

En aktiv och transparent bolagsstyrning lägger grunden för fortsatt värdeskapande

Catena har allt sedan starten visat sin förmåga att skapa ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten i kombination med en lönsam tillväxt. 2019 utgör inget undantag då vi ytterligare befäste positionen som den ledande aktören inom logistikfastigheter. Till stor del är det ett resultat av årets aktiva projektutvecklingsarbete med betydande inflyttningar på bland annat logistikpositionerna Sunnanå och Tostarp. De framåtriktade markförvärvsavtal som tecknats i Järna och Stockholm Syd ger dessutom Catena möjlighet att bli en ledande aktör vid Stockholms södra infartsleder.

Marknaden för logistikfastigheter har en fortsatt stark utveckling, vilket återspeglas i den höga aktiviteten i investerar- och kapitalledet. En viktig drivkraft är den singularisering som vi nu ser än tydligare i våra kunders och deras kunders godsflöden. När det tidigare hanterades pallar mäts leveranser nu i kollen och enskilda artiklar. Den bak-

omliggande faktorn är den kraftiga omdaning som e-handeln inneburit där samma lager ska serva såväl större leveranser till butik som leverans direkt till konsument samt att kraven på snabbare och billigare leveranser ytterligare ökar behovet av en effektiv logistik. Catena levererar inte bara fastigheter på bästa läge, i bolaget finns lång och stor erfarenhet av alla delar i kundanpassningen av en logistikanläggning. Vi är

en samtalspartner och allt oftare också en facilitator för samverkan mellan olika kompetenser inom logistik för att nå den bästa lösningen för kunden, exempelvis kring automation som allt oftare utgör en viktig komponent.

Med en tillväxt-driven verksamhet som Catenas följer ett ansvar för att säkerställa värdeskapande tillväxt. I styrelsens arbete är det därför viktigt att hålla blicken på den långsiktiga utveck-

lingen, att bevaka en bra balans mellan koncernens affärsmöjligheter och identifiering och hantering av de risker som en komplex och dynamisk omvärld innebär. Catenas bolagsstyrning innefattar därför en tydlig struktur med övergripande mål, instruktioner och riktlinjer för bolagets löpande arbete, men också väl avvägda restriktioner som sätter ramarna för verksamheten och säkerställer att bolaget sköts på ett så fokuserat, effektivt, etiskt och hållbart sätt som möjligt.

Jag gläds därför åt det momentum och starka fokus som finns i Catenas hållbarhetsarbete. Utöver värdeskapande energieffektiviseringar och miljöcertifieringar ser jag våra möjligheter att hjälpa våra kunder med de så viktiga last mile-leveranserna. Med optimala logistiklägen och kundanpassade anläggningar kan Catena förbättra flöden, säkerställa fyllnadsgraden i våra kunders fordon och därmed minska miljöpåverkan.

Allt faller tillbaka på en etablerad företagskultur och värdegrund. Vi vill kunna överträffa våra kunders, ofta komplexa, krav genom kunskap, engagemang och med ett hållbart synsätt som gynnar alla. Catenas styrka ligger i förmågan att kombinera och utnyttja vår lokala förvaltning samt kunskap om marknaden med en koordination av koncernens affärskritiska processer.

Catena har, efter några år av ett kontrollerat förnyingsarbete, en väl balanserad styrelse med kompetenser, erfarenheter och egenskaper för att möta alla för verksamheten centrala områden. Med tre kvinnor och fyra män och en bredd i livserfarenhet får vi en balans och olika perspektiv som säkerställer välgrundade beslut. Styrelsearbetet utvecklas kontinuerligt och nytt för i år är de processer och det arbete som läggs på ersättningar till högre befattningshavare. Under året har vi också använt utomstående konsulter för att utvärdera styrelsen och dess arbete. Jag gläds åt det förnämliga sätt styrelsen bedömdes lösa sina uppgifter på under 2019, samtidigt fortsätter vi att definiera nya värdeskapande processer som utvecklar arbetet.

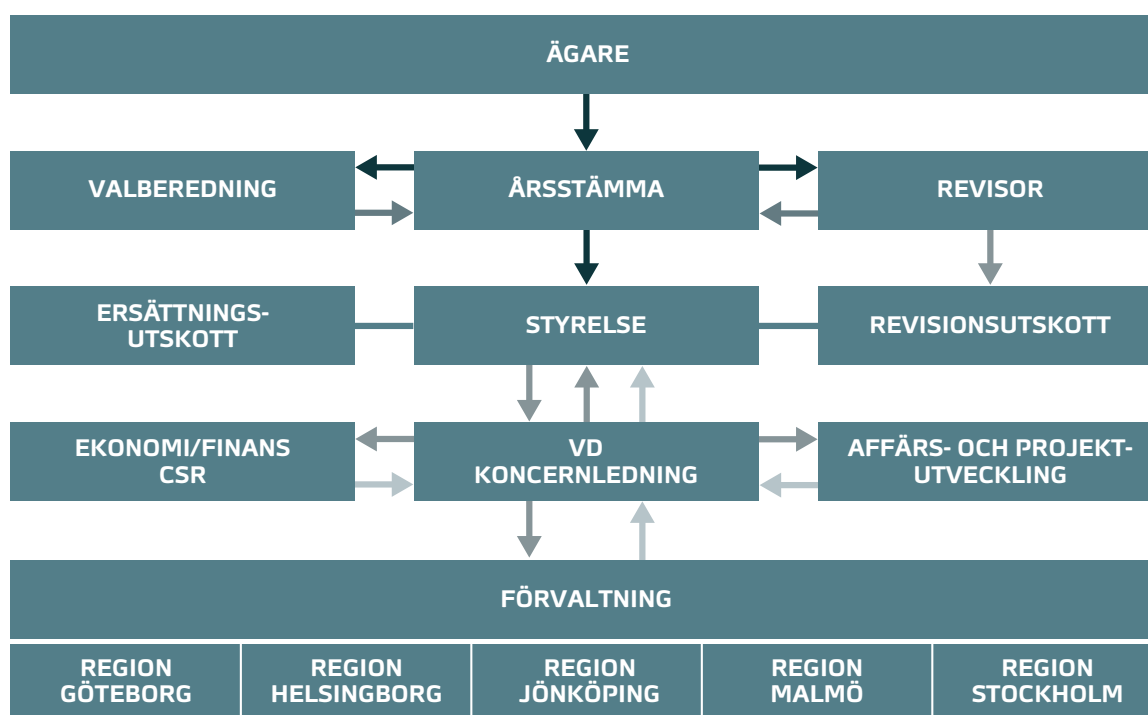
En ansvarsfull bolagsstyrning är en grundsten i Catenas arbete för att skapa förtroende hos, inte bara kunder, medarbetare och ägare, utan hos alla intressenter. Det förtroendet är en förutsättning för fortsatta framgångar när vi nu, med såväl finansiell som organisatorisk kapacitet, fortsätter att befästa vår position som ledande inom logistikfastigheter.

Helsingborg, mars 2020
Gustaf Hermelin,
Styrelsens ordförande



Bolagsstyrning

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. På så sätt skapas det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar.



A Val

B Utvärdering och löpande rapporter

C Mål, strategi, policyer, instruktion

D Rapport, löpande utvärdering

Externa regler

Aktiebolagslagen
Årsredovisningslagen
Andra tillämpliga lagar
IFRS
Nasdaq's regelverk för emittenter
Svensk kod för bolagsstyrning
Global Compact
EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

Interna regler

Bolagsordning
Styrelsens arbetsordning
Befattningsinstruktioner
Värderingar
Uppförandekod
Finanspolicy
Personalpolicy
Miljöpolicy
Informationspolicy
Andra policyer och instruktioner

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation som primärt utgörs av de affärsdrivande funktionerna Förvaltning och Affärs- och projektutveckling, uppdelade i fem regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt CSR som omfattar HR, IR, Kommunikation och Hållbarhet. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets samtliga intressenter. Ekonomi/Finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. Dessutom ansvarar funktionerna tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler. Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning "Koden", tillgänglig via www.bolagsstyrning.se, syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsställande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2019 har tillämpat Koden.

Ägarstruktur 2020-02-29

| | Antal aktier, tusental | Röster, % |
|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| Backahill | 11 221 | 29,8 |
| PGGM Pensioenfonds | 3 531 | 9,4 |
| Länsförsäkringar Fonder | 3 100 | 8,2 |
| Gustaf Hermelin | 1 310 | 3,5 |
| Fjärde AP-fonden | 977 | 2,6 |
| Vanguard | 831 | 2,2 |
| BlackRock | 704 | 1,9 |
| SEB Fonder | 575 | 1,5 |
| Cohen & Steers | 568 | 1,5 |
| Norges Bank | 541 | 1,4 |
| BMO Global Asset Management | 433 | 1,2 |
| Swedbank Robur Fonder | 347 | 0,9 |
| Degroof Peterkam | 344 | 0,9 |
| Övriga aktieägare | 13 217 | 35,0 |
| Totalt | 37 699 | 100,0 |

Källa: Monitor (Modular Finance)

Ägarfördelning efter innehav, per 2020-02-29

| | Antal | Ägare Andel % |
|---------------|---------------|------------------|
| 1-500 | 13 523 | 94,5 |
| 501-1 000 | 365 | 2,6 |
| 1 001-5 000 | 230 | 1,6 |
| 5 001-10 000 | 48 | 0,3 |
| 10 001-15 000 | 26 | 0,2 |
| 15 001-20 000 | 20 | 0,1 |
| 20 001- | 96 | 0,7 |
| Totalt | 14 308 | 100 |

Källa: Euroclear

Avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Aktieägare

Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2019 till 165 874 953,20 kronor fördelat på 37 698 853 stamaktier.

Största ägare per 2020-02-29 är Backahill gruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet. Inga ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie



Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långivare och ägare.

berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

► Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 44–45.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 25 april 2019 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Om någon av de fyra största ägarna avstår ifrån att utse en ägarrepresentant, ska ordföranden i storleksordning uppmana nästa ägare att utse en ägarrepresentant. Då två av de större ägarna har av sagt sig deltagande, konstituerade sig valberedningen enligt pressmeddelande den 28 oktober 2019. På grund av ägarförändringar i Catenas då Kilen 134 Strängnäs AB, företrädd av Jan Persson, minskade sitt aktieinnehav under februari månad konstituerade sig valberedningen som följer, vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 9 mars 2020.

| Namn | Utsedd av |
|-------------------|--|
| Anders Nelson | Backahill Kil AB |
| Johannes Wingborg | Länsförsäkringar Fondförvaltning AB |
| Olof Nyström | Fjärde AP-fonden |
| Gustaf Hermelin | Ordförande, SFU Sverige AB |

ÅRSSTÄMMA DEN 25 APRIL 2019

Efter det att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 5,75 kronor per aktie. Avstämningsdag fastställdes till den 29 april 2019 och utdelningen beräknades utbetalas den 3 maj 2019.

Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av Henry Klotz, Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Héléne Briggert, Tomas Andersson och Ingela Bendrot som ordinarie styrelseledamöter och nyval av Magnus Swärdh som ordinarie styrelseledamot, samt omval av Gustaf Hermelin som styrelsens ordförande. Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Stämman godkände valberedningens förslag till arvoden med 330 000 kr (tidigare 300 000 kr) för styrelsens ordförande och 165 000 kr (tidigare 150 000 kr) för övriga styrelseledamöter som inte är

anställda i bolaget. Stämman beslutade att ersättning för arbete i ersättningsutskottet tillkommer med 40 000 kr (tidigare 40 000 kr) att fördelas med 20 000 kr till utskottets ordförande och 10 000 kr vardera till två ledamöter, att ersättning för arbete i revisionsutskottet tillkommer med 100 000 kr (tidigare 100 000 kr) att fördelas med 50 000 kr till utskottets ordförande och 25 000 kr vardera till två ledamöter. Arvode till revisorn beslutades utgå enligt sedvanliga normer och godkänd räkning. Styrelsens förslag till principer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes också. Stämman beslutade om oförändrad instruktion för och utseende av valberedning och att arvode inte ska utgå till ledamöterna i valberedningen.

Stämman bemyndigade styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier. Stämman bemyndigade även styrelsen att besluta om nyemission av högst sammanlagt 1/10 av totalt utestående antal aktier.

Fullständigt protokoll finns på www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstamma.



Anders Nelson,
valberedningens ordförande
nelson@backahill.se

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Gustaf Hermelin är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 44 procent av rösterna i Catena per den 29 februari 2020. Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Valberedningen

har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen
- Hur nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till erfarenhet, kön och bakgrund, återväxten i styrelsen och eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet
- Val av revisorer och dess ersättningar
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Valberedningen har strävat efter en jämn könsfördelning, mångsidighet och en bred kompetens i Catenas styrelse. Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik och hållbarhet. Området hållbarhet berör inte bara de direkta miljöfrågorna såsom energi-användning och materialval utan även de större samhälls-ekonomiska områdena som infrastruktur, sista delen av transporten, placering av logistikfastigheter osv.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Leda-

möterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, digital handel och affärsutveckling.

Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämma den 25 april 2019. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 134–135.

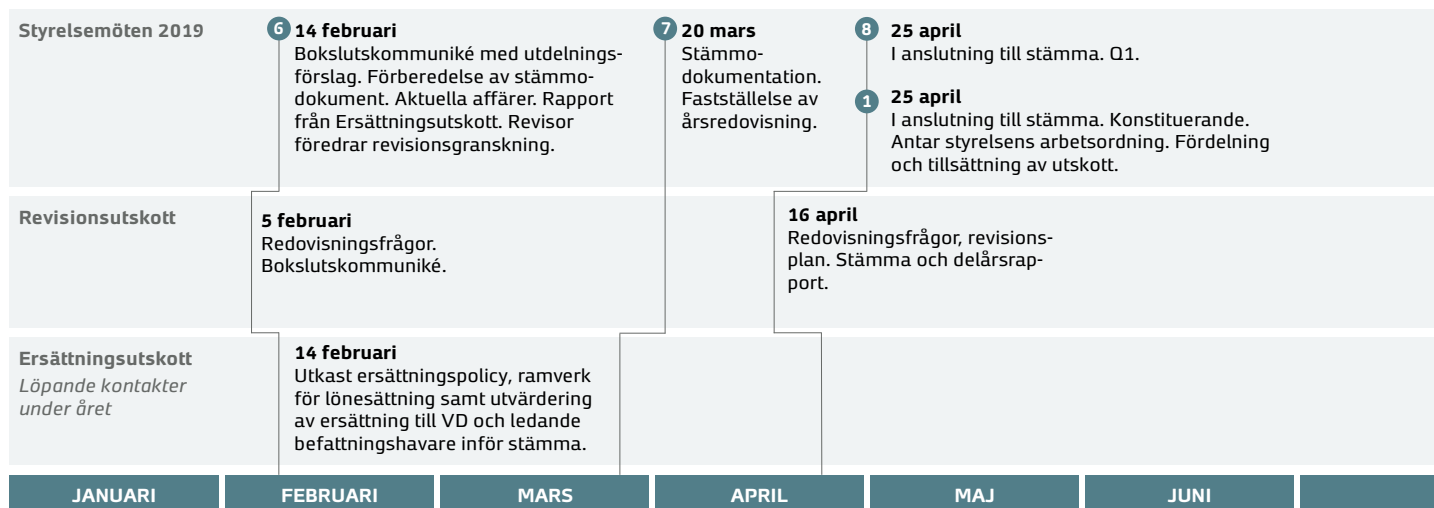
Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2019 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 134–135.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Mats Åkerlund, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena den 14 februari 2019 och den 5 juli 2019.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser



VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Varje år har Catenas styrelseordförande gjort en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. Detta är en process som styrelsens ordförande under året fortsatt och utvecklat. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom några korta öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågor som också berör styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden, valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade

sammansättning avseende framförallt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Under 2019 har ersättningsutskottet bestått av Katarina Wallin (ordförande), Henry Klotz samt Magnus Swärdh

Revisionsutskott

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.

Under 2019 har utskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Héléne Briggert och Ingela Bendrot. Vid utskottets möten har också Peter Andersson (CFO), Anders Holmqvist (Redovisningschef) och Carl Fogelberg (Revisor PwC) deltagit.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



Mats Åkerlund, revisor PwC
mats.akerlund@pwc.com

2 5 juli
Halvårsrapport.
Aktuella affärer.

3 juli
Redovisningsfrågor.
Halvårsrapport.
Visselblåsarfunktion.

3 27 augusti
Förberedande inför budget. Aktuella affärer. Fastställande av affärsplan.

17 oktober
Redovisningsfrågor.
Delårsrapport.
Hållbarhetsrapport,
loggbok och MAR.

4 24 oktober
Q3. Förberedande inför budget. Aktuella affärer.

5 21 november
Budget fastställs.
Aktuella affärer.

JULI

AUGUSTI

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

VD

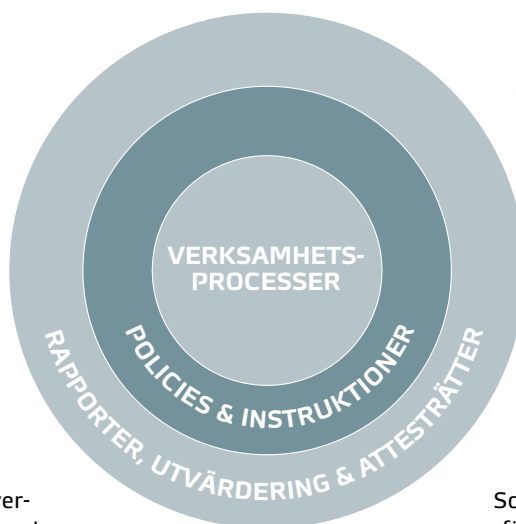
VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. 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, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy.

VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

► Se också sidan 124, avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning.

Helsingborg, mars 2020

Styrelsen



Kontakt

Gustaf Hermelin, styrelsens ordförande
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se

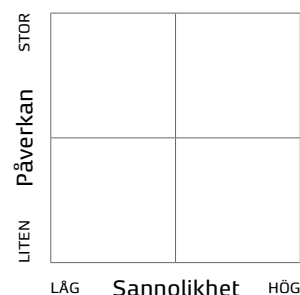
Catenas riskhantering

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan skapa värde medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

Ansvaret för Catenas riskhantering vilar på styrelsen. Den löpande hanteringen och uppföljningen av riskhanteringen har delegerats till VD och regionchefer.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.



RISK HANTERING EXPONERING BEDÖMNING

FÖRVALTNING OCH BESTÅND

Vakanser

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl vakansgrad som hyresnivåer.

Några säsongeffekter som påverkar intäkterna finns ej.

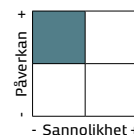
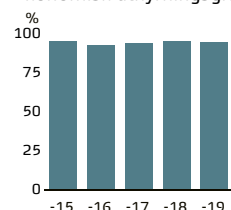
Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Catenas hyreskontraktportfölj är långfristig. Merparten av bolagets fastigheter är dessutom moderna och lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.

Vid nytecknande har hyreskontrakt generellt en längre löptid än fem år. En lokal förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt.

Catena bevakar vakanser och uppsagda kontrakt. En ökad vakansgrad med 5 procent, definieras som en risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Ökande drifts- och underhållskostnader

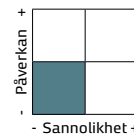
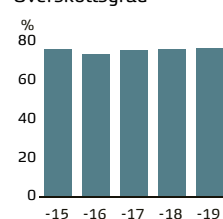
Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.

Ändrade föreskrifter kan ge stor effekt. Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet.

Oförutsedda renoveringsbehov uppkommer primärt vid skada vilket Catena har tecknat försäkringslösningar för. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Överskottsgrad



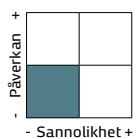
| RISK | HANTERING | EXPONERING | BEDÖMNING |
|---|--|------------|---------------------------------------|
| <p>Fastigheter – värdeförändring Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser med mera påverkar Catenas finansiella rapporter.</p> | <p>Normalt betalda förvärvspriser och en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Catena värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Externa värderingar såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.</p> | | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |

TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärv

Catena förvärvar en del fastigheter i bolagsform. Under 2019 förvärvades tre fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

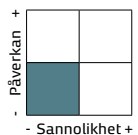
Inför varje förvärv genomförs en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.



Försäljningar

Nya köpmönster, godsflöden och annat gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare. Andra avyttringar är drivna av enskilda kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Totalt resulterade det i att en fastighet avyttrades under året till ett värde om 82,6 Mkr.

Förutom en genomtänkt försäljningsprocess där fastigheterna avyttras till ansvarsfulla köpare ligger fokus på en riskbeskrivning och hantering som möjliggör att lämnade garantier täcks i samband med försäljning.

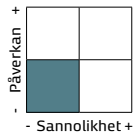
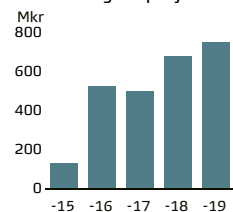


Projekt

Catena bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnad, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. Risker avseende projektutveckling innefattar bland annat väderförhållanden under byggtiden, kompetens-/kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut som fördröjs eller inte går igenom (t.ex. planprocess).

Kostnadskontroll och uppföljning av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.

Investeringar i projektutveckling



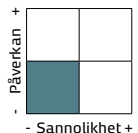
MEDARBETARE

Personskada

Catena kan genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person. Detta omfattar även psykosociala skador/problem.

Risker för personskador hanteras via rutiner i Catenas arbetsmiljöpolicy. För entreprenörer och konsulter finns bygg- och ansvarsförsäkringar.

Under de senaste åren har inget bolag inom Catena-koncernen haft någon allvarlig personskada.

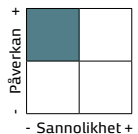
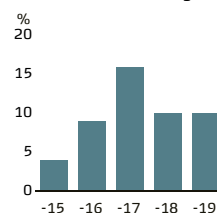


Kompetensbrist

Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Catenas befattningshavare har alla allsidiga kunskaper inom fastighetsutveckling och förvaltning. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmässiga villkor bidrar dessutom till en låg personalomsättning. Därtill arbetar bolaget aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.

Personalomsättning



| RISK | HANTERING | EXPONERING | BEDÖMNING |
|---|---|---|-------------------------------------|
| <p>Bristande rutiner och ansvarslöst beteende</p> <p>Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare. Catenas projekt sträcker sig över lång tid och innefattar många underleverantörer och andra intressenter. Trots bolagets nolltolerans, som gäller för alla inblandade, avseende osunda affärsmetoder oavsett om det handlar om arbetsvillkor, mutbrott eller konkurrensbegränsning finns alltid risken för att en enskild aktör inte svarar upp till Catenas krav.</p> | <p>Bolaget har utvecklade rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Dessutom finns det tydliga policyer och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verksamheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Catenas leverantörer uppmanas dessutom att kontrollera sina underleverantörer.</p> <p>Minsta misstanke om avvikelse utreds omgående.</p> | <p><i>Under de senaste tio åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.</i></p> | <p>Påverkan + Sannolikhet -</p> |

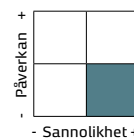
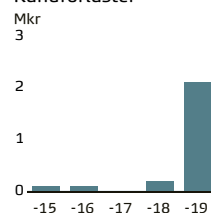
FINANSIELLA RISKER

Kundförluster

Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Risken minskas genom god kundkänedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit små.

Kundförluster

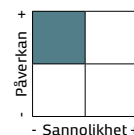
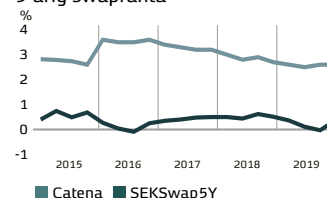


Finansiella instrument

Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar.

Det finns en ineffektiv säkring kopplat till att ränteswapparna inte har STIBOR-golv medan lånen har det.

Catenas genomsnittsränta och 5-årig swappränta

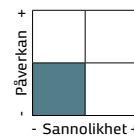
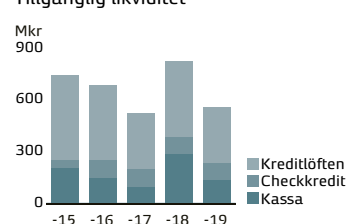


Likviditetsrisker

Bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden kan negativt påverka Catenas resultat och finansiella ställning.

Catena hade per bokslutsdagen outnyttjade kreditlöften och checkkrediter på 425,0 Mkr samt en kassa om 131,2 Mkr.

Tillgänglig likviditet



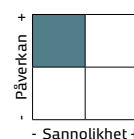
Refinansiering

De fastigheter som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas genom en spridning av låneavtal, banker och starka ägare. Catena har ett kapitalbindningsmål om minimum två år. Befintliga låneramar uppgår, per den 31 december 2019, till en kapitalbindningstid om 1,3 år.

Kapitalbindning

| År | Avtalsvolym, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Ej utnyttjat, Mkr |
|---------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2020 | 4 060,0 | 3 960,0 | 100,0 |
| 2021 | 3 015,8 | 2 690,8 | 325,0 |
| 2022 | 978,6 | 978,6 | - |
| > 2023 | 1 155,2 | 1 155,2 | - |
| Totalt | 9 209,6 | 8 784,6 | 425,0 |



| RISK | HANTERING | EXPONERING | BEDÖMNING | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-----------|-------------------|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-------------------------------------|
| <p>Belåningsgrad Balansen mellan räntebärande skulder (avseende fastigheter) och bokfört fastighetsvärde har betydelse ur ett riskperspektiv. Huvuddelen av Catenas finansiering består av banklån.</p> | <p>Catena håller en historiskt låg belåningsgrad. Det leder till att bolaget vid sjunkande fastighetsvärden minimerar risken att bryta mot covenanten i låneavtal och som en konsekvens av det måste återbetala lån.</p> | <p>Belåningsgrad</p> <table border="1"> <caption>Belåningsgrad (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Belåningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>-15</td><td>70</td></tr> <tr><td>-16</td><td>60</td></tr> <tr><td>-17</td><td>55</td></tr> <tr><td>-18</td><td>55</td></tr> <tr><td>-19</td><td>50</td></tr> </tbody> </table> | År | Belåningsgrad (%) | -15 | 70 | -16 | 60 | -17 | 55 | -18 | 55 | -19 | 50 | <p>Påverkan + Sannolikhet -</p> |
| År | Belåningsgrad (%) | | | | | | | | | | | | | | |
| -15 | 70 | | | | | | | | | | | | | | |
| -16 | 60 | | | | | | | | | | | | | | |
| -17 | 55 | | | | | | | | | | | | | | |
| -18 | 55 | | | | | | | | | | | | | | |
| -19 | 50 | | | | | | | | | | | | | | |

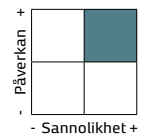
| <p>Räntor Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.</p> | <p>Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via fast räntelån och derivat motsvarande 61 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatet specificeras i koncernens kommentar till Rapport över totalresultat.</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Räntebindning, år</th> </tr> <tr> <th>År</th> <th>Mkr</th> <th>Ränta, %¹⁾</th> <th>Andel, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4 263,0</td><td>1,1</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>2021</td><td>755,7</td><td>5,0</td><td>8,6</td></tr> <tr><td>2022</td><td>500,0</td><td>3,9</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2023</td><td>500,0</td><td>3,3</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2024</td><td>500,0</td><td>3,0</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1 122,0</td><td>3,9</td><td>12,8</td></tr> <tr><td>2026</td><td>1 143,9</td><td>4,3</td><td>13,0</td></tr> <tr><td>Totalt</td><td>8 784,6</td><td>2,6</td><td>100,0</td></tr> </tbody> </table> <p>1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2019-12-31. Marginal är fördelad jämt över räntebindningstiden.</p> | Räntebindning, år | | | | År | Mkr | Ränta, % ¹⁾ | Andel, % | 2020 | 4 263,0 | 1,1 | 48,5 | 2021 | 755,7 | 5,0 | 8,6 | 2022 | 500,0 | 3,9 | 5,7 | 2023 | 500,0 | 3,3 | 5,7 | 2024 | 500,0 | 3,0 | 5,7 | 2025 | 1 122,0 | 3,9 | 12,8 | 2026 | 1 143,9 | 4,3 | 13,0 | Totalt | 8 784,6 | 2,6 | 100,0 | <p>Påverkan + Sannolikhet -</p> |
|---|---|---|-------------------|--|--|--|----|-----|------------------------|----------|------|---------|-----|------|------|-------|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|---------|-----|------|------|---------|-----|------|---------------|----------------|------------|--------------|-------------------------------------|
| Räntebindning, år | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| År | Mkr | Ränta, % ¹⁾ | Andel, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2020 | 4 263,0 | 1,1 | 48,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | 755,7 | 5,0 | 8,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2022 | 500,0 | 3,9 | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2023 | 500,0 | 3,3 | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2024 | 500,0 | 3,0 | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2025 | 1 122,0 | 3,9 | 12,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2026 | 1 143,9 | 4,3 | 13,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totalt | 8 784,6 | 2,6 | 100,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

KLIMATRELATERADE RISKER

Ökat finansiellt fokus på hållbarhetsfrågor

I takt med klimatförändringar i vår omvärld ökar risker från klimateffekter avseende såväl våra tillgångar som övergången till en CO₂-fri ekonomi. Vi förväntar oss att den finansiella marknaden i ökande utsträckning kommer att prissätta klimatrisker med risk för att investerare kommer att finna Catena-aktien mindre attraktivt relativt andra placeringar. Därutöver kan upplåning bli dyrare och försäkringspremier öka.

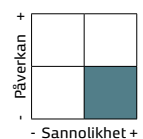
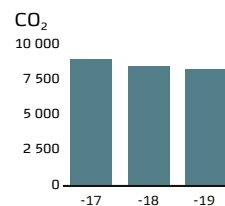
Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete kan riskerna vändas till konkurrensfördelar.



Skärpning av politiska styrsignaler

Globalt och nationellt förväntas kraven öka på företag att minska sina växthusgasutsläpp. Övergången till ett CO₂-fritt samhälle kan leda till ökade kostnader, exempelvis genom CO₂-beskattning, högre materialkostnader samt stigande energipriser – speciellt från fossila källor.

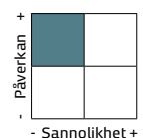
Catena arbetar aktivt med att reducera utsläpp av växthusgaser, bland annat genom att miljöcertifiera och energieffektivisera fastigheter, samt köpa in förnybar el och öka andelen egenproducerad förnybar el.



Fysiska risker

Större variationer i väder med extrem värme och kyla, stora mängder nederbörd med risk för läckage/översvämning och med ökande behov av t.ex kylning och snöskottning.

Att skydda tillgångar mot skador som kan komma genom klimatförändringar bedrivs både strategiskt och operativt. Nya byggnader miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver vilket bland annat ställer krav på val och dokumentation av byggmaterial samt besiktning av fuktak-kunnig. Operativ riskhantering omfattar försäkringskydd och framförhållning med effektiva upphandlingar av snöskottning etc. Catenas kundnära förvaltning gör också att nya behov snabbt kan identifieras och därmed förebygga problem.



| RISK | HANTERING | EXPONERING | BEDÖMNING |
|--|---|------------|---------------------------------------|
| Indirekta CO₂-utsläpp Catena verkar i ett sammanhang som otvetydigt påverkar klimatet då våra hyresgästers verksamhet består av omfattande transporter. | Att erbjuda strategiskt rätt placerade logistikpositioner gör oss till en attraktiv hyresvärd som möjliggör reducerade bränslekostnader och samtidigt reduktion av fossila utsläpp. Catena deltar även i utveckling av nya koncept för citynära logistik som i Arenastaden med effektivare hantering av såväl införsel av gods som omhändertagande av avfall. | | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |

ÖVRIGA RISKER

| | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| Konjunktur och efterfrågan Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catenas verksamhet. | Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. | | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|--|--|--|---------------------------------------|

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Infrastrukturförändringar Catenas kunder är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till Skandinavien godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden. | Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt. | | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|---|--|--|---------------------------------------|

| | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Föroreningar Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt, föroreningarna. | Catena genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning. | <i>Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.</i> | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|--|--|---|---------------------------------------|

| | | | |
|---|---|----------------------------|---------------------------------------|
| Skatter Det har skett eller föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen räntebegränsningar och s.k. paketering vid förvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. | Catena har en hög beredskap och följer utvecklingen noga. | Skattekostnader | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|---|---|----------------------------|---------------------------------------|

| | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Tvister Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning. | Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken. | <i>Catena har inga och har inte de senaste sex åren haft några betydande tvister.</i> | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|---|--|---|---------------------------------------|

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| IT-störningar Driftsstörningar eller riktade attacker (överblastningsattacker, ransomware eller liknande) kan påverka Catenas driftssäkerhet såväl som IT-säkerhet. | Kontinuerlig övervakning av IT-miljön, löpande avstämningar med IT-leverantör för att säkerställa relevant och uppdaterad säkerhetsnivå. | <i>Tre rapporterade incidenter till Datainspektionen under 2019, samtliga mindre allvarliga.</i> | <p>Påverkan + - Sannolikhet +</p> |
|---|--|--|---------------------------------------|

Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel. Känslighetsanalysen svarar mot hela avsnittet, alla risker.

| Faktor | Förändring, % | Resultateffekt, Mkr |
|--|---------------|---------------------|
| Kontrakterade hyresintäkter | +/- 1,0 | 12,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1,0-enhet | 12,6 |
| Räntenivå för räntebärande skulder med hänsyn till swappar | +/- 1,0-enhet | -27,5 / -24,1 |
| Fastighetskostnader | +/- 1,0 | 2,8 |
| Värdet förändring förvaltningsfastigheter | +/- 1,0 | 162,7 |

Styrelse







| | Gustaf Hermelin | Tomas Andersson | Ingela Bendrot |
|---|--|---|---|
| Födelseår | 1956 | 1956 | 1962 |
| Befattning i styrelsen | Ordförande | Ledamot | Ledamot |
| Invald år | 2013 | 2018 | 2018 |
| Utbildning | Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm. | Ekonomistudier, Stockholms universitet. Juridikstudier. | Kemiingenjör. |
| Huvudsysselsättning | Styrelsearbete. | Eget bolag. | VD Nya Ostkustbanan. VD Bendrot Kommunikation AB. |
| Övriga uppdrag | Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närstående Catenakoncernen. Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB samt i bolag hel- eller delägda av SFU Sverige AB. | Styrelseledamot i Tuve Bygg. | |
| Avslutade uppdrag | VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzter Fastigheter Holding AB (publ.). | | |
| Egna och närståendes aktieinnehav 2019 | 1 312 400 aktier via bolag och närstående. | – | 200 aktier. |
| Beroende till: bolaget större ägare | Ja Ja | Nej Ja | Nej Nej |
| Närvaro styrelsemöten | 8/8 | 8/8 | 8/8 |
| Närvaro revisionsutskott | | | 3/4 |
| Närvaro ersättningsutskott | | | |





Företagsledning



| | Benny Thögersen | Peter Andersson | Sofie Bennsten |
|---|---|---|---|
| Födelseår | 1966 | 1966 | 1969 |
| Befattning | VD | CFO och vVd | HR-ansvarig |
| Anställd sedan | 15 november 2016. | 1 oktober 2013. | 1 oktober 2013. |
| Utbildning | Högskolan i Halmstad. | Civilekonom. | Ekonom. |
| Tidigare befattningar | VD på Knapp AB samt flera uppdrag på bland annat Consafe, Ica och Akzo Nobel. | Ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. | Administrativ chef i Brinova Fastigheter AB. Tidigare redovisningschef på Brinova Fastigheter AB. |
| Egna och närståendes aktieinnehav 2019 | 1 600 aktier. | 500 aktier. | 200 aktier. |

► Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på www.catenafastigheter.se

| | | | |
|---|---|--|--|
|  |  |  |  |
| Hélène Briggert | Magnus Swärdh | Henry Klotz | Katarina Wallin |
| 1985 | 1968 | 1944 | 1970 |
| Ledamot | Ledamot | Ledamot | Ledamot |
| 2017 | 2019 | 2007 | 2013 |
| Civilekonom, Lunds universitet. | Civilekonom. | Ingenjör i fastighetsteknik. Ekonom. | Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet. |
| Delägare i HEG & Partners Fastigheter 5 AB och HEG Invest AB. | CFO Backahill AB. | | Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen. |
| Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen. | Styrelseordförande Destination Bjäre AB och Lima Timmerhus AB. Styrelseledamot Rögle BK och Foodhills Fastigheter AB. | | Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB och Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB och Nordisk Byggdag. |
| Marknadsdirektör på Gymgrossiten Sweden AB. Managementkonsult på Business Sweden. | | | VD Evidens blw AB. Styrelseordförande REIM AB, Ekologigruppen AB och Evidens Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Temaplan AB, mfl. |
| 800 aktier. | 800 aktier. | – | – |
| Nej Nej | Nej Ja | Nej Nej | Nej Nej |
| 8/8 | 6/8 | 6/8 | 8/8 |
| 4/4 | | 4/4 | |
| | 1/1 | 1/1 | 1/1 |

| | | | |
|---|---|---|--|
|  |  |  |  |
| Jörgen Eriksson | Maths Carreman | Johan Franzén¹⁾ | Göran Jönsson |
| 1972 | 1958 | 1978 | 1961 |
| Regionchef Malmö | Regionchef Stockholm | Regionchef Göteborg och Jönköping | Regionchef Helsingborg |
| 15 augusti 2016. | 1 oktober 2013. | 1 oktober 2013. | 1 oktober 2013. |
| Civilekonom, Örebro universitet. | Byggnadsingenjör. | Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg. | Byggnadsingenjör. |
| Controller på Catena samt ekonomiansvarig på Helsingborgs storbildsbolag. | Regionchef/affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB, enhetschef Klöver samt arbetschef/inköpschef och projektutvecklare på Skanska. | Affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB samt distriktschef på Jungheinrich Svenska AB. | Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd. |
| – | 500 aktier. | – | – |

1) Lämnar bolaget den 1 april 2020.