

Styrelsens ordförande:

# En engagerad, tydlig och transparent bolagsstyrning skapar förtroende

Verksamhetsåret 2015 präglades av en stark tillväxt. Utöver förvärv av ett antal fastigheter kunde vi under hösten lägga ett bud på Tribona, som fullföljdes i början av 2016. Detta präglade styrelsearbetet under året. Vid sidan av de värderings- och finansfrågor som följer en växande verksamhet har styrelsearbetet också blivit mer framtidsinriktat med ett ökat fokus på att ansvarsfullt balansera möjligheter och risker. I syfte att bibehålla intressenternas förtroende har vi också utvecklat och anpassat bolagsstyrningen för en utökad organisation.



Catena har på kort tid transformerats till ett, framförallt efter försäljningen av projektfastigheterna i Solna, fokuserat och ledande bolag för logistikfastigheter. Efter förvärvet av Tribona som dubblade vår verksamhet förvaltar Catena också Sveriges största portfölj av logistikfastigheter. Vår snabba transformering har varit möjlig tack vare ett

engagerat och smidigt samarbete mellan bolagets ledning och styrelse som utan fördröjning kunnat väga kommersiella risker och möjligheter samt fatta välgrundade beslut. Catenas styrelse är, vill jag påstå, ett inarbetat team av ledamöter som visat sig kunna samarbeta väl. De besitter olika, för verksamheten, värdefulla erfarenheter och förmågor. Såväl befintliga som framtida tänkbara styrelseledamöter utvärderas löpande av styrelsens ordförande och valberedningen. Det gör det möjligt att, utifrån bolagets planer och förutsättningar, skapa en väl sammansatt styrelse. Sådana överväganden resulterade till exempel att valberedningen, inför den utökade fokuseringen på

kärnverksamheten, föreslog 2015 års stämma en något ändrad styrelse.

Vid sidan av ett omsorgsfullt styrelsearbete är transparens centralt för att bibehålla och utveckla intressenternas förtroende för vår verksamhet. Vi fortsätter därför, så långt det är möjligt utan att skada vår affär, med en korrekt, öppen och tät kommunikation med kunder, aktieägare och alla andra intressenter. Inte minst är våra medarbetare speciellt viktiga nu när Tribonas verksamhet ska integreras i Catena. Medarbetarna skapar vår produkt och betjänar våra kunder. Utan dem blir det inga affärer. För deras insatser vill jag rikta ett speciellt tack.

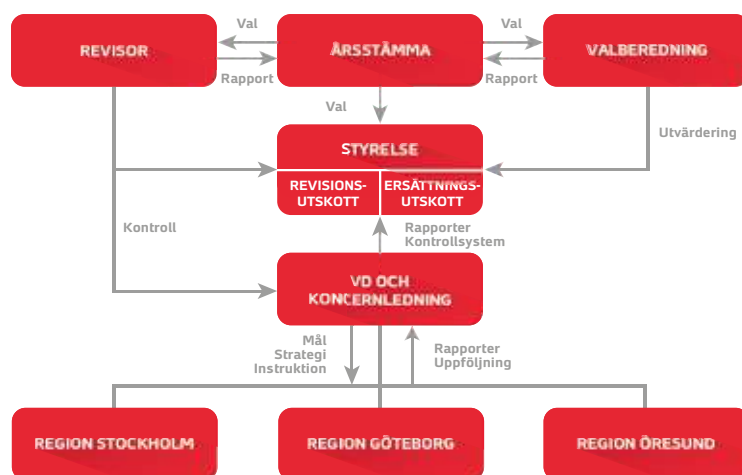
I syfte att bibehålla och utveckla Catenas verksamhetsansvar även i den sammanslagna verksamheten har vi under året bland annat sett över och uppdaterat vår affärsplan samt utvecklat och tydliggjort våra policier för bland annat etik och krishantering. Väl genomtänkta policier som ligger nära våra verksamhetsprocesser är tillsammans med våra kontrollsystem och vår riskhantering alla viktiga delar i den ansvarsfulla bolagsstyrning som skapar det förtroende som är centralt för vår verksamhet. Det tillsammans med vår kompetenta organisation, ledande position och finansiella styrka ger oss goda möjligheter att både utveckla verksamheten och ge ägarna en direktavkastning på sitt insatta kapital.

Solna i mars 2016

Henry Klotz  
hklotz@clsholdings.com

# Bolagsstyrningsrapport

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete balanserar vi de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet, och skapar på så sätt värde för ägare och andra intressenter. Genom öppenhet och tillgänglighet ger vi våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Den information som vi tillhandahåller ska vara korrekt, tillförlitlig och aktuell.



## Bolagsstyrning

Catena är ett offentligt svenskt aktieföretag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktieföretagslagen, 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](http://www.bolagsstyrning.se)) syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2015 har tillämpat Koden.

### 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.

## 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 resultaträk-

ningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

### Årsstämma den 28 april 2015

Årsstämman 2015 beslutade 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 föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelser 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 sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

### Extra bolagsstämma den 23 juni 2015

Vid en extra bolagsstämma i Stockholm den 23 juni beslutades att godkänna Catenas överlåtelse av det av bolaget helägda dotterbolaget Catena i Solna AB och indirekt fastigheterna Solna Stora Frösunda 2 och Solna Hagalund 2:2. Köpare i den föreslagna transaktionen är ett helägt dotterbolag till Faberge AB (publ) som då innehade cirka 10,2 procent av samtliga aktier i Catena AB. Försäljningen är därmed att bedöma som en transaktion med närstående som enligt god sed på aktiemarknaden bör godkännas av bolagsstämman, som så skett.

### Extra bolagsstämma den 30 november 2015

Vid en extra bolagsstämma den 30 november 2015 fattades, i enlighet med styrelsens förslag, ett beslut om nyemission av aktier. Genom beslutet ökas aktiekapitalet med högst

56 562 000 kronor genom emission av högst 12 855 000 aktier. Rätt att teckna aktierna ska endast tillkomma aktieägarna i Tribona AB. Betalning för de tecknade aktierna ska i sin helhet erläggas genom tillskjutande (apport) av aktier i Tribona, varvid varje helt antal av åtta befintliga aktier i Tribona berättigar till teckning av tre nya aktier i bolaget.

Catena registrerade i januari 2016 del av emissionen hos Bolagsverket varigenom det totala antalet aktier och röster ökade med 7 246 971. I en andra del av emissionen ökade antalet aktier och röster med ytterligare 346 614.

Catenas registrerade aktiekapital per den 29 februari 2016 uppgår därmed till 146 236 226,4 kronor fördelat på 33 235 506 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma i Catena.

### Ersättningar till styrelse och ledning

Enligt årsstämmans beslut den 28 april 2015 erhåller styrelsens ordförande ett styrelsearvode om 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Till VD utgår inget styrelsearvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2015 till knappt 2,6 Mkr.

### 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 28 april 2015 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats inför 2016 års stämma: Henry Klotz utsedd av

<b>Ägarstruktur, per 2015-12-31 10 största ägare</b>	<b>Antal aktier, tusental</b>	<b>Röster, %</b>
Backahill	11 221	43,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	14,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 382	9,3
SFU Sverige AB	1 847	7,2
CRHE Invest AB	770	3,0
Swedbank Robur fonder	539	2,1
Handelsbanken Fonder AB	507	2,0
Banque Carnegie Luxembourg SA	481	1,9
JP Morgan Bank Luxembourg SA	405	1,6
JP Morgan Europe Limited	241	0,9
Övriga aktieägare	3 530	13,7
	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>

Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc), Klas Andersson utsedd av SFU Sverige, Svante Paulsson utsedd av Backahill AB samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Valberedningens ordförande är Klas Andersson medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande. Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

### 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, 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

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 arbete

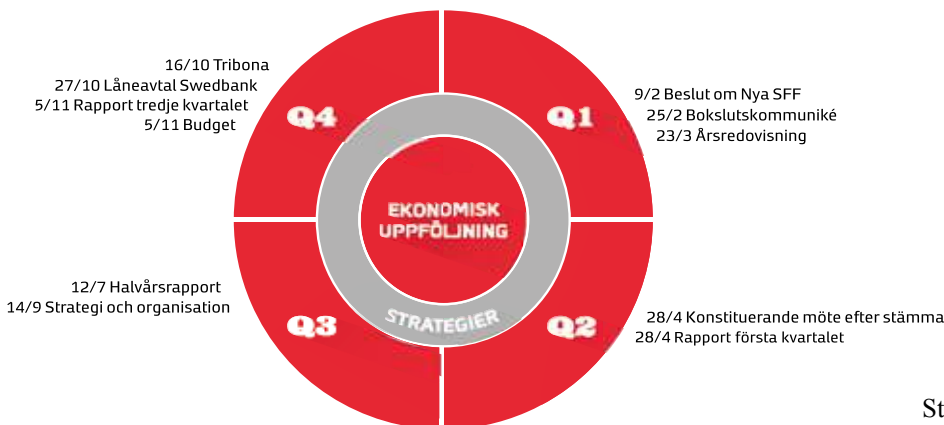
Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2015 hölls 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. 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, april, 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. Dessa 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

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2015



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 28 april 2015. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

### Utvärdering av styrelsen

Varje år genomför styrelsens ordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt 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.

### Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman. På årsstämman 2015 valdes revisionsbolaget PwC till ny revisor med huvudansvarig revisor Lars Wennberg. 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.

Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.

### 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, policys och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

### 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 2015 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 ska ingå i utskottet.

### 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 policys 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.

# Risker och möjligheter

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

Bolaget arbetar löpande med att utvärdera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policys, 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.

I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I tabellen står:

🟢 för Högprioriterat, 🟡 för Mellanprioritet, 🔴 för Låg-prioriterat.

## Hyresintäkter och kostnader

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p><b>Vakanser</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p><b>Uthyrbar yta per region samt ytmässig uthyrningsgrad, %</b></p> <p>Öresund, 93,6 Stockholm, 94,4 Göteborg, 93,0</p>	🟢
<p><b>Uppsagda kontrakt</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p><b>Fördelning av löptider för hyreskontrakt/år</b></p> <p>% 40 30 20 10 0 -16 -17 -18 -19 -20 -21 -22+</p>	🟡
<p><b>Kundförluster</b></p> <p>Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.</p>	<p>Risken minskas genom god kundkännedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit marginella.</p>	<p><b>Kundförluster/hyresintäkter</b></p> <p>Mkr 3 2 1 0 -12 -13 -14 -15</p>	🟡

**Hysesintäkter och kostnader, forts.**

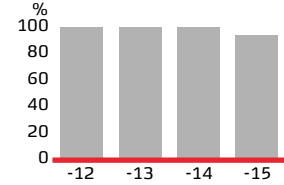
RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
------	-----------	------------	-----------

**Ökade 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.

Hyseskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.

**Indexkontrakt: andel av kontraktsvolym**

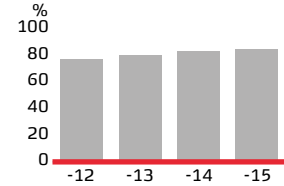


**Ökade tomträttsavgälder**

Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.

Huvuddelen av Catenas fastigheter är friköpta. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras oftast genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt.

**Andel friköpta fastigheter**



**Skatter**

I Sverige finns långtgående möjligheter till uppskjuten beskattning när en tillgång avyttras inom en koncern. Beskattning ska i stället ske när tillgången lämnar koncernen. Genom så kallad paketering går det att få skattekrediter även i situationer då tillgångar säljs externt. Regeringen har under 2015 beslutat att ge en särskild utredare i uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Det kan komma att påverka Catenas resultat.

Utvecklingen följs noga.

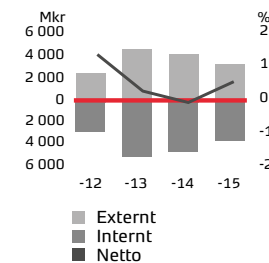
**Värdeförändringar**

**Fastigheter**

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 detaljplanprocesser med mera kommer att påverka Catenas finansiella rapporter.

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.

**Intern fastighetsvärdering vs. extern**



**Företagsförvärv**

Catena förvärvar ibland fastigheter i bolagsform. Under 2015 har Catena dessutom lagt ett bud på ett operativt fastighetsbolag med en bredare riskprofil. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

Catena har genom sin kompetens inom logistikfastigheter goda förutsättningar för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. I syfte att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder gör Catena inför varje förvärv en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.

*Tillgångarnas värde stäms löpande av baserat på de kassaflöden de genererar vilket så långt det är möjligt vid varje tillfälle säkras en korrekt värdering.*



## Värdoförändringar, forts.

## RISK

## HANTERING

## EXPONERING

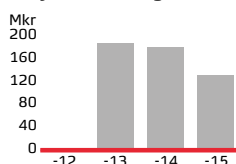
## PRIORITET

## Projekt

Catena bedriver en aktiv projektutveckling vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. En viss risk, att fastigheten när den är klar inte motsvarar marknadens behov, kan föreligga.

Catenas investeringar i projektutveckling är inledningsvis begränsade eftersom de till stor del bygger på byggrätter. Dessa aktiveras med ökade investeringar först när ett avtal med kund slutits.

## Projektutveckling

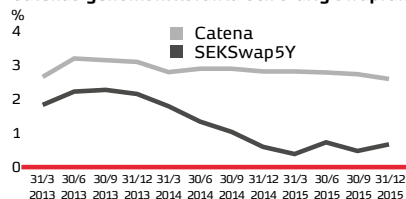


## Finansiella instrument

Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. När derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Över- eller undervärdet redovisas i rapport över finansiell ställning.

## Catenas genomsnittsränta och 5-årig swapränta



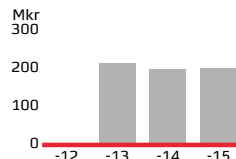
## Finansieringsrisker

## Likviditetsrisk

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

Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 146,2 Mkr och likvida medel om 201,5 Mkr.

## Kassalikviditet

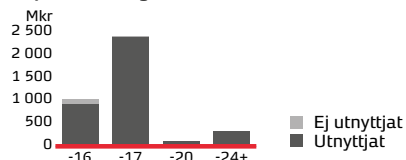


## Refinansiering

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

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år. Befintliga låneramar har en kvarstående avtalstid på upp till 2,5 år. Catena har också möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden genom Nya Svensk FastighetsFinansiering.

## Kapitalbindning



## 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.

Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via derivat motsvarande 53 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatens specificeras i koncernens not 19.

## Ränteförfallår

År	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2016	1 603,7	1,6	42,7
2017	30,7	1,7	0,9
2020	112,0	1,4	3,0
2021	500,0	4,3	13,3
2022	500,0	3,7	13,3
2023	500,0	3,1	13,3
2024	507,7	2,8	13,5
<b>Totalt</b>	<b>3 754,1</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>



1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

## Ansvarsrisker

## Förvärvade miljöskador

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.

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.





## Ansvarsrisker, forts.

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p><b>Skada på person eller egendom</b></p> <p>Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan överkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.</p>	<p>För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.</p>	<p>Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkringsärende. Undantaget är 2014 då bolaget drabbades av två bränder. Skadorna ersattes av försäkringsbolaget.</p>	

## Övriga risker

## 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 en allsidig kunskap från 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 nyckelpersonerna.

En stor del av Catenas nuvarande ledning har varit verksam i bolaget eller i företrädaren Brinovas ledningsgrupp i upp till 12 år. Ingen har lämnat ledningsgruppen sedan 2013 i samband med det omvända förvärvet där ledning och personal övergick från Brinova.



## Bristande rutiner och ansvarslöst beteende

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

Bolaget har utvecklade rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Dessutom finns det tydliga policys 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.

Under de senaste sex åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.



## Osunda affärsmetoder

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 värdegrund.

Catena har en uttalad uppförandekod som alla måste följa. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Underleverantörerna uppmanas dessutom att kontrollera sina leverantörer så att även dessa följer Catenas värdegrund. Minsta misstanke om avvikelse från värdegrunden utreds omgående. Om leverantören inte följer Catenas värdegrund kan bolaget omgående avsluta samarbetet.

Det är styrelsens och ledningens uppfattning att kontrollen av de leverantörer man har direkt kontakt med är god.



## 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.

Catena har eller har de senaste tre åren inte haft några betydande tvister.



## 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.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	+/- 4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	+/-5,1
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1,0-enhet	+/-37,5
Fastighetskostnader	+/- 1,0	+/- 1,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	+/- 53,4

# Styrelse



	Henry Klotz	Bo Forsén	Gustaf Hermelin	Erik Paulsson	Catharina Elmsäter-Svärd	Katarina Wallin
<b>FÖDD</b>	1944.	1948.	1956.	1942.	1965.	1970.
<b>BEFATTNING I STYRELSEN</b>	Ordförande.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.
<b>INVALD ÅR</b>	2007.	2012.	2013.	2013.	2015.	2013.
<b>UTBILDNING</b>	Ingenjör i fastighetsteknik, ekonom.	Ekonomistudier, Lunds Universitet.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Folkskola.	Reklam och marknadsföring, Berghs School of Communication. Diplomerad marknadsekonom.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
<b>HUVUD-SYSSELSÄTTNING</b>	Arbetande styrelseordförande, CLS Holding.	Styrelsearbete.	VD, Catena AB.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.	Egen företagare och rådgivare i AB Elmsäter i Enhörna.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
<b>ÖVRIGA UPPDRAG</b>	Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen. Styrelseledamot i Note AB.	Styrelseordförande i Victoria Park AB, Norén Fastigheter AB, Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Knäckeårr Holding AB, Forsiva AB, Cale Access AB och Backahill AB.	Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närliggande Catena-koncernen samt SFU Sverige AB.	Styrelseordförande i Fabege AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Backahill AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i ett antal regionala bolag.	Ordförande i Södertäljes Sportklubb (SSK), ordförande i Institutet för framtidsstudier och ordförande i Drive Sweden.	Styrelseordförande i Ekologigruppen Ekoplan AB, Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Au Point AB och Evidens blw AB. Styrelsesuppleant i Belatchew Fastigheter AB.
<b>AVSLUTADE UPPDRAG</b>	Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB och Fielden House Investment Ltd.	vVD i Trelleborg-koncernen. VD i Wihlborgskoncernen. Diverse styrelseuppdrag.	VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB och i ett stort antal dotterbolag inom Brinovakoncernen. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Styrelseordförande i Diös Fastigheter AB, Brinova Fastigheter AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i Nolato AB, Klövern AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Statsråd, infrastrukturminister och tf försvarsminister. Riksdagsledamot och ordförande i flera av riksdagens utskott. Landstingsstyrelsens ordförande och finanslandstingsråd i Stockholm.	Styrelseledamot i REIM Real Estate Interim Management Sweden AB.
<b>EGNA OCH NÄRSTÄANDES AKTIEINNEHAV 2015</b>	-	1 000 aktier via bolag.	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	11 990 751 aktier via bolag.	-	-
<b>BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE</b>	Nej Ja	Nej Nej	Ja Ja	Nej Ja	Nej Nej	Nej Nej
<b>NÄRVARO STYRELSEMÖTEN</b>	10/10	10/10	10/10	8/10 <sup>1)</sup>	6/7	9/10
<b>NÄRVARO REVISIONSUTSKOTT</b>	2/2	2/2		2/2	2/2	2/2
<b>NÄRVARO ERSÄTTNINGSGRUPPEN</b>	1/1	1/1				1/1

1) 2015-02-09. Erik Paulsson ej närvarande p g a jäv.

Revisor: Lars Wennberg, PwC.

Dessutom deltog Andreas Philipsson, som avgick i samband med årsstämman 2015, på styrelsemötena 2015-02-09, 2015-02-25, 2015-03-23 och 2015-04-28.

➤ Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

# Företagsledning



Gustaf Hermelin



Mikael Halling



Peter Andersson



Sofie Bennsten



Maths Carreman



Johan Franzén



Lena Haraldsson



Göran Jönsson

	Gustaf Hermelin	Mikael Halling	Peter Andersson	Sofie Bennsten
<b>FÖDD</b>	1956.	1952.	1966.	1969.
<b>BEFATTNING</b>	VD.	vVD.	CFD.	HR-ansvarig.
<b>ANSTÄLLD SEDAN</b>	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
<b>UTBILDNING</b>	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Civilekonom och byggnadsingenjör.	Civilekonom.	Ekonom.
<b>TIDIGARE BEFATTNINGAR</b>	VD i Klöver AB och Brinovakoncernen.	vVD samt affärsområdeschef för Logistik i Brinovakoncernen. VD i Birsta Fastigheter AB.	Ekonomi- och finansdirektör i Brinovakoncernen. Ekonomischef i Fastighets AB Skånehus. Ekonom och ekonomischef i Riksbyggen Norra Skåne.	Administrativ chef samt redovisningschef i Brinovakoncernen.
<b>EGNA OCH NÄRSTÄENDES AKTIEINNEHAV 2015</b>	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	-	-	-

	Maths Carreman	Johan Franzén	Lena Haraldsson	Göran Jönsson
<b>FÖDD</b>	1958.	1978.	1970.	1961.
<b>BEFATTNING</b>	Regionchef, Stockholm.	Regionchef, Göteborg.	Marknadsområdeschef, Malmö.	Regionchef, Öresund.
<b>ANSTÄLLD SEDAN</b>	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 november 2015.	1 oktober 2013.
<b>UTBILDNING</b>	Byggnadsingenjör.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.	Byggnadsingenjör.
<b>TIDIGARE BEFATTNINGAR</b>	Enhetschef för Klöver Nyköping. Flera chefspositioner inom Skanska.	Affärsutvecklare i Brinovakoncernen. Distriktschef för Jungheinrich Svenska AB.	Ledande befattningshavare i ICA Fastigheter Sverige AB och Fastighets AB Briggen.	Affärsområdeschef för Komersiellt/Bostäder i Brinovakoncernen. VD för Maintech Förvaltning Syd.
<b>EGNA OCH NÄRSTÄENDES AKTIEINNEHAV 2015</b>	1 000 aktier.	-	-	-