

## REDOGÖRELSE FÖR VALBEREDNINGENS ARBETE I CATENA AB (PUBL) INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2015

### Bakgrund

Catenas årsstämma den 6 maj 2014 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 7 oktober 2014.

Valberedningen består av: Henry Klotz utsedd av CLS Holdings plc., Åsa Bergström utsedd av Fabege, Svante Paulsson utsedd av Backahill samt Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB. Valberedningens ordförande är Åsa Bergström medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande.

De fyra ägarrepresentanterna representerar tillsammans cirka 76,5 procent av rösterna i Catena per den 7 oktober 2014. Därefter har inga större ägarförändringar skett.

Valberedningen har haft i uppgift att framlägga förslag för Catenas årsstämma 2015 avseende:

- Val av stämмоordförande
- Val av styrelseledamöter
- Val av styrelseordförande
- Val av revisor
- Styrelsearvoden
- Revisionsarvoden
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Målsättningen med beredningens arbete har främst varit att skapa en ändamålsenlig styrelsesammansättning, genom vilken ledamöternas sammanlagda kompetens och erfarenheter skapar en bred bas som passar väl mot Catenas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Styrelsen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

### Valberedningens arbete

Valberedningen har sammanträtt och även haft löpande kontakter under tiden fram till kallelsen. Som underlag för sitt arbete har valberedningen tagit del av den styrelseutvärdering som skett, samt analyserat behov av kompetens och erfarenhet i förhållande till bolagets verksamhet. Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, samt har övervägt såväl genusperspektivet som vilka kompetensområden och egenskaper som styrelsens ledamöter bör ha. Som underlag för sitt arbete har

valberedningen bl a inhämtat synpunkter från ledamöter i styrelsen om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner.

Valberedningen anser att styrelsen fungerat väl. Med Catenas stora fokus på logistikfastigheter bedömer valberedningen att ytterligare kompetens inom logistikområdet skulle vara ett bra komplement till den kompetens och sammansättning som den befintliga styrelsen har.

Efter att ha diskuterat styrelsens storlek och sammansättning föreslår valberedningen att styrelsen skall bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Valberedningen föreslår;

- att Henry Klotz utses till ordförande för stämman,
- att styrelsen ska bestå av sex ledamöter,
- att omval sker av Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Erik Paulsson och Katarina Wallin,
- att nyval sker av Catharina Elmsäter-Svärd samt
- att omval sker av Henry Klotz som styrelsens ordförande.

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse i Catena uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Andreas Philipsson har avböjt omval.

	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Henry Klotz	Ja	Nej
Catharina Elmsäter-Svärd	Ja	Ja
Bo Forsén	Ja	Ja
Gustaf Hermelin	Nej	Nej
Erik Paulsson	Ja	Nej
Katarina Wallin	Ja	Ja

Förslaget avseende styrelse i Catena uppfyller således både Nasdaq OMX och Kodens krav avseende ledamöternas oberoende. Utförligare information om styrelseledamöterna, revisor och revisorssuppleanter återfinns på Catenas hemsida och i årsredovisningen.



Vad avser styrelsearvoden föreslår valberedningen att det sammanlagda arvodet till styrelsen oförändrat ska uppgå till 600 000 kr (600 000) fördelat enligt följande:

200 000 kr (200 000) till styrelsens ordförande, samt  
100 000 (100 000) till övriga ledamöter ej anställda i bolaget.

Valberedningen föreslår val av registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB till revisor, med Auktoriserade revisorn Lars Wennberg som huvudansvarig revisor. Vidare föreslår valberedningen att stämman beslutar att ersättning till revisorerna, liksom tidigare, skall utgå enligt godkänd räkning.

Valberedningen förslår oförändrade principer för utseende av valberedning inför 2016 års stämma, dvs att valberedningen i första hand ska bestå av en (1) representant för envar av de fyra största ägarna och att valberedningens sammansättning skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman.

#### **Sammanfattning av valberedningens förslag**

Valberedningen föreslår att Catenas årsstämma 2015 beslutar:

- att till ordförande på stämman välja Henry Klotz
- att utse sex ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter
- att omvälja styrelseledamöterna Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Erik Paulsson och Katarina Wallin
- att nyvälja Catharina Elmsäter-Svärd till styrelseledamot
- att omvälja Henry Klotz till styrelseordförande
- att välja PWC med Lars Wennberg som huvudansvarig revisor
- att styrelsearvode oförändrat utgår med totalt 600 000 kr att fördelas med 200 000 kr till styrelsens ordförande, 100 000 kr per i bolaget ej anställd ledamot
- att revisionsarvode utgår enligt godkänd räkning
- att principerna för utseende av valberedning skall vara oförändrade

Valberedningens förslag framgår av kallelsen till årsstämman samt av information på bolagets webbplats.

---

Solna i mars 2015  
Catena AB (publ)  
Valberedningen

**Förslag till dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Redogörelse för arbetet i styrelsen och dess utskott samt i valberedningen
8. Anförande av verkställande direktör
9. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2014 samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för 2014
10. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen
11. Beslut om fördelning av de till stämmans förfogande stående vinstmedlen
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
13. Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer
14. Bestämmande av styrelse- och revisionsarvoden
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor
17. Instruktion för utseende av valberedning
18. Fastställande av ersättningspolicy
19. Bemyndigande för förvärv av egna aktier
20. Bemyndigande för avyttring av egna aktier
21. Bemyndigande för nyemission av aktier
22. Godkännande av förvärv
23. Övriga ärenden
24. Stämmans avslutande



## REDOGÖRELSE FÖR ARBETET I STYRELSEN OCH DESS UTSKOTT INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2015

Styrelsen har under 2014, i ett gott samarbete med en kompetent och engagerad ledning, fortsatt arbetet med att på ett ansvarsfullt sätt utveckla Catenas verksamhet till gagn för samtliga intressenter och balansera en god avkastning för aktieägarna med den risk som all näringsverksamhet bygger på. En utvärdering av styrelsens sammansättning och arbete har gjorts under året, och det har kunnat konstateras att styrelsen är väl sammansatt för sina uppgifter. Den representerar de erfarenheter som är centrala för bolagets fortsatta utveckling, innefattande såväl fastighetsrelaterade som strategiska och finansiella frågor. Dessutom besitter styrelsen också ett omfattande professionellt nätverk vilket är ytterligare en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Styrelsen har tack vare detta och ett fokuserat effektivt utskottsarbete kunnat vara såväl aktiv som handlingskraftig och kunnat fatta väl grundade beslut.

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Förutom att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete. VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etikpolicy, krishanteringspolicy och informationspolicy. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten.

Under 2014 hölls 9 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut. Catenas revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, juli och november.

Vid en extra bolagsstämma den 7 mars 2014 fattade styrelsen beslut om en apportemission omfattande 446 469 aktier till ett värde av sammanlagt 50 Mkr, riktad till Logistikkbygg 1 AS. Bakgrunden till emissionen var, Catenas förvärv av Logistikkbygg 1 AS fastigheter; Lagret 1 i Nässjö och Jordbromalm 4:33 i Haninge.

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Under 2014 har ersättningsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

---



## Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen

### *Motivering*

Inför årsstämman 2015 föreslår styrelsen att kontant vinstutdelning lämnas med 3,00 kr per aktie. Det motsvarar ca 96 procent i sammantagen utdelning för den aktuella perioden, beräknat enligt mål. Beräknat som totalt utdelningsbelopp i förhållande till resultatet efter skatt motsvarar det ca 22 procent. Målet är att utdelningen i Catena långsiktigt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

### *Verksamhetens art, omfattning och risker*

Verksamhetens art, omfattning och risker framgår av bolagsordningen, avgivna årsredovisningar och delårsrapporter.

Den verksamhet som bedrivs i Catena medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i de branscher inom vilka Catena verkar eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av affärsverksamhet. Beträffande väsentliga händelser hänvisas till vad som framgår av förvaltningsberättelsen, härutöver har inte några händelser inträffat som påverkar bolagets förmåga att lämna föreslagen utdelning eller förvärva egna aktier enligt föreslaget bemyndigande.

### *Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt*

Bolagets och koncernens ekonomiska situation per 2014-12-31 framgår av årsredovisningens balansräkning. Av årsredovisningen framgår också vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Bolagets soliditet uppgick per 2014-12-31 till 32,4 procent. Soliditeten avviker inte från vad som är förekommande inom de branscher inom vilka Catena verkar. Den föreslagna utdelningen riskerar inte fullföljandet av de investeringar som behövs.

Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Vinstutdelningsförslaget påverkar inte bolagets förmåga att i rätt tid infria befintliga och förutsedda betalningsförpliktelser.

Bolaget kan fortsätta sin verksamhet och kommer att kunna fullgöra sina förpliktelser både på kort och på lång sikt.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, som det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen och med beaktande av föreslagen utdelning, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Styrelsen den 25 februari 2015



### **Valberedningens motiverade yttrande inför Catena ABs årsstämma 2015**

Catenas årsstämma den 6 maj 2014 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 7 oktober 2014.

Valberedningen består av: Henry Klotz utsedd av CLS Holdings plc., Åsa Bergström utsedd av Fabege AB, Svante Paulsson utsedd av Backahill samt Klas Andersson utsedd av SFU Sverige AB. Valberedningens ordförande är Åsa Bergström medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande.

De fyra ägarrepresentanterna representerar tillsammans cirka 76,5 procent av rösterna i Catena per den 7 oktober 2014. Därefter har inga större ägarförändringar skett.

### **Motiverat yttrande beträffande valberedningens förslag till val av styrelse**

Valberedningen i Catena AB (publ) motiverar sitt förslag till val av styrelse enligt följande. Valberedningen gör bedömningen att nuvarande styrelse fungerat väl och att den, såvitt valberedningen kan bedöma, får en sammansättning och kompetens som väl överensstämmer med de krav som skall ställas.

Valberedningen gör bedömningen att den föreslagna styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet, finansiella ställning och förhållanden i övrigt, är ändamålsenligt sammansatt för att kunna möta de krav bolagets verksamhet ställer. Valberedningen har härvid särskilt beaktat bolagets strategiska utveckling, styrning och kontroll samt de krav som dessa faktorer ställer på styrelsens kompetens och sammansättning. Valberedningen har också allmänt beaktat behovet av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och eftersträvandet av en jämn könsfördelning.

Med hänsyn härtill har valberedningen föreslagit omval av Henry Klotz såsom styrelsens ordförande, omval av styrelseledamöterna Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Erik Paulsson och Katarina Wallin samt nyval av Catharina Elmsäter-Svärd.

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse i Catena uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende.

---

Solna i mars 2015  
Catena AB (publ)  
Valberedningen



## Förslag till instruktion för Valberedning, inför Catena ABs årsstämma 2015

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar anta en instruktion för valberedningen innebärande följande.

Valberedningen föreslås bestå av fem ledamöter och bestå av representanter för de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad jämte styrelsens ordförande. Arvode ska inte utgå till ledamöterna i valberedningen.

Valberedningens sammansättning ska följa svensk kod för bolagsstyrning (Koden) såvida avvikelser inte motiveras och redovisas i bolagsstyrningsrapporten.

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Vid ägarförändringar ska en ny ägarrepresentant utses. Styrelsens ordförande ska då kontakta den av de fyra största ägarna som inte har någon ägarrepresentant och uppmana denne att utse sådan. När sådan ägarrepresentant utsetts ska denne vara ledamot i valberedningen och ersätta tidigare ledamot av valberedningen som inte längre representerar de fyra största aktieägarna.

Med de största ägarna avses de aktieägare som är registrerade hos Euroclear Sweden AB (tidigare VPC) och ägargrupperade per den sista oktober samt som i god tid dessförinnan till bolaget anmält storleken på sitt innehav och intresse av att delta i valberedningen.

Om någon av de fyra största ägarna avstår ifrån att utse en ägarrepresentant, eller sådan ägarrepresentant avgår eller frånfaller innan uppdraget fullgjorts, eller om ordföranden - om inte avvikelser kan motiveras - bedömer att så erfordras för uppfyllande av Kodens krav på oberoende från större ägare, ska ordföranden i storleksordning uppmana nästa ägare (dvs. först den femte största ägaren) att utse en ägarrepresentant. Förfarandet ska fortgå intill valberedningen består av fem ordinarie ledamöter inklusive styrelsens ordförande. Instruktionen ska också innebära att valberedningen inom sig - baserat på erfarenhet av liknande uppdrag och övriga meriter - ska utse valberedningens ordförande samt att sådan ordförande inte ska vara styrelsens ordförande.





Bilaga I

## Ersättningspolicy

Denna ersättningspolicy omfattar lön och andra villkor för ledningsgruppen i Catena AB (publ), inklusive lön och andra villkor för verkställande direktör, (nedan tillsammans "Ledande befattningshavare").

Denna ersättningspolicy ska tillämpas på samtliga avtal som träffas, eller ändringar i existerande avtal, med Ledande befattningshavare efter det att årsstämman fastställt policyn.

### 1. Grundläggande princip

Lön och andra anställningsvillkor ska vara sådana att Catena kan attrahera och behålla kompetenta Ledande befattningshavare.

### 2. Fast lön

Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på den Ledande befattningshavarens kompetens, erfarenhet, ansvar och uppförande. Lön ska fastställas för varje verksamhetsår.

### 3. Bonus etc

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan, erbjudas bonus. Sådan bonus får maximalt uppgå till 50 procent avseende verkställande direktören och till tjugofem procent för övriga ledande befattningshavare, av årlig fast lön, och ska fastställas för respektive verksamhetsår. Bonus ska primärt baseras på de verksamhetsmål som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde. Ersättningsutskottet har föreslagit att det inom nu nämnda ramar överlämnas till utskottet att närmare fastställa och utvärdera bonusmål för respektive ledande befattningshavare. Bolagets åtaganden gentemot de ledande befattningshavare som kan omfattas av bonusmål beräknas inte kunna överstiga 4.000.000 kronor för 2015.

Ersättningsutskottet har inför årsstämman 2015 rekommenderat att något aktierelaterat incitamentsprogram inte ska antas.

### 4. Icke monetära förmåner

Ledande befattningshavare är berättigade till extra sjukförsäkring samt alla övriga förmåner som omfattar koncernens övriga anställda.



## 5. Pension

Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare är 65 år. För verkställande direktören sker pensionsinbetalningar med maximalt 35 procent av pensionsgrundande lön. För övriga ledande befattningshavare tryggas pension genom försäkringar, varvid pensionspremien ska uppgå till 14-35 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare omfattas även av ITP-avtalet.

## 6. Uppsägning och avgångsvederlag

För Ledande befattningshavare gäller två till sex månaders uppsägningstid från ledande befattningshavare. Uppsägningstiden från arbetsgivarens sida uppgår till två till 12 månader. Avgångsvederlag, utöver lön under uppsägningstid, utgår från noll månadslöner till sex månadslöner beroende på befattningsnivå. Övriga huvudsakliga villkor för avgångsvederlag framgår av årsredovisningen, vilka villkor förslås få fortsatt tillämpning under 2015.

## 7. Styrelsens förberedelser och beslutsfattande

Ersättningsutskottet lämnar rekommendationer till styrelsen.

Ersättningsutskottet föreslår och styrelsen fattar beslut avseende lön och övriga villkor för verkställande direktören. Styrelsens ersättningsutskott fattar beslut avseende lön och övriga villkor för övriga Ledande befattningshavare.

---

Styrelsen i februari 2015





Bilag 3

**Revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts**

Till årsstämman i Catena AB (publ), org.nr 556294-1715

Jag har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Catena AB (publ) under år 2014 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 6 maj 2014.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att tillse att riktlinjerna följs.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på min granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Jag har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 8 *Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag*. Denna rekommendation kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att årsstämmans riktlinjer i allt väsentligt följts.

Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följts. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för riktlinjernas efterlevnad i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

*Uttalande*

Jag anser att styrelsen och den verkställande direktören för Catena AB (publ) under 2014 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 6 maj 2014.

Stockholm den 23 mars 2015

Lars Wennberg

Auktoriserad revisor

## STYRELSENS UTVÄRDERING AV ERSÄTTNINGAR ENLIGT 10.3 SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Styrelsen i Catena AB (publ) ("Bolaget") har ett ersättningsutskott. Utskottets sammansättning framgår av bolagsstyrningsrapporten, som hålls tillgänglig på Bolagets webbplats, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se). Ersättningsutskottet har bland annat till uppgift att följa och utvärdera samtliga program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av Bolagets riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Bolaget strävar efter att erbjuda en ersättning som innebär att Bolaget kan attrahera och behålla en kompetent bolagsledning.

### **Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

Riktlinjerna syftar till att ge möjlighet för styrelsen att utforma ersättningen till Bolagets ledande befattningshavare i enlighet med Bolagets ovan angivna målsättning för ersättningarna.

Enligt styrelsens bedömning är riktlinjerna väl utformade. Enligt styrelsens bedömning är ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i Bolaget väl avpassade för att uppfylla Bolagets ovan angivna målsättning för ersättningarna.

### **Rörliga ersättningar till bolagsledningen**

Rörliga ersättningar om totalt 1,0 Mkr har utbetalts i Bolaget till VD och övriga ledande befattningshavare under 2014.

Det kortfristiga bonussystem som tid till annan kan erbjudas de ledande befattningshavarna syftar till att uppmuntra och belöna prestationer som påverkar Bolagets utveckling under året positivt. Systemet bedöms vara bra ur ett aktieägarperspektiv och dessutom, vid en sammantagen bedömning, som kostnadseffektivt för Bolaget.

Enligt styrelsens bedömning fungerar systemet för bonus till bolagsledningen som avsett. Styrelsen föreslår därför att det nuvarande systemet för bonus är oförändrat för räkenskapsåret 2015.

### **Sammanfattning**

Ersättningsutskottet kan konstatera att de ersättningar som betalats ut väl följer de beslutade principerna samt uppfyller de syften som ligger till grund för dem. Ersättningsutskottet bedömer vidare att det finns en väl fungerande process för utvärdering av ersättningar inom Bolaget.

---

Solna i mars 2015  
Catena AB (publ)  
Styrelsen



Bitaga L

## **Punkt 19 – Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av bolagets egna aktier**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av bolagets egna aktier enligt följande villkor:

1. Förvärv får ske på NASDAQ Stockholm.
2. Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Förvärv får ske av högst så många egna aktier att koncernens totala innehav efter förvärvet uppgår till högst 1/10 av samtliga aktier i bolaget.
4. Förvärv får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
5. Betalning för förvärvade egna aktier skall erläggas kontant.

Syftet med bemyndigandet är att aktier ska kunna förvärfvas för att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalstruktur och kunna användas vid finansiering av förvärv eller andra transaktioner.

### ***Styrelsens yttrande enligt 19 kap. 22 § aktiebolagslagen (2005:551)***

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma förvärva aktier upp till högst 1/10 av samtliga utgivna aktier i bolaget.

Bolaget äger för närvarande inga egna aktier.

Baserat på de grunder som anges i styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen avseende föreslagen vinstutdelning finner styrelsen att det föreslagna bemyndigandet är försvarligt med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket i aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Styrelsen anser följaktligen att förslaget till bemyndigande är försvarligt med hänsyn till:

1. de krav som verksamhetens (bolagets respektive koncernens) art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och
2. bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Härutöver beaktar styrelsen att det åligger densamma att, i samband med att ett eventuellt bemyndigande utnyttjas, upprätta ett nytt motiverat yttrande huruvida det då aktuella förvärvet av egna aktier med hänsyn till då rådande förhållanden är försvarligt med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen.

För beslut enligt styrelsens förslag enligt denna punkt krävs att årsstämmans beslut biträds med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid årsstämman.

---

Solna i mars 2015

Catena AB (publ)  
Styrelsen



## **Punkt 20 – Beslut om bemyndigande för styrelsen att avyttra egna aktier**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om avyttring av bolagets egna aktier enligt följande villkor:

1. Avyttring får ske på NASDAQ Stockholm eller på annat sätt med rätt för styrelsen att besluta om avvikelse för aktieägares företrädesrätt.
2. Avyttring får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Avyttring får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
4. Avyttring får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
5. Ersättning för överlåtna aktier får erläggas kontant, genom apport, kvittning eller annars med villkor.

Syftet med bemyndigandet och till möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att aktier ska kunna avyttras för att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och –struktur, eller för att möjliggöra eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller försäljning på öppna marknaden och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde.

Bolaget äger för närvarande inga egna aktier.

För beslut enligt styrelsens förslag enligt denna punkt krävs att årsstämmans beslut biträds med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid årsstämman.

---

Solna i mars 2015

Catena AB (publ)  
Styrelsen



**Punkt 21 – Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier**

Styrelsen föreslår härmed årsstämman att besluta att bemyndiga styrelsen enligt följande:

Styrelsen bemyndigas att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, med eller utan föreskrift om apport eller kvittning, fatta beslut om nyemission av aktier i bolaget.

Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får sammanlagt motsvara högst 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier.

Emissioner som sker med stöd av bemyndigandet skall ske på marknadsmässiga villkor och, vid avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ske för att möjliggöra förvärv av fastigheter eller i juridiska personer som äger fastigheter.

Styrelsen eller den styrelsen utser, ska bemyndigas att vidta de smärre justeringar i beslutet om bemyndigande som kan visas erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

För giltigt beslut av stämman enligt styrelsens förslag ovan erfordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädare vid stämman.

---

Solna i mars 2015

Catena AB (publ)  
Styrelsen



Bolaget

## ÅRSSTÄMMA 2015 I CATENA AB (PUBL)

### PUNKT 22

#### STYRELSENS REDOGÖRELSE AVSEENDE DET FÖRESLAGNA FÖRVÄRVET

Catena har genom ett helägt dotterbolag ingått ett aktieöverlåtelseavtal med ett helägt dotterbolag till Backahill AB ("Backahill"). Enligt avtalet kommer Catena att förvärva samtliga aktier i det av Backahill helägda dotterbolaget Backahill Industrifastigheter AB ("Bolaget"). Bolaget äger fastigheten Ängelholm Förmannen 4 ("Fastigheten").

Fastigheten har en total tomtareal om ca 54 296 kvm. På Fastigheten finns ett logistiklager om 22 200 kvm som är väl beläget i ett handels- och logistikområde i mycket nära anslutning till E6/E20. Förvärvet bedöms stärka Catenas position i Öresundsregionen och tillföra ett stabilt kassaflöde.

Åsatt fastighetsvärde vid transaktionen är 120,25 Mkr. Fastigheten är i mycket gott skick och har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023. Hyresintäkten uppgår till ca 12 Mkr.

Köpeskillingen för aktierna i Bolaget baseras på Fastighetens åsatta värde och Bolagets egna kapital på tillträdesdagen och uppgår preliminärt till ca 8,7 Mkr. Justering av köpeskillingen kan ske baserat på Bolagets slutligt fastställda egna kapital på tillträdesdagen. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdet varvid även Bolagets interna skulder löses.

Tillträdesdagen för överlåtelsen av aktierna i Bolaget är bestämd till den 4 maj 2015. Överlåtelsen är villkorad av att årsstämman i Catena godkänner överlåtelsen.

Ytterligare information om affären framgår av pressmeddelande den 2015-03-17.

Backahill äger ca 45,6 procent av samtliga aktier i Catena och räknas därför som ett närstående bolag till Catena. I enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05 kräver god sed på aktiemarknaden därför att transaktionen underställs Catenas bolagsstämma.

Erik Paulsson, som är styrelseledamot i Catena och styrelseordförande i Backahill samt tillsammans med honom närstående även är större aktieägare i både Catena och Backahill, samt Bo Forsén, som är styrelseledamot i både Catena och Backahill, har inte deltagit i styrelsens beslut om förvärvet.





Förvärvet sker till ett vederlag och i övrigt på villkor som styrelsen bedömer som marknadsmässiga och som baseras på ett av Catena särskilt inhämtat oberoende värderingsutlåtande (s.k. Fairness Opinion) av DTZ, bilaga 1.

Under förutsättning att årsstämman godkänner transaktionen kommer Catena att fullfölja avtalet med Backahill och därigenom genomföra förvärvet på ovan angivet sätt.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several connected loops and strokes, possibly representing the initials 'S.M.' followed by a surname.

## PM Värdeutlåtande

Av Catena AB har DTZ fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för värderingsobjektet Förmannen 4 i Ängelholm kommun.

Värderingsobjektet har tidigare värderats av DTZ med värdetidpunkten december 2014. Kort sammanfattat utgörs värderingsobjektet av en logistikfastighet som är fullt uthyrd på relativt långa kontrakt. Det klart dominerade hyreskontraktet löper till extern hyresgäst på ett avtal fram till 2023-03. För en mer utförlig beskrivning av värderingsobjektet hänvisas utlåtandet daterat 2015-01-14.

Vid värdebedömningen i december 2014 värderades fastighetens marknadsvärde till 119 000 000 kr. Sedan dess har utvecklingen på fastighetsmarknaden varit starkt positiv för alla typer av objekt. På den kommersiella sidan så påvisar gjorda affärer ett yieldskifte nedåt på marknaden.

Under samma period har riskaptiten på marknaden ökat vilket även det påverkat värdet på fastigheten positivt.

Som underlag för PM:et har ett utkast till aktieöverlåtelseavtal för aktierna i fastigheten erhållits. Det underliggande fastighetsvärdet i avtalet anges till 120 250 000 kr. Med stöd av den positiva utvecklingen på marknaden bedöms detta som ett rimligt marknadsvärde på fastigheten i mars 2015.

I detta PM har marknadsvärdet av fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm kommun bedömts via en analys av utvecklingen på fastighetsmarknaden under perioden december 2014 till mars 2015.

Med stöd av ovan bedöms marknadsvärdet uppgå till **120 250 000 kronor** vid värdetidpunkten mars 2015. Kring det bedömda marknadsvärdet bör åsättas ett intervall om  $\pm 10\,000\,000$  kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Stockholm 2015-03-24  
DTZ Sweden AB



Sören Arfwidsson MRICS  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare