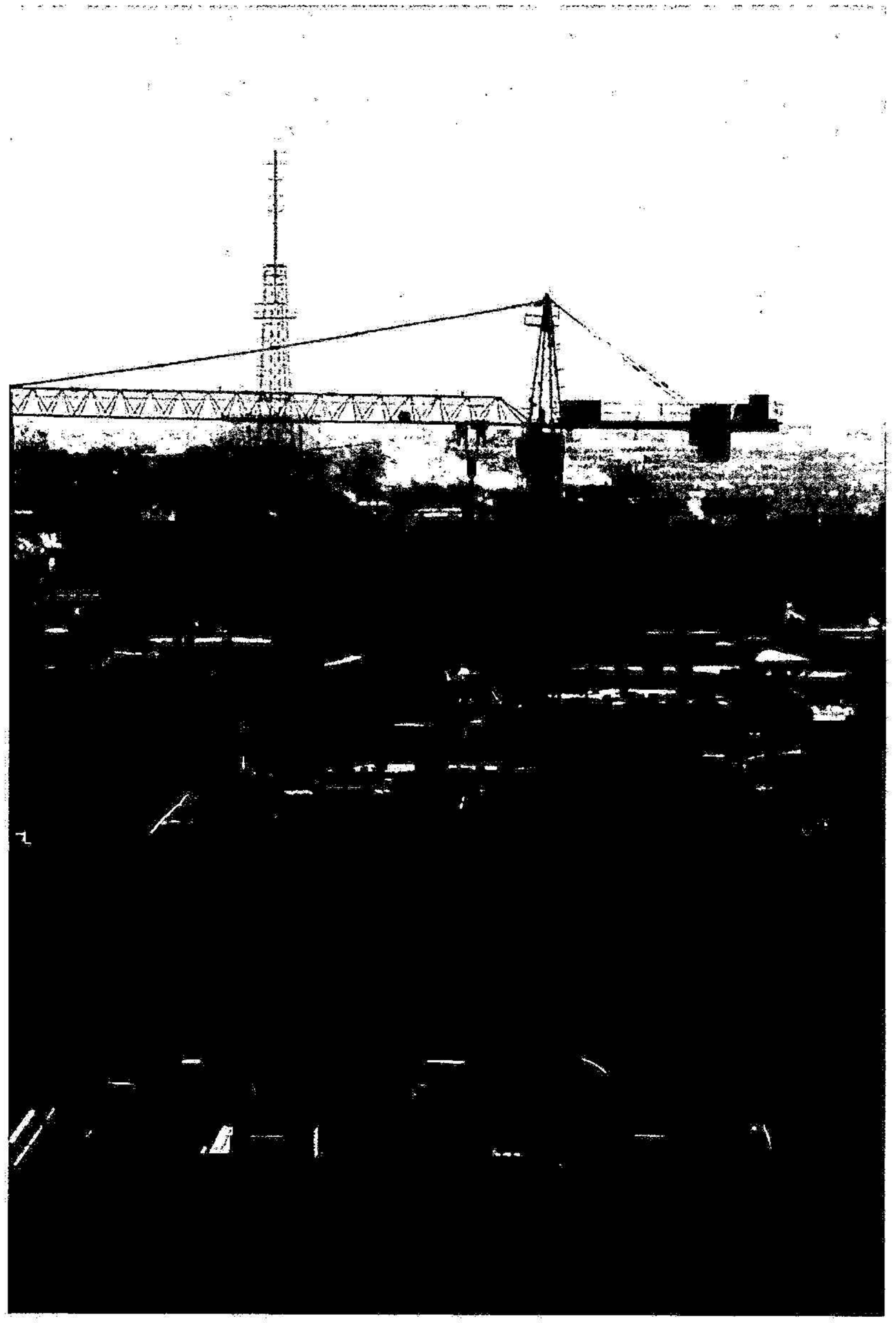
Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catellas organisation och förvaltning. Enligt Catellas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Årsstämman 2023 beslutade att styrelsen ska bestå av sex ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Enligt Svensk 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 2023 omvaldes samtliga styrelseledamöter tillgängliga för omval och styrelsens ordförande. Samir Kamal och Sofia Watt valdes till nya styrelseledamöter. Fram till årsstämman 2023 bestod Catellas styrelse av Johan Claesson (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm, Anneli Jansson och Jan Roxendal. Sedan årsstämman 2023 består Catellas styrelse av Johan Claesson (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Anneli Jansson, Samir Kamal och Sofia Watt. 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 2023 lämnades bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier respektive återköp och överlåtelse av egna aktier. Under 2023 har styrelsen inte utnyttjat något sådant bemyndigande.

Styrelsens ansvarsområden

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att aktieägarnas intresse av långsiktigt lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete, inklusive arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Styrelsen ansvarar bland annat för att bolaget har god intern kontroll, se mer i avsnittet "Intern kontroll". Den senaste arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2023. Vid samma möte fastställdes även instruktion till verkställande direktören samt befintliga, reviderade och nya koncernövergripande styrdokument. Styrelsens arbetsordning reglerar bland annat ordförandens uppgifter, de ärenden



som ska behandlas vid varje styrelsemöte samt ärenden som behandlas vid särskilt tillfälle under året. I arbetsordningen beskrivs ordförandens särskilda roll och uppgifter, liksom ansvarsområden för de av styrelsen tillsatta utskotten. Enligt arbetsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning ska ordföranden bland annat:

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

Styrelsens arbete under 2023

Antalet styrelsemöten under 2023 uppgick till 13 (15) varav 4 (3) var per capsulam. Varje styrelseledamots deltagande i dessa möten redovisas i tabellen nedan. Alla sammanträden under året har följt en dagordning som, tillsammans med relevant material, tillhandahålls inför mötet. Utöver den löpande verksamheten har frågor avseende styrning av dotter- och intressebolag samt investeringar och avyttringar inom verksamhetsområdena Investment Management och 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.

2023 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. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och redovisats för valberedningen. Valberedningen har därefter hållit intervjuer med respektive styrelseledamot och den verkställande direktören. Utvärderingen ligger till grund för valberedningens arbete inför därpå följande årsstämma.

Revisionsutskott

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

Fram till årsstämman 2023 bestod styrelsens revisionsutskott av Tobias Alsborger, Johan Claesson och Jan Roxendal, med Jan Roxendal som ordförande. Sedan det konstituerande styrelsemötet i maj 2023 har revisionsutskottet bestått av Tobias Alsborger, Johan Damne och Sofia Watt, med Tobias Alsborger som ordförande. Revisionsutskottet sammanträdde vid 4 (4) tillfällen under 2023.

Ersättningsutskott

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

Fram till årsstämman 2023 utgjordes styrelsens ersättningsutskott av Johan Claesson och Joachim Gahm, med Johan Claesson som ordförande. Sedan det konstituerande styrelsemötet i maj 2023 består ersättningsutskottet av Johan Claesson och Samir Kamal, med Johan Claesson som ordförande. Ersättningsutskottet sammanträdde vid 3 (3) ordinarie tillfällen under 2023. Ersättningsutskottet har mellan de ordinarie mötena haft informella avstämningar bland annat via e-post och telefon.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar efter förslag från valberedningen om ersättning för arbete i styrelsen. Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 2 947 000 (2 869 000) kronor varav 615 000 (600 000) kronor till styrelsens ordförande, 380 000 (370 000) kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna, samt för utskottsarbete 140 000 (135 000) kronor till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 108 000 (105 000) kronor till var och en av de övriga två ledamöterna, samt 43 000 (42 000) kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 33 000 (32 000) kronor till den andra ledamoten. Information om ersättningar till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2023 framgår av not 11 i årsredovisningen 2023.

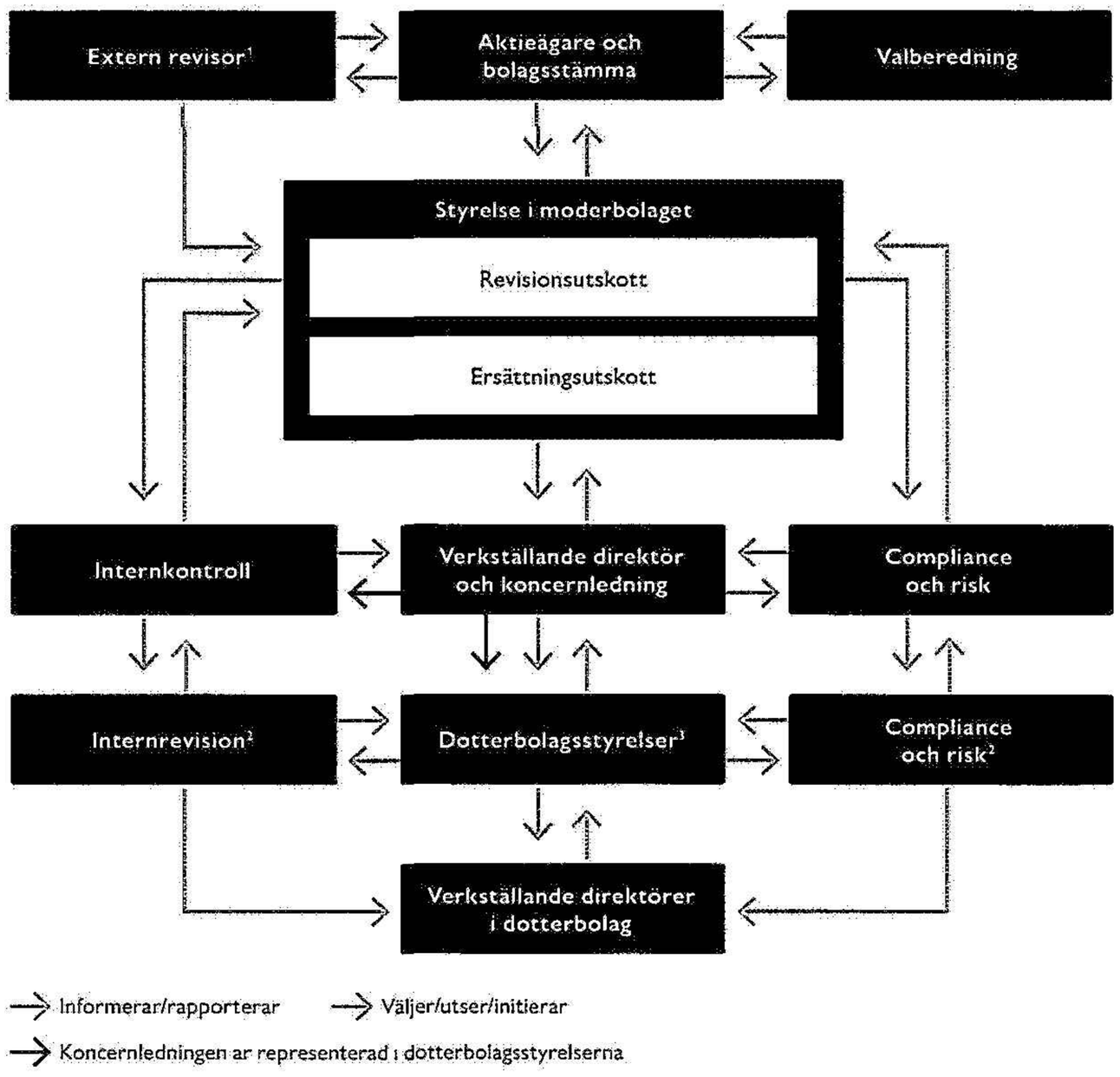
Verkställande direktör och koncernledning

Bolagets verkställande direktör utses av styrelsen. Den verkställande direktören har, tillsammans med övriga koncernledningen, det övergripande ansvaret för den löpande förvaltningen av koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete. Denna fråga behandlas särskilt på ett styrelsemöte per år varvid ingen från koncernledningen närvarar. Fram till februari 2023 bestod koncernledningen, utöver den verkställande direktören, av CFO, Head of Group Legal, Head of Group HR och Head of Investor Relations and Group Communications. Därefter har koncernledningen, utöver den verkställande direktören, bestått av CFO, Head of Group Legal och Head of Group HR. I februari 2023 lämnade Mattias Brodin rollen som CFO och Michel Fischier utsågs till tillförordnad CFO. I maj 2023 utsågs Michel Fischier till CFO. För mer information om medlemmarna i koncernledningen, se avsnittet "Koncernledning".

Den verkställande direktören har även utsett affärsområdeschefer och dotter- och intressebolagschefer, som styrs genom av styrelsen och koncernledningen fastställda styrdokument med viss delegerad beslutanderätt för att hantera den löpande verksamheten i koncernens dotter- och intressebolag. Koncernledningen arbetar nära med affärsområdeschefer och dotter- och intressebolagschefer för att

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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.

implementera koncerngemensamma värderingar, visioner och strategier fastställda av styrelsen. Den verkställande direktören leder och sammankallar regelbundet koncernledningen och affärsområdescheferna. CFO har kvartalsvisa avstämningar med dotter- och intressebolagschefer för att diskutera resultat och andra finansiella frågor.

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman i Catella ska efter förslag från styrelsen åtminstone vart fjärde år besluta om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. 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 2023 framgår av not 11 i årsredovisningen 2023.

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. Fram till årsstämman 2023 var PricewaterhouseCoopers AB (PwC) bolagets revisor, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor. Årsstämman 2023 valde revisionsbolaget KPMG AB till ny revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024, med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor. Utöver revisionen har PwC respektive KPMG med dess respektive koncernbolag haft ett antal övriga rådgivningsuppdrag för Catella som främst varit relaterade till redovisningsfrågor, förvärv och internprissättning (transfer pricing).

Ersättning till revisorn

Arvode till revisorn ska enligt beslut vid årsstämman 2023 utgå enligt godkänd räkning. Information om ersättning till revisor under räkenskapsåret 2023 framgår av not [8] i årsredovisningen 2023.

Intern kontroll

Kontrollmiljö

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för att bolaget har god intern kontroll och riskhantering, särskilt avseende den finansiella rapporteringen. I styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet och instruktion för den verkställande direktören säkerställs en tydlig ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens finansiella rapportering och risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal koncernövergripande styrdokument för att säkerställa hög tillförlighet i den finansiella rapporteringen, såsom Financial Handbook, Corporate Governance Policy och Code of Conduct. Revisionsutskottet bereder styrelsens beslut i frågor avseende finansiell rapportering och intern kontroll. Under 2023 har arbetet med att implementera koncernövergripande styrdokument fortlöpt.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Koncernledningen genomför åtminstone vartannat år en övergripande riskanalys i syfte att identifiera väsentliga verksamhetrisker, där bland annat makroekonomiska, strategiska, operationella och finansiella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad utvärderas. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektiviteten i de åtgärder som finns på plats för att hantera riskerna. Koncernledningen tar därefter fram förslag till riskhantering som presenteras för styrelsen för styrelsens beslut om lämpliga åtgärder för att mitigera identifierade risker. Den senaste riskanalysen genomfördes under 2022.

Koncernledningen rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och styrelsen utifrån fastställda rutiner och ansvarar för att de processer som säkerställer effektiv och kvalitativ intern kontroll implementeras och efterlevs i koncernen. Koncernledningen genomför under det tredje kvartalet varje år en internkontrollsutvärdering tillsammans med bolagets revisor för att följa upp efterlevnaden av kontrollmiljön i koncernen. Utvärderingen syftar bland annat till att förebygga, identifiera och hantera avvikelser från kontrollmiljön. Resultatet granskas av moderbolaget, dotter- och

2024072502378

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

intressebolagens lokala revisorer samt moderbolagets revisor. Resultatet redovisas därefter för styrelsen och följs upp av koncernledningen. Under 2023 har bolaget lagt särskilt fokus på översyn av internkontrollsutvärderingen, där utvärderingen har utökats till att även avse andra områden än finansiell rapportering såsom ESG, regelefterlevnad, IT och informationssäkerhet.

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

Bolaget har vidare kontrollaktiviteter på plats för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen inför varje rapporttillfälle, innefattande bland annat attestrutiner, avstämningar och diverse analyser av resultat och ställning. Catella har vidare rutiner på plats för att hantera och undvika intressekonflikter. Bolaget för ett register över närstående som uppdateras kontinuerligt. Hantering av intressekonflikter regleras i styrelsens arbetsordning och är en stående punkt på dagordningen vid styrelsemöten i dotter- och intressebolag. Mer information om transaktioner med närstående finns i not [38] och [53] i årsredovisningen 2023.

Information och kommunikation

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

För Catella är det särskilt viktigt att skapa en miljö där alla känner sig försäkrade om att de kan lyfta problem utan rädsla för repressalier, antingen direkt med sin lokala ledning eller genom anonyma rapporteringskanaler som tillhandahålls av en extern leverantör. Catella har en särskild visselblåsarkommitté som hanterar dessa frågor där representant från styrelsen ingår. Under 2023 har inga kvalificerade ärenden rapporterats till Catellas visselblåsarkommitté. Samtliga rapporter som lämnas i enlighet med Catellas Whistleblowing Policy och/eller tillämpliga lagar och regler, hanteras effektivt och den rapporterande personen kommer aldrig att utsättas för repressalier.

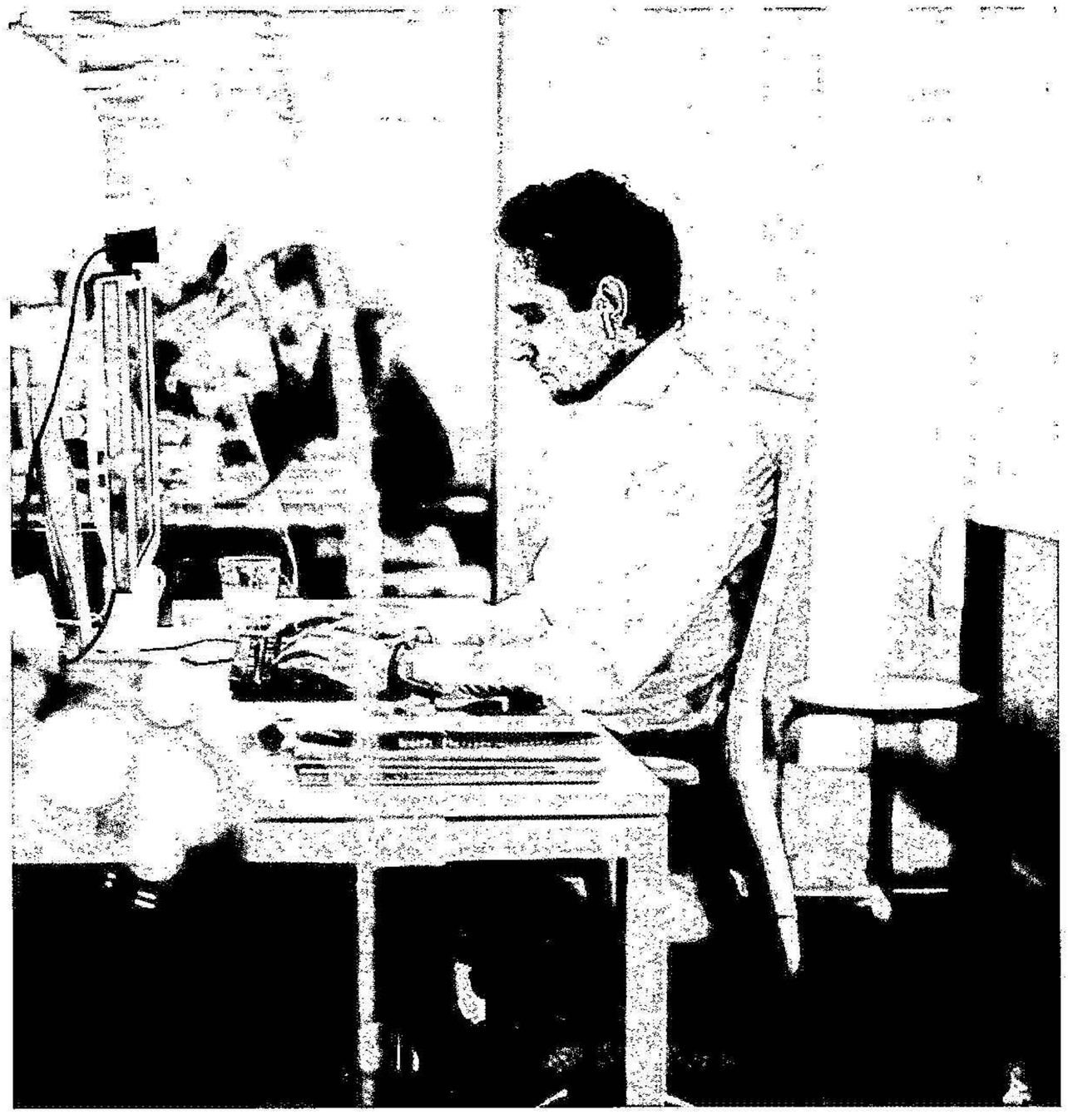
Uppföljning

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

Tillsynspliktig verksamhet

Vid utgången av räkenskapsåret 2023 bedrivs reglerad verksamhet under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet i tre dotterbolag i koncernen, nämligen Catella Real Estate AG i Tyskland, Catella Property Fund Investment AB i Sverige och Axipit Real Estate Partners SAS i Frankrike. Catella Real Estate AG är ett fondförvaltningsbolag (Tyska: Kapitalverwaltungsgesellschaft) under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten BaFin i Tyskland. Catella Property Fund Investment AB är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige. Axipit Real Estate Partners SAS är en förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIF) riktade mot såväl professionella som icke-professionella investerare under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten Autorité des Marchés Financiers i Frankrike. I de reglerade verksamheterna har det, under den tid reglerad verksamhet bedrivits, funnits särskilda funktioner för bland annat riskhantering, regelefterlevnad och internrevision med löpande direkt rapportering till koncernledningen och indirekt rapportering till styrelsen. Revisionsutskottet behandlar varje kvartal en sammanställning av risk- och regelefterlevnadsrapporter från dotterbolag som bedriver reglerad verksamhet eller annars står under tillsyn. För mer information om revisionsutskottet, se avsnittet "Revisionsutskott" ovan.

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



DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Styrelse

Nedan presenteras information om styrelseledamöter i Catella.



Johan Claesson

Styrelseordförande

Född 1951

Styrelseledamot sedan 2008

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

Samir Kamal

Styrelseledamot

Född 1965

Styrelseledamot sedan 2023

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

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

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

Innehav i bolaget[1]: -

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja





Sofia Watt

Styrelseledamot

Född 1975

Styrelseledamot sedan 2023

Andra pågående uppdrag: Head of Asset Management, Managing Director, på Deutsche Finance International.

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

Utbildning: Executive MBA vid Uppsala Universitet, Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Teknologie Kandidatexamen vid Mitthögskolan.

Innehav i bolaget[1]: -

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja

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]: 60 000 B-aktier genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja





Johan Damne

Styrelseledamot

Född 1963

Styrelseledamot sedan 2014

Andra pågående uppdrag: 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

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, 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 2023 och avser eget och närståendes innehav

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]: 40 000 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner i Catella AB i eget namn.





Michel Fischier

CFO[2]

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]: 17 500 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn

Johanna Bjärnemyr

Head of Group Legal

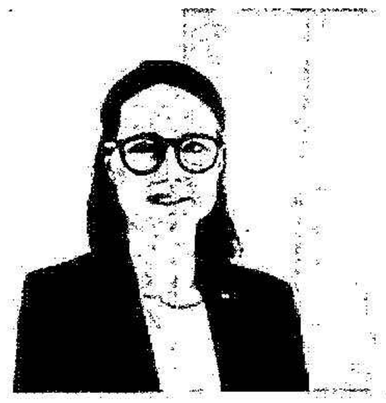
Född 1983

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

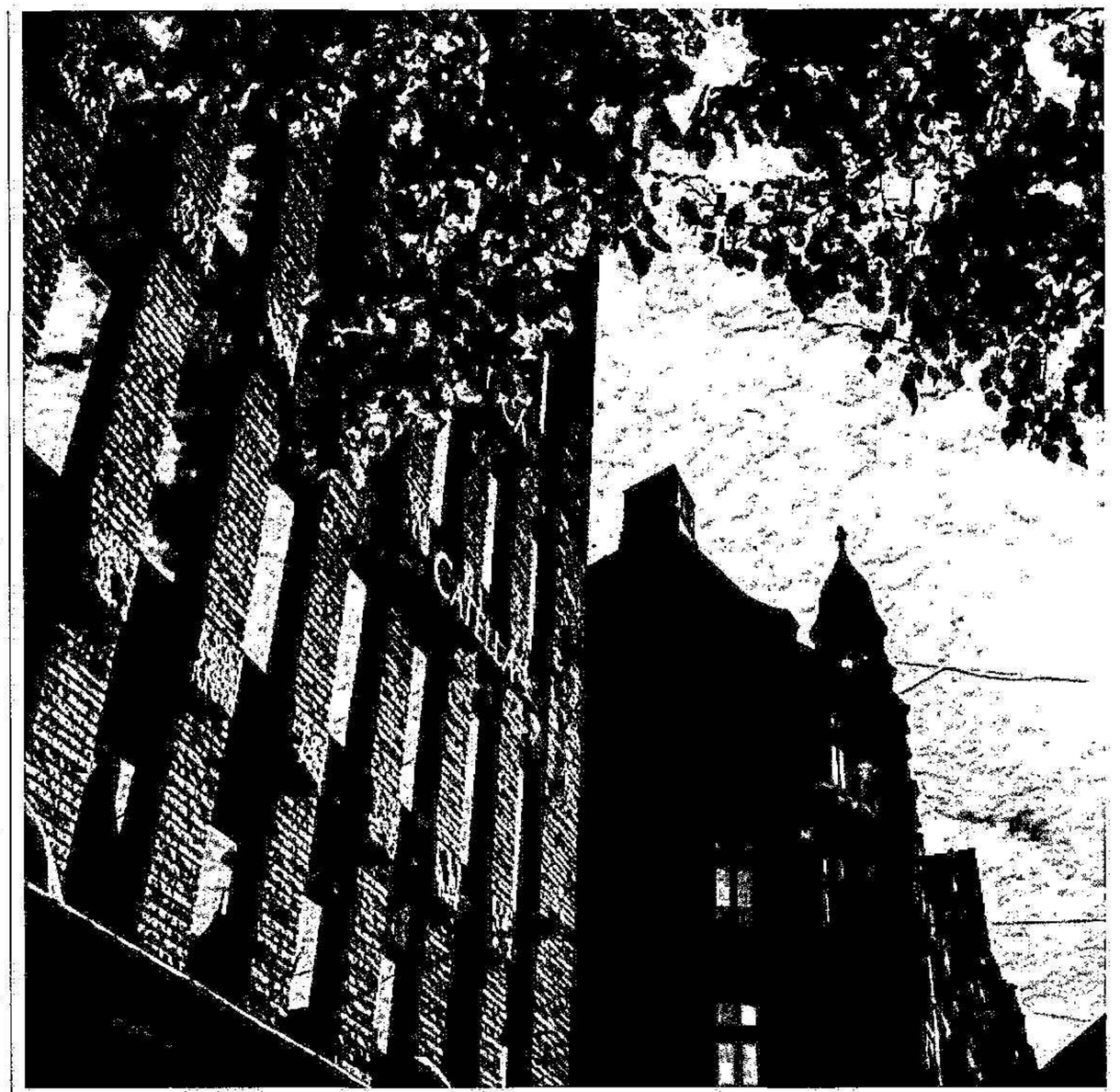
Född 1973

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



Johanna Hagström Jerkeryd

Huvudansvarig revisor[3]

Född 1984

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

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

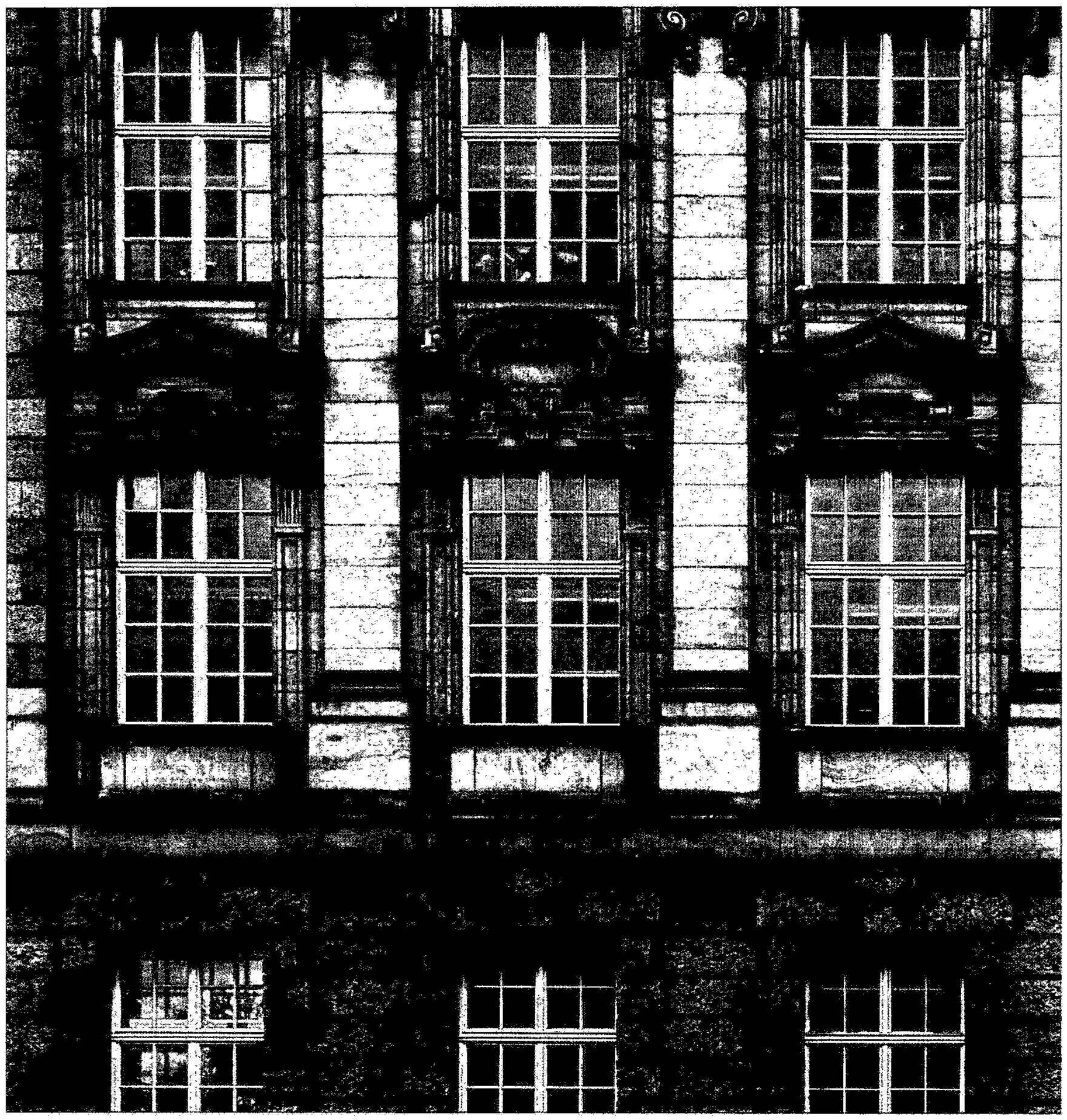
Innehav i bolaget: –

[1] Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2023.

[2] Mattias Brodin var CFO fram till den 24 februari 2023. Michiel Fischier utsågs till CFO i maj 2023, efter att ha varit tillförordnad CFO och dessförinnan Head of Investor Relations and Group Communications.

[3] Patrik Adolfson var huvudansvarig revisor fram till den 12 maj 2023.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



Förvaltningsberättelse

2024072502380

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079 1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Resultatet av årets verksamhet för koncernen och moderbolaget framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, förändringar i eget kapital samt noter.

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

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

Verksamheten inom Investment Management omfattar två tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, typ av fastigheter och lägen. Investerare får genom mer än ett 20-tal 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 152 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 49,0 procent (48,9) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2023. De tio största aktieägare representerade 73,5 procent (73,9) av kapitalet och 71,6 procent (71,9) av rösterna per 31 december 2023. Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 697	1 996	1 735	2 057	2 389
Övriga rörelseintäkter	642	552	39	85	60
Resultatandel från intresseföretag	-6	63	42	196	25
Totala intäkter	2 333	2 611	1 815	2 338	2 474
Rörelseresultat	145	822	139	284	182
Finansiella poster - netto	-103	8	69	-68	202
Resultat före skatt	42	830	208	216	385
Årets resultat	**-9**	**683**	**128**	**75**	**193**
Medelantal anställda	517	497	538	577	581

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	2 038	2 430	1 821	1 797	1 736
Balansomslutning	5 444	6 320	5 442	4 233	4 057
Soliditet %	37	38	33	42	43

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130	140	-1 782	7	-1 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315	-11	233	202	222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-554	150	1 113	315	-245
Årets kassaflöde	-998	279	-436	524	-1 931

Koncernens nettoomsättning 2023 minskade med 15 procent till 1 697 mkr (1 996). Minskningen i jämförelse med föregående år beror på lägre rörliga intäkter (disposal-, acquisition- and performance fees) inom Investment Management samt lägre transaktionsvolymer och därmed lägre intäkter inom Corporate Finance. Övriga rörelseintäkter uppgick till 642 mkr (552) varav merparten avser löpande vinstavräkning av projekten Barcelona Logistics och Metz-Eurolog samt intäkter från avyttring av logistikfastigheten Infrahubs Vaggeryd.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader ökade med 472 mkr till 874 mkr där ökningen främst är hänförlig till projekten Barcelona Logistics, Metz-Eurolog och Infrahubs Vaggeryd. Övriga rörelsekostnader minskade med 74 mkr till 1 313 mkr drivet av lägre rörliga löner.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 145 mkr (822). Resultatförsämringen i jämförelse med föregående år förklaras främst av lägre rörliga intäkter inom Investment Management, färre genomförda transaktioner inom Corporate Finance och färre avyttrade fastigheter inom Principal Investments.

Koncernens finansnetto uppgick till -103 mkr (8) och inkluderar valutakursdifferenser om -25 mkr (66). Årets ränteintäkter ökade med 12 mkr till 57 mkr och årets räntekostnader ökade med 75 mkr till 156 mkr. Ökningarna beror dels på höjt ränteläge under 2023, dels på kostnadsföring av räntor för färdigställda fastighetsprojekt.

Koncernens resultat före skatt uppgick 42 mkr (830) och årets skattekostnad uppgick till 51 mkr (147). Den höga skatten i förhållande till resultatet beror främst på begräsningar i möjligheten att skatteutjämna mellan koncernens olika enheter. Föregående år inkluderade vidare betydande realisationsvinster inom Principal Investments på vilka låg eller ingen skatt utgick.

Årets resultat uppgick till -9 mkr (683), varav hänförligt till moderföretagets aktieägare -21 mkr (491). Det motsvarar ett resultat per aktie om -0,24 kr (5,55).

Koncernens egna kapital minskade under året med 393 mkr och uppgick per den 31 december 2023 till 2 038 mkr. Poster som hade störst påverkan på eget kapital avsåg utdelning till moderföretagets aktieägare om 106 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 227 mkr. Vidare minskade eget kapital med ett belopp om 54 mkr avseende optionsskuld hänförlig till ett åtagande att förvärva resterande 40 procent av aktierna i Aquila Group. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2023 till 37 procent (38 procent per 31 december 2022).

Balansomslutningen minskade under 2023 med 877 mkr och uppgick per den 31 december 2023 till 5 444 mkr. Den balanspost som påverkades mest var Likvida medel som minskade med 998 mkr, se vidare Koncernens kassaflöde nedan. Immateriella tillgångar ökade med 120 mkr till följd av förvärvet av Aquila Group, se vidare not 36, och Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ökade med 154 mkr främst på grund av nya fondinvesteringar.

Koncernens kassaflöde uppgick till -998 mkr vilket är en minskning om 1 277 mkr i jämförelse med föregående år. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital minskade med 369 mkr vilket huvudsakligen beror koncernens lägre intjäning under 2023. Vidare ledde förvärvet av Aquila Group, förvärv av andelar i APAM, CAM Iberia och Catella Residential från innehav utan bestämmande inflytande samt diverse fondinvesteringar till utflöden om sammanlagt 318 mkr. Därutöver amorterades lån från kreditinstitut till projekt Kaktus med 364 mkr och vilka upptogs under 2022. Likvida medel vid årets slut uppgick till 796 mkr (1 794), varav likvida medel hänförliga till koncernens svenska holdingbolag uppgick till 57 mkr (679).

Utveckling verksamhetsgrenar – 2 år i sammandrag

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Totala intäkter	1 138	1 408	745	678	445	542
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-171	-166	-606	-175	-101	-78
Intäkter efter provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	**968**	**1 243**	**139**	**503**	**344**	**465**
Rörelsekostnader	-775	-785	-91	-117	-377	-442
Rörelseresultat	193	457	48	386	-33	22
Finansiella poster - netto	-20	-27	-29	-34	-14	-10
Resultat före skatt	173	431	19	352	-47	12
Skatt	-63	-131	2	-5	8	-7
Årets resultat	**110**	**299**	**21**	**347**	**-40**	**5**

Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Eget kapital	422	389	350	531	25	59
Balansomslutning	1 597	1 624	3 049	3 111	413	497
Soliditet %	26	24	11	17	6	12

Investment Management

Verksamhetsområdet påverkades av den avvaktande marknaden 2023. Totala intäkterna minskade med 270 mkr till 1 138 mkr (1 408) drivet av väsentligen lägre rörliga intäkter. Förvaltat kapital ökade med 12 mdkr under året till 152 mdkr varav förvärvet av Aquila Group adderade 15,5 mdkr.

Principal Investments

Verksamhetsområdet hade per balansdagen investerat totalt 1 695 mkr (1 183) i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt i Europa. Det rådande marknadsläget och minskade transaktionsvolymer påverkade verksamhetsområdets möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser. Under 2023 avyttrade Principal Investments en fastighet och påbörjade vinstavräkning av ytterligare två fastigheter. Totala intäkter uppgick till 745 mkr (678) och rörelseresultatet uppgick till 48 mkr (386). Resultatförsämringen är framför allt hänförlig till att jämförelseperioden inkluderar försäljningar av Infrahubs fastigheter i Norrköping, Örebro och Ljungby innan marknaden började falla under 2023.

Corporate Finance

Den europeiska transaktionsmarknaden var fortsatt avvaktande under 2023 vilket hade en negativ inverkan på Corporate Finance omsättning och resultat. Transaktionsvolymerna i Europa uppgick till 1 482 mdkr (3 175) vilket är en minskning med 53 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolymer under året uppgick till 24,3 mdkr (44,9) vilket är en minskning med 46 procent. De totala intäkterna uppgick till 445 mkr (542) och årets rörelseresultat uppgick till -33 mkr (22).

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september 2023. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde om 444 mkr (347) 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 372 mkr (260) under 2023. Av detta belopp avsåg 9 mkr (13) investeringar i immateriella

2024072502381

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

tillgångar och 17 mkr (11) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar. Investeringar i dotterföretag uppgick till 169 mkr (77) varav 122 mkr avser förvärvet av Aquila Group. Därutöver förvärvades andelar i APAM Ltd, Catella Residential Partners SAS och CAM Iberia för en total köpeskilling om 47 mkr från innehav utan bestämmande inflytande. Vidare gjordes investeringar i intresseföretag om 15 mkr (23) och investeringar i verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag uppgick till 162 mkr (137) varav merparten avser de nylanserade och egenförvaltade fonderna Ûpeka och UK REIT fund. Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör nyttjanderättstillgångar (IFRS 16 Leasingavtal) uppgick under räkenskapsåret till 36 mkr (37).

FINANSIERING

Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Den effektiva räntan, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick under året till 8,3 procent (5,5). 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 2023.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ledningsförändringar

Den 24 februari lämnade Mattias Brodin sin roll som CFO och medlem av koncernledningen. Michel Fischier, chef för Investor Relations och Group Communications, utsågs samtidigt till tillförordnad CFO. I maj utsågs Michel Fischier till ny CFO för Catella.

Årsstämma 2023

Catellas årsstämma ägde rum den 10 maj. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne och Anneli Jansson. Samir Kamal och Sofia Watt valdes till nya styrelseledamöter. Vidare valdes KPMG AB till ny revisor med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor.

Förvärv av Aquila Group

Catella genomförde i september förvärvet av 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS (Aquila) för en köpeskilling om 122 mkr. Catella och de tre minoritetsägarna i Aquila har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Catella har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Catella under våren 2029 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen i bolaget. Redovisat värde på säljoptionen uppgår till 53 mkr, se vidare not 30 och 36.

Försäljning av Infrahubs

Catella avyttrade i juli sitt 50-procentiga innehav i Infrahubs AB och tillhörande projektbolag för en köpeskilling om totalt 30 mkr. Avyttringen hade en positiv effekt på resultat efter skatt med 28 mkr.

Konvertering av aktier

Under året konverterades, på aktieägares begäran, 110 588 aktier av serie A till lika många aktier av serie B.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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

På extra bolagsstämma den 20 mars beslutades att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram för koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen, se vidare not 12.

PERSONAL

Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 512 personer (513) varav 309 (286) inom verksamhetsgrenen Investment Management, 34 (38) inom Principal Investments, 147 (164) inom Corporate Finance och 23 (25) inom övriga funktioner.

FINANSIELLA INSTRUMENT, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments investerar Catella i fastighetsutvecklingsprojekt. 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.

Makroekonomiska förhållanden såsom inflation och ränteläge påverkar transaktionsnivåer och förvaltat kapital och därmed resultaten i Investment Management och Corporate Finance. Minskade transaktionsvolymer kan vidare påverka Principal Investments möjligheter att sälja projekt till acceptabla priser.

Vidare uppstår finansiella risker eftersom koncernen har behov av extern finansiering och använder olika valutor. Koncernens finansiella

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

risker utgörs huvudsakligen av finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit/motpartsrisk. Dessa risker framgår av not 3.

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

Andra risker

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

Operationell risk

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

Omvärldsrisk

Det är i nuläget osäkert vilka långsiktiga konsekvenser kriget i Ukraina får på omvärlden och hur detta kan komma att påverka Catella och dess dotterbolag. 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 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 45-53.

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 20-39.

MODERBOLAGET

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget. Antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 23 personer (24).

2024072502382

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Moderbolaget redovisade för 2023 intäkter om 46,0 mkr (60,4) och rörelseresultatet uppgick till -52,4 mkr (-36,4). Resultatminskningen beror främst på lägre intäkter från finansiella garantier. Finansiella poster summerade till 154,2 mkr (189,4) där avvikelsen mot föregående år beror på högre räntekostnader på obligationslånet som löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter.

Resultat före skatt tillika årets resultat uppgick till 101,8 mkr (153,0).

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 33,7 mkr (80,8).

Catella AB har en emitterad en icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. 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	46 882 610
Årets resultat	101 799 760
	218 649 323

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

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715 *
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	139 135 608
	218 649 323

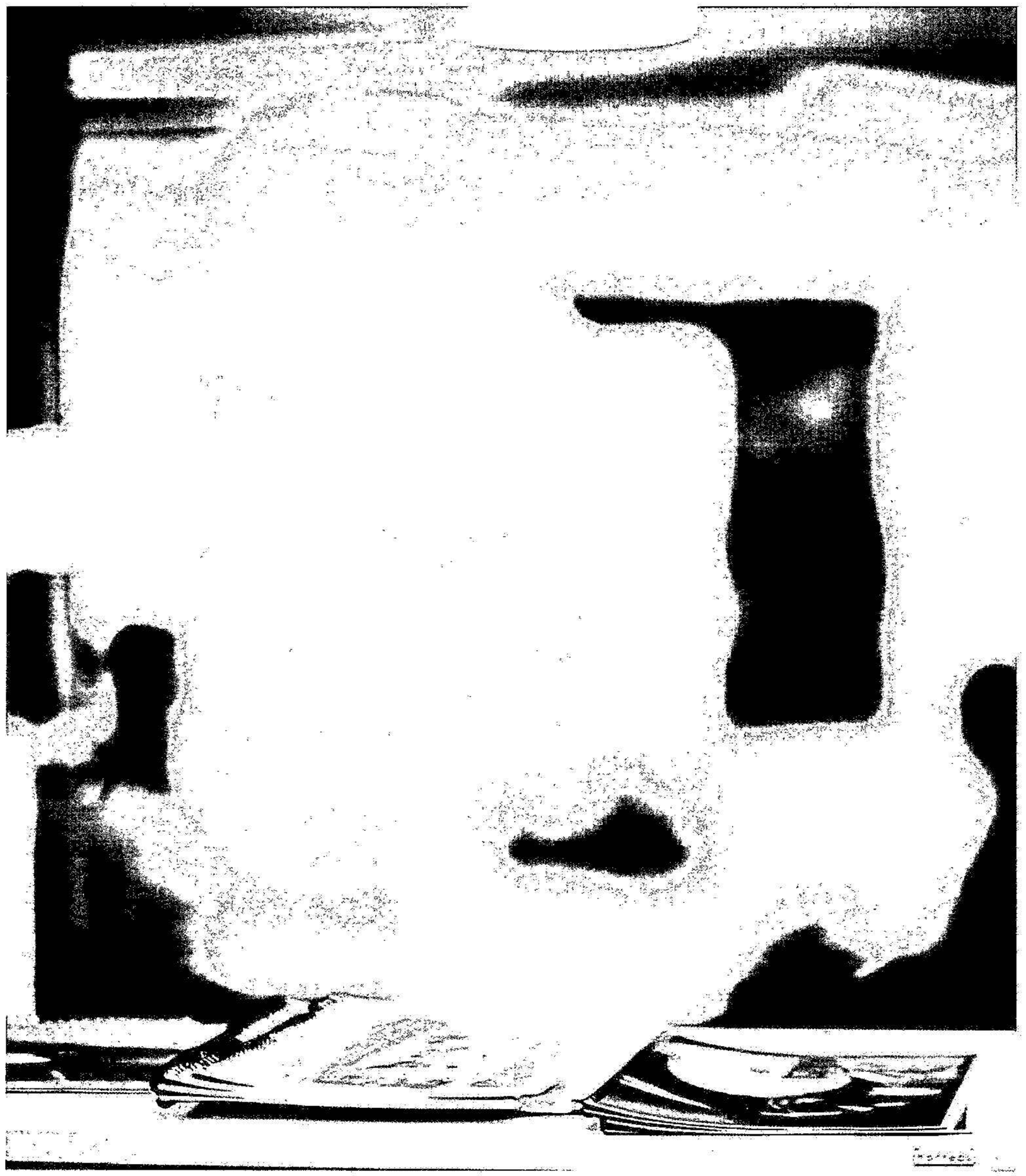
*baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2023.

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 29 maj 2024.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I CATELLA

Årsstämman 2023 antog riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se vidare not 11.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39



Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning	6	1 697	1 996
Övriga rörelseintäkter	7	642	552
Resultatandel från intresseföretag		-6	63
		2 333	**2 611**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader		-874	-402
Övriga externa kostnader	8	-385	-374
Personalkostnader	10, 11, 12	-838	-919
Avskrivningar	9	-72	-75
Övriga rörelsekostnader	7	-18	-19
Rörelseresultat		**145**	**822**
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13	32	27
Ränteintäkter övriga	13	25	18
Räntekostnader	13	-156	-80
Övriga finansiella intäkter	13	321	185
Övriga finansiella kostnader	13	-325	-142
Finansiella poster - netto		-103	8
Resultat före skatt		**42**	**830**
Skatt	14	-51	-147
Årets resultat		**-9**	**683**
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-21	491
Innehav utan bestämmande inflytande	20	12	192
		-9	**683**
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15		
- före utspädning		-0,24	5,55
- efter utspädning		-0,24	5,41
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		90 562 208	90 662 237

Koncernens rapport över totalresultat

	2023	2022
Mkr	*jan–dec*	*jan–dec*
Årets resultat	-9	683
Övrigt totalresultat:		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	-	2
Verklig värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	8	14
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Omräkningsdifferenser	7	101
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**15**	**117**
Summa totaltresultat för året	**7**	**800**
Totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-6	596
Innehav utan bestämmande inflytande	13	204
	7	**800**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	573	452
Materiella anläggningstillgångar	19	33	27
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	18	115	109
Innehav i intresseföretag	20	136	182
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	20	158	127
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	21	44	36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	443	272
Uppskjutna skattefordringar	14	15	7
Övriga långfristiga fordringar	25	58	41
		1 573	**1 254**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	2 143	2 244
Kontraktstillgångar		34	63
Kundfordringar	24	246	376
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	20	334	151
Skattefordringar		8	17
Övriga fordringar		227	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	51	100
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	22	39
Klientmedel		9	3
Likvida medel	27	796	1 794
		3 871	**5 066**
Summa tillgångar		**5 444**	**6 320**

Mkr		2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		296	296
Reserver		86	72
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 429	1 624
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		**1 988**	**2 168**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	50	262
Summa eget kapital		**2 038**	**2 430**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning	29	1 171	1 519
Långfristiga låneskulder	29	1 247	1 244
Leasingskulder långfristiga		79	82
Övriga långfristiga skulder	30	148	126
Uppskjutna skatteskulder	14	24	17
Övriga avsättningar	30	0	1
		2 669	**2 989**
Kortfristiga skulder			
Upplåning	29	3	3
Leasingskulder kortfristiga		42	36
Kontraktsskulder		14	5
Leverantörsskulder		140	157
Skulder till intresseföretag		0	34
Skatteskulder		21	46
Övriga skulder		114	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	394	502
Klientmedel		9	3
		738	**901**
Summa skulder		**3 406**	**3 890**
Summa eget kapital och skulder		**5 444**	**6 320**

2024072502384

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		42	830
Omklassificering och justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader		-5	-23
Övriga finansiella poster		41	-43
Avskrivningar	9	72	75
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	7	1
Förändringar avsättningar		0	15
Redovisade ränteintäkter från låneportföljer	13	-25	-17
Förvärvskostnader		6	2
Resultat från andelar i intresseföretag	7	6	-63
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	6	5
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-11	74
Övriga omklassificeringar		-51	-353
Betalda skatter		-89	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-1**	**368**
Investeringar i fastighetsprojekt		-803	-1 569
Försäljningar av fastighetsprojekt		778	1 414
Kassaflöde från fastighetsprojekt		**-25**	**-155**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		14	-118
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		-118	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-130**	**140**

Mkr		2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	-17	-11
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	-9	-13
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	-159	-74
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	2	-
Avyttring av intresseföretag		-	60
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	2	21
Förvärv av finansiella tillgångar		-160	-54
Försäljning av finansiella tillgångar		-	44
Kassaflöden från låneportföljer	22	25	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-315**	**-11**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		-	1
Upptagna lån	35	45	376
Amortering av lån	35	-376	-13
Amortering av leasingskuld		-43	-38
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-106	-88
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-74	-88
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande		0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-554**	**150**
Årets kassaflöde		**-998**	**279**
Likvida medel vid årets början		1 794	1 442
Valutakursdifferens i likvida medel		0	73
Likvida medel vid årets slut	**27**	**796**	**1 794**

Erlagda och betalda räntor beskrivs i not 35.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 2023	177	296	-11	83	1 624	2 168	262	2 430
Årets resultat					-21	-21	12	-9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			8	7	0	15	1	15
Årets totalresultat			8	7	-21	-6	13	7
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-227	-227
Optionsskuld, förvärv **					-49	-49		-49
Värdeförändring optionsskuld ***					-6	-6		-6
Förändring av ägarandel i dotterbolag,								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					-12	-12	-1	-13
Förvärv av delägda dotterbolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare							16	16
Avyttring av delägda dotterbolag, bestämmande inflytande upphör							-1	-1
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							9	9
Återbetalda tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							-23	-23
Minoritetsandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							1	1
Återköp av utställda teckningsoptioner		0				0		0
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-106	-106		-106
Utgående balans per 31 december 2023	177	296	-3	89	1 429	1 988	50	2 038

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

** Avser värdet av säljoptioner som minoritetsägare i det förvärvade dotterföretaget Aquila Asset Management SAS innehar och vilket ger innehavarna en rättighet att sälja sina aktier i bolaget efter utgången av räkenskapsåret 2028. Priset på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

*** Avser värdeförändring av säljoptioner utställda till minoritetsägare i APAM Ltd.

Under 2023 återköptes 50 000 teckningsoptioner från en tidigare medarbetare med anledning av dennes ändrade anställningsförhållanden. Beloppet uppgår till 0,4 mkr och inkluderas på rad Återköp av utställda teckningsoptioner i kolumn Övrigt tillskjutet kapital. Moderbolaget hade per 31 december 2023 totalt 3 000 000 utgivna teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/.

2024072502385

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 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								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-92	-92
Förändring av ägarandel i dotterbolag:								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					-26	-26	-10	-35
Förvärv av delägda dotterbolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare							1	1
Avyttring av delägda dotterbolag, bestämmande inflytande upphör							-3	-3
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							23	23
Omklassificering från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag					-3	-3	5	2
Minoritetandel av RR redovisat som personalkostnad och skatt							1	1
Utställda teckningsoptioner		1				1		1
Utdelning till moderföretagets aktieägare					-88	-88		-88
Utgående balans per 31 december 2022	**177**	**296**	**-11**	**83**	**1 624**	**2 168**	**262**	**2 430**

* 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. 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.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 2023 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 11 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 22 maj 2024 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret finns på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm. Catella AB är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Catella har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS Accounting Standards sådana de antagits av Europeiska unionen (EU).

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS avseende 2023

Inga nya standarder har införts under 2023 som haft någon betydande påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändring har gjorts av IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* som syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper, genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur företaget tillämpar dessa principer. Beskrivningen av redovisningsprinciper har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

Koncernredovisning

(a) Dotterbolag: Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller inte baseras på bedömningar av huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesterarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Alla transaktioner med andelsägare i dotterbolag redovisas baserat på substansen av dessa transaktioner. Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, vilka utöver sitt innehav också är verksamma i dotterbolaget, likställs med andra former av rörlig ersättning och redovisas därför som personalkostnad i resultaträkningen. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas dessa delägares andel av nettotillgångarna i koncernen som ett innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Villkorade köpeskillingar redovisas på förvärvsdagen, till verkligt värde, och klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen.

(b) Transaktioner med andelsägare till innehav utan bestämmande inflytande: Finansiella skulder avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag som uppkommer i samband med förvärv värderas till upplupet anskaffningsvärde. De utfärdade säljoptionerna medger innehavarna av aktierna en rättighet att sälja kvarstående andel. Redovisning sker inledningsvis till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Omvärdering avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag redovisas i eget kapital.

(c) Intresseföretag: Intresseföretag är innehav som varken är dotterbolag eller samarbetsarrangemang, men där koncernen kan utöva ett betydande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Segmentrapportering

Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som stämmer överens med den interna rapporteringen som regelbundet lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. Inom Catella har koncernchefen identifierats som den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån följande rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. I koncernens rapporter benämns dessa segment som affärsområden eller verksamhetsgrenar. Verksamhetsgrenarna följs regelbundet upp av ansvarig för segmentet samt Catellas koncernchef, som fattar beslut om allokering av resurser, budgetmål och finansplan.

Omräkning av utländsk valuta

(a) Funktionell valuta och rapportvaluta: Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är Catella AB:s funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.
(b) Transaktioner och balansposter: Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Undantag är då transaktionerna utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster/förluster redovisas i övrigt totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som övriga finansiella poster. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar och skulder, såsom aktier som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen som en del av verkligt värde vinster/förluster. Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar, som inte är skuldinstrument, såsom aktier som klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, förs till verkligt värdereserven via övrigt totalresultat.
(c) Koncernföretag: Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- (a) tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- (b) intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- (c) alla omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Vid konsolideringen förs omräkningsdifferenser, som uppstår till följd av omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter och av upplåning och andra valutainstrument som identifierats som säkringar av sådana investeringar, till övrigt totalresultat. Vid avyttring av en utlandsverksamhet, helt eller delvis, förs de omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat till resultaträkningen och redovisas som en del av realisationsvinsten/förlusten.

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

Immateriella tillgångar

(a) Goodwill: Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Goodwill på förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten.

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov. Fördelningen görs på de kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter, fastställda i enlighet med koncernens rörelsesegment, som förväntas bli gynnade av det rörelseförvärv där goodwillposten uppstod.
(b) Varumärken: Varumärken som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det varumärke som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning är varumärket Catella som bedöms ha en obestämbar nyttjandeperiod. Varumärket prövas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.
(c) Kundrelationer: Kontraktsportföljer och de därmed sammanhängande kundrelationerna i samband med ett rörelseförvärv identifieras i förvärvsanalysen och redovisas som en separat immateriell tillgång. Värderingen av kundrelationerna uppkomna vid rörelseförvärv värderas till verkligt värde. Tillgången skrivs av linjärt under nyttjandeperioden och vilken baseras på den förvärvade portföljens omsättningshastighet. Avskrivningen redovisas i posten Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande tre värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via övrigt totalresultat. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

(a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin inkluderar finansiella tillgångar som inte är eget kapitalinstrument eller derivat och där tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där de avtalade villkoren för tillgången är sådana att tillgången endast ger upphov till betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Exempel på tillgångar som ingår i kategorin är kundfordringar och lånefordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

(b) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna kategori ingår eget kapitalinstrument, derivat och andra finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde (fair value option).

Eget kapitalinstrument

Investeringar i eget kapitalinstrument, som inte utgör dotterföretag eller intresseföretag, redovisas alltid till verkligt värde via resultaträkningen om inte valet initialt gjorts att redovisa instrumentet till verkligt värde via övrigt totalresultat (se nedan). Catella klassificerar verksamhetsrelaterade aktieinnehav såsom Pamica och APAMs saminvesteringar med kunder i denna kategori.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i den period de uppstår och ingår i resultaträkningens rörelseresultat om tillgången utgör ett operativt verksamhetsrelaterat innehav. Om tillgången är av finansiell karaktär redovisas förändringar i verkligt värde som en del av Övriga finansiella poster. Grunden för att fastställa verkligt värde i denna kategori är antingen gällande noterat marknadsvärde eller en värdering baserat på en diskonterad kassaflödesanalys.

Valutakursdifferenser från omvärdering av finansiella instrument redovisas i resultaträkningen. Förändringar i verkligt värde för finansiella instrument klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen sker vid avyttring av eget kapitalinstrument i kategorin.

Ränta på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som Ränteintäkter. Utdelning på aktieinstrument som redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle beräknar företaget reserven för förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar. Fordringarnas förväntade kreditförluster fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar och framåtblickande information. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras inte.

Derivatinstrument och säkringsåtgärder

Derivatinstrument redovisas i rapport över finansiell ställning på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Effekten av omvärderingen redovisas i resultaträkningen. För närvarande gör Catella inga säkringstransaktioner (förutom viss säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet).

Säkring av nettoinvestering

Säkringar som ingåtts för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i nettoinvesteringar i utländsk valuta redovisas från det tillfälle då valutasäkringen av nettoexponeringen ingicks. Den andel av vinst eller förlust på ett säkringsinstrument som identifierats och bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten övriga finansiella poster. Ackumulerade vinster och förluster i omräkningsreserven i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Exploaterings- och Projektfastigheter

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterbolag och intresseföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första

redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktierelaterade ersättningar

Moderbolaget hade per 31 december 2023 totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner varav 200 000 i eget förvar. Teckningsoptionerna är avräknade och betalda enligt marknadsmässiga villkor. Värdet på optionerna har fastställts med en optionsvärderingsmodell (Black & Scholes). Teckningsoptioner klassificeras som en aktierelaterad ersättning.

Vid utställandet av teckningsoptionerna krediteras övrigt tillskjutet kapital. När optionerna utnyttjas, emitterar företaget nya aktier. Mottagna betalningar, efter avdrag för eventuella direkt hänförbara transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och ett prestationsåtagande bedöms vara utfört. Särskilda kriterier för var och en av koncernens verksamheter beskrivs nedan. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

Ersättningar som tjänas in successivt genom att tjänster utförts, till exempel rådgivnings- eller förvaltningsarvoden, intäktsförs i takt med att dessa tjänster levereras och kontrollen överförs, i praktiken sker detta linjärt över tiden tjänsten avser. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym (exempelvis tillgångar under förvaltning).

Ersättningar hänförliga till en specifik tjänst eller handling intäktsförs i samband med att tjänsten utförs. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym.

Prestationsrelaterade intäkter, till exempel prestationsrelaterade arvoden för överavkastning i förvaltning eller vid försäljningsuppdrag, redovisas i enlighet med gällande avtal om när prestationsrelaterat arvode får tas ut. Detta innebär att vid ett försäljningsuppdrag av till exempel en fastighet och ersättning är en viss procent på kundens försäljningspris av fastigheten, som enbart utgår när en affär avslutats, redovisas först då en legalt bindande affärstransaktion av fastigheten skett. På samma sätt redovisas performance fee som utgår avseende överavkastning mot en fastställd referensnivå enbart vid mättidpunkt vilken kan vara kvartalsvis eller årsvis beroende på produkt.

Provisioner till återförsäljare redovisas som en kostnad i samband med att hänförlig intäkt intjänats enligt ovanstående principer.

Successiv vinstavräkning tillämpas för fastighetsutvecklingsprojekt som drivs Catella Logistic Europe och vilka är sålda genom forward-funding överenskommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras över tid i takt med projektets färdigställande. Intäkter redovisas vid uppnådda kontraktsmässiga milstolpar efter godkännande av investeraren. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Leasing

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter. Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Catella separerar inte ersättningen i avtalet på leasing- och icke-leasingkomponenter utan dessa redovisas som en enda leasingkomponent. Villkoren förhandlas separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor eller restriktioner förutom att leasegivaren bibehåller rättigheterna till pantsatta leasade tillgångar. De leasade tillgångarna får inte användas som säkerhet för lån.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte fastställas enkelt, vilket normalt är fallet för koncernens leasingavtal, används leasetagarens marginella låneränta, vilken är räntan som den enskilde leasetagaren skulle få betala för att låna de nödvändiga medlen för att köpa en tillgång av liknande värde som nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö med liknande villkor och säkerheter. Fastställandet av den marginella låneräntan sker med hjälp av externa marknadsräntor per tillgångstyp, internt avkastningskrav samt bedömning av dotterbolagets kreditvärdighet.

Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingskulden.

Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen exponeras för finansiella risker som till exempel ränterisk, valutarisk, finansierings/likviditetsrisk och kreditrisk genom den verksamhet som bedrivs. Catellas styrelse och koncernledning utvärderar nuvarande och framtida risker och beslutar hur de ska hanteras genom framtagande av koncerngemensamma riktlinjer för riskhantering. Dessa riktlinjer utvärderas och förändras löpande. Riskhantering bedrivs även på respektive dotterbolagsnivå under överseende av koncernledningen. Riskhanteringen i väsentliga dotterbolag beskrivs nedan.

Inom verksamhetsgrenen Investment Management finns tre dotterbolag, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investment AB och Axipit Real Estate Partners SAS, som lyder under tillsyn av tillsynsmyndigheter. Dessa dotterbolag har en speciell riskhanteringsfunktion som är fristående från affärsverksamheten och ansvarig rapporterar både till respektive dotterbolags verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Vidare har dotterbolag under tillsyn en egen funktion för regelefterlevnad ("compliance") vilken följer upp dotterbolagets efterlevnad av såväl interna och externa regelverk som överenskommelser med kunder. Funktionen är oberoende i förhållande till affärsverksamheten i respektive dotterbolag och ansvarig rapporterar både till dotterbolagets verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Koncernledningen är representerad i dessa styrelser och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse.

Inom koncernens övriga verksamhetsgrenar finns inte något dotterbolag under tillsyn.

Som nämnts ovan sker riskhanteringen på dotterbolags- och verksamhetsnivå eftersom de olika verksamhetsgrenarna i koncernen skiljer sig åt med hänsyn till den verksamhet som bedrivs. Av denna anledning beskrivs väsentliga risker inom respektive verksamhetsgren separat under respektive riskavsnitt nedan.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen, inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att koncernen tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.

Koncernens kortsiktiga likviditetsreserv (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) uppgick per den 31 december 2023 till 47 procent (91) av koncernens årliga försäljning och till 33 procent (66) av koncernens upplåning och låneskulder.

Verksamhetsområdet Principal Investments nyttjar en väsentlig del av koncernens kortsiktiga likviditetsreserv. Investeringstakten under 2023 var hög om än i ett lugnare tempo än föregående år. 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.

Nedanstående tabeller sammanfattar koncernens likviditetsrisk vid utgången av 2023 och 2022.

2024072502388

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Likviditetsrapport per den 31 december 2023–2022

Mkr 31 december 2023	< 3 månader	4 till 12 månader	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallotid punkt	Summa
Upplåning	-1	-1	-35	-1 146		-1	-1 184
Låneskulder	-29	-86	-1 349	-28	-50		-1 542
Leasingskulder	-11	-33	-62	-24	-19		-148
Leverantörsskulder och övriga skulder	-254						-254
Summa utflöden *	**-295**	**-120**	**-1 446**	**-1 198**	**-69**	**-1**	**-3 129**
Kundfordringar och övriga fordringar	471	333	21	24	11	159	1 020
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat						44	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	22		153				176
Summa inflöden *	**494**	**333**	**174**	**24**	**11**	**203**	**1 239**
Nettokassaflöden, totalt	199	213	-1 272	-1 174	-58	201	-1 890

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

* Angivna belopp avser o-diskonterade kontraktuella kassaflöden
** Avser låneportföljer, se vidare not 22, och Mander Lender Co Limited

Koncernens upplåning och finansiering hanteras av moderbolaget och holdingbolag inom koncernen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion, följer noga rullande prognoser för koncernens respektive dotterbolagens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen respektive dotterbolagen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Vidare har koncernens dotterföretag verksamma inom Principal Investments erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 145 mkr (1 480). Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 27 mkr (41). För beskrivning av koncernens låneskulder hänvisas till not 29.

I kombination med Catellas kassaflöden tillhandahåller ovan beskrivna finansieringskällor kort- och långsiktig likviditet samt flexibilitet i finansieringen av koncernens verksamhet.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förlust eller sjunkande framtida intäkter till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Verksamhetsområdet Principal Investments investerarar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike, 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.

Principal Investments har vidare betydande investeringar i noterade och icke noterade aktier och fonder samt skuldinstrument vilka värderas till verkligt värde. Värderingarna påverkas av makroekonomiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Catella följer löpande upp utvecklingen i innehaven.

Koncernens investeringar i låneportföljer, vilka redovisas i kategorin Övrigt, är framför allt exponerat för marknadsprisrisk när värdet på dessa investeringar förändras och vid ränteförändringar som minskar eventuella ränteintäkter. Investeringarna i låneportföljerna löper med rörlig ränta eller har underliggande tillgångar med rörlig ränta och värderas utifrån en marknadsmässig kreditspread utifrån en basränta, till exempel EURIBOR. Ökad kreditspread kan direkt påverka Catella genom att det inverkar på orealiserade vinster eller förluster på portföljinvesteringar, och således även Catellas förmåga att göra vinst på investeringarna. I enlighet med redovisningsprinciperna i not 2 värderas investeringarna i låneportföljerna till verkligt värde via resultaträkningen. I not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen framgår respektive låneportfölj och det viktade genomsnittet av förväntad rörlig ränta på varje investering.

De risker som beskrivits ovan kan resultera i antingen högre eller lägre intäkter för Catella.

Ränterisk

Ränterisk är risken att koncernens nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Koncernen har upptagit lånefinansiering i huvudsak i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Catella ABs obligationslån löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående projekt. Dessa lån löper med rörlig ränta och vilken i genomsnitt uppgick till drygt 5 procent under 2023. Ytterligare information om dessa skulder återfinns i not 29. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Information om koncernens nettoskuldsprofil samt en känslighetsanalys framgår nedan tillsammans med upplysningar om räntebindningstider. Koncernen hade per 31 december 2023 en

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

nettoskuld om 1 081 mkr (624) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 1,4 (11,6).

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EUR-skulder	-167	-128
SEK-skulder	-1 254	-1 254
GBP-skulder	-142	-142
NOK-skulder	-	-1
DKK-skulder	-975	-1 356
PLN-skulder	-3	-
Skulder i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande skulder	**-2 541**	**-2 881**
Löptid ränta (dagar)	93	106
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	7,0	5,0
Ränta +0,5 %	7,5	5,5
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	-13	-14
Ränta –0,5 %	6,5	4,5
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	13	14

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EUR-tillgångar	916	1 298
SEK-tillgångar	385	563
GBP-tillgångar	136	139
DKK-tillgångar	22	255
PLN-tillgångar	1	2
Tillgångar i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande tillgångar	**1 460**	**2 256**
Löptid ränta (dagar)	90	47
Årets genomsnittliga ränteintäkter, %	3,4	2,1
Ränta +0,5 %	3,9	2,6
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	7	11
Ränta –0,5 %	2,9	1,6
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	-7	-11

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 2023 till 672 mkr (1 125). 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 2023 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till 7 mkr (101). Vid en förändring av utländska valutakurser per årsskiftet med +/- 10 procent skulle valutaomräkningsdifferensen öka/minska med 53 mkr (113).

Sysselsatt kapital och finansiering per valuta, 2023–2022

Mkr 31 december 2023	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK	PLN	Övriga valutor	Summa utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10%	Summa koncern –10%
Sysselsatt kapital	-532	0	400	-4	0	1 018	46	0	933	2 186	3 119	3 212	3 025
Nettokassa(+)/Nettoskuld(–)	749	0	-6		0	-953	-1	-3	-212	-869	-1 081	-1 102	-1 060
Innehav utan bestämmande inflytande	-28	0	-2		0	-17	-1	0	-48	-2	-50	-55	-45
Nettotillgångar	**189**	**0**	**391**	**-4**	**0**	**48**	**44**	**-3**	**672**	**1 315**	**1 988**	**2 055**	**1 920**
Nettoskuldsättningsgrad	-3,4	-	0,0	0,0	-	14,6	0,0	-1,0	0,4	0,7	0,5	0,5	0,5

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 – kundfordringar och fordringar på intresseföretag

Risken för kundförluster är generellt låg i koncernen. Detta beror på ett flertal olika faktorer. En stor del av motparterna är välkända medelstora och större kunder, där det finns en etablerad, långsiktig relation. Detta resulterar i stabila inbetalningsströmmar. Nya kunders kreditvärdighet prövas. Den försäljning och de transaktioner som genereras av kundportföljen är också diversifierad på flera sätt, där det viktigaste är att inga eller få kunder utgör en väsentlig del av den totala försäljningen eller utlåningen. En enstaka kunds betalningsinställelse har därmed liten effekt totalt sett. Motparter och 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 kreditförluster på kundfordringar och fordringar på intresseföretag uppgick för 2023 till 0,4 procent (0,1) av koncernens nettoomsättning. Kreditrisken avseende fordringar på intressebolag för finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt bedöms vara låg. Catella följer löpande upp utvecklingen och riskerna i projekten. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

Kreditrisk – låneportföljer

Koncernens investeringar i låneportföljer består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende och rankas lägre än värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag. Vid utebliven betalning från en emittent i sådana investeringar, har innehavare av högre rankade värdepapper från emittenten rätt till betalning före Catella. Vissa av investeringarna har också strukturella inslag som gör att betalning av räntor och/eller kapitalbelopp går till högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag vid utebliven betalning eller när förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflöde som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. Även om innehavare av värdepapper med säkerhet i tillgångar vanligtvis har fördelen att ha hög rankad säkerhet, övergår kontrollen över tidpunkt och metod för avyttring av sådan säkerhet vid utebliven betalning vanligtvis till innehavare av de högst rankade utestående värdepappren. Det finns inga garantier för att intäkterna från en sådan försäljning av säkerhet kommer att räcka för att återbetala Catellas investeringar till fullo.

Med risk för utebliven betalning avses risken för att enskilda låntagare inte kan betala fastställd ränta och amortering på förfallodagen. Graden av risk för utebliven betalning påverkas av ränteförändringar och en rad ekonomiska, geografiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Nivån och tidpunkten för låntagarnas uteblivna betalningar av hypotekslån som står som säkerhet för vissa investeringar kan få en negativ effekt på de intäkter som Catella får från dessa investeringar.

2024072502390

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Nedan tabell redovisar finansiella tillgångars kreditvärdighet för koncernen

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Mkr 31 december 2023	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
AA+						7	7
AA						8	8
AA-	0			44	258	220	522
A+	7				0	210	217
A		98				274	372
A-	0					4	4
BBB+	0					14	14
BBB	2					49	50
BBB-						1	1
BB+							0
BB-	0					9	9
B							0
CCC							0
	9	98	0	44	258	796	1 205
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	97	74	492		24		687
Fonder	88				11		99
Finansiella företag	32						32
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	19						19
	237	74	492	0	35	0	838
Summa	**246**	**172**	**492**	**44**	**293**	**796**	**2 044**

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Mkr 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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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	2023	2022	2023	2022
Sverige	878	1 234	1 411	1 602
Luxemburg	37	19	22	-
Tyskland	518	852	85	69
Frankrike	187	202	15	0
UK	170	146	-	-
Portugal	21	40	-	-
Spanien	82	109	-	1
Danmark	39	32	-	0
Finland	39	54	1	1
Nederländerna	22	66	0	0
Övriga länder	51	41	0	23
Totalt	2 044	2 795	1 534	1 696

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 2023 hade koncernen en nettoskuld om 1 080 mkr (624) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,53 (0,26).

Tre bolag inom koncernen, Catella Real Estate AG, Catella Property Fund Investments AB och Axipit Real Estate Partners SAS, bedriver tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk och kommande regelförändringar. Utifall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som regelverk ställer kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och värdet på koncernens tillgångar.

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 bland annat beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde för resterande finansiella instrument. De finansiella instrument som återfinns i denna kategori är bland annat värdet på Catellas investeringar i värdepapperiserade låneportföljer och onoterade aktie- och fondinnehav. Finansiella skulder som ingår i kategorin avser villkorad köpeskilling för aktierna i dotterbolaget Aquila Asset Management SAS.

Värdering av Pamica sker enligt en hierarki i följande ordning baserad på; transaktioner såsom emissioner och andra transaktioner mellan oberoende parter, kassaflödesvärdering och Peer group värdering. För värdering av fonden Ûpeka används två metoder, kassaflödesvärdering och avkastningsvärdering.

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023

Mkr	Noterade marknads-priser	Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata	Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata	Totalt
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat		44		44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	55	2	409	466
Summa tillgångar	55	45	409	509
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			8	8
Summa skulder	0	0	8	8

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
Finansiella skulder varderade till verkligt varde				0
Summa skulder	0	0	0	0

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2023 och 2022:

Mkr

Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	2023	2022
Per 1 januari	329	171
Anskaffningar	137	109
Avyttringar	-46	0
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-12	39
Omräkningsdifferenser	2	9
Per 31 december	409	329

För ytterligare information se not 22.

Mkr

Skulder värderade till verkligt värde	2023	2022
Per 1 januari	0	-
Tillkommande poster	8	-
Avgående poster	0	-
Omvärdering via resultaträkningen	0	-
Omräkningsdifferenser	0	-
Per 31 december	8	0

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

Mkr	2023	2022
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	246	376
Fordringar hos intresseföretag	492	278
Likvida medel	796	1 794
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	44	36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatrakningen	466	311
	2 044	2 795
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	254	307
Upplåning och låneskulder	2 420	2 765
Optionsskulder	75	52
Finansiella skulder värderade till verkligt värde	8	-
	2 757	3 124

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike, Storbritannien och Sverige. Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Catella gör löpande bedömningar av värdet på respektive projekt, för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger redovisat värde. Det makroekonomiska läget under 2023, med hög inflation och höjt ränteläge, fick fastighetspriser och transaktionsvolymer att falla vilket i sin tur påverkade möjligheten att sälja projekt till acceptabla priser. I rådande marknadsläge föreligger därför ett större mått av osäkerhet i dessa bedömningar.

NOT 5 INFORMATION PER SEGMENT

Upplysningar per verksamhetsgren

Catella bedriver verksamhet i ett antal länder där lokala chefer är ansvariga för respektive lokal verksamhet. Verksamheten är indelad i tre affärsområden eller verksamhetsgrenar; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Verksamhetsgrenarna övervakas och stöttas av affärsområdeschefer vilka rapporterar till koncernchefen.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med Catellas interna rapportering som lämnas till koncernchefen som är den högste verkställande beslutsfattaren inom Catella. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån dessa rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Investment Management, Principal Investments och Corporate Finance. Catellas högste verkställande beslutsfattare använder främst information om segmentets intäkter,

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

kostnader och rörelseresultat för bedömningen av rörelsesegmentens utveckling men erhåller även månadsvis information om förvaltade volymer och transaktionsvolymer.

Moderbolaget och andra holdingbolag redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas vidare förvärvs- och finansieringskostnader och Catellas varumärke.

Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. Begränsade transaktioner för leverans av tjänst till extern kund förekommer. Transaktionerna sker i enlighet med marknadsmässiga villkor.

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	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	1 111	1 359	149	121	441	533	42	51	-46	-67	1 697	1 996
Övriga rörelseintäkter	25	14	607	532	5	10	7	13	-2	-16	642	552
Resultatandel från intresseföretag	2	36	-12	26	0		4	1	0		-6	63
	1 138	**1 408**	**745**	**678**	**445**	**542**	**53**	**65**	**-49**	**-82**	**2 333**	**2 611**
Provisioner, uppdrags- och produktionskostnader	-171	-166	-606	-175	-101	-78	0	-1	4	17	-874	-402
Övriga externa kostnader	-250	-217	-29	-37	-105	-124	-38	-40	37	45	-385	-374
Personalkostnader	-477	-522	-47	-47	-250	-299	-68	-56	5	5	-838	-919
Avskrivningar	-43	-39	-4	-8	-19	-20	-6	-8	0	0	-72	-75
Övriga rörelsekostnader	-5	-8	-11	-24	-2	1	-7	-4	7	15	-18	-19
Rörelseresultat	**193**	**457**	**48**	**386**	**-33**	**22**	**-66**	**-43**	**5**	**0**	**145**	**822**
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	11	1	84	49	1	1	160	125	-225	-149	32	27
Ränteintäkter övriga							25	18			25	18
Räntekostnader	-35	-35	-143	-69	-13	-10	-105	-70	140	103	-156	-80
Övriga finansiella intäkter	4	13	30	7	-2	1	-36	164			-4	185
Övriga finansiella kostnader		-5		-21		-3		-113			0	-142
Finansiella poster - netto	-20	-27	-29	-34	-14	-10	45	124	-85	-46	-103	8
Resultat före skatt	**173**	**431**	**19**	**352**	**-47**	**12**	**-22**	**81**	**-80**	**-46**	**42**	**830**
Skatt	-63	-131	2	-5	8	-7	2	-4			-51	-147
Årets resultat	**110**	**299**	**21**	**347**	**-40**	**5**	**-20**	**77**	**-80**	**-46**	**-9**	**683**
Varav resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	**104**	**294**	**16**	**158**	**-40**	**5**	**-21**	**80**	**-80**	**-46**	**-21**	**491**

Finansiell ställning per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	457	336	0	0	65	66	50	50			573	452
Materiella anläggningstillgångar	28	22	1	1	4	4	1	0			33	27
Nyttjanderättstillgångar (leasingavtal)	71	63	2	1	39	36	2	9			115	109
Innehav i koncernföretag	-6	0	-5	0	-1	0	12	0			0	0
Innehav i intresseföretag	25	35	106	145			5	2			136	182
Långfristiga fordringar hos intresseföretag							158	127			158	127
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat							44	36			44	36
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	31	22	359	200	0	0	52	49			443	272
Uppskjutna skattefordringar	1	2	4	5	9	0					15	7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	15	14			6	8	708	752	-729	-774	0	0
Övriga långfristiga fordringar	13	11	28	15	5	4	12	11			58	41
	636	**505**	**496**	**267**	**127**	**119**	**1 043**	**1 136**	**-729**	**-774**	**1 573**	**1 254**
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter			2 269	2 290					-126	-46	2 143	2 244
Kontraktstillgångar			34	63							34	63
Kundfordringar	137	220	9	43	103	110	-3	3			246	376
Fordringar hos koncernföretag	156	89	43	64	80	92	1 206	905	-1 485	-1 149	0	0
Fordringar hos intresseföretag			1	0			333	151			334	151
Skattefordringar	6	3		4	2	8	0	2			8	17
Övriga fordringar	150	28	63	215	16	14	7	26			235	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	35	9	51	9	10	6	4			51	100
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen							22	39			22	39
Likvida medel	485	745	125	115	75	143	112	791			796	1 794
	960	**1 119**	**2 553**	**2 844**	**286**	**378**	**1 683**	**1 921**	**-1 611**	**-1 195**	**3 871**	**5 066**
Summa tillgångar	**1 597**	**1 624**	**3 049**	**3 111**	**413**	**497**	**2 726**	**3 057**	**-2 340**	**-1 969**	**5 444**	**6 320**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	389	367	341	310	17	44	1 366	1 493	-126	-46	1 988	2 168
Innehav utan bestämmande inflytande	33	22	9	221	8	15	0	5			50	262
Summa eget kapital	**422**	**389**	**350**	**531**	**25**	**59**	**1 366**	**1 498**	**-126**	**-46**	**2 038**	**2 430**
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning	2	4	1 145	1 480	23	34					1 171	1 519
Långfristiga låneskulder							1 247	1 244			1 247	1 244
Leasingskulder långfristiga	53	56	1	0	23	23	2	3			79	82
Långfristiga skulder till koncernföretag	627	665	104	111		0			-731	-776	0	0
Övriga långfristiga skulder	134	92	15	34	0	0					148	126
Uppskjutna skatteskulder	14	7	0	0			10	10			24	17
Övriga avsättningar		1				1					0	1
	829	**825**	**1 265**	**1 625**	**47**	**58**	**1 259**	**1 257**	**-731**	**-776**	**2 669**	**2 989**
Kortfristiga skulder												
Upplåning	1	1			2	2					3	3
Leasingskulder kortfristiga	23	12	1	0	17	17	1	6			42	36
Kontraktsskulder			14	5							14	5
Leverantörsskulder	22	12	87	82	27	38	5	25			140	157
Skulder till koncernföretag	11	27	1 284	854	146	137	45	132	-1 485	-1 149	0	0
Skulder till intresseföretag		0		34							0	34
Aktuella skatteskulder	21	37		3	0	3		3			21	46
Övriga skulder	52	39	20	38	29	36	18	3	2	2	122	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217	283	27	39	119	147	31	34			394	502
	346	**410**	**1 433**	**955**	**341**	**380**	**101**	**303**	**-1 483**	**-1 147**	**737**	**901**
Summa skulder	**1 175**	**1 235**	**2 698**	**2 580**	**388**	**438**	**1 360**	**1 560**	**-2 214**	**-1 923**	**3 406**	**3 890**
Summa eget kapital och skulder	**1 597**	**1 624**	**3 049**	**3 111**	**413**	**497**	**2 726**	**3 057**	**-2 340**	**-1 969**	**5 444**	**6 320**

Kassaflöde per verksamhetsgren

	Investment Management		Principal Investments		Corporate Finance		Övrigt		Koncernen	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	173	431	-61	294	-47	12	-22	94	42	830
Avvecklingskostnader						3	-5	-26	-5	-23
Övriga finansiella poster	1	-8	0	14	2	1	38	-51	41	-43
Avskrivningar	43	39	4	8	19	20	6	8	72	75
Resultat från andelar i intresseföretag	-2	-36	12	-26			-4	-1	6	-63
Betalda inkomstskatter	-63	-47	4	-1	-29	-86	-1	0	-89	-136
Investeringar i fastighetsprojekt			-803	-1 569					-803	-1 569
Försäljningar av fastighetsprojekt			778	1 414					778	1 414
Förändring av operativt sysselsatt kapital	-64	39	-98	-476	-35	26	25	65	-173	-346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**88**	**417**	**-165**	**-342**	**-90**	**-23**	**37**	**88**	**-130**	**140**
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	-23	-22	0	-1	-3	-2	0	0	-26	-24
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel	-154	-7		-7	-5	-12		-48	-159	-74
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	2		0						2	0
Avyttring av intresseföretag				0				60	0	60
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	1	1					1	20	2	21
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar	-8	-3		-16			-127	25	-135	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-182**	**-31**	**0**	**-24**	**-8**	**-14**	**-126**	**58**	**-315**	**-11**
Likvid från utställda teckningsoptioner				1					0	1
Netto upptagna lån, amortering av lån	1	-1	-321	374	-11	-10			-331	364
Amortering av leasingskuld	-21	-17	-1	0	-21	-21	-1	0	-43	-38
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-10	-5	-21		-34	-35	-114	-135	-180	-176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-30**	**-23**	**-342**	**375**	**-66**	**-67**	**-115**	**-135**	**-554**	**150**
Årets kassaflöde	**-124**	**362**	**-507**	**9**	**-164**	**-103**	**-204**	**11**	**-998**	**279**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Upplysningar per geografisk marknad

	Total försäljning till externa kunder *		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar **	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Sverige	44	110	961	1 954	399	382
Tyskland	924	1 177	697	1 020	133	147
Frankrike	338	343	647	371	167	42
Storbritannien	118	116	559	529	231	242
Danmark	115	52	1 788	1 723	42	53
Övriga länder	158	198	269	370	100	74
Anläggningstillgångar ej specificerade per land **	-	-	524	354	501	315
Summa	**1 697**	**1 996**	**5 444**	**6 320**	**1 573**	**1 254**

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

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

2024072502394

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING

Mkr	2023	2022
Investment Management	1 111	1 359
Property Funds	923	1 176
Asset Management	274	297
Elimineringar inom affärsområdet	-85	-114
Principal Investments	149	121
Corporate Finance	441	533
Övrig nettoomsättning	-4	-16
	1 697	**1 996**

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. Dessa intäkter utgör ca 54 procent (42) av koncernens nettoomsättning. 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 inom Principal Investments, 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.

Osäkerheten i redovisningen av koncernens nettoomsättning bedöms som låg.

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

Mkr	2023	2022
Realisationsvinster från avyttrade fastighetsutvecklingsprojekt	294	395
Vinstavräknade fastighetsutvecklingsprojekt	308	116
Verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	9	18
Vidarefakturerade projektkostnader	0	1
Vidarefakturerade kostnader	16	0
Övriga rörelseintäkter	15	23
	642	**552**

Realisationsvinster från avyttrade fastighetsutvecklingsprojekt avser logistikprojektet Infrahubs Vaggeryd.

Vinstavräknade fastighetsprojekt avser Barcelona Logistics och Metz-Eurolog som är sålda genom så kallad forward-funding överenskommelser med investerare. Catellas investering återbetalas och vinst realiseras över tid i takt med projektets färdigställande. Intäkter redovisas vid uppnådda kontraktsmässiga milstolpar efter godkännande av investeraren.

Övriga rörelsekostnader

Mkr	2023	2022
Nedskrivning av kundfordringar	-8	-3
Återvunna kundförluster	2	0
Verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-4	-6
Övriga rörelsekostnader	-8	-11
	-18	**-19**

NOT 8 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2023	2022
Huvudansvarig revisor**		
Revisionsuppdraget *	7	6
(varav till moderbolagets revisorer)	*1*	*2*
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
(varav till moderbolagets revisorer)	*0*	*1*
Skatterådgivning	0	0
(varav till moderbolagets revisorer)	*0*	*0*
Övriga tjänster	1	1
(varav till moderbolagets revisorer)	*1*	*0*
	9	**8**
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsuppdraget	4	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	1	0
	5	2
Summa ersättning till revisorer	14	10

* 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.

** Huvudansvarig revisor 2023 var KPMG AB (2022: PricewaterhouseCoopers AB).

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2023	2022
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	12	11
Avskrivningar på icke förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	9	14
Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	15	12
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar, not 18	36	38
	72	**75**

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Årets avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar är hänförliga till kundkontrakt vilka identifierades i samband med förvärven av APAM Ltd, Catella Poland WPP och Aquila Asset Management SAS.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar enligt nedanstående:

– installationer på annans fastighet	20 procent per år eller över hyresavtalets löptid
– datorer och kringutrustning	25–33 procent per år
– övriga kontorsmaskiner och kontorsinventarier	20 procent per år
– kontraktsportföljer	14–25 procent per år
– programvarulicenser	25–33 procent per år

NOT 10 PERSONAL

Ersättningar till anställda

Mkr	2023	2022
Löner och andra ersättningar	659	734
Sociala avgifter	103	100
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	44	41
	806	**875**

Löner och andra ersättningar

Mkr	2023	2022
Styrelser och verkställande direktörer *	170	221
Övriga anställda *	489	513
	659	**734**
* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare	60	117

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda enligt vilka koncernen på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis, betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2023, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 6 mkr (5).

Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

	2023		2022	
Medelantal	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Sverige – moderbolag	23	12	21	11
Sverige – dotterbolag	34	11	42	14
Tyskland	184	79	174	76
Frankrike	81	37	81	39
Storbritannien	63	31	58	32
Finland	39	13	40	13
Spanien	32	12	32	13
Danmark	15	4	14	3
Baltikum	-	-	3	1
Nederländerna	22	4	22	5
Norge	-	-	1	-
Polen	21	10	7	4
Irland	3	-	2	-
Summa	**517**	**213**	**497**	**211**

Per 31 december 2023 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 201 (206), varav 49 (42) kvinnor. Dessa utgörs i ett flertal fall av en och samma person, då denna kan sitta i flera styrelser.

NOT 11 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår styrelsearvode enligt årsstämmans beslut. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställs åtminstone vart fjärde år och följande fastställdes av årsstämman 2022:

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen från tid till annan samt till styrelseledamöter såvitt avser ersättningar utöver det styrelsearvode som stämman fattar beslut om. För närvarande består koncernledningen, i tillägg till den verkställande direktören, av finanschefen tillika chef för Investor Relations, personalchefen och chefsjuristen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2022. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Formerna av ersättning samt främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets verksamhet är beroende av att kvalificerade medarbetare kan rekryteras och behållas. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, vilket är en förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi samt tillvaratagande av långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter.

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning och pension samt övriga förmåner.

Den rörliga ersättningen baseras på finansiella eller icke-finansiella resultat i förhållande till individuellt definierade kvalitativa och kvantitativa mål som tar 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.

2024072502395

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Övriga förmåner får innefatta livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Bolaget har aktiebaserade incitamentsprogram. I den utsträckning ytterligare aktiebaserade incitamentsprogram införs framgent ska dessa vara föremål för beslut av bolagsstämma och således inte omfattas av dessa riktlinjer.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst 12 månader och från den anställdes sida högst 6 månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 9 månader efter anställningens upphörande.

Bolaget har inte rätt enligt avtal att återkräva rörlig ersättning. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Processen för att bereda, se över och genomföra ersättningsriktlinjerna hanteras i ett separat ersättningsutskott. Styrelsen ska, efter beredning av ersättningsutskottet, upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet har dels en rådgivande (uppföljning och utvärdering), dels en beredande funktion för beslutsärenden innan behandling och beslut sker i bolagets styrelse. Utöver styrelseordföranden, som även är ordförande i utskottet, är övriga bolagsstämmovalda ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet håller minst två ordinarie sammanträden årligen, i god tid före ordinarie styrelsesammanträden som behandlar ersättningsfrågor. Samtliga medlemmar av ersättningsutskottet, verkställande direktören och personalchefen ska om möjligt delta vid ersättningsutskottets sammanträden (dock med beaktande av aktiebolagslagens jävsbestämmelser). Annan person som förordnas att föredra ärende för ersättningsutskottet ska delta vid ersättningsutskottets sammanträden ifråga i den utsträckning ersättningsutskottet finner det lämpligt. De som berörs av besluten närvarar dock inte på möten i ersättningsutskottet eller styrelsen vid tidpunkt för beredande och beslutande av dennes ärende.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Ersättningsutskottet genomför varje år en analys för att se hur den totala lönestrukturen och anställningsvillkoren för bolagets anställda står sig jämfört med ersättningen till verkställande direktören och ledande befattningshavare. Detta utgör beslutsunderlag vid bedömningen av dessa riktlinjers skälighet.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får frångå dessa riktlinjer, helt eller delvis, endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Information om beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning

Styrelsen ska till förslaget om riktlinjer för ersättning som lämnas inför årsstämman foga information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning.

Styrelse och ledande befattningshavare

För presentation av styrelse och koncernledningen hänvisas till avsnitten Styrelsen och revisorer samt Koncernledning.

På årsstämman i maj 2023 omvaldes styrelseledamöterna Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne och Anneli Jansson. Samir Kamal och Sofia Watt valdes till nya styrelseledamöter. Johan Claesson valdes till styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning 2023 utgjordes av Christoffer Abramson, Vd och koncernchef, Michel Fischier, CFO och Head of Investor Relations, 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, dåvarande chef för Investor Relations och Group Communications, till tillförordnad CFO. I maj utsågs Michel Fischier till ny CFO för Catella.

Styrelsearvoden, vilka fastställts av årsstämman 10 maj 2023, uppgår till 615 tkr (600) för styrelsens ordförande och 380 tkr (370) vardera för övriga styrelseledamöter. Därutöver uppgår arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 140 tkr (135) och till övriga två ledamöter 108 tkr (105) vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 43 tkr (42) och till ledamoten 33 tkr (32).

Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2023

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har rätt att erhålla en resultatbaserad bonus. Rätten till bonus och beräkningsgrunder för bonus fastställs och omprövas årligen av styrelsen. Bonus kan utgå maximalt med ett belopp som motsvarar 12 månadslöner (12) avseende verkställande direktören och 6 månadslöner (12) avseende övriga ledande befattningshavare. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2023 uppgår till 3,8 mkr (7,6) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 9,2 mkr (10,2) 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.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Se not 12 Aktierelaterade ersättningar.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Ersättningar och övriga förmåner under 2023

Tkr	Grundlön /styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	695					695
Övriga styrelseledamoter						
Jan Roxendal	210					210
Johan Damne	439					439
Joachim Gahm	168					168
Tobias Alsborger	501					501
Anneli Jansson	376					376
Samir Kamal	241					241
Sofia Watt	284					284
Styrelsens sammanlagda arvode	**2 914**	-	-	-	-	**2 914**
Verkställande direktören						
Christoffer Abramson	4 409	1 739	19	1 656		7 823
Övriga ledande befattningshavare*	7 965	1 168	57	1 997		11 187
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	**12 374**	**2 907**	**76**	**3 653**	-	**19 010**

* Övriga ledande befattningshavare avser Mattias Brodin som CFO för tiden 1 januari -24 februari, Michel Fischler som Head of IR and Communications för perioden 1 januari-24 februari och därefter som CFO and Head of IR, Johanna Bjärnemyr (Head of Legal) och Mathias de Maré (Head of HR)

Ersättningar och övriga förmåner under 2022

Tkr	Grundlön /styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	732					732
Övriga styrelseledamoter						
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).

Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2023 respektive 2022 som följer:

	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
Antal / Kr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelse								
Johan Claesson, styrelseordförande	1 100 910	1 100 910	42 563 839	42 563 839				
Jan Roxendal, styrelseledamot **			-	129 554			-	2 500 000
Joachim Gahm, styrelseledamot **			-	4 000				
Johan Damne, styrelseledamot			150 000	150 000				
Tobias Alsborger, styrelseledamot			60 000	50 000				
Anneli Jansson, styrelseledamot			10 000	10 000				
Ledning								
Christoffer Abramson, Vd och koncernchef			40 000	20 000	2 000 000	2 000 000		
Mattias Brodin, CFO *			-	5 000	-	300 000		
Johanna Bjärnemyr, Head of Group Legal			2 500	2 500	150 000	150 000		
Michel Fischier, Head of IR and Comunications *				10 000		150 000		
Michel Fischier, CFO *			17 500		150 000			
Mathias de Maré, Head of Group HR			5 000	5 000	150 000	150 000		
Summa innehav	**1 100 910**	**1 100 910**	**42 848 839**	**42 949 893**	**2 450 000**	**2 750 000**	**0**	**2 500 000**

* Mattias Brodin som CFO för tiden 1 januari -24 februari, Michel Fischier som Head of IR and Communications för perioden 1 januari-24 februari och därefter som CFO.

** Vederbörande var inte längre styrelseledamöter vid utgången 2023.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

Catella har totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner i två olika serier, serie 2020/2024:A och serie 2020/2025:B som emitterades enligt beslut vid en extra bolagsstämma den 21 december 2020 som ett led i införandet av ett incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner i Catella (LTI 2020). Av dessa teckningsoptioner har 2 800 000 teckningsoptioner tilldelats ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner medan 200 000 teckningsoptioner innehas i eget förvar.

Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie av serie B i Bolaget. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie. 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 är överlåtna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. 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	2023	2022
Ingående balans per 1 januari	2 850 000	2 750 000
Nyemitterade	-	-
Utställda	-	100 000
Återköp	-50 000	
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-	-
Förfallande av optioner utan utnyttjande	-	-
Per 31 december	**2 800 000**	**2 850 000**

Utgivna teckningsoptioner per balansdagen:
Emission 2020

År	Andel av totalt antal utgivna teckningsoptioner, %	Totalt antal utgivna teckningsoptioner	varav i eget förvar
2024	50	1 500 000	100 000
2025	50	1 500 000	100 000
Totalt	100	3 000 000	200 000

Vid extra bolagsstämma den 20 mars 2024 beslutades att Bolaget lämnar ett erbjudande till de innehavare av teckningsoptioner i LTI 2020 som fortfarande är anställda i Catella-koncernen, om villkorat återköp av teckningsoptioner av serie 2020/2024:A och serie 2020/2025:B mot ett marknadsmässigt vederlag. Återköpserbjudandet är villkorat av att minst 50 procent av vederlaget återinvesteras i serie 2024/2027 eller serie 2024/2028 i det nya långsiktiga incitamentsprogram som beslutades av stämman samma dag.

Bolaget ska emittera totalt högst 4 700 000 teckningsoptioner fördelat på fem serier; serie 2024/2027, serie 2024/2028, serie 2025/2029, serie 2026/2030 och serie 2027/2031. Incitamentsprogrammet är riktat till VD och koncernledning samt andra nyckelpersoner inom Catella-koncernen. Teckningsoptionerna ska överlåtas till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts av en extern värderingsperson med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en (1) aktie av serie B i Bolaget. Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoptioner fastställs individuellt för varje optionsserie och ska uppgå till motsvarande 120 procent av den noterade volymvägda genomsnittliga betalkursen för Bolagets aktie av serie B på Nasdaq Stockholm under en period om fem handelsdagar räknat från och med dagen efter att Bolagets styrelse första gången riktar erbjudande om att förvärva teckningsoptioner av aktuell optionsserie till deltagarna i incitamentsprogrammet. Vid full teckning och utnyttjande av samtliga 4 700 000 teckningsoptioner kan Bolagets aktiekapital ökas med högst 9 400 000 kronor, förutsatt att någon omräkning inte sker i enlighet med de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna. Detta motsvarar en utspädning om cirka 5,3 procent av det befintliga aktiekapitalet.

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2023	2022
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	23	2
Ränteintäkter på lånefordringar	7	24
Övriga ränteintäkter	2	1
	32	**27**
Ränteintäkter övriga		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	25	18
	25	**18**
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-41	0
Räntekostnader på obligationslån	-104	-69
Räntekostnader på leasingskulder	-8	-10
Övriga räntekostnader	-2	-1
	-156	**-80**
Övriga finansiella intäkter		
Realisationsvinster på koncernföretag	37	0
Valutakursvinster	284	185
	321	**185**
Övriga finansiella kostnader		
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-14	-20
Emissions- och lånegarantikostnader	-3	-3
Valutakursförluster	-308	-119
	-325	**-142**

NOT 14 SKATTER

Mkr	2023	2022
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-62	-132
Justeringar avseende tidigare år	1	1
Summa aktuell skatt	**-61**	**-130**
Uppskjuten skatt:		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	10	-17
Effekt av förändring i skattesatser	-	-
Summa uppskjuten skatt	**10**	**-17**
Inkomstskatt	**-51**	**-147**

2024072502397

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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	2023	2022
Resultat före skatt	42	830
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-22	-190
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisats	20	75
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-57	-51
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	0	-22
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	1	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	2	-2
Ej skattepliktiga realisationsvinster	21	62
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-4	-20
Förmögenhetsskatt	-2	-1
Resultatandel från intressebolag	-11	1
Justeringar avseende tidigare år	1	1
Skattekostnad	**-51**	**-147**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2023	2022
Uppskjutna skattefordringar		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	15	7
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	0	0
	15	7
Uppskjutna skatteskulder		
som ska betalas efter mer än 12 månader	20	16
som ska betalas inom 12 månader	5	1
	24	17
Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)	**-10**	**-10**

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Framtida avdragsgilla kostnader	2	2
Skattemässiga underskott	13	5
Summa	**15**	**7**
Uppskjutna skatteskulder		
Verkligt värde vinster	1	0
Immateriella tillgångar	23	17
Obeskattade reserver	0	0
Summa	**24**	**17**

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	7	23
Förändring temporära skillnader	0	2
Aktivering nya underskottsavdrag	-1	1
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	9	-20
Valutakursdifferenser	0	1
Utgående balans	**15**	**7**
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	-17	-19
Förändring temporara skillnader	-9	0
Avskrivning förvärvsvärden	2	2
Valutakursdifferenser	-1	0
Utgående balans	**-24**	**-17**

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 15 mkr (7) 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 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 1 370 mkr (1 315). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 313 mkr (1 298).

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

Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgår för räkenskapsåret 2023 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.

	2023	2022
Årets resultat, mkr	-9	683
Resultat hanförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas, mkr	-21	491
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Resultat per aktie, kr	-0,24	5,55

(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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

det antal aktier som skulle ha utfärdats under antagande att teckningsoptionerna utnyttjas.
Vid negativa resultat gäller dock inte den matematiska beräkningen efter utspädning och följaktligen var utspädningseffekten 2023 noll procent (2,6).

	2023	2022
Årets resultat, mkr	-9	683
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas, mkr	-21	491
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	88 348 572
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	2 213 636	2 313 665
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	90 562 208	90 662 237
Resultat per aktie, kr	-0,24	5,41

NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 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 29 maj 2024.

För räkenskapsåret 2022 lämnades en utdelning på 1,20 kronor per aktie.

NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund-relationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Per 1 januari 2022					
Redovisat värde	**298**	**50**	**45**	**11**	**404**
Räkenskapsåret 2022					
Inkop				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
Redovisat värde	**347**	**50**	**37**	**18**	**452**
Räkenskapsåret 2023					
Inköp				9	9
Anskaffningsvarden i förvärvade bolag	98		37		135
Avyttringar och utrangeringar	0		0	0	0
Avskrivningar			-15	-6	-21
Valutakursdifferenser	-1		-2	0	-3
Utgående balans	**444**	**50**	**58**	**21**	**573**
Per 31 december 2023					
Anskaffningsvarde	514	50	167	140	871
Ackumulerade avskrivningar			-105	-68	-173
Ackumulerade nedskrivningar	-70	0	-3	-51	-125
Redovisat värde	**444**	**50**	**58**	**21**	**573**

Redovisad goodwill vid utgången av 2023 är hänförlig till förvärven av Catella koncernen år 2010 (118 mkr), APAM Ltd år 2018 (194 mkr), Catella Poland WPP år 2022 (40 mkr) och till årets förvärv av Aquila Group (91 mkr). Vid förvärvet av Catella koncernen värderades varumärket Catella till 50 mkr. Redovisat värde på avtalsenliga kundrelationer vid utgången av 2023 är hänförligt till APAM Ltd (24 mkr), Catella Poland WPP (2 mkr) och till Aquila Group (33 mkr). Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 21 mkr utgör ingen del förvärvsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Nedskrivningsprövning av goodwill och övriga tillgångar med obestämbar livslängd

I samband med förvärv av verksamheter allokeras goodwill och övriga övervärden till de kassagenererande enheter som förväntas erhålla framtida ekonomiska fördelar i form av exempelvis synergier som ett resultat av den förvärvade verksamheten. I de fall separata kassagenererande enheter inte kan identifieras allokeras goodwill och övriga övervärden till den lägsta nivå på vilken verksamheten styrs och övervakas internt.

Tillgångar med obestämbar livslängd prövas årligen för eventuellt nedskrivningsbehov. Catellas princip är att under fjärde kvartalet varje år pröva tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade värden per den 30 september. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke.
Nedskrivningsbedömningen av dessa tillgångar har utförts per verksamhetsgren; Investment Management och Corporate Finance vilket överensstämmer med den nivå för vilken goodwill och andra förvärvsrelaterade immateriella tillgångar följs upp internt samt i rapportering till ledning och styrelse. För verksamhetsområdet Principal Investments har ingen nedskrivningsprövning gjorts under 2023 då verksamhetsområdet saknar tillgångar med obestämbar livslängd. För detta verksamhetsområde görs löpande bedömningar av värdet på respektive projekt för att säkerställa att marknadsvärde är lika med eller överstiger bokfört värde.

Centrala lednings- och aktieägarrelaterade kostnader har allokerats till respektive verksamhetsgren baserat på dess andel av bedömda ianspråktagna resurser. För tillgångar som värderas till verkligt värde görs ingen nedskrivningsbedömning då dessa i varje bokslut värderas separat till marknadsvärde enligt fastlagda principer. Catellas varumärke redovisas i kategorin Övrigt eftersom det utgör en gemensam tillgång för koncernen. Nedskrivningsbedömning av Catellas varumärke baseras på en etablerad metod för varumärkesvärdering "Relief-from-Royalty" och vilken har verifierats av en extern värderare. Värderingen utvisar att nyttjandevärdet för varumärket väl överstiger bokfört värde.

För de fall genomförd nedskrivningsprövning visar att bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning med det belopp som motsvarar skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Kassaflödena har beräknats utifrån finansiella planer som utarbetats för varje verksamhetsgren och bygger på den affärsplan för det kommande verksamhetsåret som beslutats av koncernledningen och som godkänts av styrelsen. Dessa finansiella planer täcker en prognosperiod om tre år och innefattar den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling samt förändringen av operativt sysselsatt kapital. Kassaflöden bortom den nämnda prognosperioden har extrapolerats med hjälp av en bedömd tillväxttakt som uppgår till 2 procent för samtliga verksamhetsområden, vilket motsvarar ECB's långsiktiga inflationsmål inom euro-området och Riksbankens långsiktiga mål för inflationen i Sverige.

Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på flera antaganden och bedömningar utöver tillväxttakten bortom prognosperioden. De mest väsentliga av dessa avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, förändringen av operativt sysselsatt kapital, samt den relevanta diskonteringsräntan (WACC, Weighted Average Cost of Capital) vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena.

Prövningen påvisade att inget nedskrivningsbehov föreligger. Nedskrivningar redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

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

	WACC, %	
	2023	2022
Investment Management	13,1	11,7
Principal Investments	-	-
Corporate Finance	13,1	11,7
Övrigt	13,1	11,7

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För både 2023 och 2022 har en Beta-faktor på 1,5 använts. Den framräknade WACC'en för 2023 uppgick till 13,1 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:

	2023		2022	
Mkr	Goodwill	Varumärke *	Goodwill	Varumärke *
Investment Management	380	-	283	-
Principal Investments	-	-	-	-
Corporate Finance	64	-	64	-
Övrigt	-	50	-	50
	444	50	347	50

* Avser varumarket Catella

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR (LEASINGAVTAL) OCH LEASINGSKULDER

Den här noten ger information om de leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 10 år och de flesta leasingavtal kan vid leasingperiodens slut förlängas till marknadsmässiga villkor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och som en finansiell skuld motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter.

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över leasingperioden.

Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde är avtal understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT-och kontorsutrustning.

Under året har nya kontraktstillgångar om 37,1 mkr (8,5) tillkommit varav 32,3 mkr (3,8) avser nya hyreskontrakt, 4,6 mkr (2,8) avser bilar och 0,3 mkr (2,0) avser annan utrustning.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2023	2022
Nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	106	100
Bilar	7	7
Övrig utrustning	1	2
	115	**109**
Leasingskulder		
Långfristiga skulder	79	82
Kortfristiga skulder	42	36
	121	**118**

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		
Kontorsfastigheter	31	33
Bilar	4	5
Övrig utrustning	1	0
	36	**38**
Räntekostnader	8	12

Det totala kassautflödet gällande leasingavtal under 2023 uppgick till 47 mkr (46).

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
Per 1 januari 2022	
Redovisat 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
Redovisat värde	27
Räkenskapsåret 2023	
Inköp	17
Anskaffningsvarden i förvärvade bolag	2
Avyttringar och utrangeringar	-1
Av- och nedskrivningar	-12
Valutakursdifferenser	0
Utgående balans	33
Per 31 december 2023	
Anskaffningsvärde	142
Ackumulerade avskrivningar	-109
Redovisat värde	33

NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen.

Catella förvaltar och ger råd till ett antal investeringsfonder. Beslutet huruvida en fondförvaltare ska konsolidera sina förvaltade fonder eller inte baseras på bedömningar av huruvida fondförvaltaren agerar som huvudman eller ombud för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Catellas ersättning för fondförvaltningstjänster motiverar inte att hävda att kontrollkriteriet i IFRS, om koppling mellan inflytande och avkastning, är uppfyllt. I stället anses Catella vara ett ombud i förhållande till fondinvesterarna i redovisningssyfte och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Förteckning över koncernens dotterföretag återfinns nedan. Angiven ägarandel motsvarar såväl kapitalandel som rösträttsandel. Ägarandel utöver den andel som motsvarar koncernens innehav, tillhör innehavare utan bestämmande inflytande. Innehaven avser stamaktier. Ingen av koncernens dotterföretag har emitterat preferensaktier.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

			31 dec 2023		31 dec 2022	
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
IPM Informed Portfolio Management AB	556561-6041	Stockholm	100	2 253 561	100	2 253 561
Catella Capital AB	556886-9019	Stockholm	100	13 000	100	13 000
Catella Fastighetsanalys AB	559371-5395	Stockholm	70	1 000	70	25 000
Catella Property Fund Investment AB	559367-6595	Stockholm	91	1 000	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	1 666 667	100	16 667
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
Aveca AB	556646-6313	Stockholm	100	5 000	100	5 000
CCF Holding Gbg AB	559089-0710	Goteborg	60	10 000	60	10 000
Catella Corporate Finance Göteborg AB	559084-9104	Goteborg	60	10 000	60	10 000
CCF Malmö Intressenter AB	556740-5963	Malmo	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Malmö AB	556740-5666	Malmö	60	1 000	60	1 000
Infrahubs AB**	559217-3412	Kalmar	-	-	50	25 000
Infrahubs Holding AB	559322-6631	Kalmar	50	500	50	500
Infrahubs Hold-co 1 AB**	559326-9490	Kalmar	-	-	50	250
Infrahubs Fastighet 4 AB**	559274-2125	Kalmar	-	-	50	250
Catella Luxembourg Sarl	B 29962	Luxemburg	100	8 780 000	100	8 780 000
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094	Luxemburg	100	13 000	100	1 000
Catella Residential 02 GP Sarl	B257400	Luxemburg	100	12 000	100	12 000
IPM Informed Portfolio Management BV*	33200827	Amsterdam	-	-	53	10 070 220
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München	95	2 500	95	2 500 000
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791	München	100	25 000	100	25 000
CRIM Holding GmbH	HRB 106179	Berlin	100	250 000	100	2
Catella Residential Investment Management GmbH	HRB 188654	Berlin	100	25 000	100	25 000
Catella APAM Ltd	7671308	London	88	11 000	75	11 000
APAM UK Property Services Ltd	13705179	London	100	1	100	1
Catella APAM Capital Partners Ltd	14836661	London	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	8 127 217	90	1
Catella Capital Limited	14753542	London	100	2	-	-
Catella APAM Ireland Limited	712464	Dublin	50	1 000	50	1 000
Catella Property Oy	2214835-6	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Catella Asset Management Oy	2214836-4	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Pegasos Real Estate GP Oy	22911649	Helsingfors	100	2 500	100	2 500
Catella Asset Management AS*	917354049	Oslo	-	-	100	100
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773	Maastricht	100	10 000	100	10 000

			31 dec 2023		31 dec 2022	
Bolag			Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
Kaktus 1 TopCo Aps	CVR 39195208	Köpenhamn	93	80 855 100	93	7 485 510
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	54	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	54	500	60	500 000
Catella Property Consultants GmbH	HRB 142101	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	45	100 000	100	-
Living Circle GmbH*	HRB 106183	Düsseldorf	-	-	100	100 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Aveca Geshäftsführungs GmbH**	HRB 106722	Düsseldorf	-	-	100	-
Aquila Asset Management SAS	528441652	Paris	60	3 442	-	-
Axipit Real Estate Partners SAS	894233444	Paris	60	250 000	-	-
Cholet Logistique SAS	842672610	Paris	100	10 000	100	10 000
Moussey Logistique SAS	842683153	Paris	100	10 000	100	10 000
Moussey Logistique II SAS	852416049	Paris	65	10 000	100	10 000
Roye Logistique SAS	852201599	Paris	100	10 000	100	500 000
MER Logistique SAS	853867844	Paris	100	10 000	100	10 000
Metz Eurolog SAS	901000760	Paris	100	10 000	100	100 000
Isoparc SAS	920126505	Paris	100	10 000	100	
Polaxis SAS	920142122	Paris	100	10 000	100	
Catella France SAS	B 412670374	Paris	100	2 500	100	2 500
Catella Valuation Advisors SAS	B 435339098	Paris	66	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	95	4 000	90	4 000
Catella Logistic Europe SAS	B838433811	Paris	100	50 000	100	50 000
Catella Hospitality Europe SAS**	B 851820084	Paris	-	-	51	50 000
Catella Property Spain S.A.	A 85333342	Madrid	90	60 102	90	60 102
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	90	3 000	80	3 000
Catella Poland WPP sp. z.o.o	5260209308	Warszawa	65	5 173	65	5 173
SFB Parque Logistico	B67820290	Barcelona	100	-	100	-

* Koncernföretag som likviderades under 2023
** Koncernföretag som avyttrades under 2023

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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

Det totala ägandet för innehav utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2023 till 50 mkr (262), varav 40 mkr avser dotterbolagen Catella Real Estate AG, Aquila Asset Management SAS, Catella Property Denmark A/S och Kaktus 1 TopCo Aps. Föregående år inkluderade ägandet för innehav utan bestämmande inflytande betydande belopp hänförliga till avyttringar av Infrahubs logistikprojekt och vars resultat delades ut till ägarna under 2023.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2023 till 13 mkr (193). Av detta belopp redovisas 12 mkr (192) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 1 mkr (1) redovisas som personalkostnad och skatt i resultaträkningen.

Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning.

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

	Catella Real Estate AG (ägarandel 94,5 %)		Catella Property Denmark A/S (ägarandel 54 %)		Aquila (ägarandel 60 %)	
Sammandragen information från balansräkningen	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar	41	38	42	45	22	-
Omsättningstillgångar	304	452	28	32	20	-
Summa tillgångar	**345**	**489**	**70**	**77**	**43**	**-**
Långfristiga skulder	-20	-27	-9	-13	-7	-
Kortfristiga skulder	-174	-267	-24	-22	-15	-
Summa skulder	**-194**	**-294**	**-33**	**-35**	**-22**	**-**
Nettotillgångar	**151**	**195**	**36**	**42**	**21**	**-**
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	8	11	17	20	15	-
Sammandragen information om resultat och totalresultat						
Intäkter	795	1038	34	58	19	-
Årets resultat	61	99	23	13	2	-
Summa totalresultat för året	61	99	23	14	0	-
Summa totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4	6	-1	0	0	-
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	6	4	-	-	-	-
Kassaflödesanalys i sammandrag						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53	126	0	1	3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	-2	20	0	19	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109	-79	-23	-15	0	-
Minskning/ökning av likvida medel	**-67**	**45**	**-3**	**-14**	**22**	**-**

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 136 mkr (182) varav 129 mkr (179) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt.

Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 492 mkr (278) varav 280 mkr återbetalades i januari 2024 i samband med avyttring av logistikfastigheten Infrahubs Jönköping.

Mkr	2023	2022
Per 1 januari	182	187
Anskaffningar	15	22
Försäljningar	-2	-60
Resultatandel från intresseföretag	-6	63
Lämnade utdelningar	-53	-29
Omklassificering till andelar i dotterföretag	-	-3
Valutakursdifferenser	0	1
Utgående bokfört värde	**136**	**182**

Under 2023 har utdelningar om totalt 53 mkr (29) 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	511	196	14	1	45	45	140
CatWave AB	Sverige	17	11	38	5	49	49	5
Bankfoot APAM Ltd	UK	9	6	14	5	50	38	3
Vantage Zero Ltd	UK	6	7	11	-1	50	50	-1
CaNk ApS	Danmark	90	0	0	0	50	50	23
Infrahubs Fastighet 10 AB	Sverige	305	297	10	-2	40	40	-1
Infrahubs Hold-co 5 AB	Sverige	10	10	0	0	40	40	0
								136

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

NOT 21 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2023	2022
Visa preferensaktier serie C	44	36
	44	**36**

Mkr	2023	2022
Per 1 januari	36	61
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-43
Verkligt värdeförändringar	8	14
Omräkningsdifferenser	0	4
Per 31 december	**44**	**36**

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.

Inga aktier av serie A avyttrades under 2023.

NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

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

Mkr	2023	2022
Låneportföljer	74	88
Övriga skuldinstrument	98	96
Fondplaceringar	168	24
Onoterade aktier	125	101
Övrigt	0	2
	466	**311**

Mkr	2023	2022
Per 1 januari	311	173
Förvärv *	162	137
Ökning genom rörelseförvärv	4	-
Avyttringar	-4	-
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	-9	-8
Valutakursdifferenser	2	10
Per 31 december	**466**	**311**
Avgår: långfristig del	-443	-272
Kortfristig del	**22**	**39**

* Avser främst förvärv av andelar i det onoterade bolaget Pamica 4 och fondandelar i UK REIT Fund och Öpeka

** För verksamhetsrelaterade innehav redovisas förändringar i verkligt värde i Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader (not 7) i resultaträkningen. Förändringar i verkligt värde på låneportföljer 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 löpande och omvärderingar görs kontinuerligt. Portföljen värderas till verkligt värde.

Kassaflödena består av såväl räntebetalningar som amorteringar med en prognosperiod fram till och med 2025. Förväntade kassaflöden under perioden uppgår till 78 mkr (95) vilka är diskonterade och bokförda till 74 mkr (88). Kvarstående låneportföljer har diskonterats med diskonteringsräntor som per 31 december 2023 uppgick till 4,5 procent respektive 0 procent vilket ger en vägd genomsnittlig diskonteringsränta på 3,1 procent (2,5). Den vägda genomsnittliga durationen för portföljen uppgår till 1,5 år (1,8) per balansdagen.

Under 2023 avyttrades inga låneportföljer. Under tidigare år har Catella avyttrat fem låneportföljer vilka har återbetalat Catellas ursprungliga investering med god marginal.

Pastor 2

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call). Administration av portföljer är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet och konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Catella anser att kreditrisken i portföljen är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera givet ett flertal okända faktorer hos emittenten. Catella har gjort antagandet att återköp sker under fjärde kvartalet 2025. Portföljen värderas till det fulla återbetalningsbara beloppet om 5,0 miljoner euro diskonterat till nuvärde med tillämpning av en diskonteringsränta för liknande tillgångar. Det motsvarar ett värde om 4,7 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 2024. Antagandet är konservativt då det innebär att inga ytterligare kassaflöden, utöver positionens aktuella kapitalbelopp om 1,6 miljoner euro plus nästkommande kvartals kassaflöde, erhålls vid nyttjandet av time call. Portföljen värderas därmed till totalt 2,0 miljoner euro. Det. är 1,5 miljoner euro lägre än vid årets ingång och justeringen belastade resultatet under 2023. Anledningen härtill är att tidigare utdelade belopp som räntor har, av fondens Principal Agent, klassificerats om till amorteringar i syfte att justera positionens utestående kapitalbelopp till ett belopp motsvarande fondens lägsta kassabehållningsnivå (Cash Reserve Account).

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2023

Mkr Låneportfölj	Land	Prognostiserade odiskonterat kassaflöde	Andel av odiskonterat kassaflöde, %	Prognostiserade diskonterade kassaflöden	Andel av diskonterat kassaflöde, %	Diskonteringsränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	55,5	71,3%	52,0	69,9%	4,5%	2,0
Lusitano 5	Portugal	22,4	28,7%	22,4	30,1%	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		**77,9**	**100,0%**	**74,4**	**100,0%**	**3,1%**	**1,5**
Redovisat värde i koncernens balansräkning				**74,4**			

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

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	0,6	4,6%	3,0
Lusitano 5	Portugal	39,4	41,5%	39,4	0,4	0,0%	0,3
Totalt kassaflöde *		**95,0**	**100,0%**	**88,1**	**1,0**	**2,5**	**1,8**
Upplupna räntor							
Redovisat värde i koncernens balansräkning				**88,1**			

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Kassaflöde

Kassainflöde för respektive låneportfölj redovisas i tabellen nedan.

Mkr Låneportfölj	Spanien	Portugal	Övriga	Utfall
Utfall	Pastor 2	Lusitano 5		
Helår 2009-2021	27,2	15,8	267,0	310,0
Helår 2022	0,0	16,9	0,0	16,9
Q1 2023	0,0	5,8	0,0	5,8
Q2 2023	0,4	7,6	0,0	8,0
Q3 2023	0,6	6,2	0,0	6,8
Q4 2023	0,6	4,1	0,0	4,7
Summa	**28,9**	**56,3**	**267,0**	**352,2**

Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av skuldinstrument i fastighetsutvecklingsprojektet Mander Centre, APAMs saminvesteringar med kunder, onoterade aktieinnehav i Private Equity produkten Pamica och andelar i egen förvaltade fonder såsom Öpeka, UK REIT Fund, Catella Fastighetsfond Systematisk C, Catella Wohnen Europa och Catella Modernes Wohnen med flera. Innehavens redovisade värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2023 till 391 mkr (223). Se vidare not 3 under rubriken Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder.

Andra värdepapper

Per den 31 december 2023 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	2023	2022
Kaktus	1 697	1 635
Isoparc	24	-
Polaxis	182	-
Infrahubs Vaggeryd	0	298
Barcelona Logistics	0	61
Salisbury	240	227
Övriga	0	22
	2 143	**2 244**

Mkr	2023	2022
Per 1 januari	2 244	2 105
Anskaffningar	526	759
Försäljningar	-300	-743
Intäkter från avtal med kund	-308	-7
Valutakursdifferenser	-8	130
Per 31 december	**2 143**	**2 244**

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, bland annat gym och närbutik. Byggnationen påbörjades i augusti 2019 och lägenheterna färdigställdes under tredje kvartalet 2022 och är fullt uthyrda. Den kommersiella delen beräknas stå klar 2024/2025. Marknadsföring för försäljning av fastigheten kommer att inledas under första halvåret 2024. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

Isoparc

Catella, via dotterföretaget Catella Logistics Europe, uppför en logistikanläggning om cirka 16 000 kvadratmeter i Sorigny i Frankrike. Anläggningen förväntas vara färdigställd i slutet av 2024. I januari 2024 såldes projektet till franska Deret för ett belopp motsvarande bokfört värde.

Polaxis

Catella, via dotterföretaget Catella Logistics Europe, uppför en logistikanläggning om cirka 31 000 kvadratmeter i Tours i Frankrike. Byggnaden, som utgör första etappen av tre, är fullt uthyrd med ett hyresavtal som löper i 9 år och förväntas vara färdigställd i slutet av 2024. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

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	2023	2022
Kundfordringar	257	391
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	-11	-15
	246	**376**

Det verkliga värdet på kundfordringar är som följer:

Mkr	2023	2022
Kundfordringar	246	376
	246	**376**

Åldersanalys av förfallna kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2023	2022
Mindre än 1 månad	86	187
1 till 2 månader	7	4
2 till 3 månader	3	3
3 till 6 månader	3	6
Mer än 6 månader	17	35
	117	**235**

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	2023	2022
Per 1 januari	-15	-12
Reservering för osäkra fordringar	-2	-5
Återvunna kundförluster	2	0
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	8	0
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	-6	3
Övrigt	3	0
Valutakursdifferenser	0	-1
Per 31 december	-11	-15

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	2023	2022
Per 1 januari	41	15
Tillkommande fordringar	16	27
Återbetalda fordringar	0	0
Minskning genom rörelseavyttring	0	0
Ökning genom rörelseförvärv	1	0
Omklassificering till kortfristiga fordringar	0	-1
Omräkningsdifferenser	0	1
Per 31 december	58	41

Mkr	2023	2022
Hyresgarantier	5	4
Övrigt	52	37
	58	41

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Upplupna förvaltningsavgifter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	4
Upplupna intäkter hänförliga till projekt	0	42
Övriga upplupna intäkter	8	20
Förutbetalda hyreskostnader	4	1
Övriga förutbetalda kostnader	40	32
	51	100

NOT 27 LIKVIDA MEDEL OCH CHECKRÄKNINGSKREDITER

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 100 mkr (70). Se vidare not 32.

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 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 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 2022 lämnades en utdelning på 1,20 kronor per aktie.

Se även not 49 Eget kapital i moderbolaget.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2023	2022
Inlåning från kreditinsitut för den operativa verksamheten	1 173	1 521
Obligationslån	1 247	1 244
	2 420	2 765
Avgår: långfristig del	-2 417	-2 762
Kortfristig del	**3**	**3**

Inlåning från kreditinstitut avser främst finansiering av pågående fastighetsutvecklingsprojekt i dotterföretagen Kaktus 1 TopCo ApS, Salisbury Asset Propco Ltd och Polaxis SAS. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 145 mkr (1 480). Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2023 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 27 mkr (41). Obligationslån är hänförligt till Catella AB.

Förfallotidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2023	2022
Mindre än 3 månader	1	2
Mellan 3 - 12 månader	1	0
Mellan 1 - 3 år	1 272	1 645
Mellan 3 - 5 år	1 146	1 118
Mer än 5 år	-	-
Utan förfallotidpunkt	-	-
	2 420	2 765

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2023	2022
Inlåning från kreditinstitut	1 173	1 521
Obligationslån	1 247	1 244
	2 420	2 765

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, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avsättningar

Mkr	Säljoptioner	Långsiktiga incitaments planer	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2022	**50**	**23**	**2**	**76**
Tillkommande avsattningar		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**
Tillkommande avsättningar				0
Utnyttjat under året	-28	-6	0	-35
Återförda outnyttjade belopp				0
Omklassificeringar	-26	-34	-1	-61
Valutakursdifferenser	3	0		3
Per 31 december 2023	**0**	**0**	**0**	**0**

Under 2023 har säljoptioner och långsiktiga incitamentsplaner klassificerats om från Övriga avsättningar till Övriga långfristiga skulder i Koncernens rapport över finansiell ställning. Jämförelseperioden har justerats på motsvarande sätt.

Övriga långfristiga skulder

Mkr	2023	2022
Säljoptioner	75	52
Långsiktiga incitamentsplaner	48	40
Villkorad köpeskilling	8	0
Övriga långfristiga skulder	17	34
	148	126

Säljoptioner är hänförliga till dotterföretagen APAM Ltd och Aquila Asset Management SAS och vilka ger dess minoritetsaktieägare en rättighet att sälja sina aktier i bolagen efter utgången av räkenskapsåret 2028. Värdet på optionerna är beroende av den framtida resultatutvecklingen i bolaget.

Långsiktiga incitamentsplaner är riktade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Investment Management.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Semesterlöneskuld	28	31
Upplupna personalomkostnader	24	47
Upplupna revisionskostnader	7	6
Upplupna juridiska kostnader	4	3
Upplupen bonus	150	249
Upplupna räntekostnader	17	5
Upplupna hyreskostnader	1	1
Upplupna provisionskostnader	95	89
Övriga upplupna kostnader	69	69
	394	502

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2023	2022
Likvida medel	100	70
Övriga ställda säkerheter	0	0
	100	70

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.

2024072502404

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	445	275
	445	275

Övriga eventualförpliktelser avser borgensåtaganden som ingåtts dels som säkerhet för garantiåtaganden för sålda fastigheter, dels som säkerhet för fullgöranden enligt utvecklingsavtal. Övriga eventualförpliktelser avser även pågående tvister i avvecklade verksamheter samt garantiförpliktelser som rörelsedrivande dotterföretag lämnat för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Av koncernens totala eventualförpliktelser är 422 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 delvis av kontraktsenliga garantiförpliktelser, försäkring eller erforderliga reserver. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka koncernens affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 34 ÅTAGANDEN

Mkr	2023	2022
Investeringsåtaganden	6	0
	6	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 4 AB.

NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella koncernen till följande belopp:

Mkr	2023	2022
Erhållna räntor	7	23
Betalda räntor	-65	-14
Varav hänförliga till kontraktskulder	*-8*	*-12*
Netto betalda räntor	-59	8

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet:

2023:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-upplägnings-kostnader	Lån i förvärvat /sålt dotterbola	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Obligationslån 2021	1 244		3			1 247
Fastighetsprojekt-finansiering	1 480	-321	-12		-2	1 145
Övrig upplåning	41	-11		-1	0	28
Summa	2 765	-332	-10	-1	-2	2 420

2022:

Mkr	Ingående balans	Kassa-flöden	Låne-upplägnings-kostnader	Lån i förvärvat /sålt dotterbola	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 2023

I september 2023 förvärvade Catella 60 procent av aktierna i Aquila Asset Management SAS (Aquila Group). Total köpeskilling har beräknats uppgå till 122 mkr varav 114 mkr utgör ett fast belopp och 8 mkr utgör villkorad köpeskilling. Utfallet av den villkorade köpeskillingen är beroende av bolagets rörelseresultat under 2023-2025 och har ingen fastställd maximinivå. Den villkorade köpeskillingen värderas till verkligt värde baserad på bolagets utfall och finansiella planer för de aktuella åren, diskonterade till nuvärde. Genom förvärvet stärker Catella sin europeiska plattform och möjliggör betydande synergier för koncernens befintliga verksamheter.

Aquila Group är en av de största oberoende aktörerna inom fastighetsinvesteringar och strategisk förvaltning i Frankrike med totalt 1,4 miljarder euro i förvaltat kapital. Aquila Group består av Aquila Asset Management och fastighetsfondförvaltaren Axipit Real Estate Partners. Bolagets grundare och verkställande direktörer, Jean-Marc Sabiani och Gilles Barbieri, kommer att fortsätta som aktieägare och vara verksamma i företaget under minst fem år.

Catella och de tre minoritetsägarna i Aquila Group har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Catella har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Catella under våren 2029 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen i bolaget, se vidare not 30.

Den förvärvade verksamheten, som ingår i affärsområdet Investment Management, konsolideras i koncernen som ett dotterbolag från den 30 september 2023. Per detta datum uppgick verkligt värde på identifierbara nettotillgångar till 40 mkr varav 37 mkr är hänförliga till befintlig kundkontaktsportfölj. Innehav utan bestämmande inflytande värderas till sin andel, 40 procent, av bolagets identifierbara nettotillgångar och vilka vid förvärvstillfället uppgick till 16 mkr.

Den goodwill om 98 mkr som uppstår genom förvärvet hänför sig till operativ expansion genom stärkt närvaro på den franska marknaden, viktiga synergier med Catellas befintliga verksamheter och till humankapital.

Värderingen är preliminär i avvaktan på slutlig värdering av dessa tillgångar vilket bedöms ske inom 12 månader från för-värvsdatumet.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Mkr	2023
Förvärvsrelaterade immateriella tillgångar	
Immateriella tillgångar	37
Materiella anläggningstillgångar	2
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5
Övriga fordringar	10
Likvida medel	8
Uppskjutna skatteskulder	-9
Övriga skulder	-12
Verkligt värde nettotillgångar	**40**
Innehav utan bestämmande inflytande	-16
Goodwill	98
Total köpeskilling	**122**
Villkorad köpeskilling	-8
Kontant reglerad köpeskilling	**114**
Likvida medel i förvärvat dotterföretag	-8
Förvärvskostnader	8
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	**114**

Förvärvet av Aquila Group har påverkat koncernens intäkter med 17 mkr och årets resultat efter skatt med 1 mkr. Om förvärvet hade skett per 1 januari 2023, skulle koncernens intäkter ha påverkats med 60 mkr och periodens resultat efter skatt skulle ha påverkats med 1 mkr.

Vidare under 2023 förvärvades andelar i APAM Ltd, Catella Residential Partners SAS och Catella Asset Management Iberia för en total köpeskilling om 12 mkr från innehav utan bestämmande inflytande.

Avyttring av dotterföretag 2023

Under första kvartalet 2023 sålde Catella sina andelar i franska dotterföretaget Catella Hospitality Europe SAS till bolagets lokala ledning tillika minoritetsaktieägare. Transaktionen genererade en mindre vinst.

I april avyttrades logistikprojektet Infrahubs Vaggeryd som genererade en realisationsvinst om 8 mkr, varav 4 mkr var hänförligt till moderföretagets aktieägare, och tillförde koncernen 302 mkr i likviditet.

I juli avyttrade Catella sitt 50-procentiga innehav i Infrahubs AB och tillhörande projektbolag för en köpeskilling om totalt 30 mkr. Avyttringen hade en positiv effekt på resultat efter skatt med 28 mkr.

Mkr	Catella Hospitality	Infrahubs Vaggeryd	Infrahubs AB
Köpeskilling	0	306	31
Transaktionskostnader		-3	-1
Köpeskilling efter transaktionskostnader	**0**	**302**	**30**
Avyttrade nettotillgångar:			
Anläggningstillgångar	2		2
Likvida medel	6		17
Övriga omsättningstillgångar	3	294	34
Långfristiga skulder	-3		-21
Kortfristiga skulder	-13		-30
Nettotillgångar	**-5**	**294**	**3**
Innehav utan bestämmande inflytande	0		-1
Goodwill	-	-	-
Avyttrade nettotillgångar	**-5**	**294**	**2**
Realisationsresultat	5	8	28
Kassaflöde:			
Kontant reglerad köpeskilling	0	306	31
Transaktionskostnader	0	-3	-1
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-6	0	-17
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	**-6**	**302**	**12**

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 affärsområdet 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.

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 SAS, Catella Logistic Europe SAS, Catella Asset Management Iberia och IPM AB för en total köpeskilling om 35 mkr från innehav utan bestämmande inflytande. 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.

NOT 37 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari såldes den sista fastigheten i partnerskapet med Infrahubs och vilken tillförde Catella 280 mkr i likviditet.

NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Närståenderelationer med betydande inflytande innefattar Catellas styrelseledamöter och koncernledning, inklusive familjemedlemmar, samt företag där dessa personer har styrelseuppdrag eller positioner som ledande befattningshavare och/eller har betydande aktieinnehav. För ledande befattningshavares delägande i Catella samt i dotterbolag, se not 11.

Vidare finns nyckelpersoner i dotterbolag inom Corporate Finance och Investment Management verksamheterna vilka i vissa fall är delägare i de dotterbolag de arbetar i. Det finns särskilda förutsättningar hänförligt till dessa delägarskap. I enlighet med koncerns redovisningsprinciper redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till dessa ägarandelar som en personalkostnad. För räkenskapsåret 2023 uppgick dessa kostnader till 5,5 mkr.

Transaktioner med närstående

2023

Catella AB ingick i juni 2023 ett nytt hyres-avtal med ett helägt dotterbolag till Humlegården AB vars VD, Anneli Jansson, är styrelseledamot i Catella AB. Det nya hyresavtalet, som avser kontorslokaler på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm, har ingåtts för en period om 7 år med en årlig bashyra uppgående till 10 506 000 kr. Lokalen var föremål för renovering och tillträde skedde under första kvartalet 2024. Under tiden för renovering hyrde Catella AB två temoprära lokaler från två dotterbolag till Humlegården AB för en årlig bashyra om 2 176 000 kr respektive 2 089 400 kr.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Catellas tyska dotter-företag Catella Project Management GmbH driver fastighetsutvecklingsprojekten inom Catella Project Capital GmbH. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som Catella Project Management GmbH fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför koncernen.

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 koncernen.

NOT 39 ANVÄNDANDE AV NYCKELTAL EJ DEFINIERADE I IFRS SAMT BEGREPP OCH VALUTAKURSER

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se not 2 för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast ett fåtal nyckeltal. Från och med andra kvartalet 2016 tillämpar Catella ESMAs (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya riktlinjer för alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är komplimenterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkning.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 omsattningstillgångar med avdrag för icke räntebärande lång- och kortfristiga skulder.	Måttet åskådliggör Bolagets sysselsatta kapital.
Nettoskuld/Nettokassa	Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minskat med rantebärande 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.
Medeltal anställda	Genomsnittet av antal anställda vid utgången av räkenskapsårets fyra kvartal	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av genomsnittet av antal anställda i Bolaget under perioden.
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden	Fastighetstransaktionsvolymer för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Beräkning av räntabilitet på eget kapital per segment. Koncernen innehåller samtliga verksamheter

KONCERNEN	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	-75	-22	84	-8	97	68	247	79
Eget kapital, mkr *	1 988	2 093	2 219	2 168	2 168	2 038	1 954	1 766
Räntabilitet på eget kapital, %	-1	7	11	20	26	27	27	10

INVESTMENT MANAGEMENT	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	6	9	71	18	65	63	135	30
Eget kapital, mkr *	389	390	457	386	367	307	254	1 088
Räntabilitet på eget kapital, %	26	43	61	59	48	40	34	21

PRINCIPAL INVESTMENTS	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	-15	30	5	-4	35	-27	65	84
Eget kapital, mkr *	340	362	335	321	327	280	306	239
Räntabilitet på eget kapital, %	5	21	3	24	59	50	71	47

CORPORATE FINANCE	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Periodens resultat, mkr *	7	-5	-17	-24	6	4	19	-24
Eget kapital, mkr *	17	7	11	17	44	39	36	26
Räntabilitet på eget kapital, %	-205	-171	-105	17	13	98	68	89

** 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 2023

Valuta	Genomsnitts-kurs	Balansdags-kurs
DKK	1,503	1,489
EUR	11,203	11,096
GBP	13,002	12,768
NOK	0,972	0,987
PLN	2,585	2,557

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning		41,8	47,8
Övriga rörelseintäkter		4,2	12,6
Totala intäkter		**46,0**	**60,4**
Övriga externa kostnader	41	-40,2	-42,8
Personalkostnader	42	-56,8	-54,3
Avskrivningar		-0,3	-0,3
Övriga rörelsekostnader		-1,2	0,6
Rörelseresultat		**-52,4**	**-36,4**
Resultat från andelar i koncernföretag	43	260,9	257,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	0,3	3,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	45	-107,1	-71,4
Finansiella poster		154,2	189,3
Resultat före skatt		**101,8**	**152,9**
Skatt på årets resultat	46	-	-
Årets resultat		**101,8**	**152,9**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Årets resultat		101,8	152,9
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
Summa totaltresultat för året		**101,8**	**152,9**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	47	0,1	0,4
Materiella anläggningstillgångar		0,5	0,1
Andelar i koncernföretag	48	1 358,2	1 358,2
		1 358,8	**1 358,8**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag		297,5	307,5
Skattefordringar		0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		5,7	4,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,2	5,9
Likvida medel		0,2	0,1
		309,7	**318,7**
Summa tillgångar		**1 668,5**	**1 677,4**

	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	49		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	176,7
		176,7	**176,7**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		70,0	70,0
Balanserad vinst		46,9	0,0
Årets resultat		101,8	152,9
		218,7	**222,9**
Summa eget kapital		**395,3**	**399,6**
Skulder			
Långfristiga låneskulder	50	1 246,5	1 243,8
		1 246,5	**1 243,8**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4,0	7,3
Skulder till koncernföretag		1,5	5,4
Övriga kortfristiga skulder		1,3	0,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	19,9	20,6
		26,7	**34,1**
Summa skulder		**1 273,2**	**1 277,9**
Summa eget kapital och skulder		**1 668,5**	**1 677,4**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		101,8	152,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		0,3	0,3
Utdelning från dotterföretag		-250,0	-257,4
Finansiella poster		3,7	0,4
Övriga omklassificeringar		-10,9	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-155,1**	**-103,8**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		61,9	127,1
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-8,4	9,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-101,6**	**33,0**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	0,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i dotterföretag	48	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-0,4**	**0,0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	50	-	-
Amortering av lån		-	-
Utdelning från dotterföretag		208,1	55,4
Lämnade utdelningar		-106,0	-88,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**102,0**	**-33,0**
Årets kassaflöde		**0,1**	**0,0**
Likvida medel vid årets början		0,1	0,1
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		**0,2**	**0,1**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Mkr	Not 49	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022		**176,7**	**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**	**70,0**	**0,0**	**152,9**	**399,6**
Vinstdisposition				152,9	-152,9	0,0
Utdelning				-106,0		-106,0
Årets totalresultat för januari–december 2023						
Årets resultat					101,8	101,8
Övrigt totalresultat, netto efter skatt					0,0	0,0
Årets totalresultat					**101,8**	**101,8**
Eget kapital 31 december 2023		**176,7**	**70,0**	**46,9**	**101,8**	**395,3**

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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.

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 minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Moderbolaget tillämpar vidare undantagsregeln i RFR 2 för att inte tillämpa reglerna i IFRS 9 för finansiella garantier avseende garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag. I dessa fall tillämpas reglerna i IAS 37 som medför att finansiella garantiavtal ska redovisas som en avsättning i balansräkningen när Catella har ett rättsligt eller informellt åtagande till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Dessutom måste det vara möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning av åtagandets värde.

NOT 41 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2023	2022
KPMG 2023/ PwC 2022		
Revisionsuppdraget *	1,3	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0,6
Skatterådgivning	-	0,2
Övriga tjänster	1,3	0,2
Summa	**2,6**	**2,0**

Total kostnad är till moderbolagets revisorer KPMG AB (2022: 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.

Leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2023	2022
Årets kostnad för leasingavtal inkl hyra uppgår till	4,6	4,6
Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	5,4	6,1
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	23,1	1,7
Förfaller till betalning senare än fem år	12,7	0,0
Summa	41,2	7,8

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

NOT 42 PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
Mkr	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	2,9	0,7	2,8	0,5
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verkställande direktör	6,1	3,1	7,9	2,9
	(1,7)	(1,6)	(3,6)	(1,6)
Övriga anställda, Sverige	24,1	15,1	21,5	13,0
	(1,7)	(5,7)	(3,6)	(4,9)
Summa	33,2	18,9	32,2	16,4
	(3,4)	(7,3)	(7,2)	(6,5)

2024072502410

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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

	2023		2022	
Mkr	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
VD och ledande befattningshavare	4	1	5	1
Övriga anställda	19	10	16	10
Summa	23	11	21	11

NOT 43 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2023	2022
Utdelning	10,9	57
Anteciperad utdelning	250,0	200
Summa	260,9	257,4

NOT 44 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2023	2022
Räntor	0,2	0,0
Valutakursvinster	0,1	3,2
Summa	0,3	3,2

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 45 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2023	2022
Räntor	-104,2	-68,6
Låneuppläggningskostnader	-2,8	-2,8
Valutakursförluster	-0,1	0,0
Summa	-107,1	-71,4

Av räntekostnader och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 46 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende skattemassiga underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporara skillnader	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa	0,0	0,0

Årets skattemässiga underskott uppgår till 50,3 mkr (31,4). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2023 till 136,7 mkr (86,4). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

NOT 47 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2023	2022
Ingående bokfort varde	0,4	0,7
Inköp	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-0,3	-0,3
Utgående bokfört värde	0,1	0,4

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	2023	2022
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 352,6	1 352,6
Catella Real Estate AG	10%	10%	252 500	5,6	5,6
Summa				1 358,2	1 358,2

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

Bolag	Org.nr.	Stad
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München

Andelar i koncernföretag	2023	2022
Ingående bokfört värde	1 358,2	1 058,2
Förvärv	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	300,0
Utgående bokfört värde	1 358,2	1 358,2

NOT 49 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2023 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; 2 395 654 A aktier, med fem röster per aktie, och 85 952 918 B aktier med en röst per aktie. Några andra skillnader mellan aktieslagen finns inte.

Bolagsordningen innehåller en rättighet för innehavare av aktier av serie A att omvandla dessa till lika antal aktier av serie B. Under 2023 konverterades 110 588 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 2023.

Catella har totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner i två olika serier, serie 2020/2024:A och serie 2020/2025:B som emitterades enligt beslut vid en extra bolagsstämma den 21 december 2020 som ett led i införandet av ett incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner i Catella (LTI 2020). Av dessa teckningsoptioner har 2 800 000 teckningsoptioner tilldelats ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner medan 200 000

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

teckningsoptioner innehas i eget förvar, dessa beskrivs ytterligare i not 12.

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 2023 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapitalet och 49,0 procent (48,9) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster vid utgången av 2023.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 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 2022 lämnades en utdelning på 1,20 kronor per aktie.

Fritt eget kapital

Överkursfond tillsammans med balanserade vinstmedel och årets resultat, utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 50 LÅNESKULDER

Mkr	2023	2022
Obligationslån	1 246,5	1 243,8
	1 246,5	1 243,8
Avgår: långfristig del	-1 246,5	-1 243,8
Kortfristig del	0,0	0,0

Catella AB har en emitterad icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år med förfall i mars 2025. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Den effektiva räntan 2023, exklusive låneuppläggningskostnader, uppgick till 8,3 procent (5,5). 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 2023.

NOT 51 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Semesterlöneskuld	2,2	2,5
Upplupna löner	5,0	9,0
Sociala avgifter	3,5	3,7
Upplupna räntekostnader	4,3	3,3
Upplupna revisionsarvoden	0,6	0,0
Upplupna styrelsearvoden	0,9	0,9
Upplupna advokatkostnader	1,4	0,4
Övriga poster	2,0	0,9
Summa	19,9	20,6

NOT 52 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut uppgående till 983 mkr som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått borgensåtaganden om totalt 245 mkr gentemot investerare i två olika projektbolag för dess fullgörande enligt utvecklingsavtal. För jämförelseperioden 31 december 2022 uppgick moderbolagets samlade eventualförpliktelser till 1 351 mkr.

Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2023.

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 2023 har Catella AB tillhandahållit ett antal koncerninterna tjänster till flertalet dotterbolag för vilka marknadsmässigt pris har erlagts. Därutöver har utdelningar från dotterbolag erhållits med ett belopp om 10,9 mkr.

För ledande befattningshavares förmåner hänvisas till koncernens uppgifter under not 11 till koncernredovisningen samt till not 43.

För ställda säkerheter och eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag hänvisas till not 52.

NOT 54 FINANSIELL RISKHANTERING

Catella AB (publ) är ett holdingbolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier i dotterbolag och fordringar på dotterbolag. Ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar sker för närvarande. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Moderbolaget har vidare upptagit långfristig lånefinansiering i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Därmed har den juridiska personen Catella AB (publ) exponering mot ränterisk och likviditetsrisk. Exponering mot andra finansiella risker såsom marknadsrisk, kreditrisk och valutarisk etc. är begränsad. Catella AB är indirekt utsatt för samma risker som koncernen genom sitt innehav av andelar i dotterbolag och intressebolag.

2024072502411

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 2023.

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

På extra bolagsstämma den 20 mars beslutades att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram för koncernledningen och andra nyckelpersoner inom koncernen (totalt ca 40 anställda).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Kr	
Överkursfond	69 966 953
Balanserat resultat	46 882 610
Årets resultat	101 799 760
	218 649 323

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

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	139 135 608
	218 649 323

*baserat på antalet utestående aktier, 88 348 572, den 31 december 2023.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 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 2022 lämnades en utdelning på 1,20 kronor per aktie.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 22 maj 2024.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 9 april 2024.

DocuSigned by: B12FA3EB1C2547C...
Jonan Claesson
Styrelseordförande

DocuSigned by: BAB1278959CC4A4...
Tobias Alsdorger
Styrelseledamot

DocuSigned by: Johan Damne 0BCF1854E0874C1...
Johan Damne
Styrelseledamot

DocuSigned by: Anneli Jansson 16EA3035E4ED499...
Anneli Jansson
Styrelseledamot

DocuSigned by: Samir Kamal 8903B476462E4E8...
Samir Kamal
Styrelseledamot

DocuSigned by: Sofia Wyatt A16B04F2B4B145A...
Sofia Wyatt
Styrelseledamot

DocuSigned by: Christoffer Abramson 8B0C45566B624E8...
Christoffer Abramson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by: Johanna Hagström Jerkeryd D41EE400C1B1493...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catella AB,
org nr 556079 1419

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54-118 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen 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 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning och värdering av fastighetsprojekt

Se not 23 och redovisningsprinciper på sidan 68 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Fastighetsprojekten bedrivs i separata juridiska enheter. Beroende på ägande och kontroll redovisas fastighetsprojekten som antingen dotterbolag alternativt intressebolag. Det redovisade värdet på fastighetsprojekt som ägs genom dotterbolag uppgår till 2 143 mkr och redovisas på balansraden exploaterings- och projektfastigheter, fastighetsprojekten motsvarar 39 % av koncernen totala tillgångar.

Fastighetsprojekten värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Potentiellt nedskrivningsbehov i utvecklingsprojekt under uppförande och färdigställda projekt kan ha en väsentlig påverkan på bolagets resultat. Förändring i efterfrågan kan väsentligt påverka såväl bedömda marknadsvärden som redovisade värden för respektive projekt.

Under 2023 har intäkterna från Catellas exploaterings- och projektfastigheter uppgått till 745 mkr vilket utgör 32 % av koncernens totala intäkter. Genom väsentligen i projekttransaktionerna och väsentligheten i projektfastigheterna av tillgångsmassan har redovisning och värderingen av fastighetsprojekten varit ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2023.

Hur området har beaktats i revisionen

Vår revision har omfattat bland annat granskning av koncernens redovisningsprinciper av fastighetsprojekt för att verifiera efterlevnad av IFRS.

Som stöd för värderingen har vi granskat interna eller externa värderingar, eller indikativa bud när så finns tillgängligt. Vi har även utvärderat ledningens bedömningar genom att följa upp projekten samt beaktat allmänna marknadsförhållanden för fastigheter på respektive marknad. Vi har också hållit diskussioner med bolagets ledning avseende värderingarna av fastighetsprojekten.

Vi har stickprovsvis utvärdet och testat genomförda transaktioner samt intäktsredovisning hänförligt till fastighetsprojekten. Vi har även genomfört stickprovsvis granskning av aktiveringar av kostnader hänförliga till fastighetsprojekten för att säkerställa korrekt allokering och att posterna är balansgilla.

Vidare har vi bedömt innehållet i de upplysningar som lämnas i årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-44. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information..

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för *att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de* ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: C26310A1-A482-4FFC-8BF2-AFED970AFC39

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Catella AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den 10 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20240725024115

Envelope Id: C26310A1A4824FFC8BF2AFED970AFC39 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Catella AB - Årsredovisning 2023
Company: Catella AB
Project: Årsredovisning 2023
Source Envelope:
Document Pages: 124 Signatures: 17 Envelope Originator:
Certificate Pages: 8 Initials: 0 Emma Lötbom
AutoNav: Enabled *Birger Jarlsgatan 6*
EnvelopeId Stamping: Enabled Stockholm, Sweden 11434
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna emma.lotbom@catella.se
IP Address: 194.132.26.32

Record Tracking

Status: Original Holder: Emma Lötbom Location: DocuSign
2024-04-08 | 09:03 emma.lotbom@catella.se

Signer Events

Anneli Jansson
anneli.jansson@humlegarden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

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

Signature

DocuSigned by:
Anneli Jansson
16EA3035E4ED499...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.213.64.156

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

Timestamp

Sent: 2024-04-09 | 11:15
Viewed: 2024-04-09 | 11:17
Signed: 2024-04-09 | 11:17

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: a0ed07b1-b0bc-5a7f-b44e-fdd229710ed5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:16

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: a0ed07b1-b0bc-5a7f-b44e-fdd229710ed5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:18

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-04-09 | 11:17
ID: 5f7a6186-0d2e-457f-b09c-cda7c3db4e13

Signer Events	Signature	Timestamp
Christoffer Abramson christoffer.abramson@catella.se CEO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Christoffer Abramson 8B0C45566B624E8 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 178.255.69.114	Sent: 2024-04-09 | 11:15 Viewed: 2024-04-09 | 11:21 Signed: 2024-04-09 | 11:21

Signature Provider Details:

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: cfcbf0f7-8eb7-5129-aaad-2021aefd6046

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-04-09 | 11:21

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2024-04-09 | 11:21

ID: 693f497c-4343-4953-9ed3-7c181bf9dd75

Johan Claesson johan.claesson@claessonanderzen.com Ordf Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: B12FA3EB1C2547C Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 185.130.24.247	Sent: 2024-04-09 | 11:15 Viewed: 2024-04-09 | 11:18 Signed: 2024-04-09 | 11:20

Signature Provider Details:

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 97407c8c-ce80-5102-bcc2-4b0eb05d276b

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-04-09 | 11:17

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-06-28 | 17:54

ID: da09de0d-35f3-411d-b68e-6234952f7d50

Johan Damne johan.damne@claessonanderzen.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Johan Damne 0BCF1854E0874C1 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 94.234.106.253	Sent: 2024-04-09 | 11:15 Viewed: 2024-04-09 | 11:57 Signed: 2024-04-09 | 11:57

Signature Provider Details:

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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

Authentication Details

20240725024216

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: efb6c79f-998d-5004-ad43-df7c9440f025
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:56

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-04-09 | 11:57
ID: bd22f6d1-7e19-40e7-be9e-26e816f34978

Samir Kamal
samir.kamal@telia.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Samir Kamal
8903B476462E4E8...

Sent: 2024-04-09 | 11:15
Viewed: 2024-04-09 | 11:19
Signed: 2024-04-09 | 11:19

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.234.113.83

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: 6106b0c1-d2f8-559d-ad9b-02cf0413a63f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:18

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-04-18 | 11:02
ID: 00000310-e2c9-4cfa-a129-4af660581022

Sofia Nilsson
sofia.watt@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Sofia Watt
A16B04F2B4B145A...

Sent: 2024-04-09 | 11:15
Resent: 2024-04-09 | 11:54
Viewed: 2024-04-09 | 11:55
Signed: 2024-04-09 | 11:56

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: 82.132.220.204

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: 47f3fa2e-a293-5c59-a4b4-5c3c96dcf8a6
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 2024-04-09 | 11:50

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: ff1ec880-1475-5217-aea7-2a888b9b461d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:55

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-04-20 | 22:11
ID: c6fac9d2-a352-4cde-8547-6528bc6fd991

Tobias Alsborger
tobias.alsborger@galeinvest.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
BAB1278959CC4A4

Sent: 2024-04-09 | 11:15
Viewed: 2024-04-09 | 11:18
Signed: 2024-04-09 | 11:27

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: 94.234.113.201

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: 02a6ceba-70ef-5727-978c-04af5fa24c96
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:18

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: 02a6ceba-70ef-5727-978c-04af5fa24c96
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-09 | 11:21

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-04-09 | 11:18
ID: d765250a-de67-4d19-86cc-4180759afe5c

Johanna Hagström Jerkeryd
johanna.hagstrom@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493

Sent: 2024-04-09 | 11:57
Viewed: 2024-04-10 | 15:24
Signed: 2024-04-10 | 15:24

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.191.122.103

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

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e1b67135-513d-532b-a5c8-a6adbcb736f2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-04-10 | 15:23

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-03-08 | 14:59
ID: 1048ab71-878b-4cc3-83e1-07269a249bd1

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**
Matilda Garstedt Matilda.Garstedt@catella.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2024-04-09 | 11:57

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Veronica Hjelte Veronica.Hjelte@catella.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2024-04-10 | 15:24

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2024-04-09 | 11:15
Envelope Updated	Security Checked	2024-04-09 | 11:54
Certified Delivered	Security Checked	2024-04-10 | 15:24
Signing Complete	Security Checked	2024-04-10 | 15:24
Completed	Security Checked	2024-04-10 | 15:24

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20240725024117