

## ► En ansvarsfull och transparent bolagsstyrning skapar värde

Året präglades av en signifikant expansion. Utöver förvärvet av Tribona köpte vi tolv andra logistikfastigheter. Detta kunde vi finansiera med hjälp av avyttringar av fastigheter som vi inte längre bedömde som strategiska och en nyemission, till för såväl investerarna som Catena förmånliga villkor, som övertecknades fyra gånger. En konsekvent styrning av bolaget bidrog till att dessa transaktioner kunde genomföras på ett framgångsrikt sätt.

Jag har haft förmånen att leda styrelsens arbete och följa Catenas utveckling under ett decennium. De sista årens arbete har inneburit en resa, från ett bolag med en projektfastighet, till det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter. En period som präglats av ett tydligt fokus på värdeskapande. Sedan 2013 har vi renodlat och utvecklat bolagets blandade fastighetsportfölj som då bland annat innehöll ett bestånd av logistikfastigheter. Bolagets kundande inom området var redan då stort. Idag är bolaget inte bara det ledande utan också det största inom området. En utveckling helt i linje med styrelsens övergripande uppgift; att bygga ett finansiellt starkt och lönsamt bolag som kan skapa en sund och stabil avkastning till ägarna. Vägen dit går framförallt genom vår förmåga att leverera attraktiva logistikanläggningar som skapar värde för såväl befintliga som nya kunder. Det är mot den bakgrunden man ska se de affärer, för att vässa vårt erbjudande, som vi gjort på senare tid. Styrelsen har också ett ansvar för alla de intressenter som Catena är beroende av. Såsom medarbetare, olika partners och inte minst de offentliga myndigheter som vi samarbetar med för att länka Skandinavians godsflöden. En ansvarsfull, tydlig och inte minst transparent bolagsstyrning med väl avvägda beslut som tar hänsyn till de olika, såväl mindre som mer dominerande, intressenternas önskemål skapar det förtroende som är avgörande för Catenas fortsatta utveckling.

De erfarenheter och egenskaper som styrelsens ledamöter besitter är centrala för alla de avvägningar, stödda av etablerade processer och kontrollsystem, som löpande måste göras i allt styrelsearbete. Det gäller inte bara för att tillmötesgå alla intressenters förväntningar. Lika viktigt är det att beakta det korta perspektivet mot det långa och ytterst balansera de risker mot de affärsmöjligheter som löpande ges. Dessa avväganden har i högsta grad varit närvarande när vi under året expanderat verksamheten på ett signifikant sätt. En expansion som vilket naturligtvis från tid till annan i någon mån finansiellt kunde begränsa våra affärsmöjligheter. Avyttringar av fastigheter som



vi inte längre bedömer som strategiska innehav och inte minst den nyemission vi genomförde i slutet av året har dock löpande säkerställt våra möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten. Vår konsekventa styrning av verksamheten som också innefattar en närvarande revisor som löpande informerats av ledningen och deltagit i fyra styrelsemöten, har bidragit till att dessa transaktioner kunnat genomföras framgångsrikt. Det är ytterligare ett bevis på det värde en ansvarsfull och transparent bolagsstyrning kan åstadkomma.

En väl genomtänkt bolagsstyrning med tydliga riktlinjer skapar goda förutsättningar för det väl fungerande samarbete som råder mellan styrelsen och bolagsledningen. Det ger ledningen stora möjligheter att fokusera på utvecklingen av vår affär. Tydliga riktlinjer underlättar för övrigt för alla våra medarbetare som jag också vill rikta styrelsens tack till. Det är de som driver den dagliga verksamheten när de möter våra kunder och förädlar våra anläggningar.

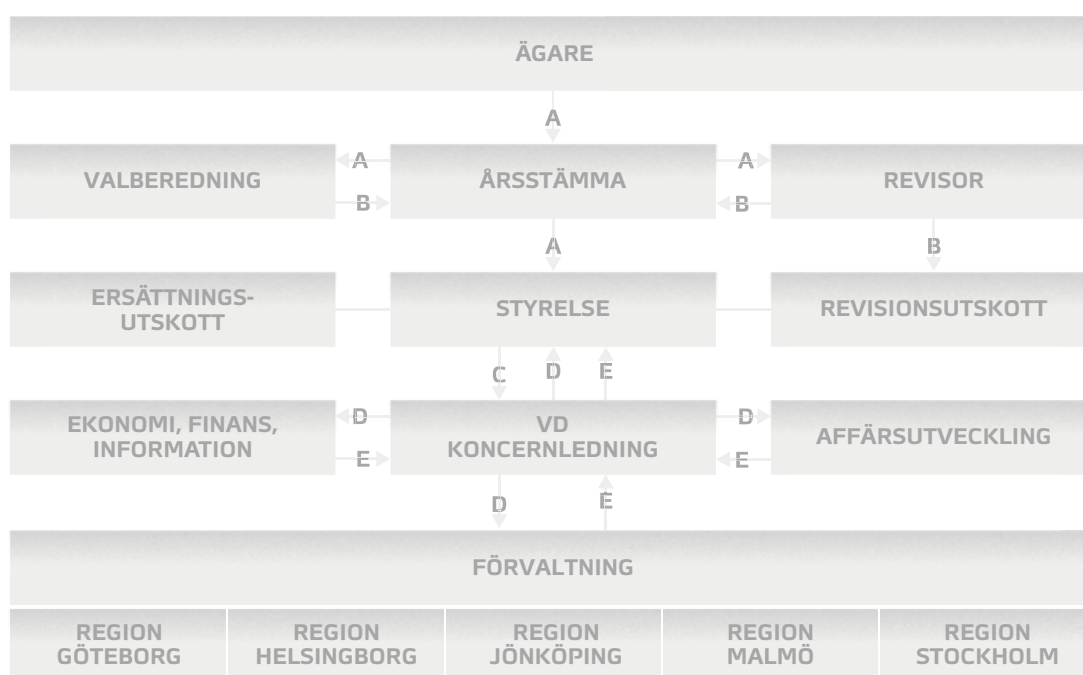
Catena står starkt för att fortsätta utveckla verksamheten.

Solna i mars 2017

Henry Klotz, styrelsens ordförande  
hklotz@clsholdings.com

## ► Bolagsstyrningsrapport

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete balanserar styrelsen de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet och skapar samtidigt på så sätt värde för ägare och andra intressenter. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



A Val

B Utvärdering och löpande rapporter

C Mål, strategi, policies, instruktion

D Mål, strategi, instruktion

E Rapport, löpande utvärdering

### Regelverk

#### Externa regler

Aktiebolagslagen  
 Årsredovisningslagen  
 Andra tillämpliga lagar  
 IFRS  
 Nasdaqs regelverk för emittenter  
 Svensk kod för bolagsstyrning

#### Interna regler

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

### 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 policies 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](http://www.bolagsstyrning.se), syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara.

Avvikelser från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2016 har tillämpat Koden.

#### Avvikelser 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 28 februari 2017 till 157 236 226,40 kronor fördelat på 35 735 506 stamaktier. Då hade Catena AB 15 149 aktieägare (14 090). Största ägare är Backahill gruppen med 31,4 procent (33,8) av kapitalet och EndicottSweden AB med 11,1 procent (11,2). Inga ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidan 62-65.

#### Ägarstruktur per 2017-02-28, 10 största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	31,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 539	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,2
Nordea Investment Funds	1 595	4,5
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty (Carve Capital)	1 127	3,2
JP Morgan Bank Luxembourg SA	848	2,4
Danske Capital Sverige AB	806	2,3
CRHE Invest AB	770	2,2
Skagen Vekst Verdipapirfond	747	2,1
Övriga aktieägare	9 265	25,7
<b>Totalt</b>	<b>35 736</b>	<b>100,0</b>

#### 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, bland annat 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.

#### Årsstämma den 27 april 2016

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 3,00 kronor per aktie. Årsstämman fastställde att antalet på årsstämman valda styrelseledamöter ska vara sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Stämman antog valberedningens förslag till omval av ledamöterna Bo Forsén, Gustaf Hermelin, Henry Klotz, Erik Paulsson, Katarina Wallin och Catharina Elmsäter-Svärd till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Henry Klotz som styrelseordförande.

Till revisor valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Lars Wennberg som huvudansvarig revisor.



► Catena informerar löpande, genom en rad aktiviteter, investerare, långgivare och ägare. Bilden visar Günther Mårders utfrågning på den kapitalmarknadsdag i juni som Catena traditionellt deltar i.

Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

Stämman antog vidare valberedningens förslag till instruktion för valberedning.

Stämman godkände också valberedningens förslag till arvoden med 250 000 kr, tidigare 200 000 kr, för styrelsens ordförande och 125 000 kr, tidigare 100 000 kr, för övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

Arvode till revisor utgår enligt godkänd löpande räkning.

Styrelsens förslag till principer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes också; lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2016 till knappt 2,8 Mkr.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission, förvärv respektive överlåtelse av egna aktier. Syftet med bemyndigandena är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt för att kunna överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv, genom betalning med bolagets egna aktier.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv respektive avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet innefattar rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Avyttring ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid förvärv eller avyttring över Nasdaq OMX Nordic Stockholm ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Aktier ska kunna förvärfas för att förändra bolagets kapitalstruktur, för att användas vid finansiering av förvärv eller andra transaktioner, eller i övrigt för avyttring eller inlösen.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse emission av sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut

totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

Fullständigt protokoll finns på [www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstammor/](http://www.catenafastigheter.se/om-oss/bolagsstyrning/arsstammor/)

### 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 27 april 2016 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats:

Namn	Utsedd av
Henry Klotz	Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)
Anders Nelson	Backahill Kil AB
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Klas Andersson	SFU Sverige AB

Valberedningens ordförande är Anders Nelson medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande.

De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 58 procent av rösterna i Catena per den 28 februari 2017.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.



Anders Nelson, valberedningens ordförande  
nelson@backahill.se

### 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. Ledamöterna 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 och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämma den 27 april 2016. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 126-127.

#### 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 2016 hölls tio protokollförda styrelsemö-

ten, varav ett var konstituerande. Ledamötenas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 126. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, mars, juli och november.

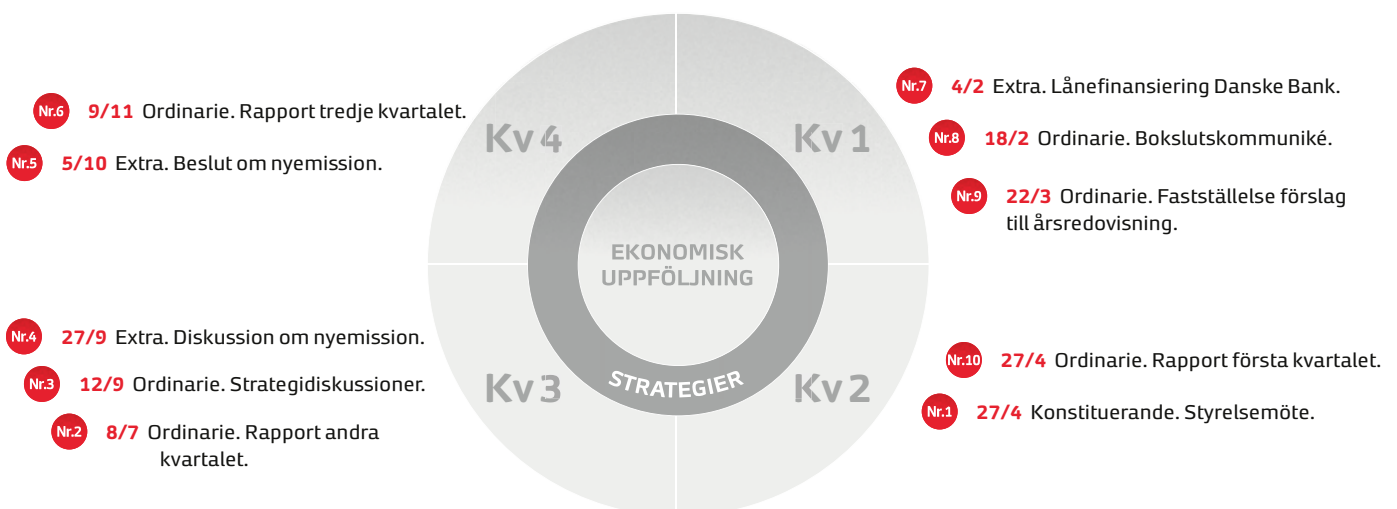
#### Arbetsordning

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 VDs 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.

### Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2016



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 genomför styrelsens ordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom ett omfattande frågeformulär som respektive ledamot har att svara på i enskildhet. De inkomna svaren följs upp i en privat diskussion som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten. Utfallet diskuteras i valberedningen som bland annat utifrån den gjorda utvärderingen föreslår årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har, genom det väl fungerande styrelsearbetet, visat sig fungera väl.

#### **Styrelsens utskott**

##### *Ersättningsutskott*

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Under 2016 har ersättningsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

##### *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. Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar, med undantag av VD, under året ska ingå i utskottet.

#### **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.



Lars Wennberg, revisor PwC  
lars.wennberg@pwc.com

#### **VD**

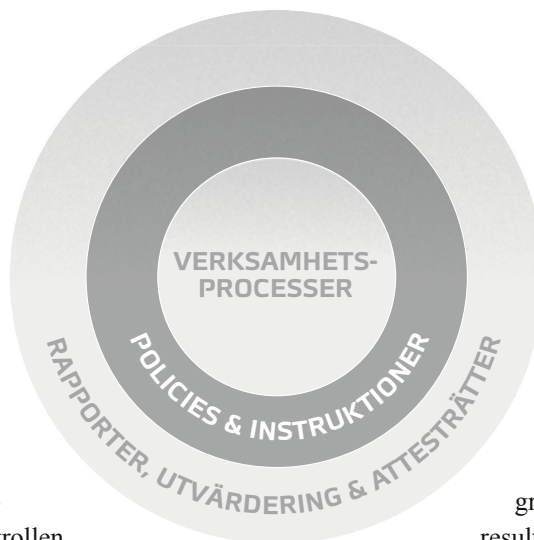
VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse 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](http://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 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 på fastighetsnivå i form av löpande resultat och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande 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.



#### ► Sunnanå 12:51, Malmö.

I anslutning till terminalen finns också ett distributionslager som förser den lokala marknaden med varor.