

Årsredovisning

för

Catella Property Fund Investment AB

559367-6595

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Catella Property Fund Investment AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-11. 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



Christoffer Abramson

2024062040550

Årsredovisning
för
Catella Property Fund Investment AB
559367-6595
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Catella Property Fund Investment 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

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

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

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

CPFI har under året fortsatt att förvalta Catella Fastighetsfond Systematisk via delegering av FCG Fonder. Under 2023 har fonden Catella Fastighetsfond Systematisk Select startats och förvaltningen sker under motsvarande delegering av FCG Fonder. För genomförandet av portföljförvaltningen för de två fonderna köps analys och rådgivning in av Catella Fastighetsanalys AB.

Marknaden för kapitalresning har varit utmanande under 2023. Under året har ett aktivt arbete bedrivits för att starta en AIF-fond inom direktinvesteringar i fastigheter. CPFI kan konstatera att det fortsatt återstår arbete att göra och att det är svårt att ange en beräknad tidpunkt för start av fonden.

Ägarförhållanden

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

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

3 (12)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	4 016	503
Resultat efter finansiella poster	-8 953	-9 954
Soliditet (%)	67,3	71,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 574 269
årets förlust	-8 952 531
	3 621 738

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 621 738
	3 621 738

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

2024062040552

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

4 (12)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-02-25 -2022-12-31 (11 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	4 015 723	503 084
Summa intäkter		4 015 723	503 084
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-98 245
Övriga externa kostnader	3, 5, 6	-6 435 866	-5 315 745
Personalkostnader	7	-6 578 276	-5 047 892
Övriga rörelsekostnader		-109	0
Summa rörelsens kostnader		-13 014 251	-10 461 882
Rörelseresultat		-8 998 528	-9 958 798
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 998	5 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Summa resultat från finansiella poster		45 997	5 067
Resultat efter finansiella poster		-8 952 531	-9 953 731
Resultat före skatt		-8 952 531	-9 953 731
Årets resultat		-8 952 531	-9 953 731

2024062040553

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

5 (12)

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

211 625

48 144

Aktuella skattefordringar

0

48 520

Övriga fordringar

3 523

5 271

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

67 743

50 656

Summa kortfristiga fordringar

282 891

152 591

Kassa och bank

5 131 826

4 857 546

Summa omsättningstillgångar

5 414 717

5 010 137

SUMMA TILLGÅNGAR

5 414 717

5 010 137

2024062040554

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

6 (12)

BalansräkningNot
1

2023-12-31

2022-12-31

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

Aktiekapital

25 000

25 000

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

Balanserad vinst eller förlust

12 574 269

13 528 000

Årets resultat

-8 952 531

-9 953 731

3 621 738**3 574 269****Summa eget kapital****3 646 738****3 599 269****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

417 362

268 013

Skulder till koncernföretag

163 893

0

Övriga skulder

130 183

151 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 056 541

991 616

Summa kortfristiga skulder**1 767 979****1 410 868****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 414 717****5 010 137**

2024062040555

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

7 (12)

Rapport över förändringar i eget kapital

2024062040556

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-02-25	25 000			25 000
Aktieägartillskott		13 528 000		13 528 000
Årets resultat			-9 953 731	-9 953 731
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 000	13 528 000	-9 953 731	3 599 269
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 000	13 528 000	-9 953 731	3 599 269
Omföring av föregående års resultat		-9 953 731	9 953 731	0
Aktieägartillskott		9 000 000		9 000 000
Årets resultat			-8 952 531	-8 952 531
Utgående eget kapital 2023-12-31	25 000	12 574 269	-8 952 531	3 646 738

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

Garantin gäller till och med 2025-01-01 och är oåterkalleligt.

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Bokslutsdispositioner

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

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
Hyra och övriga lokalkostnader	682 188	542 500
Konsultkostnader	538 950	962 376
Advokatarvoden	336 106	3 054 562
Övriga kostnader	862 902	756 307
Fondersättning som vidarefaktureras	4 015 720	0
	6 435 866	5 315 745

Fondersättning är hänförliga till analys och rådgivning av Catella Fastighetsanalys AB. 2022 redovisades fondersättning (463 080) under konsultkostnader.

Not 4 Nettoomsättning

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
Fondintäkter som vidarefaktureras	4 015 720	463 080
Management Fee Valla Park	0	40 000
Öresavrundning	3	4
	4 015 723	503 084

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

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	100 000	0
	100 000	0
PricewaterhouseCoopers i Sverige AB		
Revisionsuppdrag	0	50 000
	0	50 000

Not 6 Operationella leasingavtal

Bolaget har ingått hyresavtal avseende lokaler och datorer enligt följande:

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
Inom ett år	526 590	523 880
Mellan ett och fem år	2 519 832	17 643
Senare än fem år	1 495 703	0
	4 542 125	541 523

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Män	2	1
	2	1

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 612 533	2 454 817
Övriga anställda	1 474 509	575 442
	4 087 042	3 030 259

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	503 199	396 690
Pensionskostnader för övriga anställda	181 565	74 443
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 462 048	1 082 624
	2 146 812	1 553 757

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

6 233 854	4 584 016
------------------	------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	50 %	40 %
Andel män i styrelsen	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022-02-25 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	45 998	5 067
	45 998	5 067

Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

11 (12)

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	67 743	50 656
	67 743	50 656

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld	437 886	373 140
Sociala avgifter	327 094	336 721
Övriga poster	291 561	281 755
	1 056 541	991 616

Not 11 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	39,00 %	14,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	60,00 %	80,00 %

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

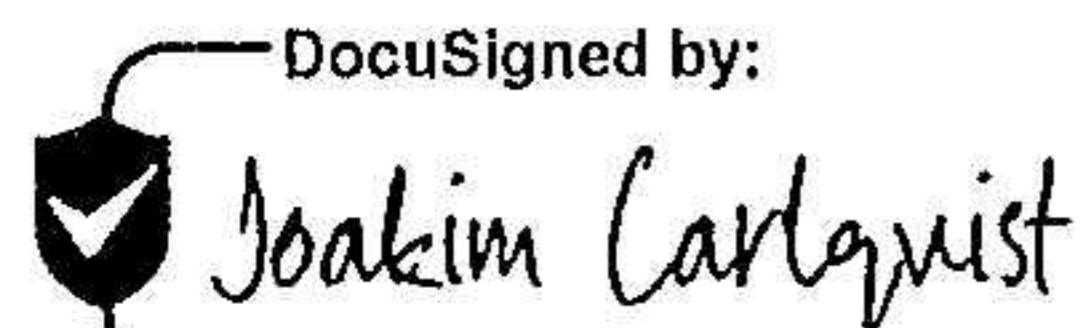
2024062040560

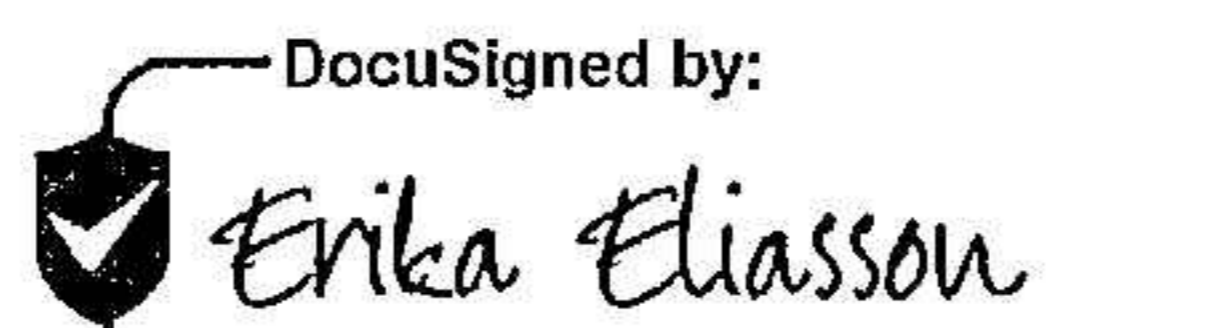
Catella Property Fund Investment AB
Org.nr 559367-6595

12 (12)

2024062040561

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

5DADB1995EDF4A7...
Joakim Carlqvist
Ordförande

DocuSigned by:

2AA22A7CF161462...
Erika Eliasson Ekberger

DocuSigned by:

8B0C45566B624E8...
Christoffer Abramson


DocuSigned by:

BAAAA3D874D64E2...
Carl Wingmark
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

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

KPMG AB

DocuSigned by:

D41EE400C1B1493...
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



2024062040562

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Catella Property Fund Investment AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Catella Property Fund Investment ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catella Property Fund Investment AB enligt god revisorsd 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 räkenskapsåret 2022-02-25—2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella Property Fund Investment AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 mars 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

 D41EE400C1B1493...
 Johanna Hagström Jerkeryd
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2C8DE43020B349F48FCA563A441F872C Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 559367-6595 Catella Property Fund Investment AB 2023-01-01-2023-12-31.p...
Company: Catella Holding AB
Project:
Source Envelope:
Document Pages: 14 Signatures: 6
Certificate Pages: 7 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Aliisa Nenonen
Birger Jarlsgatan 6
Stockholm, Sweden 11434
Aliisa.Nenonen@catella.se
IP Address: 194.132.26.32

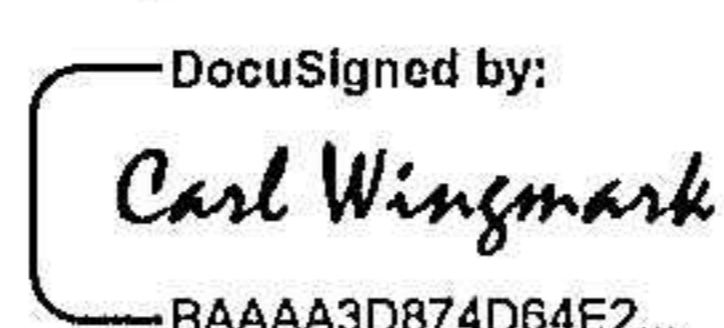
Record Tracking

Status: Original Holder: Aliisa Nenonen Location: DocuSign
2024-03-08 | 09:45 Aliisa.Nenonen@catella.se

Signer Events

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

Signature



Timestamp

Sent: 2024-03-08 | 10:22
Viewed: 2024-03-08 | 12:12
Signed: 2024-03-08 | 12:13

Signature Provider Details:

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

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

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: 4489ff1a-ec17-59ff-9092-974f529572f2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 12:12

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: ec5d8be9-f78c-5cc1-a0b1-5d27e8c93648
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-10 | 08:42

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

Christoffer Abramson
christoffer.abramson@catella.se
CEO

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

Signature Provider Details:

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: dbfef8f2-dee5-40b2-92da-a271c3119bd9
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b23c09cb-5cf0-57f6-92d6-2fc3eb15b9b4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-03-08 | 11:03

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2024-03-08 | 11:03
ID: 7b747204-2e7a-4671-b7cf-a9ddd0feb511

Erika Eliasson
erika@ekberger.com

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

Signature Provider Details:

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

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: 1adca5bb-98df-532c-a6a9-1c8e15a3af12
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 2024-03-08 | 15:08

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: 1adca5bb-98df-532c-a6a9-1c8e15a3af12
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 2024-03-08 | 15:09

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 | 10:22
Viewed: 2024-03-08 | 11:03
Signed: 2024-03-08 | 11:04

DocuSigned by:
Erika Eliasson
2AA22A7CF161462...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.229.71.75

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

Sent: 2024-03-08 | 10:22
Resent: 2024-03-08 | 15:15
Viewed: 2024-03-08 | 15:17
Signed: 2024-03-08 | 15:19

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: 5de14af1-6010-5054-8e88-e2eda040db6e

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-03-08 | 15:16

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2024-03-08 | 15:17

ID: 1b3b88b3-cf43-45c3-b620-8ef6be4dace1

Joakim Carlqvist

joakim@vimmerbystadshotell.se

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client Using IP Address: 94.234.98.15
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: 69e2b381-a0f1-524a-a4b1-5d98f5c156fb

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-03-08 | 12:15

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: 69e2b381-a0f1-524a-a4b1-5d98f5c156fb

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-03-08 | 12:20

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-22 | 09:22

ID: 73eab818-82c1-4a25-92c7-2c00f4bd2e8a

Johanna Hagström Jerkeryd

johanna.hagstrom@kpmg.se

KPMG AB

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client Using IP Address: 188.149.131.35
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

DocuSigned by:

Joakim Carlqvist

5DADB1995EDF4A7...

Sent: 2024-03-08 | 10:22

Viewed: 2024-03-08 | 12:15

Signed: 2024-03-08 | 12:17

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.234.98.15

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

DocuSigned by:

Johanna Hagström Jerkeryd

D41EE400C1B1493...

Sent: 2024-03-08 | 15:19

Viewed: 2024-03-08 | 17:45

Signed: 2024-03-08 | 17:45

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 188.149.131.35

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

2024062040566

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: 5c69ce1b-4139-5a63-ac86-838c74ca0cd5

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2024-03-08 | 17:45

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****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

2024-03-08 | 10:22

Envelope Updated

Security Checked

2024-03-08 | 15:15

Certified Delivered

Security Checked

2024-03-08 | 17:45

Signing Complete

Security Checked

2024-03-08 | 17:45

Completed

Security Checked

2024-03-08 | 17:46

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

2024062040567

2024062040568

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Catella AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$99.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Catella AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: legal@catella.se

To advise Catella AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at legal@catella.se and in the body of such request you must state: *your previous email address, your new email address*. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Catella AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to legal@catella.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time.

To withdraw your consent with Catella AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to legal@catella.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Catella AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Catella AB during the course of your relationship with Catella AB.