

Plats och tid: World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm, kl. 16.00

Närvarande: På stämman närvarande aktieägare samt representerade aktier och röster framgår av röstlängden, Bilaga A.

**1 § Stämmans öppnande**

Årsstämman öppnades av bolagets styrelseordförande Gustaf Hermelin.

**2 § Val av ordförande vid stämman**

Gustaf Hermelin valdes till ordförande vid stämman i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga B. Antecknades att styrelsen utsett advokaten Jonas Gombrii att föra protokollet vid stämman.

**3 § Upprättande och godkännande av röstlängd**

Förteckning över vid stämman representerade aktier och röster enligt Bilaga A upprättades och godkändes att gälla såsom röstlängd vid stämman.

**4 § Godkännande av dagordning**

Det förslag till dagordning som kallelsen innehållit godkändes såsom dagordning för stämman, Bilaga C.

**5 § Val av justerare**

Beslutades att Johannes Wingborg och Göran Stark skulle justera stämmoprotokollet jämte ordföranden.

**6 § Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad**

Beslutades att årsstämman hade blivit behörigen sammankallad.

**7 § Redogörelse för arbetet i styrelsen och dess utskott samt i valberedningen**

Styrelsen, genom dess ordförande Gustaf Hermelin, redogjorde för styrelsens och utskottens arbete, sammanfattat i Bilaga D och för valberedningens arbete, som intagits i Bilaga B.

**8 § Anförande av verkställande direktör**

Bolagets verkställande direktör Benny Thögensen höll anförande. Därefter följde frågestund.

**9 § Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2019 samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för 2019**

Framlades årsredovisning för räkenskapsåret 2019 innehållande balansräkning och koncernbalansräkning per 2019-12-31, resultaträkning och koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2019. Huvudansvarige revisorn Mats Åkerlund föredrog revisionsberättelse och koncernrevisionsberättelse, Bilaga E.

Handlingarna godkändes såsom framlagda och genomgångna.

**10 § Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen**

Beslutades att fastställa i årsredovisningen intagen resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.

**11 § Beslut om fördelning av de till stämmans förfogande stående vinstmedlen**

Beslutades att avstämningsdag för vinstutdelning skall vara den 4 maj 2020. Beslutades att i övrigt disponera fria vinstmedel i enlighet med styrelsens framlagda förslag, såsom framgår av kallelsen, och dess yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen, Bilaga F, innebärande att utdelning lämnas med 6,50 kronor per aktie.

**12 § Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören**

Beslutades att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

**13 § Bestämmande av antalet styrelseledamöter**

Föredrogs valberedningens förslag till beslut om antal styrelseledamöter, Bilaga B.

Beslutades i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga B, att styrelsen skall bestå av sju ordinarie ledamöter, utan suppleanter.

**14 § Bestämmande av styrelse- och revisionsarvoden**

Föredrogs valberedningens förslag till styrelsearvode, Bilaga B.

Beslutades att fastställa styrelsearvoden i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga B.

Beslutas att revisionsarvode, liksom tidigare, skall utgå enligt godkänd räkning.

**15 § Val av styrelseledamöter**

Föredrogs valberedningens förslag och motiverade yttrande till val av styrelse, Bilaga B.

De föreslagna styrelseledamöterna presenterades.

Beslutades i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga B, omval av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Héléne Briggert, Tomas Andersson och Magnus Swärdh och nyval av Caesar Åfors och Vesna Jovic som ordinarie styrelseledamöter, samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande.

Antecknades att Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Sverige Indexnära avstod från att rösta avseende valet av Caesar Åfors, i enlighet med Länsförsäkringars interna regelverk.

#### **16 § Val av revisor**

Beslutades i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga B, och revisionsutskottets rekommendation, att välja det registrerade revisionsbolaget PriceWaterhouseCoopers AB till revisor med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor.

#### **17 § Instruktion för valberedning**

Föredrogs valberedningens förslag om fastställande av instruktion för valberedning, Bilaga B och Bilaga G.

Beslutades i enlighet med valberedningens förslag, Bilaga G.

#### **18 § Fastställande av ersättningsriktlinjer**

Framlades och föredrogs styrelsens förslag till ersättningsriktlinjer för ledande befattningshavare, Bilaga H, revisorns yttrande i enlighet med 8 kap. 54 § aktiebolagslagen, Bilaga I, samt styrelsens utvärdering av ersättningar enligt koden för bolagsstyrning, Bilaga J.

Beslutades i enlighet med styrelsens förslag, Bilaga H.

#### **19 § Bemyndigande för förvärv av egna aktier**

Framlades och föredrogs styrelsens förslag till att bemyndiga styrelsen att förvärva egna aktier, samt styrelsens motiverade yttrande i enlighet med 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, Bilaga K.

Handlingarna godkändes såsom framlagda. Beslutades i enlighet med styrelsens förslag, Bilaga K.

#### **20 § Bemyndigande för avyttring av egna aktier**

Framlades och föredrogs styrelsens förslag till att bemyndiga styrelsen att avyttra egna aktier, Bilaga L.

Handlingen godkändes såsom framlagd. Beslutades i enlighet med styrelsens förslag, Bilaga L.

#### **21 § Bemyndigande för nyemission av aktier**

Framlades och föredrogs styrelsens förslag till att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, Bilaga M.

Handlingen godkändes såsom framlagd. Beslutades i enlighet med styrelsens förslag, Bilaga M.

#### **22 § Övriga ärenden**

Antecknades att några övriga ärenden inte förekom.

Stämmans ordförande Gustaf Hermelin avtackade styrelseledamöterna Henry Klotz och Ingela Bendrot för sitt arbete för bolaget.

#### **23 § Stämmans avslutande**

Stämman förklarades avslutad.

---

Vid protokollet:

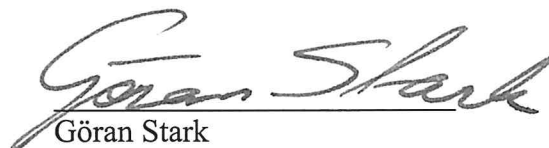


Jonas Gombrii

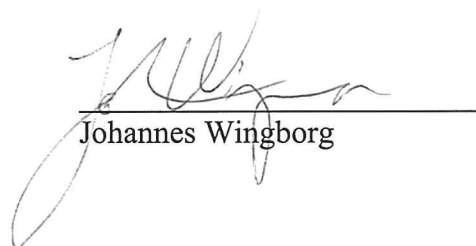
Justeras:



Gustaf Hermelin



Göran Stark



Johannes Wingborg



## VALBEREDNINGENS REDOGÖRELSE, FÖRSLAG OCH MOTIVERADE YTTTRANDE INFÖR CATENA ABs (PUBL) ÅRSSTÄMMA 2020

### Bakgrund

Catenas årsstämma den 25 april 2019 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, samt att ändringar i valberedningen ska ske i det fall någon av ägarrepresentanterna minskar sitt innehav. Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 28 oktober 2019, samt att ändring av valberedningen har offentliggjorts den 9 mars 2020 (Jan Persson företrädande Kilen 134 Strängnäs AB lämnade som valberedningsledamot och Olof Nyström företrädande Fjärde AP-fonden utsågs till ny valberedningsledamot).

Valberedningen består av: Anders Nelson utsedd av Backahill, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Olof Nyström utsedd av Fjärde AP-fonden, samt Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande och utsedd av SFU Sverige AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande.

De fyra ägarrepresentanterna representerade tillsammans ca 44 procent av rösterna i Catena per den 29 februari 2020.

Valberedningen har haft i uppgift att framlägga förslag för Catenas årsstämma 2020 avseende:

- Val av stämмоordförande
- Val av styrelseledamöter
- Val av styrelseordförande
- Val av revisor
- Styrelsearvoden
- Ersättning till ersättnings- och revisionsutskott
- Revisionsarvoden
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Målsättningen med valberedningens 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 och förslag

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

Valberedningen föreslår;

- att Gustaf Hermelin utses till ordförande för stämman,
- att styrelsen ska bestå av sju ledamöter,
- att omval sker av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Tomas Andersson och Magnus Swärdh. Det noterades att Henry Klotz och Ingela Bendrot har avböjt omval som ledamot,
- att nyval sker av Caesar Åfors och Vesna Jovic, samt
- att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande.

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

	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Caesar Åfors	Ja	Ja
Vesna Jovic	Ja	Ja
Magnus Swärdh	Ja	Nej
Gustaf Hermelin	Nej	Nej
Tomas Andersson	Ja	Nej
Katarina Wallin	Ja	Ja
Hélène Briggert	Ja	Ja

Förslaget avseende styrelse i Catena uppfyller således både NASDAQ Stockholm och Kodens krav avseende ledamöternas oberoende. Utförligare information om styrelseledamöterna och revisor återfinns på Catenas hemsida och i årsredovisningen. Det noterades att Johannes Wingborg, representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, ej deltog i beslutet att föreslå Caesar Åfors som ledamot p g a Länsförsäkringar Fondförvaltnings regelverk (Caesar Åfors är ordförande för Länsförsäkringar AB).

Vad avser styrelsearvoden föreslår valberedningen att det sammanlagda arvodet till styrelsen ska uppgå till 1 580 000 kr (1 460 000 kr) fördelat enligt följande:

350 000 kr (330 000 kr) till styrelsens ordförande, samt  
175 000 kr (165 000 kr) till övriga ledamöter ej anställda i bolaget.  
80 000 kr (40 000 kr) för ersättning till ersättningsutskottet, att fördelas med 40 000 kr (20 000 kr) till utskottets ordförande och 20 000 kr (10 000 kr) vardera till två ledamöter.  
100 000 kr (100 000 kr) för ersättning till revisionsutskottet, att fördelas med 50 000 kr (50 000 kr) till utskottets ordförande och 25 000 kr (25 000 kr) vardera till två ledamöter.

Valberedningen föreslår i enlighet med av revisionsutskottets rekommendation val av PwC med Mats Åkerlund 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 2021 års stämma, dvs att valberedningen i första hand ska bestå av en (1) representant för envar av de fyra största ägarna samt av styrelsens ordförande och att valberedningens sammansättning skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman.

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

Valberedningen föreslår att Catenas årsstämma 2020 beslutar:

- att till ordförande på stämman välja Gustaf Hermelin
- att utse sju ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter
- att omvälja styrelseledamöterna Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Hélène Briggert, Tomas Andersson och Magnus Swärdh som ordinarie ledamot
- att nyval sker av Caesar Åfors och Vesna Jovic som ordinarie ledamot
- att omval sker av Gustaf Hermelin som styrelseordförande
- att omvälja PwC med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor
- att det sammanlagda arvodet till styrelsen ska uppgå till 1 580 000 kr (1 460 000 kr)
- varav styrelsearvode utgår med totalt 1 400 000 kr (1 320 000 kr) att fördelas med 350 000 kr (330 000 kr) till styrelsens ordförande och 175 000 kr (165 000 kr) per i bolaget ej anställd ledamot
- att ersättning till ersättningsutskottet utgår med totalt 80 000 kr (40 000 kr), att fördelas med 40 000 kr (20 000 kr) till utskottets ordförande och 20 000 kr (10 000 kr) vardera till två ledamöter
- att ersättning till revisionsutskottet utgår med totalt 100 000 kr (100 000 kr), att fördelas med 50 000 kr (50 000 kr) till utskottets ordförande och 25 000 kr (25 000 kr) vardera till två ledamöter
- att revisionsarvode utgår enligt godkänd räkning
- att principerna för utseende av valberedning skall vara oförändrade.

Valberedningens fullständiga förslag framgår av kallelsen till årsstämman.

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

Valberedningen i Catena AB (publ) motiverar sitt förslag till val av styrelse enligt följande. Valberedningen anser att styrelsearbetet har fungerat väl, men att två ledamöter med gedigen erfarenhet har avböjt omval. Valberedningen har fokuserat på att bibehålla kompetensen inom logistik och fastighet, samt att bibehålla ett nätverk inom myndigheter och organisationer. Med Catenas stora fokus på logistikfastigheter bedömer valberedningen att styrelsens kompetens och sammansättning kommer att vara väl tillräcklig. Såvitt valberedningen kan bedöma, får styrelsen en sammansättning och kompetens som väl överensstämmer med de krav som kan ställas.

Valberedningen motiverar sitt förslag till styrelseordförande enligt följande. Gustaf Hermelin har fungerat väl som styrelseordförande under 2017-2020 och som VD under 2013-2017. Gustaf Hermelin har meddelat att han är tillgänglig för omval som ordförande. Gustaf Hermelin har i egenskap av ordförande, styrelseledamot och VD arbetat med bolaget, dess ledning och logistikfastigheter under lång tid och besitter en särskild kompetens som är svår att ersätta. Genom att han fortsätter som styrelseordförande, kan denna kompetens fortsatt tillvaratas.

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 som 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. Valberedningen har i sitt arbete diskuterat de rekommendationer om mångfald och jämn könsfördelning i styrelsen som återfinns i Svensk kod för bolagsstyrning. Den föreslagna styrelsen består av tre kvinnor och fyra män, vilket motsvarar en andel om ca 43 procent kvinnor och ca 57 procent män.

Mot ovanstående bakgrund har valberedningen föreslagit omval av styrelseledamöter – Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Héléne Briggert, Tomas Andersson och Magnus Swärdh samt nyval av Caesar Åfors och Vesna Jovic. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Gustaf Hermelin.

---

Helsingborg i mars 2020  
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 flera 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 2019 samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för 2019
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
14. Bestämmande av styrelse- och revisionsarvoden etc.
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor
17. Instruktion för 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. Övriga ärenden
23. Stämmans avslutande

## REDOGÖRELSE FÖR ARBETET I STYRELSEN OCH DESS UTSKOTT INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2020

Styrelsen har under 2019, 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 via extern part, 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, krishanteringpolicy och informationspolicy. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten.

Under 2019 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Koncernens Vice VD/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 huvudansvarige revisor (Mats Åkerlund, PwC), var adjungerad vid styrelsemötena i februari och juli månad.

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är bl a att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Fram till stämman den 25 april 2019 har ersättningsutskottet bestått av Bo Forsén (ordförande), Henry Klotz samt Katarina Wallin, för att efter stämman den 25 april 2019 bestå av Katarina Wallin (ordförande), Henry Klotz och Magnus Swärdh.

Catenas styrelse har även 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. Under 2019 har revisionsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Hélène Briggert och Ingela Bendrot. Revisionsutskottet har haft 4 protokollförda möten under 2019.

---

Helsingborg i mars 2020  
Catena AB (publ)  
Styrelsen



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 122-135 respektive 48-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-117 samt 122-135 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 122-135 respektive 48-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Catenas fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Catena är av olika skäl strukturerat och legalt organiserat i ett antal juridiska enheter. I praktiken är Catena dock att anse som ett bolag som äger fastigheter på olika orter i Sverige. All redovisning och konsolidering görs centralt på huvudkontoret. Utifrån detta har vi i revisionen sett koncernen som ett bolag och vi har haft samtliga fastigheter och bolag inkluderade i den population ur vilken vi gör våra stickprovsvisa urval. Koncernteamet har därutöver, bland annat, utfört granskningen av moderbolaget, konsolideringen, årsredovisningen samt väsentliga antaganden och bedömningar. Baserat på genomförda granskningsinsatser ovan, bedömer vi att vi har erhållit tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet.

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.



**Särskilt betydelsefulla områden**

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

**SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE****Värdering av fastigheter**

Se sidan 35 i förvaltningsberättelsen samt not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Koncernen redovisar 16,3 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2019 redovisat 791 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en konsekvent använd modell. Koncernen låter dessutom Newsec och Cushman & Wakefield göra värderingar enligt ett rullande schema. Under 2019 har sammanlagt 59 procent värderats vid något tillfälle av externa värderare. Varje kvartal jämförs den interna värderingen och de externa värderingarna och eventuella skillnader mot de interna förklaras eller korrigeras för.

De senaste åren har, som följd av den lågräntemiljö vi befinner oss i, avkastningskraven konstant sjunkit vilket haft stora positiva effekter på fastighetsvärdena.

En värdering är förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. Koncernen har också ett i princip uteslutande fokus på logistikfastigheter varför även antagande om genomsnittlig vakansgrad är ett väsentligt antagande.

**Förvärv och försäljning av fastigheter**

Se not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) samt not 12 (Förvaltningsfastigheter).

Köp och försäljningar är en naturlig del av Catenas verksamhet och det är inte ovanligt att sådana transaktioner inkluderar komplexa avtalsvillkor som kan kräva en bedömning och analys avseende förvärvstidpunkt, förvärvspris eller om transaktionen ska redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv.

**HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET**

Vi har med hjälp av våra specialister i fastighetsvärdering bedömt koncernens process och metod för intern värdering. Vi har tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med värderingar utförda av Catena och kontrollerat att inga väsentliga skillnader är oförklarade eller ojusterade.

Vi har utmanat företagsledningen i de förklaringar de har till skillnader som de inte korrigerat för.

Vi har jämfört väsentliga antaganden som avkastningskrav och framtida tillväxt i hyresintäkter mot externa transaktioner och branschdata.

Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

Vi har stickprovsvis kontrollerat använda data avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen.

*Vi har inte noterat några avvikelser i samband med utförd granskning.*

Vi har tagit del av ledningens analys av gjorda transaktioner och bedömt riktigheten i redovisningen av gjorda transaktioner.

Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning.

Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar.

Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

*Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i samband med utförd granskning.*

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDANDE OMRÅDET

#### Inkomstskatt

Se not 2 (Redovisnings- och värderingsprinciper) samt not 10 (Inkomstskatter).

Koncernen redovisar för räkenskapsåret 2019 298 miljoner kronor i skattekostnad, 85 miljoner kronor i uppskjutna skattefordringar, främst hänförligt till orealiserade förluster på derivatinstrument, samt 1 537 miljoner kronor i uppskjutna skatteskulder främst hänförligt till temporära skillnader mellan skattemässigt och redovisat värde på fastigheter.

Under 2019 har ny skattelagstiftning begränsat möjligheten att erhålla skattemässigt avdrag för räntekostnader som överstiger en viss given nivå. Tillämpningen av det nya regelverket är i sig komplext och den stora mängd juridiska enheter som Catena som fastighetsbolag består av ökar komplexiteten än mer då beräkningen ska göras för varje enskild juridisk enhet.

En felaktig bedömning av det nya regelverkets tillämpning eller fel i de skatteberäkningar som gjorts i de enskilda bolagen kan leda till betydande fel i den redovisade skattekostnaden för året.

Vi har med hjälp av våra skattespecialister stickprovsvis kontrollerat den modell Catena använder för beräkning av de enskilda fastighetsbolagens och koncernens skattekostnad och aktuella skatteskuld.

Vi har med hjälp av våra skattespecialister granskat de bedömningar Catena har gjort vid tillämpning av det nya regelverket rörande ränteavdragsbegränsningar.

Vi har granskat beräkningen av uppskjuten skattefordringar och skatteskulder mot de underliggande temporära skillnaderna på derivat och fastigheter.

Vi har stickprovsvis granskat den data som använts i beräkningen av aktuell och uppskjuten skatt.

Vi har granskat beräkningen av koncernens effektiva skattesats.

Vi har granskat relevanta noter i de finansiella rapporterna.

*Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i samband med utförd granskning.*

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 136-139. Den andra informationen utgör inte en del av årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–135 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 48–71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande 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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2012.

Malmö den 20 mars 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen

### *Motivering*

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen att kontant vinstutdelning lämnas med 6,50 kr per aktie. Det motsvarar ca 99 procent i sammantagen utdelning för den aktuella perioden, beräknat enligt mål. Beräknat som totalt utdelningsbelopp i förhållande till resultatet efter skatt motsvarar det ca 20 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 2019-12-31 framgår av årsredovisningens balansräkning. Av årsredovisningen framgår också vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -302,6 Mkr (-325,9 Mkr) har beaktats vid bedömningen av bolagets konsolideringsbehov, likviditet och övriga ställning.

Bolagets soliditet uppgick per 2019-12-31 till 35,6 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 betalningsförpliktelse. 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.

## **Förslag till principer och instruktion för Valberedning, inför Catena ABs årsstämma 2020**

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar anta principer för utseende och instruktion för valberedningen innebärande följande.

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

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 och ägargrupperade per den första 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.



## Ersättningsriktlinjer

Dessa riktlinjer omfattar lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör, liksom för andra medlemmar av ledningsgruppen i Catena AB (nedan tillsammans "Ledande befattningshavare").

Riktlinjerna har setts över inför årsstämman 2020 framförallt i syfte att anpassa riktlinjerna till nya lagstadgade krav som nyligen införts i aktiebolagslagen.

Dessa ersättningsriktlinjer ska tillämpas på samtliga avtal som träffas, eller ändringar i existerande avtal, med Ledande befattningshavare efter det att årsstämman fastställt riktlinjerna.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningsens komponenter samt ersättningsens ökning och ökningstakter över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

1. Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Catena kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning, vilket dessa riktlinjer möjliggör. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter.

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 och på grundval av förvaltningsresultatet och utveckling av projektportfölj enligt fastställt bokslut för berört år.

Ersättningsutskottet har föreslagit att det inom nu nämnda ramar överlämnas till utskottet att närmare fastställa och utvärdera bonusmål för respektive ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har inför årsstämman 2020 rekommenderat att något aktierelaterat incitamentsprogram inte ska antas.

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

Bolagets åtaganden gentemot de ledande befattningshavare som kan omfattas av bonusmål beräknas inte kunna överstiga 3 500 000 kronor för 2020.

### 4. 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 ITP-planen och genom försäkringar, som beräknas utifrån de förmåner som gäller enligt ITP-planen (i nu samtliga fall ITP 2). ITP-planen innebär att premien ska fastställas med ledning av de nivåer som gäller enligt gällande kollektivavtal.

### 5. Uppsägning och avgångsvederlag

För Ledande befattningshavare gäller tre till sex månaders uppsägningstid från ledande befattningshavare. Uppsägningstiden från arbetsgivarens sida uppgår till fem till tolv 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 2020.

## 6. Styrelsens förberedelser och beslutsfattande

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska 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 ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Ersättningsutskottet bereder och lämnar rekommendationer till styrelsens beslut avseende;

- Individuell ersättning och övriga anställningsvillkor för VD.
- Principer för ersättning till ledande befattningshavare som ingår i bolagsledningen och som beslutas av VD.
- Eventuella bonusprogram (d.v.s kontant rörlig ersättning) för bolagets anställda, varvid särskilt ska anges gränser för det maximala utfallet kan beräknas kosta bolaget.

---

Styrelsen i mars 2020





Bilaga I

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

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

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Catena AB (publ) under år 2019 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som faststälts på årsstämman den 26 april 2018 respektive årsstämman den 25 april 2019.

### *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*

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 8 *Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i vissa publika aktieföretag*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att årsstämman riktlinjer i allt väsentligt följts. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Catena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

### *Uttalande*

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Catena AB (publ) under 2019 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 26 april 2018 respektive årsstämman den 25 april 2019.

Malmö den 10 mars 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

## **REDOVISNING AV RESULTAT AV 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 ersättningsutskottets bedömning är riktlinjerna väl utformade. Enligt ersättningsutskottets 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 1,4 Mkr har utbetalts i Bolaget till VD och övriga ledande befattningshavare under 2019.

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 2020.

### **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.

---

Helsingborg i mars 2020

Catena AB (publ)

Styrelsen

## **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, tillsammans med det antal aktier styrelsen beslutat nyemittera enligt separat bemyndigande från bolagsstämman, uppgår till högst 1/10 av samtliga aktier i bolaget. Bemyndigandet ska alltså vara begränsat så att antalet aktier som får förvärfas och emitteras enligt beslut av styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndiganden tillsammans högst motsvarar 1/10 av bolagets samtliga utestående aktier.
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 förvärfas 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 beräknat och begränsat så att koncernens totala innehav efter förvärvet, tillsammans med det antal aktier styrelsen beslutat nyemittera enligt separat bemyndigande från bolagsstämman, uppgår till högst 1/10 av samtliga aktier i bolaget enligt ovan.

Bolaget äger för närvarande inga egna aktier.

Av årsredovisningen framgår vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital negativt med 302,6 Mkr (-325,9 Mkr) har beaktats vid bedömningen av bolagets konsolideringsbehov, likviditet och övriga ställning.

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 årsstämman beslutar om biträds med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid årsstämman.

---

Helsingborg i mars 2020  
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 företrädda vid årsstämman.

---

Helsingborg i mars 2020

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 avvikelse 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, tillsammans med det antal av bolagets egna aktier som styrelsen beslutat förvärva enligt separat bemyndigande från bolagsstämman, sammanlagt motsvara högst 1/10 av totalt antal utestående aktier per dagen för årsstämman. Bemyndigandet ska alltså vara begränsat så, att antalet egna aktier i bolaget som förvärvas och nya aktier som emitteras enligt beslut av styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndiganden tillsammans högst motsvarar 1/10 av bolagets samtliga utestående aktier.

Emissioner som sker med stöd av bemyndigandet skall ske på marknadsmässiga villkor och, vid avvikelse 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 företrädda vid stämman.

---

Helsingborg i mars 2020

Catena AB (publ)  
Styrelsen