



CASTELLUM

Inbjudan till teckning av aktier i Castellum Aktiebolag

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

För att inte det eventuella värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja erhållna teckningsrätter och teckna nya aktier senast den 29 maj 2023, eller
- senast den 24 maj 2023 sälja erhållna teckningsrätter som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information".

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners



Handelsbanken Capital Markets

Nordea

Joint Bookrunners

Danske Bank

DNB Markets

Nykredit

SEB

Swedbank 

Innehåll

Sammanfattning	2	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	70
Risikfaktorer	9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	72
Inbjudan till teckning av aktier i Castellum	20	Aktiekapital och ägarförhållanden	78
Bakgrund och motiv	21	Legala frågor och kompletterande information	82
Villkor och anvisningar	22	Värderingsintyg	85
Så här gör du	26	Dokument införlivade genom hänvisning	112
Marknadsöversikt	28	Adresser	114
Verksamhetsbeskrivning	41	Historisk finansiell information avseende Kungsleden	115
Utvald finansiell historik	58		
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	63		

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 10 maj 2023. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämplig när teckningsperioden har löpt ut och när de nyemitterade aktierna har löpt upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Företrädesemissionen i sammandrag

Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen den 11 maj 2023 är registrerade som aktieägare i Castellum erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Castellum, med förbehåll för de restriktioner som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar". Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier i Företrädesemissionen, där två (2) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie i Castellum.

Teckningskurs

62 kronor per aktie

Avstämningsdag för rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen

11 maj 2023

Teckningsperiod

15 maj 2023 – 29 maj 2023¹⁾

Handel i teckningsrätter

15 maj 2023 – 24 maj 2023

Handel med BTA

15 maj 2023 – 5 juni 2023

Teckning med teckningsrätter

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom samtidig kontant betalning. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och i enlighet med instruktion från, förvaltaren.

Teckning utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden i enlighet med instruktionerna i avsnittet "Villkor och anvisningar". Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och i enlighet med instruktion från, förvaltaren.

1) Castellums styrelse har rätt att förlänga teckningsperioden, vilket – i förekommande fall – kommer att meddelas genom ett pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats.

Övrig information

Kortnamn (ticker): CAST

ISIN-kod aktie: SE0000379190

ISIN-kod teckningsrätt: SE0020202737

ISIN-kod BTA: SE0020202745

LEI-kod: 549300GU5OHTR1T5IY68

Vissa definitioner

Bolaget, Koncernen eller **Castellum** avser, beroende på kontexten, Castellum Aktiebolag, org.nr 556475-5550, koncernen i vilken Castellum är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

BTA avser betalda tecknade aktier.

Citi avser Citigroup Global Markets Europe AG (org.nr HRB 88301).

EUR avser euro.

Euroclear avser Euroclear Sweden AB (Box 7822, 103 97 Stockholm, Sverige).

Handelsbanken avser, beroende på sammanhanget, Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ), eller Svenska Handelsbanken AB (publ) (org.nr 502007-7862).

IFRS avser International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av Europeiska unionen.

Joint Bookrunners avser Joint Global Coordinators, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, Nykredit Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ).

Joint Global Coordinators avser Citi, Handelsbanken och Nordea.

Managers avser Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners.

MSEK och **mkr** avser miljoner svenska kronor.

Nasdaq Stockholm avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

Nordea avser Nordea Bank Abp, filial i Sverige (org.nr 516411-1683).

Prospektet avser detta prospekt som har upprättats med anledning av nyemission i Castellum Aktiebolag med företrädesrätt för befintliga aktieägare att teckna nya aktier i bolaget.

Prospektförordningen avser förordning (EU) 2017/1129.

SEK eller "**kronor**" avser svenska kronor.

Finansiell kalender

14 juli 2023: Halvårsrapport

januari – juni 2023

20 oktober 2023: Delårsrapport

januari – september 2023

Sammanfattning

Inledning och varning

Inledning och varning	<p>Denna sammanfattning ska läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Information om emittenten	<p>Castellum Aktiebolag, org.nr 556475-5550, Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige.</p> <p>LEI-kod: 549300GU5OHTR1T5IY68</p> <p>Kortnamn (ticker): CAST</p> <p>ISIN-kod för Castellums aktier: SE0000379190</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen (besöksadress: Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm, Sverige; postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm; e-post: finansinspektionen@fi.se; telefon: 08-408 980 00, webbplats: www.fi.se) har godkänt Prospektet i egenskap av behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Prospektet godkändes den 10 maj 2023.</p>

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten	<p>Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-kod: 549300GU5OHTR1T5IY68. Bolaget stiftades i Sverige och är föremål för svensk rätt.</p>		
Emittentens huvudverksamhet	<p>Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter. Bolaget är verksamt i attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland samt i Norge genom intressebolaget Entra ASA ("Entra") som är noterat på Oslobörsen.</p>		
Emittentens större aktieägare	<p>Tabellen nedan anger Castellums aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav i Bolaget som per den 31 mars 2023 (med därefter kända förändringar) motsvarar fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier eller röster i Bolaget. Per dagen för Prospektet och såvitt Bolaget känner till kontrolleras Bolaget inte direkt eller indirekt av någon enskild person.</p>		
	Aktieägare	Antal aktier	Andel av utestående aktier och röster, procent
	Akelius Residential Property AB (publ)	44 021 358	13,4
	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	17 482 299	5,3
	Övriga aktieägare	266 897 311	81,3
	Totalt antal utestående aktier	328 400 968	100,0
	Egna aktier ¹⁾	17 331 000	
	Totalt antal registrerade aktier	345 731 968	

1) Bolagets egna aktier kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämans beslut den 23 mars 2023. De egna aktierna kan inte företrädas vid bolagsstämma och berättigar inte till deltagande i Företrädesemissionen.

Styrelse och ledning	<p>Bolagets styrelse består av Per Berggren (ordförande), Anna-Karin Celsing, Ann-Louise Lökhölm-Klasson, Henrik Käll, Louise Richnau och Leiv Synnes.</p> <p>Bolagets ledningsgrupp består av Joacim Sjöberg (VD), Sebastian Schlasberg, Jens Andersson, Hanna Brandström, Mats Eriksson, Per Gawelin, Örjan Rystedt, Malin Löveborg, Anna-Karin Nyman, Ola Orsmark, Kristina Sawjani och Sven Stork.</p>
Revisor	<p>Deloitte AB är Bolagets revisor, med den auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor.</p>

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckel- information i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter	1 januari – 31 december		1 januari – 31 mars	
		2022	2021	2023	2022
	mkr (om inget annat anges)				
	Intäkter	8 996	6 353	2 470	2 193
	Driftsöverskott	5 838	4 346	1 536	1 406
	Resultat inkl. intressebolag	3 581	4 400	864	1 943
	Varav förvaltningsresultat ¹⁾	4 510	3 522	1 014	1 151
	Periodens resultat	1 750	11 828	-4 304	3 612
	Resultat per aktie, kr	5,29	41,81	-13,10	10,67

1) Inklusive Castellums andel av Entras förvaltningsresultat.

Utvalda balansräkningsposter

mkr (om inget annat anges)	31 december		31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Summa tillgångar	179 731	177 632	174 595	180 947
Eget kapital	78 983	83 637	74 369	81 845
Belåningsgrad ¹⁾ , totala tillgångar (%)	42,3	39,2	43,6	39,6

1) Alternativt nyckeltal.

Utvalda kassaflödesposter

mkr (om inget annat anges)	1 januari – 31 december		1 januari – 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	4 113	3 277	959	1 208
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 300	2 603	1 092	1 139
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 526	-13 972	-463	1 016
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 162	12 405	253	-1 860
Periodens kassaflöde	-388	1 036	882	294

Specifika nyckelrisker för emittenten**Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten****Bolagets verksamhet är föremål för makroekonomiska faktorer**

Castellum äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland (samt indirekt i Norge via aktieinnehav i Entra) och verksamheten påverkas därför av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Castellums kontroll. Dessa faktorer omfattar, men är inte begränsade till, tillväxt mätt som bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation och deflation, samt allmänna svårigheter att säkra finansiering eller finansiering på villkor som är acceptabla för Castellum. Till exempel har en svag ekonomisk tillväxt en negativ inverkan på efterfrågan på kommersiella lokaler, vilket i sin tur kan leda till högre vakansgrader, sjunkande marknadshyror och uteblivna indexeringsintäkter från befintliga hyresavtal. Risken för betalningssvårigheter (eller till och med konkurser) bland kunder ökar också, vilket skulle, om risken materialiseras, ha en omedelbar negativ effekt på kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att säkra finansiering, eller finansiering på för Castellum acceptabla villkor, kan försvåra Castellums möjligheter att bedriva sin verksamhet.

Den kommersiella fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och Castellum kan få svårigheter att konkurrera framgångsrikt i framtiden

Castellum verkar i en konkurrensutsatt bransch. Castellums konkurrenskraft bygger bland annat på förmågan att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen samt att snabbt anpassa sig till både nuvarande och framtida marknadsbehov. Castellums konkurrenter kan ha tillgång till större operationella och finansiella resurser än vad Castellum har vilket skulle möjliggöra att de bättre än Castellum kan stå emot marknadsnedgångar, konkurrera mer framgångsrikt, lyckas bättre med att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar avseende hyresgästers behov. Castellum kan därför behöva göra investeringar, omstruktureringar och prissänkningar för att anpassa sig till en förändrad konkurrenssituation, till exempel genom omförhandling av hyresvillkor. Om Castellum inte lyckas konkurrera på ett tillfredsställande sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Castellums intäkter kan minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.

Castellums intäkter är beroende av att hyresgästerna uppfyller sina hyresförpliktelser

Castellums intäkter utgörs främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresgästernas underlåtenhet att betala hyror eller på annat sätt fullgöra sina åtaganden gentemot Castellum kan leda till lägre hyresintäkter och ökade kundförluster. Även om Castellum har en diversifierad kundbas, som omfattar bland annat statliga myndigheter och globala företag, föreligger det en risk för att hyresgästerna inte kan uppfylla sina hyresförpliktelser. Faktorer som är specifika för Castellum kan även påverka hyresintäkterna negativt, exempelvis kan dålig kundvård eller fastighetsunderhåll som inte är tillfredsställande resultera i missnöjda kunder och i slutändan en ökad vakansgrad vilket i sin tur kan leda till lägre hyresintäkter. Det finns också en risk att vissa av Castellums hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut. Vidare finns en risk att det inte går att hitta nya hyresgäster, eller att nya hyresgäster inte betalar likvärdiga hyror som de tidigare hyresgästerna, vilket kan resultera i en högre vakansgrad och/eller lägre hyresintäkter. Om hyresgästerna inte kan fullgöra sina skyldigheter, till exempel vid konkurs, kan även detta leda till intäktsbortfall och en ökad vakansgrad, vilket kan komma att resultera i försämrat kassaflöde och lägre fastighetsvärden. Om hyresgäster underlåter att förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsportföljens sammansättning medför risker

Castellums fastighetsportföljs sammansättning medför risker, innefattande att Castellum kan visa sig äga fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till framtida tillväxt. Sammansättningen kan även påverkas om Castellum äger fastigheter som inte är säkrade utifrån hyresgästpreferenser, teknisk standard, mikroläge, efterfrågan eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte över tid kan uppfylla dessa krav innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdeminskning på den aktuella fastigheten, eller ett behov för Castellum att genomföra kostsamma investeringar. Trender och efterfrågan kan också förändras över tid och det är inte möjligt att förutsäga hur den framtida utvecklingen kommer att se ut. Covid-19-pandemin har exempelvis medfört en viss trend mot ökat hemarbete. Detta har emellertid inte lett till högre vakansgrader för Castellum, som har en positiv nettouthyrning, utan snarare en förändring av hyresgästernas utnyttjande av lokalerna. Därutöver är Castellums fastighetsbestånd indelat i fem segment; kontor, *lager/lätt industri, samhällsfastigheter, handel och projekt och mark*. Om Castellum gör felaktiga bedömningar av vilka regioner och segment som har rätt egenskaper för fortsatt exponering genom innehav av portföljfastigheter, eller om Castellum inte lyckas säkerställa att fastigheterna möter kundernas efterfrågan över tid trots att de är belägna i regioner och finns inom segment som har rätt egenskaper med hänsyn till ekonomisk tillväxt, hyresmarknadsförutsättningar, samverkans klimat och infrastrukturförbindelser, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetstransaktioner innefattar osäkerheter som kan påverka Castellums verksamhet negativt

Alla fastighetstransaktioner är förknippade med osäkerhet och antaganden och det föreligger därmed risk för att Castellum (i) inte kan hitta lämpliga förvärvfastigheter, (ii) inte kan finansiera fastighetsförvärv på för Castellum kommersiellt acceptabla villkor och (iii) att önskade fastighetsförvärv inte kan genomföras på för Castellum godtagbara villkor. Marknadens avkastningskrav, framtida vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, miljöförhållanden, valutaförändringar vid expansion till ny geografisk marknad samt tekniska brister utgör några av de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med fastighetstransaktioner. Dessutom är fastighetsägande och fastighetsförvärvande företag utsatta för risker i förhållande till icke-identifierade risker kopplade till företag som förvärvas, antingen på grund av brist på information eller på grund av att vissa antaganden kan visa sig vara felaktiga.

Castellum har inte varit föremål för några väsentliga garantianspråk avseende sålda fastigheter eller bolag under de senaste åren, men det finns en risk att eventuella krav i framtiden kan ha en negativ inverkan på Castellums verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Castellum kan komma att fortsätta sälja fastigheter inom ramen för sin verksamhet, men kan komma att misslyckas med att sälja fastigheter dels till priser som speglar fastigheternas aktuella bokförda värde, dels med försäljningen som helhet. Om Castellum inte lyckas tillföra Bolaget likvid genom planerade avyttringar, eller om det uppstår en väsentlig försening i verkställandet av avyttringar, kan det komma att påverka Bolagets likviditet och kassaflöde negativt.

Castellum är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar

Castellum bedriver verksamhet i flera jurisdiktioner. Castellums verksamhet påverkas av tillämpliga och vid var tid gällande regler avseende bolagsskatt, moms, stämpelskatt och fastighetsskatt i de jurisdiktioner där Castellum är verksam. Detta gäller även andra statliga och kommunala avgifter. Castellums verksamhet bedrivs i enlighet med Castellums tolkning av tillämpliga lagar och regler avseende skatter vilket innebär att det föreligger en risk för att Castellums tolkning är felaktig eller att tillämpliga skattelagar och regler kan komma att ändras med eventuell retroaktiv verkan. Därutöver kan framtida förändringar av tillämpliga skattelagar och regler väsentligen påverka förutsättningarna för Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.

Regelefterlevnad och förändringar i lagstiftningen kan påverka Koncernens resultat negativt och öka dess kostnader

Castellums verksamhet lyder under svenska, danska och finska lagar och förordningar, avseende exempelvis bygghandlingar och detaljplaneläggning, byggnormer, säkerhets- och skyddsbestämmelser, hälso- och miljöbestämmelser, föreskrifter om tillåtna byggmaterial, byggnadsklassificeringar och hyreslagstiftning. Castellum är föremål för legala restriktioner i samband med strukturering av fastighetstransaktioner och kan komma att bli föremål för ytterligare sådana restriktioner i framtiden. Castellum är även förpliktad att efterleva externa regelverk för bolagsstyrning så som förordning (EU) nr 596/2014 om marknadsmissbruk ("MAR"), aktiebolagslagen, svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs regelverk (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Även ändringar i regelverk avseende redovisning och rapportering skulle kunna ha en påverkan på Castellums finansiella ställning, exempelvis avseende redovisning av andelar i intresseföretag och hur nyttjandevärdet åsätts skulle kunna påverka hur Bolagets innehav av Entra redovisas. Därutöver påverkas Castellums verksamhet av regionala och internationella regelverk såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns en risk för bristande efterlevnad av befintliga regelverk, vilket kan leda till sanktioner mot Castellum. Castellum kan även vid eventuella överträdelser av GDPR bli skadeståndsskyldig i förhållande till de registrerade som orsakats skada till följd av överträdelsen. Vidare kan ny lagstiftning och andra regelverk komma att implementeras i framtiden, och befintlig lagstiftning och andra regelverk kan komma att förändras och det finns en risk att Castellum inte kommer att kunna uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva genomföra långtgående åtgärder och ådra sig betydande kostnader. Att anpassa Castellums verksamhet till dessa lagkrav kan medföra att Castellum ådrar sig ytterligare kostnader, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Extern inlåning utgör en stor del av Bolagets tillgång till kapital och den externa inlåningen utgör Koncernens i särklass största finansiella risk. Castellum är föremål för likviditets- och finansieringsrisk, vilket bland annat innebär en risk att tillräcklig finansiering saknas eller att tillgänglig finansiering vid en viss tidpunkt kan vara oförmånlig för Castellum. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter eller inte har möjlighet att uppfylla Bolagets betalningsförpliktelser.

Det föreligger även en risk för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas på för Castellum ofördelaktiga villkor. Risken kan även utgöras av väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny belåning, vilket om den materialiseras skulle ha en negativ inverkan på Castellums likviditet och förmåga att fullgöra sina förpliktelser samt leda till en försämring av Castellums förmåga att bedriva sin verksamhet.

Castellum är beroende av sitt långsiktiga kreditbetyg för att fullfölja sin finansieringsstrategi

Castellum har sökt och erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om Baa3 med stabila utsikter av Moody's. Om Castellums långsiktiga kreditvärdighet skulle nedgraderas kan framtida emissioner av obligationer och aktier bli betydligt dyrare eller försvåras. Moody's skulle kunna nedgradera Castellums långsiktiga kreditbetyg för emittenter om exempelvis värdet på Castellums icke intecknade tillgångar inte skulle uppnå vissa nivåer, eller om Castellums skuldsättning eller täckningsgrad avseende fasta kostnader skulle överstiga vissa nivåer, båda på varaktig basis, eller om Castellum inte lyckas upprätthålla en tillräcklig likviditetsprofil eller om löptidsplanen för Bolagets skulder förkortas. Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle realiseras kan det potentiellt påverka både kostnaden för och tillgängligheten av ny finansiering och det kan bli svårare för Castellum att fullfölja sin nuvarande finansieringsstrategi, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Stora oförutsedda betalningsförpliktelser kan påverka Castellums likviditet

Större betalningsförpliktelser kan uppstå i samband med refinansiering av ett eller flera av Bolagets lån för det fall en specifik långgivare skulle kräva lägre belåningsgrad i det nya finansieringsarrangemanget eller om den aktuella fastigheten skulle minska i värde efter att Castellum upptagit den aktuella skulden. Av Koncernens skuldfinansiering innehåller per den 31 mars 2023 33,9 miljarder kronor finansiella kovenanter som mäter lånevolymen i förhållande till det verkliga värdet på Castellums fastigheter. Nivåerna på dessa kovenanter varierar mellan cirka 60 procent till 75 procent. Därutöver omfattar Castellums betalningsförpliktelser främst driftkostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och avfall, avtalade underhållskostnader, investeringar i projektutveckling och andra investeringar samt ränta på och återbetalning av skulder. Stora oförutsedda betalningsförpliktelser kan uppstå för Castellum mot bakgrund av det nuvarande ränteläget och de volatila elpriserna. Oförutsedda betalningsförpliktelser skulle även kunna uppstå vid skatteförändringar, särskilt vid en retroaktiv tillämpning. Därtill föreligger det en risk att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och stora hyresintäkter uteblir för Castellum. Det finns en risk att Castellums likviditet inte är tillräcklig för att täcka fullgörandet av Bolagets betalningsförpliktelser, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Erbjudna värdepapper Prospektet avser nyemission av högst 164 200 484 aktier (ISIN-kod: SE0000379190) med företrädesrätt för Castellums aktieägare. Aktierna i Castellum är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för Prospektet finns totalt 328 400 968¹⁾ utestående aktier i Bolaget. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK.

1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämman beslut den 23 mars 2023.

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Om Bolaget genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman eller styrelsen fastställda avstämningsdagen.

Rättigheterna som är förknippade med aktier utgivna av Bolaget, inklusive de rättigheter som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).

Utdelningspolicy

Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelning ske om minst 50 procent av förvaltningsresultatet före skatt.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel

Castellums aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) CAST. Aktierna som emitteras genom den förestående Företrädesemissionen kommer också att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att investerare inte får tillbaka investerat kapital. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är specifika för Castellum medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar avseende uppfattat anseende, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Detta utgör en betydande risk för investerare.

Större aktieägares inflytande och försäljning av aktier i Bolaget

Akelius Residential Property AB (publ) ("Akelius Residential Property") är Bolagets största aktieägare och kontrollerar per dagen för Prospektet 13,4 procent av kapitalet och rösterna i Castellum. Ovannämnda aktieägare kan komma att ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och vissa eventuella ökning av aktiekapitalet, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Castellums tillgångar. De större aktieägarnas intressen kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller andra aktieägares intressen, och det finns en risk att större aktieägare kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Kursen för aktierna i Castellum kan sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Castellums styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en väsentlig negativ inverkan på aktiekursen för Bolagets aktier.

Castellums förmåga att i framtiden lämna utdelning är beroende av flera faktorer

Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Castellum och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Castellums konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas Castellums möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Koncernens framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det föreligger således en risk för att utdelningsbara medel kommer att vara mindre eller inte finns tillgängliga under något enskilt räkenskapsår. Den 15 november 2022 meddelade styrelsen att de hade beslutat att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2022. Årsstämman 2023 beslutade i enlighet med styrelsens förslag och följaktligen betalades ingen utdelning för räkenskapsåret 2022, och resultatet balanserades i ny räkning. Det föreligger en risk att Bolaget även i framtiden inte lämnar utdelning till aktieägarna.

Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Castellum erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspäningseffekt som Företrädesemissionen innebär. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för investerare.

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen, forts.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i Prospektet kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Om en aktieägare väljer att sälja sina utnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Castellum efter att Företrädesemissionen slutförts.

Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden

Akelius Residential Property, som är Bolagets största aktieägare och representerar 13,4 procent av aktierna och rösterna i Castellum, har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel (13,4 procent) av Företrädesemissionen. Därutöver har Akelius Residential Property ingått ett garantiåtagande att teckna ytterligare 28,5 procent av Företrädesemissionen utan teckningsrätter. Tillsammans uppgår dessa tecknings- och garantiåtaganden som lämnats av Akelius Residential Property till cirka 41,9 procent av Företrädesemissionen. Citi och Nordea har ingått ett garantiåtagande genom ett s.k. underwriting-avtal, enligt sedvanliga villkor, för den återstående delen av Företrädesemissionen som ej täcks av tecknings- och garantiåtagandena från Akelius Residential Property, dvs. 58,1 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Citi och Nordea). Tecknings- respektive garantiåtagandena är emellertid inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive tecknings- eller garantiåtaganden helt eller delvis. Uppfylls inte ovannämnda tecknings- respektive garantiåtaganden skulle det inverka negativt på Castellums möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och/eller upptagandet till handel på en reglerad marknad

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Styrelsen för Castellum beslutade den 4 maj 2023, med stöd av årsstämmans bemyndigande, om nyemission av aktier i Castellum med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Företrädesemissionen kommer medföra att Castellums aktiekapital ökar med högst 82 100 242 kronor, från nuvarande 172 865 984 kronor till högst 246 300 726 kronor, genom utgivande av högst 164 200 484 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Castellum att uppgå till högst 492 601 452 aktier¹⁾. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i Castellum i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen för Företrädesemissionen. Avstämningsdagen för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 11 maj 2023.

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter, varvid två (2) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt. Teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 15 maj 2023 till och med den 29 maj 2023, eller ett senare datum som bestäms av styrelsen.

Teckningskursen har fastställts till 62 kronor per aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fulltecknad emission, sammanlagt tillför Castellum cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 228 miljoner kronor.

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i Castellum att öka med 164 200 484 aktier, från 328 400 968 utestående aktier till 492 601 452 utestående aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 33,3 procent av antalet utestående aktier och 33,3 procent av antalet röster i Bolaget.²⁾ Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.

1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.

2) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv

Under 2022 påverkades den nordiska fastighetsmarknaden kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknad och en inbromsande konjunktur. Samtidigt var hyresmarknaden och efterfrågan på kontor och lager/logistik god. Till följd av de snabbt förändrade marknadsförutsättningarna har Castellum stärkt sitt fokus på att säkerställa en långsiktigt uthållig finansiering med bibehållen kreditvärdighet och kreditrating genom att stärka balansräkningen. Bolaget utvärderar löpande åtgärder som kan trygga och stärka den finansiella uthålligheten i händelse av en långvarig osäkerhet på kapitalmarknaden. En av åtgärderna som har vidtagits av Castellums styrelse är en paus i Bolagets utdelningstradition genom att inte föreslå utdelning till årsstämman 2023, och årsstämman den 23 mars 2023 beslutade i enlighet med styrelsens förslag, innebärande att ingen utdelning lämnades för verksamhetsåret 2022 och att resultatet balanserades i ny räkning. En annan åtgärd är styrelsens beslut att, med stöd av bemyndigande som lämnades vid årsstämman den 23 mars 2023, genomföra den nu förestående nyemissionen av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med en total emissionslikvid om cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader.

Bakgrund och motiv, forts.

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer Castellum att tillföras cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 228 miljoner kronor (inklusive ersättning för garantiåtaganden). Styrelsen för Castellum bedömer att den tillförda likviden från Företrädesemissionen stärker Bolagets finansiella ställning och möjliggör för Bolaget att, i nuvarande makroekonomiska klimat, (i) hantera likviditeten i balansräkningen parallellt med återbetalning av kommande kort- och medelfristiga obligationsförfall med betryggande marginal, (ii) bibehålla och stärka Bolagets kreditprofil och publika kreditbetyg samt (iii) fortsätta växa selektivt genom planerade och framtida värdeskapande utvecklingsprojekt.

Akelius Residential Property, som är Castellums största aktieägare och representerar 13,4 procent av aktierna och rösterna i Castellum¹⁾, ställer sig bakom beslutet om Företrädesemissionen och har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel (13,4 procent) av Företrädesemissionen. Akelius Residential Property har även ingått ett garantiåtagande att, enligt vissa villkor, teckna ytterligare 28,5 procent av Företrädesemissionen utan teckningsrätter. Citi och Nordea har ingått ett garantiåtagande genom ett s.k. underwriting-avtal, enligt sedvanliga villkor, för den återstående delen av Företrädesemissionen som ej täcks av tecknings- och garantiåtagandena från Akelius Residential Property, dvs. 58,1 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Citi och Nordea). Företrädesemissionen omfattas således till 100 procent av tecknings- och garantiåtaganden. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier.

1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämans beslut den 23 mars 2023.

Intressekonflikter

Citi, Handelsbanken och Nordea är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, Nykredit Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) är Joint Bookrunners. Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners erbjuder finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen. Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Castellum för vilka dessa har erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Citi och Nordea agerar dessutom garanter i samband med Företrädesemissionen.

Vidare är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners samt till dem närliggande företag lån- eller kreditgivare till Castellum.

Risikfaktorer

En investering i värdepapperen i Företrädesemissionen är förknippad med ett antal risker. Investerares bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende aktierna fattas. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för riskens förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. Bedömningen är baserad på information som finns tillgänglig per dagen för Prospektet. Riskfaktorerna som Bolaget för närvarande bedömer är de mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risikfaktorer avseende emittenten

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Bolagets verksamhet är föremål för makroekonomiska faktorer

Castellum äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland (samt indirekt i Norge via aktieinnehav i Entra) och verksamheten påverkas därför av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Castellums kontroll. Dessa faktorer omfattar, men är inte begränsade till, tillväxt mätt som bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation och deflation, samt allmänna svårigheter att säkra finansiering eller finansiering på villkor som är acceptabla för Castellum. Till exempel har en svag ekonomisk tillväxt en negativ inverkan på efterfrågan på kommersiella lokaler, vilket i sin tur kan leda till högre vakansgrader, sjunkande marknadshyror och uteblivna indexeringsintäkter från befintliga hyresavtal. Risken för betalningssvårigheter (eller till och med konkurser) bland kunder ökar också, vilket skulle, om risken materialiseras, ha en omedelbar negativ effekt på kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att säkra finansiering, eller finansiering på för Castellum acceptabla villkor, kan försvåra Castellums möjligheter att bedriva sin verksamhet. Allmänna konjunkturedgångar kan också ha en negativ inverkan på marknadsvärdet på Castellums fastigheter och dess tillgångar mer generellt, inklusive aktieinnehavet i Entra. Allmänna konjunkturedgångar kan inträffa till följd av bland annat globala pandemier, så som Covid-19-pandemin som under 2020, 2021 och under delar av 2022 orsakade omfattande ekonomisk turbulens som ledde till en försämring av såväl globala som regionala ekonomiska förhållanden, bland annat i Europa och Norden. Även om pandemin haft en stor inverkan på de europeiska och nordiska finansmarknaderna har påverkan på Castellums resultat hittills varit marginell med något lägre hyresintäkter. Dessutom kan de globala makroekonomiska förhållandena påverkas negativt, till exempel av politiska spänningar, krigshandlingar och/eller utökade sanktioner, särskilt till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Även

om längden, effekterna och resultatet av det pågående kriget i Ukraina är oförutsägbart har kriget (inklusive införandet av sanktioner från USA, EU, Storbritannien och andra nationer samt ryska motsanktioner) lett till betydande marknadsstörningar, inbegripet betydande volatilitet i råvaru- och energipriser, internationella kredit- och kapitalmarknader och tillgångspriser, byggpriser, avbrott i leveranskedjan och försämrade finansieringsvillkor, vilket har lett till betydande effekter för Castellums verksamhet genom ökade kostnader. En förlängning av geopolitiska spänningar, sanktioner och politisk osäkerhet påverkar därmed den ekonomiska tillväxten, affärsverksamheten och fastighetsmarknaderna negativt. Detta har haft och kan fortsatt komma att få en väsentlig negativ inverkan på Castellums finansiella resultat, finansieringskostnader och verksamhet. Även om Bolaget löpande utvärderar åtgärder som kan trygga och stärka Bolagets finansiella uthållighet i händelse av en långvarig osäkerhet på kapitalmarknaden och årligen ser över sina strategiska mål, kan det inte uteslutas att sådana omständigheter kan påverka Bolagets framtida strategiska mål.

Ekonomi i hela Europa och även globalt påverkas för närvarande av ett betydande inflationstryck. Detta har förvärrats av de sanktioner som har införts som ett svar på Rysslands pågående invasion av Ukraina, som i sin tur har ökat energi-, råvaru- och bränslepriserna. Som svar på stigande inflation har centralbanker globalt höjt räntorna och det är inte uteslutet att ytterligare höjningar kan komma att genomföras. Räntekostnader utgör Castellums enskilt största kostnadspost och en betydande räntehöjning skulle öka finansieringskostnaden för Castellum. Stigande inflation kan också ha direkt och/eller indirekt inverkan på hyresgästernas verksamhet och hyresgästernas förmåga att betala hyra eftersom de kan ha en lägre disponibel inkomst. Indexering av hyresavtal, utöver ökade kostnader för energi, löner och inköp, kan förstärka kostnadstrycket för hyresgästernas verksamhet. Dessutom kan inflationstrycket påverka kostnaden för projektutveckling och driftskostnader negativt och kan påverka Castellum till exempel vid outhyrd yta. Sådana förändringar av räntor och

inflation kan även påverka marknadens avkastningskrav och marknadsvärdet på Castellums fastigheter negativt. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tillgång och efterfrågan av fastigheter, och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar, varierar mellan olika geografiska marknader och fastighetskategorier och kan därför utvecklas olika inom sådana geografiska marknader och fastighetskategorier. Det finns en risk att efterfrågan faller och att marknadens avkastningskrav därmed ökar inom de geografiska marknader och fastighetskategorier där Castellum är verksamt. Detta kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den kommersiella fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och Castellum kan få svårigheter att konkurrera framgångsrikt i framtiden

Castellum verkar i en konkurrensutsatt bransch. Castellums konkurrenskraft bygger bland annat på förmågan att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen samt att snabbt anpassa sig till både nuvarande och framtida marknadsbehov. Castellums konkurrenter kan ha tillgång till större operationella och finansiella resurser än vad Castellum har vilket skulle möjliggöra att de bättre än Castellum kan stå emot marknadsnedgångar, konkurrera mer framgångsrikt, lyckas bättre med att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar avseende hyresgästers behov. Castellum kan därför behöva göra investeringar, omstruktureringar och prissänkningar för att anpassa sig till en förändrad konkurrenssituation, till exempel genom omförhandling av hyresvillkor. Om Castellum inte lyckas konkurrera på ett tillfredsställande sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Castellums intäkter kan minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellums intäkter är beroende av att hyresgästerna uppfyller sina hyresförpliktelser

Castellums intäkter utgörs främst av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresgästernas underlåtenhet att betala hyror eller på annat sätt fullgöra sina åtaganden gentemot Castellum kan leda till lägre hyresintäkter och ökade kundförluster. Även om Castellum har en diversifierad kundbas, som omfattar bland annat statliga myndigheter och globala företag, föreligger det en risk för att hyresgästerna inte kan uppfylla sina hyresförpliktelser. Faktorer som är specifika för Castellum kan även påverka hyresintäkterna negativt, exempelvis kan dålig kundvård eller fastighetsunderhåll som inte är tillfredsställande resultera i missnöjda kunder och i slutändan en ökad vakansgrad vilket i sin tur kan leda till lägre hyresintäkter. Det finns också en risk att vissa av Castellums hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut. Vidare finns en risk att det inte går att hitta nya hyresgäster, eller att nya hyresgäster inte betalar likvärdiga hyror som de tidigare hyresgästerna, vilket kan resultera i en högre vakansgrad och/

eller lägre hyresintäkter. Om hyresgästerna inte kan fullgöra sina skyldigheter, till exempel vid konkurs, kan även detta leda till intäktsbortfall och en ökad vakansgrad, vilket kan komma att resultera i försämrat kassaflöde och lägre fastighetsvärden. Om hyresgäster underlåter att förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsportföljens sammansättning medför risker

För Castellum är en framgångsrik sammansättning av fastighetsbeståndet beroende av att fastigheterna har rätt egenskaper i fråga om läge och segment, samt att fastigheterna över tid besitter en tillfredsställande teknisk standard och kan möta kundernas önskemål.

Castellums fastighetsportföljs sammansättning medför risker, innefattande att Castellum kan visa sig äga fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till framtida tillväxt. Sammansättningen kan även påverkas om Castellum äger fastigheter som inte är säkrade utifrån hyresgästpreferenser, teknisk standard, mikroläge, efterfrågan eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte över tid kan uppfylla dessa krav innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdepminskning på den aktuella fastigheten, eller ett behov för Castellum att genomföra kostsamma investeringar. Trender och efterfrågan kan också förändras över tid och det är inte möjligt att förutsäga hur den framtida utvecklingen kommer att se ut. Covid-19-pandemin har exempelvis medfört en viss trend mot ökat hemarbete. Detta har emellertid inte lett till högre vakansgrader för Castellum, som har en positiv nettouthyrning, utan snarare en förändring av hyresgästernas utnyttjande av lokalerna. Därutöver är Castellums fastighetsbestånd indelat i fem segment; kontor, lager/lätt Industri, samhällsfastigheter, handel och projekt och mark. Om Castellum gör felaktiga bedömningar av vilka regioner och segment som har rätt egenskaper för fortsatt exponering genom innehav av portföljfastigheter, eller om Castellum inte lyckas säkerställa att fastigheterna möter kundernas efterfrågan över tid trots att de är belägna i regioner och finns inom segment som har rätt egenskaper med hänsyn till ekonomisk tillväxt, hyresmarknadsförutsättningar, samverkans klimat och infrastrukturförbindelser, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetstransaktioner innefattar osäkerheter som kan påverka Castellums verksamhet negativt

Fastighetstransaktioner utgör en viktig del av Castellums tillväxtstrategi. Under 2022 förvärvade Koncernen fastigheter för totalt 363 miljoner kronor, samt genomförde försäljningar av fastigheter för totalt 3 080 miljoner kronor, jämfört med 2021 då förvärv av fastigheter uppgick till 56 147 miljoner kronor och försäljningar av fastigheter till ett bokfört värde om 16 350 miljoner kronor. Alla fastighetstransaktioner är förknippade med osäkerhet och antaganden och det föreligger därmed risk för att Castellum (i) inte kan hitta lämpliga

förvärvsfastigheter, (ii) inte kan finansiera fastighetsförvärv på för Castellum kommersiellt acceptabla villkor och (iii) att önskade fastighetsförsäljningar inte kan genomföras på för Castellum godtagbara villkor. Marknadens avkastningskrav, framtida vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, miljöförhållanden, valutaförändringar vid expansion till ny geografisk marknad samt tekniska brister utgör några av de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med fastighetstransaktioner. Dessutom är fastighetsägande och fastighetsförvärvande företag utsatta för risker i förhållande till icke-identifierade risker kopplade till företag som förvärvas, antingen på grund av brist på information eller på grund av att vissa antaganden kan visa sig vara felaktiga. Trots att Castellum inför varje transaktion genomför en utvärdering som syftar till att identifiera och, om möjligt, minska de risker som kan vara förknippade med transaktionen, kvarstår en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning. Skulle de priser till vilka Castellum förvärvar bolag eller fastigheter på sikt visa sig vara missvisande eller av andra orsaker för höga kan det leda till nedskrivningsbehov. För det fall goodwill skrivs ned minskar tillgångssidan i balansräkningen vilket i sin tur medför att Bolagets solvens minskar. Se även "*Risker relaterade till förvärvet av Kungsleden*" nedan.

Enligt flera av de försäljningsavtal som Castellum historiskt har ingått finns det åtaganden och garantibestämmelser till köparens förmån som kan bli aktuella, såsom att fastighetens användning har avvikit från tillämplig detaljplan i strid med föreskrivna garantier; att, i motsats till föreskrivna garantier, alla avgifter relaterade till vägbyggnads- / underhållskostnader och anslutningsavgifter relaterade till perioden före slutdatumet inte har betalats i sin helhet; eller att, i strid med föreskrivna garantier för fastigheten, ett myndighetsbeslut om att vidta åtgärder inte har exekverats i sin helhet före tillträdesdatumet. Castellum har även i vissa avtal åtagit sig att utföra vissa åtgärder och/eller hålla en viss köpare skadelös. I vissa försäljningsavtal kan det även finnas bestämmelser om att del av köpeskillingen som Castellum ska ta del av förfaller till betalning först när vissa specifika villkor har uppfyllts. Castellum har inte varit föremål för några väsentliga garanti-anspråk avseende sålda fastigheter eller bolag under de senaste åren, men det finns en risk att eventuella krav i framtiden kan ha en negativ inverkan på Castellums verksamhet, finansiella ställning och resultat. På motsvarande sätt finns det en risk att möjligheten att erhålla ersättning vid ett garanti-anspråk begränsas om ett förvärv görs från en säljare som befinner sig eller kommer att befinna sig i ekonomiska svårigheter eller om det finns ett tak för det ersättningsbelopp som kan komma att krävas – det kan bidra till ökad osäkerhet och ökade kostnader för Castellum, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum kan komma att fortsatt sälja fastigheter inom ramen för sin verksamhet, men kan komma att misslyckas med att sälja fastigheter dels till priser som speglar fastigheternas aktuella bokförda värde, dels med försäljningen som

helhet. Om Castellum inte lyckas tillföra Bolaget likvid genom planerade avyttringar, eller om det uppstår en väsentlig försening i verkställandet av avyttringar, kan det komma att påverka Bolagets likviditet och kassaflöde negativt. Castellums tillväxtstrategi är därmed beroende av en likvid fastighetsmarknad, vilken i sin tur är beroende av en rad olika faktorer, såsom makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och deras förutsättningar att säkra finansiering, förändringar i inhemska eller internationella ekonomiska förhållanden samt förändringar i lagstiftning, regler eller skattepolitik i Sverige, Danmark, Finland och Norge. En illikvid fastighetsmarknad kan därför ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ökade drift- och underhållskostnader kan påverka Castellums finansiella ställning

Castellums rörelsekostnader består huvudsakligen av tariffbaserade avgifter som till exempel kostnader för värme, el, vatten och avfall. Det finns ett begränsat antal leverantörer avseende sådana tjänster, vilket kan leda till en ökad kostnad för Castellum. Exempelvis är Castellum, liksom andra bolag i samma bransch, beroende av ett begränsat antal elleverantörer. Energikostnaden är den mest signifikanta och volatila posten inom drift- och underhållskostnader, och energikostnaderna har ökat till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Exempelvis har elpriser ökat markant och priset på övrig energi har även påverkats. Om energipriset ökar med 10 procent på samtliga av Castellums fastigheter, skulle en sådan ökning resultera i 89 miljoner kronor i ökade driftskostnader, utan hänsyn tagen till att delar av kostnaderna skulle belasta hyresgästerna. Trots att vissa av Castellums hyresavtal är utformade på ett sätt där hyresgästen står för en betydande del av dessa kostnader kan det förekomma en negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning för det fall det inte är möjligt att erhålla ökade hyresintäkter för att täcka en ökning av de kostnader som Castellum ådrar sig.

Åtgärder som syftar till att långsiktigt upprätthålla standarden på Castellums fastigheter och/eller modernisera fastigheterna innebär underhålls- och reparationskostnader. Utgifter som är nödvändiga i syfte att uppfylla marknadskrav eller legala krav kan vara omfattande och oförutsägbara. Det föreligger en risk för att det vid omfattande driftkostnader, underhålls- eller reparationsarbeten inte är möjligt att övervältra tillhörande kostnader på Castellums hyresgäster genom att höja hyror vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Defekter i eller skador på Castellums fastigheter kan leda till oförutsedda kostnader

Castellum äger per den 31 mars 2023 totalt 741 fastigheter. Det föreligger risker förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för strukturella defekter, andra defekter eller brister, skador (till exempel genom brand eller andra naturkrafter) och föroreningar. Klimatförändringar innebär också en risk för egendomsskador orsakade av väderförhållanden, höjda vattennivåer och förändringar i den fysiska

miljön som påverkar fastigheter. Dessa risker kan öka på sikt vilket kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter som är belägna i utsatta områden för att förhindra att sådana fastigheter blir föråldrade. Även om Castellum strävar efter att investera i fastigheter med god teknisk standard kvarstår en risk för oförutsedda kostnader. För det fall sådana tekniska problem uppstår och kostnaderna inte helt eller delvis kan täckas av försäkringsskydd kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Affärsstörningar och operativa brister i Castellums IT-system eller styrsystem kan ha en negativ inverkan på dess verksamhet

All operativ verksamhet utsätts för en risk att ådras kostnader eller förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att verksamheten påverkas negativt av störningar orsakade av tillkortakommanden eller på grund av interna eller externa händelser. Med operativ risk avses främst risken för finansiella konsekvenser och konsekvenser relaterade till det förtroende-bortfall som följer av sådana brister i interna rutiner och system, inklusive IT-system och rapportering. Operativ säkerhet, som uppnås genom god internkontroll, lämpliga administrativa system och tillgång till tillförlitliga värderings- och riskmodeller, krävs för att minska riskerna som Castellums administrativa säkerhet och kontroll utsätts för. Castellums förmåga att effektivt driva sin organisation och upprätthålla en effektiv internkontroll är beroende av en fungerande IT-miljö och IT-drift samt av styrsystem som är integrerade i hela organisationen. Fel eller störningar i Castellums IT-system eller styrsystem kan också påverka Castellums förmåga att lämna korrekta finansiella rapporter eller att lämna sådana rapporter i rätt tid, både internt och externt. I den mån Castellum skulle vara föremål för ett allvarligt fel eller en allvarlig störning i något av sina system eller någon annan teknisk resurs eller vara föremål för ett cybersäkerhetsintrång kan det bli inkapabelt att driva och hantera sin verksamhet på ett effektivt sätt. Driftstörningar och brister i driftsäkerheten, inklusive allvarliga fel och störningar i Castellums IT-system, styrsystem eller betalningssystem, kan även påverka kundrelationer, anseende, riskhantering och lönsamhet, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsvärderingen bygger på faktorer som kan ändras

Castellum är exponerat mot förändringar i marknadsvärdet av sitt fastighetsbestånd. Castellum redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde i enlighet med IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*, vilket innebär att det bokförda värdet avseende Koncernens fastigheter motsvarar fastigheternas uppskattade marknadsvärde. Castellum använder en intern värderingsprocess för att bedöma marknadsvärdet på sina fastigheter. Utöver denna internvärdering genomförs även årligen en extern värdering av en oberoende värderingsperson avseende cirka 50 procent av värdet på Castellums portfölj. Inom ramen för arbetet med Prospektet har Castellum även låtit oberoende värderingsmän värdera 100 procent av Castellums fastighetsportfölj. Trots detta föreligger det en risk att värderingen av

vissa av fastigheterna kan vara felaktig eller att värdet minskar över tid. Fastigheternas värde påverkas av, och eventuell bedömning görs mot bakgrund av, ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. I synnerhet om räntorna fortsätter att öka kommer det att sätta press på en högre portföljvinstkastning, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att sjunka om portföljvinstkastningen inte uppnår en tillräcklig nivå. Per den 31 mars 2023 uppgick fastighetsvärdet till 148 miljarder kronor enligt Castellums interna värdering. Det värdeintervall som anges vid värderingen ligger normalt inom +/- 5-10 procent och ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent motsvarar ett värdeintervall 140 803-155 625 miljoner kronor, motsvarande +/- 7 410 miljoner kronor. Det finns ingen garanti för att det kommer att finnas en likvid marknad för Castellums fastigheter framöver. Det finns en risk att förändringar avseende någon av dessa faktorer kan ha en negativ effekt på fastighetsvärdena, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums resultat och finansiella ställning. Exempelvis kan eventuella stora negativa omvärderingar av fastighetsbeståndet få en negativ inverkan på Castellums belåningsgrad samt kreditbetyg.

Risker relaterade till förvärvet av Kungsleden

Den 10 november 2021 offentliggjorde Castellum att Castellum fullföljde dess offentliga uppköpserbjudande ("**Erbjudandet**") till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag ("**Kungsleden**") att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i utbyte mot ett kombinerat vederlag av aktier i Castellum och kontanter, med effekt att Castellum kontrollerade Kungsleden som därefter formellt blev ett dotterbolag till Castellum ("**Förvärvet**").

Efter genomförandet av Förvärvet har Kungsledens verksamhet blivit en integrerad del av Koncernens verksamhet. Uteblivna synergier till följd av Förvärvet kan dock medföra en negativ påverkan på priset av Castellums aktier och skuldinstrument. Huruvida samtliga synergier kan realiseras eller inte beror på ett antal faktorer som baseras på Castellums bedömning av framtida förhållanden och det finns en risk för att synergier inte realiseras fullt ut. Informationen som Castellum utnyttjade vid lämnandet av Erbjudandet härrörde från offentliga källor och var vid tidpunkten inte självständigt verifierad av Castellum. Om det pris som Castellum betalade för att förvärva Kungsleden över tid kan visa sig vara för högt kan det leda till nedskrivningar i framtiden. Per den 31 mars 2023 uppgick goodwill relaterat till förvärvet av Kungsleden till 3 739 miljoner kronor. Per dagen för Prospektet har Bolaget gjort nedskrivningar på goodwill hänförliga till Kungsleden om 191 miljoner kronor, och det finns ingen garanti för att inga ytterligare goodwillnedskrivningar kommer att ske i framtiden. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektutveckling innebär risker för Castellum

Byggnation, om- och tillbyggnad av fastigheter utgör en del av Castellums löpande verksamhet. Projektutveckling är till sin natur förknippad med osäkerheter och risker avseende kostnader och förseningar. Projektutvecklingen är även föremål för entreprenadrisker, innebärande att Castellum kan åsamkas större fördröjningskostnader om åtaganden enligt Bolagets entreprenadavtal inte uppfylls. Större projekt kan innebära betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgästerna inte fullgör sina skyldigheter att betala hyra och Castellum inte lyckas hitta andra hyresgäster till lokalerna, om Castellum misslyckas med uthyrning av lokalerna vid färdigställande av ett projekt, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Även om Castellum följer utvecklingsprojekten noga kan projekten försenas, bli dyrare och kvaliteten komma att inte motsvara förväntningarna, vilket kan leda till ökade kostnader eller minskade intäkter. I synnerhet kan ökade kostnader för reparation och underhåll uppstå till exempel på grund av ökade rättsliga krav på energieffektivitet eller på grund av inflation, ökade energikostnader eller försörjningsbegränsningar som kan driva upp priser och kostnader. Därutöver kan Castellum vara beroende av att upphandla nödvändiga myndighetstillstånd och andra tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns en risk att Castellum inte lyckas genomföra sina fastighetsprojekt, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förlust av nyckelpersoner kan skada Castellums verksamhet

Castellums affärs- och finansiella utveckling är beroende av att erfarna medarbetare besitter relevant nyckelkompetens inom Castellums verksamhet och bransch. Sådana nyckelpersoner ingår bland ledande befattningshavare samt Koncernens anställda i allmänhet. Exempel på sådana nyckelpositioner inom Bolaget är verkställande direktör och koncernchef, CFO, COO och chefsjuristen. Om flera av personerna i dessa roller samtidigt skulle besluta att avsluta sin anställning på Castellum, i kombination med att närmaste underliggande chef skulle välja att sluta, kan det uppstå situationer där risknivån skulle öka och innebära att Bolagets resultat kan försämrans under en begränsad tid. Castellums framgång är till stor del beroende av förmågan att rekrytera, motivera och behålla kvalificerad personal på organisationens samtliga nivåer. Castellum har den senaste tiden upplevt förändringar i sammansättningen av koncernledningen och det kan finnas en risk att Castellum över tid inte kan behålla eller rekrytera kvalificerad personal i önskad omfattning. Eventuella störningar som orsakas av att en eller flera nyckelpersoner lämnar Bolaget, inklusive förseningar i att säkra högkvalificerade ersättare, kan påverka Castellums förmåga att genomföra sin strategi på kort sikt vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum kan ådra sig förluster som inte täcks av eller omfattas av dess försäkring

Castellums ledning anser att verksamhetens risker täcks av ett lämpligt försäkringsskydd i enlighet med marknadspraxis. Castellum innehar försäkringar för till exempel egendom,

verksamhetsavbrott, bedrägerier och skadeståndsansvar. De faktiska förlusterna för Castellum skulle dock kunna överstiga Castellums försäkringsskydd och kan vara väsentliga. Dessutom kan vissa typer av risker såsom risken för krig, terroråd, naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämningar, vara eller kan i framtiden vara, omöjliga eller för kostsamma för Castellum att försäkra sig mot. Om skador skulle uppstå på en fastighet och därefter leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal, finns det också en risk att Castellums försäkringsskydd inte täcker den därtill sammankopplade förlusten av hyresintäkter. Vid inträffande av en oförsäkrad skada, eller om en skadehändelse skulle överstiga försäkringsskyddet, kan Castellum förlora det kapital som har investerats i fastigheten i fråga samt framtida intäkter från sådan egendom. Dessutom kan Castellum bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Castellum kan också bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser med avseende på skadade byggnader. Förverkligandet av en eller flera skadliga händelser för vilka Castellum inte har något försäkringsskydd eller för vilka Castellums försäkringsskydd är otillräckligt, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala och regulatoriska risker

Castellum är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar

Castellum bedriver verksamhet i flera jurisdiktioner. Castellums verksamhet påverkas av tillämpliga och vid var tid gällande regler avseende bolagsskatt, moms, stämpelskatt och fastighetsskatt i de jurisdiktioner där Castellum är verksam. Detta gäller även andra statliga och kommunala avgifter. Castellums verksamhet bedrivs i enlighet med Castellums tolkning av tillämpliga lagar och regler avseende skatter vilket innebär att det föreligger en risk för att Castellums tolkning är felaktig eller att tillämpliga skattelagar och regler kan komma att ändras med eventuell retroaktiv verkan. Därutöver kan framtida förändringar av tillämpliga skattelagar och regler väsentligen påverka förutsättningarna för Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

EU-länderna har enats om implementeringen av direktivet om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner (Pillar Two Directive). Direktivet ska implementeras senast den 31 december 2023 och börja tillämpas från och med 1 januari 2024. Direktivet innebär bland annat att en global minimibesättning införs på 15 procent på ett företags inkomster oavsett var i världen verksamheten bedrivs. Reglerna omfattar multinationella koncerner med minst 750 miljoner euro i omsättning. Även om den globala minimiskattesatsen är lägre än den nationella skattesatsen, kan det leda till s.k. top-up-skatt (tillägsskatt) eftersom det beskattningsbara resultatet i vissa fall beräknas på ett sätt som avviker från de nationella skattereglerna.

Den 7 februari 2023 presenterades ett förslag om implementering av Pillar Two Directive i Sverige genom införande av en särskild lag, lagen om tillägsskatt. Koncernen kan förväntas ha en sådan omsättning att den kommer att omfattas av det svenska regelverket. Lagförslaget är ännu inte färdigställt i

alla delar och ett betydande utredningsarbete kvarstår innan omfattningen av den nya regleringen står klar. Varken Finland eller Danmark har per dagen för Prospektet presenterat ett lagförslag för implementering av Pillar Two Directive.

Den 31 mars 2022 presenterade Lantmäteriet sin rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder", där det föreslås att stämpelskatt ska tas ut på (i) förvärv enligt jordabalken (1970:994) följt av fastighetsbildning, (ii) fastighetsregleringsförvärv, och (iii) klyvningsförvärv. Vidare föreslås att den stämpelskatt som tas ut vid klyvningsförvärv ska beräknas utifrån den förvärvade egendomens marknadsvärde. Lantmäteriet har bedömt att förslaget behöver utredas vidare innan en lagändring kan genomföras och det är därför svårt att förutse när ett slutligt lagförslag kan komma att läggas fram, hur ett sådant förslag kommer att se ut och när nya regler om stämpelskatt kan komma att träda i kraft. Det finns en risk för att införandet av en allmän stämpelskattskyldighet för vissa förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder skulle kunna leda till högre stämpelskattkostnader för Castellum vid sådana förvärv. Eventuella nya regler förväntas dock inte ha retroaktiv verkan och förvärv genom fastighetsbildning som inletts innan sådana regler träder i kraft förväntas därför inte påverkas.

Den 1 mars 2023 förändrades den finska inkomstskattelagen. Beskattningen av inkomster från överlåtelse av fast egendom utvidgades till att omfatta indirekta överföringar. Finland har enligt den nya lagen rätt att beskatta i situationer där ett utländskt bolag säljer ett bolag som äger aktier i ett finskt fastighetsbolag eller finska fastigheter. Inkomster från Finland omfattar efter lagändringen vinst vid avyttring av aktier, andelar eller rättigheter i ett företag, sammanslutningar eller en grupp av tillgångar som förvaltas för en annan persons räkning, om företagets, sammanslutningens eller förmögenhetskomplexets tillgångar direkt eller indirekt består till mer än 50 procent av fast egendom som är belägen i Finland under avyttringsdagen eller någon av de 365 dagar som föregår avyttringen, och de överlåtna aktierna, andelarna eller andra liknande rättigheter inte är noterade på en handelsplats. Till följd av förändringen finns det en risk att Castellum blir föremål för finsk kapitalvinstbeskattning vid försäljning av ett holdingbolag som äger aktier i ett finskt fastighetsbolag.

Regeringen i Finland har haft för avsikt att reformera fastighetsskattesystemet för att skattevärdena ska återspegla prisnivån och byggkostnaderna inom olika områden på ett bättre sätt. Avsikten var att reformen skulle träda i kraft från och med beskattningsåret 2023, men den 2 september 2022 beslutade Finlands regering att skattereformen skjuts upp och att regeringens proposition om reformen inte publiceras under innevarande regeringsperiod. Det finns ett brett samförstånd om att det nuvarande fastighetsskattesystemet behöver förändras eftersom det inte uppfyller kraven på ett rättvist skattesystem, men det är oklart huruvida nuvarande regeringen kommer att föreslå en reform av fastighetsskattesystemet.

Den 19 december 2022 presenterades en offentlig utredning med omfattande förslag om förändringar av fastighetsbeskattningen i Norge (Torvik-utvalget - "Et helhetlig

skattesystem"). Enligt nuvarande regler kan kommuner i Norge själva välja om de vill ta ut fastighetsskatt och, inom vissa ramar, bestämma skattesatsen. Vissa kommuner tillåter ett grundavdrag per fastighet vid fastställande av skatteunderlaget. Enligt utredningen ska grundavdraget ändras så att en person eller företag som äger flera fastigheter bara får ett grundavdrag för samtliga fastigheter. Om förslaget genomförs kan det leda till att endast ett grundavdrag kommer att tillåtas inom en koncern, vilket kan leda till ökade kostnader för fastighetsskatt. Norges finansdepartement har ännu inte beslutat om att genomföra förändringarna i fastighetsbeskattningen.

Det finns ingen garanti för att skattesatserna inte kommer att höjas i framtiden eller att de förändringar som beskrivs ovan eller andra förändringar i skattelagar eller förordningar kan komma att genomföras. Detta kan påverka ägandet av fastigheter eller fastighetstransaktioner och resultera i oförutsedda eller högre skatteskulder. Om sådana risker förverkligas kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Regelefterlevnad och förändringar i lagstiftningen kan påverka Koncernens resultat negativt och öka dess kostnader

Castellums verksamhet lyder under svenska, danska och finska lagar och förordningar, avseende exempelvis bygghandlingar och detaljplanläggning, byggnormer, säkerhets- och skyddsbestämmelser, hälso- och miljöbestämmelser, föreskrifter om tillåtna byggmaterial, byggnadsklassificeringar och hyreslagstiftning. Castellum är föremål för legala restriktioner i samband med strukturering av fastighetstransaktioner och kan komma att bli föremål för ytterligare sådana restriktioner i framtiden. Castellum är även förpliktigad att efterleva externa regelverk för bolagsstyrning så som förordning (EU) nr 596/2014 om marknadsmissbruk ("**MAR**"), aktiebolagslagen, svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs regelverk (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Även ändringar i regelverk avseende redovisning och rapportering skulle kunna ha en påverkan på Castellums finansiella ställning, exempelvis avseende redovisning av andelar i intresseföretag och hur nyttjandevärdet åsätts skulle kunna påverka hur Bolagets innehav av Entra redovisas. Därutöver påverkas Castellums verksamhet av regionala och internationella regelverk såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("**GDPR**"). Det finns en risk för bristande efterlevnad av befintliga regelverk, vilket kan leda till sanktioner mot Castellum. Castellum kan även vid eventuella överträdelse av GDPR bli skadeståndsskyldig i förhållande till de registrerade som orsakats skada till följd av överträdelsen. Vidare kan ny lagstiftning och andra regelverk komma att implementeras i framtiden, och befintlig lagstiftning och andra regelverk kan komma att förändras och det finns en risk att Castellum inte kommer att kunna uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva genomföra långtgående åtgärder och ådra sig betydande kostnader. Att anpassa Castellums verksamhet till dessa lagkrav kan medföra att Castellum ådrar sig ytterligare kostnader, vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Twister och rättsliga förfaranden kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellum

Det föreligger en risk att Koncernen ådrar sig kostnader till följd av att vara part i rättsliga förfaranden, förlikningskostnader samt kostnader för skadestånd och andra skyldigheter som kan åläggas Castellum. Företag inom Koncernen kan, från tid till annan, bli inblandade i tvister inom ramen för den löpande affärsverksamheten och riskera, i likhet med andra företag inom Castellums bransch, att bli föremål för anspråk avseende till exempel avtalsfrågor, garantianspråk, påstådda fel i tillhandahållandet av tjänster, miljöfrågor och immateriella rättigheter. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten, involvera stora belopp, påverka kundrelationer negativt och resultera i betydande kostnader. Tvister som involverar större entreprenader, konkurser eller hyrestvister är exempel på tvister som skulle kunna ha en större påverkan på Bolaget. Om sådana tvister uppstår och Castellum hålls skadeståndsskyldig eller ingår ett förlikningsavtal finns det en risk att kraven inte täcks i sin helhet av Castellums försäkring. Dessutom kan resultatet av komplicerade tvister vara svårt att förutsäga. Eventuella tvister och rättsliga förfaranden mot Castellum kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker och relaterade regulatoriska risker

Castellum är föremål för omfattande och allt strängare miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning och regleringar avseende förvärv, ägande, innehav och förvaltning av fastigheter. Fastigheter påverkar miljön genom uppbygganden, löpande underhåll och genom den verksamhet som bedrivs inom fastigheten. Enligt miljöbalken (1998:808) ansvarar den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som orsakat en förorening för att avhjälpa eventuell skada. I Castellums fall skulle det normalt vara dess hyresgäster som bedriver sådan verksamhet. Om den som bedriver verksamheten inte kan undersöka, genomföra eller betala kostnaderna för saneringen, kan dock ansvaret för utredning och efterbehandling åläggas en part som har förvärvat fastigheten efter den 31 december 1998 och som vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha känt till föroreningen. Vidare kan en part genom att förvärva en verksamhet och/eller ett företag få ansvaret för föroreningar som verksamheten tidigare har orsakat eller bidragit till. Således kan Castellum komma att hållas ansvarig för föroreningar orsakade av verksamhet som förvärvats genom en fastighetstransaktion. Ansvar kan också komma att åläggas Castellum som exploatör om åtgärder för bebyggelsen leder till att befintliga föroreningar sprids till omgivande områden. Det finns således en risk för att det under vissa omständigheter kan riktas anspråk eller krav mot Castellum för utredning, avhjälpan och övervakning av föroreningar eller avseende sanering av föroreningar som har ägt rum, i syfte att bibehålla eller återställa fastigheter till ett skick som överensstämmer med miljöbalken. Om Castellum åläggs ett sådant ansvar kan det ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare är direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) under ombearbetning på EU-nivå. Vissa ändringar i direktivet skulle kunna få en påverkan på bland annat plan- och bygglagstiftningen, vilket kan komma att påverka Castellums verksamhet. Befintliga bestämmelser om renovering avses kompletteras med minimikrav på EU-nivå för energieffektivitet, vilket syftar till att kraftigt öka renoveringstakten i samhället med fokus på byggnader med sämst energiklass. Ambitionen med omarbetningen är bland annat att tillse att nya byggnader är klimatneutrala från och med 2028, och att alla nya offentliga byggnader är klimatneutrala från och med 2026.

Dessutom omfattas Castellum av lagstiftning och tillståndskrav avseende drift av flygplatser och flygverksamhet på grund av sitt ägande av Säve flygplats. Flygverksamheten har gett upphov till föroreningar på flygplatsområdet och det är inte uteslutet att Castellum kan orsakas kostnader för eventuella åtgärder på området. Om verksamheten på fastigheten ändras, kan Castellum som verksamhetsutövare vara tvungen att inhämta nya eller ändrade miljö- och/eller drifttillstånd. Tillståndsprocesser medför en allmän risk för att ansökan för tillståndet inte beviljas, vilket kan påverka utvecklingen av Castellums verksamhet.

Skada på Castellums varumärke kan få en negativ inverkan på Bolagets konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till ytterligare kostnader

Castellums förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess varumärke, vilket medför att verksamheten är känslig för risker relaterade till varumärkes-skador. Castellums varumärke kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som kan leda till att Castellum inte längre anses vara en kompetent och seriös aktör på marknaden. Om Castellums anseende skulle försämrats, eller om Castellum skulle vara föremål för negativ publicitet, kan det minska Castellums konkurrenskraft, minska förtroendet för Bolaget och uppta tid och resurser från Castellums ledning samt medföra ytterligare kostnader för Castellum, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums möjligheter att nå sina tillväxtmål och på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning. På samma sätt finns det en risk för att en tredje part kan komma att ifrågasätta giltigheten av Castellums varumärkesregistreringar eller rätten att använda dess särskiljande varumärken. Att försvara sig i mål om giltigheten av särskiljande varumärken eller registreringar kan bli kostsamt. För det fall Castellum skulle behöva upphöra med att använda sin firma eller sina varumärken kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Extern inlåning utgör en stor del av Bolagets tillgång till kapital och den externa inlåningen utgör Koncernens i särklass största finansiella risk. Castellum är föremål för likviditets- och finansieringsrisker, vilket bland annat innebär en risk att tillräcklig finansiering saknas eller att tillgänglig finansiering vid en viss tidpunkt kan vara oförmånlig för Castellum. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter eller inte har möjlighet att uppfylla Bolagets betalningsförpliktelser. Genom Castellums aktieinnehav i Entra kan, om sådant behov skulle uppstå, delar av Castellums likviditet komma att användas för att stärka likviditeten i Entra. Förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Castellum bryter mot finansiella kovenanter i lånevillkoren vilket kan leda till dyrare krediter alternativt på långivarens begäran förtida uppsägning av kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till krav på omedelbar återbetalning och att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. För det fall Castellum inte säkerställer en ändamålsenlig kapitalstruktur kan det påverka Bolagets förtroende på kapitalmarknaden negativt. Om Castellums belåningsgrad ökar, eller om en kreditgivare anser att Castellums kreditvärdighet försämras i framtiden, kan det påverka villkoren för befintliga finansieringsavtal eller Castellums tillgång till finansieringskällor.

Det föreligger även en risk för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas på för Castellum ofördelaktiga villkor. Risken kan även utgöras av väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny belåning, vilket om den materialiseras skulle ha en negativ inverkan på Castellums likviditet och förmåga att fullgöra sina förpliktelser samt leda till en försämring av Castellums förmåga att bedriva sin verksamhet. Castellums finansiering är beroende av bank- och kapitalmarknadens villkor, vilka påverkas av bland annat fluktuationer i räntenivåer och inflation, uppfyllande av finansiella åtaganden och Castellums finansiella ställning vid tidpunkten för finansieringen. Slutligen har Castellum utestående obligationslån som, likt låneavtalen, innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan komma att sägas upp i händelse av en betydande ägarförändring i Castellum.

Castellum är beroende av sitt långsiktiga kreditbetyg för att fullfölja sin finansieringsstrategi

Castellum har sökt och erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om Baa3 med stabila utsikter av Moody's. Om Castellums långsiktiga kreditvärdighet skulle nedgraderas kan framtida emissioner av obligationer och aktier bli betydligt dyrare eller försvåras. Moody's skulle kunna nedgradera Castellums långsiktiga kreditbetyg för emittenter om exempelvis värdet på Castellums icke intecknade tillgångar inte skulle uppnå vissa nivåer, eller om Castellums skuldsättning eller täckningsgrad avseende fasta kostnader skulle överstiga vissa nivåer, båda på varaktigt basis, eller om Castellum inte lyckas upprätthålla en tillräcklig likviditetsprofil eller om löptidsplanen för Bola-

gets skulder förkortas. Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle realiseras kan det potentiellt påverka både kostnaden för och tillgängligheten av ny finansiering och det kan bli svårare för Castellum att fullfölja sin nuvarande finansieringsstrategi, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Stora oförutsedda betalningsförpliktelser kan påverka Castellums likviditet

Större betalningsförpliktelser kan uppstå i samband med refinansiering av ett eller flera av Bolagets lån för det fall en specifik långivare skulle kräva lägre belåningsgrad i det nya finansieringsarrangemanget eller om den aktuella fastigheten skulle minska i värde efter att Castellum upptagit den aktuella skulden. Av Koncernens skuldfinansiering innehåller per den 31 mars 2023 33,9 miljarder kronor finansiella kovenanter som mäter lånevolymen i förhållande till det verkliga värdet på Castellums fastigheter. Nivåerna på dessa kovenanter varierar mellan cirka 60 procent till 75 procent. Därutöver omfattar Castellums betalningsförpliktelser främst driftkostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och avfall, avtalade underhållskostnader, investeringar i projektutveckling och andra investeringar samt ränta på och återbetalning av skulder. Stora oförutsedda betalningsförpliktelser kan uppstå för Castellum mot bakgrund av det nuvarande ränteläget och de volatila elpriserna. Oförutsedda betalningsförpliktelser skulle även kunna uppstå vid skatteförändringar, särskilt vid en retroaktiv tillämpning. Därtill föreligger det en risk att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och stora hyresintäkter uteblir för Castellum. Det finns en risk att Castellums likviditet inte är tillräcklig för att täcka fullgörandet av Bolagets betalningsförpliktelser, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fluktuationer i marknadsräntor och lånemarginaler kan påverka Castellums verksamhet negativt

Castellums verksamhet finansieras huvudsakligen genom eget kapital och räntebärande skulder. Räntekostnader utgör en av Castellums enskilt största kostnadsposter och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid. Castellum är därmed exponerat mot risken för förändringar i marknadsräntor och lånemarginaler. Risken påverkas även av den strategi som Castellum väljer avseende räntebindningstider. För att säkerställa ett lågt och stabilt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50 procent av nettolåneskulden och att genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–4,5 år. Per den 31 mars 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 3,4 gånger¹⁾ och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,7 år. Ökade räntekostnader kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

1) Avser perioden 1 april 2022 – 31 mars 2023.

Förändringar i värdet på finansiella derivatinstrument kan leda till förluster för Castellum

Castellum har ett stort antal lån med korta räntebindingstider och använder räntederivat (främst ränteswappar) som ett inslag i hanteringen av ränterisken. Räntederivat redovisas regelbundet till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Castellums derivat påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor samt valutakursrörelser. Per den 31 mars 2023 uppgick marknadsvärdet på finansiella derivatinstrument till 3,1 miljarder kronor. Om marknadsräntorna faller kommer marknadsvärdet på Castellums räntederivat att minska, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Det finns en risk att Castellums motparter inom finansieringsverksamheten inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Castellum. Castellums finansieringsverksamhet omfattar bland annat genomförande av lång- och kortfristiga låneavtal, genomförande av räntederivat samt investering av likviditetsöverskott genom kontanter, inlåning i banker och placeringar i statsskuldväxlar och så kallade certificates of deposits. Det finns en risk för att Castellums motparter inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Castellum, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Brott mot finansiella kovenanter kan leda till att Castellums fordringsägare kräver förtida återbetalning

Bolaget har dels utestående obligationslån, dels ett flertal facilitetsavtal med olika banker. Castellums banklåneavtal innehåller vanligtvis både finansiella och andra kovenanter. Sådana kovenanter kan exempelvis avse en räntetäckningsgrad eller lånevolym i förhållande till det verkliga värdet på Castellums fastigheter. Exempel på andra bestämmelser vilka återfinns i Bolagets låneavtal är change of control-klausuler om ägarförändring som aktualiseras om till exempel någon eller flera som agerar gemensamt förvärvar aktier, direkt eller indirekt, som representerar mer än 30 eller 50 procent av det totala aktiekapitalet i Castellum. Som säkerhet för banklån kan Castellum bevilja inteckningar i vissa av Koncernens fastigheter eller ställa säkerhet över koncerninterna fordringar mot dotterbolag. Castellum kan även ställa pant över aktier i sina dotterbolag eller lämna garantier för sina åtaganden gentemot långgivaren. För det fall Castellum bryter mot en eller flera av sina finansiella kovenanter i ett låneavtal kan det leda till att låneavtalet sägs upp i förtid av långgivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar i växelkurser kan påverka Castellums verksamhet negativt

Den svenska kronan är Castellums rapporteringsvaluta, men Koncernen har även intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i andra valutor än den svenska kronan. Castellums valutaexponering är för närvarande begränsad till danska kronor, euro och norska kronor och avser de fastigheter som Koncernen äger i Danmark och Finland samt ett aktieinnehav i det norska fastighetsbolaget Entra. Valutaexponering uppkommer bland annat i samband med Bolagets innehav av tillgångar och skulder i utländska valutor, i samband med köp och försäljning av varor och tjänster i andra valutor än den lokala valutan i Castellums berörda dotterbolag samt utdelningar (transaktionsexponering) och omräkning till svenska kronor av de relevanta utländska dotterbolagens balansräkningar och resultaträkningar som redovisas i utländsk valuta (omräkningsexponering). Tillåten valutaexponering enligt Bolagets finanspolicy är en nettoexponering motsvarande 10 procent av balansomslutningen. I de fall valutaderivat används använder Castellum typiskt sett säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Castellums räntederivat eller valutaderivat förändras i värde vid valutakursförändringar mellan DKK och SEK, EUR och SEK samt NOK och SEK. Castellum är därmed exponerat mot valutakursförändringar som kan påverka resultat- och balansräkningen, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till värdepapperen

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att investerare inte får tillbaka investerat kapital. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och under perioden 2 januari 2023 till 5 maj 2023 har stängningskursen för Castellums aktie uppgått till som lägst 109,4 kronor och som högst 163,1 kronor. Under samma period har det dagliga antalet omsatta aktier uppgått till som lägst 362 903 och som högst 5 657 975. Aktiekursen kan följaktligen vara volatil och det kan, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien.

Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är specifika för Castellum medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar avseende uppfattat anseende, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på Castellums aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Castellums aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för investerare. Eftersom det är omöjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs bör varje investeringsbeslut avseende aktier föregås av noggrann analys.

Större aktieägares inflytande och försäljning av aktier i Bolaget Akelius Residential Property AB (publ) ("Akelius Residential Property") är Bolagets största aktieägare och kontrollerar per dagen för Prospektet 13,4 procent av kapitalet och rösterna i Castellum. Akelius Residential Property har åtagit sig att teckna aktier motsvarande sin pro rata-andel i Bolaget och har ingått ett garantiåtagande, vilket innebär att Akelius Residential Property efter Företrädesemissionen, om denna inte blir fulltecknad och Akelius Residential Property således tvingas infria sitt garantiåtagande, ökar sitt innehav ytterligare. I en sådan situation skulle Akelius Residential Property kontrollera högst 22,9 procent av kapitalet och rösterna i Castellum (förutsatt att Akelius Residential Property inte köper och utnyttjar ytterligare teckningsrätter).

Ovannämnda aktieägare kan komma att ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och vissa eventuella ökning av aktiekapitalet, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Castellums tillgångar. De större aktieägarnas intressen kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller andra aktieägares intressen, och det finns en risk att större aktieägare kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Kursen för aktierna i Castellum kan sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Castellums styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en väsentlig negativ inverkan på aktiekursen för Bolagets aktier.

Castellums förmåga att i framtiden lämna utdelning är beroende av flera faktorer

Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Castellum och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Castellums konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas Castellums möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Koncernens framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det föreligger således en risk för att utdelningsbara medel kommer att vara mindre eller inte finns tillgängliga under något enskilt räkenskapsår. Castellums möjlighet att lämna utdelning kan också påverkas av förändrade regelverk.

Castellums långsiktiga mål är att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 procent med en bibehållen utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet före skatt. Den 15 november 2022 meddelade Castellum att Bolagets styrelse, för att värna Bolagets kreditbetyg, hade beslutat om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 i syfte att stärka Bolagets balansräkning. Samtidigt föreslog styrelsen att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2022. Årsstämman

2023 beslutade i enlighet med styrelsens förslag och följaktligen betalades ingen utdelning för räkenskapsåret 2022 och resultatet balanserades i ny räkning. Det föreligger en risk att Bolaget även i framtiden kan besluta om att inte lämna utdelning till aktieägarna.

Aktieägare i USA och andra jurisdiktioner utanför Sverige är föremål för särskilda aktierelaterade risker

Bolagets aktier, och eventuell utdelning som betalas för aktierna, är denominerade i svenska kronor. En investering i Bolagets aktier av en investerare vars huvudvaluta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutarisker som kan påverka värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning. Den senaste tidens svaga utveckling för den svenska kronan har således haft en negativ effekt på värdet av aktieinnehav denominerat i andra valutor. Vidare kan skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas. I vissa jurisdiktioner kan det finnas begränsningar i nationell värdepapperslagstiftning som medför att aktieägare i sådana jurisdiktioner inte har möjlighet att delta i nyemissioner och andra erbjudanden om överlåtbara värdepapper till allmänheten. Castellum har aktieägare i bland annat USA där värdepapperslagstiftningen medför sådana begränsningar. Om Castellum i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa jurisdiktioner, däribland nämnda länder och på motsvarande sätt som gäller i Företrädesemissionen, vara föremål för begränsningar som exempelvis innebär att de inte kan delta i företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. I den omfattning som aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige är förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kan deras ägande komma att spädas ut eller minska i värde.

Det kan vara svårt för investerare att erhålla ersättning i civilrättsliga förfaranden för överträdelse av amerikansk värdepapperslagstiftning

Castellum och dess dotterbolag är belägna utanför USA och verksamheten bedrivs helt utanför USA. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Castellum har sin hemvist utanför USA. Castellums tillgångar samt de flesta av tillgångarna hos styrelseledamöter och ledande befattningshavare är belägna utanför USA.

Det är möjligt att investerare inte kan driva process i USA mot styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Castellum och dess respektive dotterbolag, och det är även möjligt att investerare inte har möjlighet att verkställa domar från amerikanska domstolar mot dessa personer.

USA och Sverige har för närvarande inget traktat om ömsesidigt erkännande och verkställighet av andra domar än skiljedomar på privaträttens område. Följaktligen skulle en laga-kraftvunnen dom mot Castellum eller någon av dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare som är bosatta i Sverige av någon amerikansk federal eller statlig domstol för betalning inte automatiskt vara verkställbar i Sverige. Det kan även vara svårt att verkställa en sådan dom i Sverige mot

Castellum eller sådana styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Dessutom råder det tvivel om verkställbarheten i Sverige, i ursprungliga mål eller i förfaranden för verkställighet av domar från amerikanska domstolar, av skyldigheter som enbart grundar sig på federal eller statlig värdepapperslagstiftning i USA.

Risker relaterade till Företrädesemissionen

Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Castellum erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 29 maj 2023 eller säljer dem senast den 24 maj 2023. Efter den 29 maj 2023 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att avregistreras från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se "Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att drabbas av utspädning" nedan) respektive under den period som handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (från och med 15 maj 2023 till och med den 5 juni 2023). Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i Prospektet kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Castellum att minska. Aktieägare som väljer att inte teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 29,8 procent (33,3 procent exklusive egna aktier som per dagen för Prospektet innehas av Castellum) genom att högst 164 200 484 nya aktier (motsvarande en ökning av antalet aktier om cirka 50 procent, cirka 42 procent inklusive egna aktier som innehas av Castellum) emitteras. Vidare kompenseras sådana aktieägare inte för den utspädning av Castellums vinst per aktie med upp till 29,8 procent (33,3 procent exklusive

egna aktier som innehas av Castellum) som Företrädesemissionen innebär. Deras relativa andel av Castellums egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Castellum efter att Företrädesemissionen slutförts.

Ejsäkerställda tecknings- och garantiåtaganden

Akelius Residential Property, som är Bolagets största aktieägare och representerar 13,4 procent av aktierna och rösterna i Castellum, har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel (13,4 procent) av Företrädesemissionen. Därutöver har Akelius Residential Property ingått ett garantiåtagande att teckna ytterligare 28,5 procent av Företrädesemissionen utan teckningsrätter. Tillsammans uppgår dessa tecknings- och garantiåtaganden som lämnats av Akelius Residential Property till cirka 41,9 procent av Företrädesemissionen. Citi och Nordea har ingått ett garantiåtagande genom ett s.k. underwriting-avtal, enligt sedvanliga villkor, för den återstående delen av Företrädesemissionen som ej täcks av tecknings- och garantiåtagandena från Akelius Residential Property, dvs. 58,1 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Citi och Nordea).

Tecknings- respektive garantiåtagandena är emellertid inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive tecknings- eller garantiåtaganden helt eller delvis. Uppfylls inte ovannämnda tecknings- respektive garantiåtaganden skulle det inverka negativt på Castellums möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen. Om Företrädesemissionen, trots utställda tecknings- och garantiåtaganden, inte blir framgångsrik, kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering, alternativt genomföra avyttringar av tillgångar och/eller delar av verksamheten samt genomföra kostnadsnedskärningar eller tvingas anpassa Bolagets verksamhet till dess att ytterligare kapital kan anskaffas.

Risker kopplat till underwriting-avtalet

Enligt underwriting-avtalet som har ingåtts med Citi och Nordea ("Garanterna"), som omfattas av sedvanliga villkor, kan avtalet sägas upp av Garanterna bland annat vid överträdelse av de garantier som lämnats av Bolaget samt om de villkor som uppställts för åtagandena inte uppfylls. Garanterna har därutöver rätt att säga upp avtalet om det har förekommit en väsentligt negativ förändring avseende Bolagets verksamhet eller andra händelser som påverkar förutsättningarna för att emittera nya aktier eller förutsättningarna på de finansiella marknaderna i allmänhet. Om en sådan händelse inträffar kan det inverka negativt på Bolagets möjligheter att genomföra Företrädesemissionen upp till maximala beloppet i enlighet med villkoren för Företrädesemissionen.

Inbjudan till teckning av aktier i Castellum

Castellums styrelse beslutade den 13 februari 2023 att föreslå att årsstämman 2023 bemyndigar styrelsen att fatta beslut om nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid årsstämman den 23 mars 2023 bemyndigades styrelsen att fatta beslut om Företrädesemissionen. Styrelsen för Castellum beslutade den 4 maj 2023, med stöd av årsstämmans bemyndigande, om nyemission av aktier i Castellum med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Företrädesemissionen kommer att medföra att Castellums aktiekapital ökar med högst 82 100 242 kronor, från nuvarande 172 865 984 kronor till högst 246 300 726 kronor, genom utgivande av högst 164 200 484 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Castellum att uppgå till högst 492 601 452 aktier.¹⁾ Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i Castellum i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen för Företrädesemissionen. Avstämningsdagen för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 11 maj 2023. För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter, varvid två (2) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar". Teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 15 maj 2023 till och med den 29 maj 2023, eller ett senare datum som bestäms av styrelsen och i enlighet med instruktionerna i avsnittet "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 62 kronor per aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fulltecknad emission, sammanlagt tillför Castellum cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen. Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i Castellum att öka med 164 200 484 aktier, från 328 400 968 utestående aktier till 492 601 452 utestående aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 33,3 procent av antalet utestående aktier och 33,3 procent av antalet röster i Bolaget.²⁾ Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. De nya aktierna kommer medföra samma rättigheter som befintliga aktier.

Tecknings- och garantiåtaganden

Akelius Residential Property, som är Castellums största aktieägare och representerar 13,4 procent av aktierna och rösterna i Castellum³⁾, ställer sig bakom beslutet om Företrädesemissionen och har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel (13,4 procent) av Företrädesemissionen. Akelius Residential Property har även ingått ett garantiåtagande att, enligt vissa villkor, teckna ytterligare 28,5 procent av Företrädesemissionen utan teckningsrätter. Citi och Nordea har ingått ett garantiåtagande genom ett s.k. underwriting-avtal, enligt sedvanliga villkor, för den återstående delen av Företrädesemissionen som ej täcks av tecknings- och garantiåtagandena från Akelius Residential Property, dvs. 58,1 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Citi och Nordea). Företrädesemissionen omfattas således till 100 procent av tecknings- och garantiåtaganden. För det fall garantiåtagandet utnyttjas kan Akelius Residential Property's innehav av aktier i Castellum komma att öka till högst 22,9 procent av kapitalet och röster i Castellum. Garantiersättning om 1,9 procent av garanterat belopp kommer att utgå till Akelius Residential Property, Citi och Nordea. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden".

Härmed inbjuds aktieägarna i Castellum att med företrädesrätt teckna nya aktier i Castellum i enlighet med villkoren i Prospektet.

Göteborg, den 10 maj 2023

Castellum Aktiebolag
Styrelsen

- 1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.
- 2) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.
- 3) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.

Bakgrund och motiv

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter. Under de senaste åren har Castellum uppvisat en god tillväxt i fastighetsvärde och förvaltningsresultat samtidigt som fastighetsportföljen aktivt har renodlats både geografiskt och tillgångsmässigt. Per den 31 mars 2023 uppgick Bolagets fastighetsvärde till 174 miljarder kronor, inklusive ägarandelen i norska Entra, jämfört med 82 miljarder kronor per den 31 mars 2018, vilket motsvarar en årlig tillväxt om 16 procent. Under samma period (rullande 12 månader) har förvaltningsresultatet ökat från 2 603 miljoner kronor per den 31 mars 2018 till 4 371 miljoner kronor per den 31 mars 2023, vilket motsvarar en årlig tillväxt om 11 procent.

Under 2022 påverkades den nordiska fastighetsmarknaden kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknad och en inbromsande konjunktur. Samtidigt var hyresmarknaden och efterfrågan på kontor och lager/logistik god. Till följd av de snabbt förändrade marknadsförutsättningarna har Castellum stärkt sitt fokus på att säkerställa en långsiktigt uthållig finansiering med bibehållen kreditvärdighet och kreditrating genom att stärka balansräkningen. Bolaget utvärderar löpande åtgärder som kan trygga och stärka den finansiella uthålligheten i händelse av en långvarig osäkerhet på kapitalmarknaden. En av åtgärderna som har vidtagits av Castellums styrelse är en paus i Bolagets utdelningstradition genom att inte föreslå utdelning till årsstämman 2023, och årsstämman den 23 mars 2023 beslutade i enlighet med styrelsens förslag, innebärande att ingen utdelning lämnades för verksamhetsåret 2022 och att resultatet balanserades i ny räkning. En annan åtgärd är styrelsens beslut att, med stöd av bemyndigande som lämnades vid årsstämman den 23 mars 2023, genomföra den nu förestående nyemissionen av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med en total emissionslikvid om cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader.

Bolagets finansiella position stärks genom Företrädesemissionen, vilket bedöms öka Bolagets attraktivitet som investeringsobjekt. Genom Castellum ges investerare tillgång till ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag – störst bland de noterade nordiska bolagen inom kommersiella fastigheter¹⁾ och näst störst inom segmentet lager och lätt industri²⁾.

I tillägg har Bolaget en betydande exponering mot hyresgäster inom offentlig sektor – såsom myndigheter och statliga verk – samt exponering mot de mest aktiva storstadsområdena i Norden, vilka kännetecknas av stabil efterfrågan på kontorslokaler och en likvid underliggande fastighetsmarknad.

Användning av emissionslikvid

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer Castellum att tillföras cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 228 miljoner kronor (inklusive ersättning för garantiåtaganden). Styrelsen för Castellum bedömer att den tillförda likviden från Företrädesemissionen stärker Bolagets finansiella ställning och möjliggör för Bolaget att, i nuvarande makroekonomiska klimat, (i) hantera likviditeten i balansräkningen parallellt med återbetalning av kommande kort- och medelfristiga obligationsförfall med betryggande marginal, (ii) bibehålla och stärka Bolagets kreditprofil och publika kreditbetyg samt (iii) fortsätta växa selektivt genom planerade och framtida värdeskapande utvecklingsprojekt.

Justerat för emissionslikviden i Företrädesemissionen om cirka 10 180 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader uppgick kassa och outnyttjade kreditfaciliteter till 24,4 miljarder kronor per den 31 mars 2023. Härutöver minskar belåningsgraden³⁾ från 43,6⁴⁾ procent till 37,8 procent och skuldkvoten⁵⁾ från 13,0x till 11,2x⁶⁾ (exklusive ytterligare potentiell positiv effekt från redan offentliggjorda avyttringar av tillgångar som per den 31 mars 2023 inte genomförts⁷⁾). Nettolikviden vid fulltecknad Företrädesemission befäster Bolagets nuvarande Baa3 kreditbetyg från Moody's, vilket Moody's bekräftade i en analys⁸⁾ som offentliggjordes den 14 februari 2023, och skapar förutsättningar för att stärka kreditbetyget över tid, vilket är Bolagets ambition.

Styrelsen för Castellum är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsen kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Göteborg, den 10 maj 2023

Castellum Aktiebolag
Styrelsen

- 1) Baserat på fastighetsvärde exklusive utvecklingsprojekt och mark avseende räkenskapsåret 2022. Jämfört mot Fabege AB, Corem Property Group AB och Wihlborgs Fastigheter AB för kommersiella fastigheter.
- 2) Baserat på fastighetsvärde exklusive utvecklingsprojekt och mark avseende räkenskapsåret 2022. Jämfört mot AB Sagax, Corem Property Group AB, Nyfosa AB och Wallenstam AB för lätt industri- och lagerfastigheter.
- 3) Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.
- 4) Beräknat per den 31 mars 2023.
- 5) Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsbokslut har driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.
- 6) Beräknat per den 31 mars 2023 justerat för Företrädesemissionen.
- 7) Innefattar avyttringen av en snart färdigställd fastighet i Jönköping för 510 mkr, vilket offentliggjordes den 22 december 2022, samt avyttringen av fastigheterna Marievik 27 och 30 till AMF Fastigheter för 962 mkr, vilket offentliggjordes den 22 december 2022.
- 8) Moody's den 14 februari 2023: 'Moody's affirms Castellum's Baa3 issuer rating, outlook stable.'

Villkor och anvisningar

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i Företrädesemissionen. För ytterligare information om de nya aktierna som emitteras, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 11 maj 2023 är registrerade som aktieägare i Castellum erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Castellum, med förbehåll för de restriktioner som framgår av avsnittet "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner". Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier i Företrädesemissionen, där två (2) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie i Castellum. För teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter, se avsnittet "Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter" nedan.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 29,8 procent (33,3 procent exklusive egna aktier som per dagen för Prospektet innehas av Castellum), men har möjlighet att delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. Vid överlåtelse av teckningsrätt övergår företrädesrätten till den nye innehavaren av teckningsrätten.

Efter teckningsperiodens utgång den 29 maj 2023 blir teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde.

Teckningskurs

Teckningskursen är 62 kronor per ny aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Aktierna i Castellum handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 9 maj 2023. Aktierna handlas utan rätt till teckningsrätter från och med den 10 maj 2023. Avstämningsdag för fastställande av de aktieägare som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 11 maj 2023.

Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 15 maj 2023 till och med den 29 maj 2023. Castellums styrelse har rätt att förlänga teckningsperioden, vilket – i förekommande fall – kommer att meddelas genom ett pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter i Castellum beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 15 maj 2023 till och med den 24 maj 2023 med kortnamn CAST TR. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0020202737.

Teckningsrätter som varken utnyttjas för teckning av aktier genom betalning senast den 29 maj 2023 eller säljs senast den 24 maj 2023 kommer att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade innehav

En emissionsredovisning med förtryckt inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Castellums räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. På den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet nya aktier som kan tecknas med stöd av teckningsrätter. VP-avi från Euroclear som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Castellum vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inte Prospektet och inte heller någon emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning avseende aktieägare med förvaltarregistrerat aktieinnehav, det vill säga aktier i depå, ska ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller förvaltare, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se avsnittet "Viktig information" i början av Prospektet.

Med anledning härav kommer aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på VP-konto med registrerade adresser i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika och USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetsgodkännanden, inte att erhålla någon emissionsredovisning

eller Prospektet. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas av Handelsbanken Capital Markets Emission och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer emellertid inte att utbetalas.

Trots vad som nämnts ovan kan Bolaget, oberoende av och utan deltagande från Managers, tillåta aktieägare i USA som är befintliga aktieägare i Castellum på avstämningsdagen och på dagen för teckning som är kvalificerade institutionella investerare (eng. *qualified institutional buyers*) såsom de definieras enligt Securities Act i Rule 144A, att teckna aktier med stöd av teckningsrätter i enlighet med de undantag som görs för s.k. private placements i enlighet med Section 4(a)(2) i Securities Act.

Banker eller andra förvaltare som innehar aktier för aktieägare i Castellum vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat får inte skicka Prospektet eller emissionsredovisningen till aktieägare med adress i, eller som är belägna eller bosatta i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika och USA eller någon annan jurisdiktion, vari deltagande kräver ytterligare ett prospekt eller annat myndighetsgodkännande, utan förhandsgodkännande från Castellum.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under teckningsperioden från och med den 15 maj 2023 till och med den 29 maj 2023 klockan 17.00 CEST. Efter teckningsperiodens utgång den 29 maj 2023 blir teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde. Teckningsrätter som inte nyttjas för teckning kommer att avregistreras från respektive aktieägars VP-konto utan avisering från Euroclear. För att värdet av teckningsrätter inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 29 maj 2023, vilket är sista dagen av teckningsperioden; eller
- senast den 24 maj 2023, vilket är den sista dagen för handel med teckningsrätter på Nasdaq Stockholm, sälja de teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning av nya aktier.

Tecknare som har sitt innehav i depå hos bank eller annan förvaltare tecknar aktier eller säljer teckningsrätter i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare. Sista dag för teckning eller försäljning kan då avvika från ovan.

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och kan inte återtas eller modifieras.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning sker antingen genom att använda den på emissionsredovisningen förtryckta inbetalningsavin, eller en särskild anmälningsedel, enligt följande:

- **Inbetalningsavi:** För det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter som kan nyttjas för teckning av aktier ska utnyttjas, ska den förtryckta inbetalningsavin på emissionsredovisningen från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin.
- **Anmälningsedel:** För det fall ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning (till exempel om teckningsrätter har köpts eller sålts) ska särskild anmälningsedel användas som underlag för teckning genom betalning. I direkt samband med att den ifyllda anmälningssedeln mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission, ska betalning ske för de tecknade nya aktierna i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Anmälningssedeln och betalningen ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 29 maj 2023 klockan 17.00 CEST. Anmälningssedeln kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via mejladressen: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Inbetalningsavin på emissionsredovisningen ska då inte användas.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige¹⁾

Direktregistrerade aktieägare i Castellum som är bosatta utanför Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" ovan, ska använda den utsända anmälningssedeln vid teckning. I samband med att anmälningssedeln insänds eller mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission ska betalning göras i svenska kronor, SEK, till nedan angivet bankkonto. Aktieägare med tillgång till en svensk internetbank kan dock använda emissionsredovisningens inbetalningsavi för teckning och betalning.

Handelsbanken Capital Markets Emission
106 70 Stockholm, Sverige
Bankkontonummer: 6028-212 315 161
IBAN-nummer: SE08 6000 0000 0002 1231 5161
SWIFT/BIC: HANDSESS

Vid betalning måste tecknarens namn och adress samt VP-kontonummer eller betalningsidentitet enligt emissionsredovisningen anges. Anmälningsedel och betalning ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 29 maj 2023 klockan 17.00 CEST. Anmälningsedel för aktieägare bosatta utomlands erhålls från Handelsbanken Capital Markets Emission genom att skicka ett mejl till: emissionsavdelningen@handelsbanken.se.

Varje sådan aktieägare kommer, genom att använda emissionsredovisningens förtryckta inbetalningsavi eller sända in anmälningssedeln och genomföra betalning, eller genom att godkänna leverans av teckningsrätterna eller de nya aktierna, anses ha förklarat, försäkrat och godkänt att denne inte är, och inte vid tiden för när denne erhåller eller tecknar sig för teckningsrätten eller de nya aktierna kommer vara belägen eller bosatt i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika och USA eller någon annan jurisdiktion där

1) Vänligen notera att direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige kan använda den förtryckta inbetalningsavin för betalning och teckning om innehavaren har en svensk online-bank.

deltagande i Företrädesemissionen kräver ytterligare ett prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, och att denne inte heller agerar på en icke-diskretionär basis på uppdrag av, eller till förmån för, någon sådan person.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Castellum med innehav i depå hos bank eller annan förvaltare och som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning till respektive förvaltare i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

När teckning och betalning av nya aktier med stöd av teckningsrätter skett, kommer Euroclear att skicka ut en VP-avi till tecknaren, som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 7 juni 2023, kommer BTA, utan avisering från Euroclear, att omvandlas till nya aktier. De nya aktierna beräknas finnas på respektive VP-konto omkring den 12 juni 2023.

Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTA

BTA beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 15 maj 2023 till och med den 5 juni 2023 under kortnamnet CAST BTA. ISIN-koden för BTA är SE0020202745.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som anmälan om teckning av aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med den 15 maj 2023 till och med den 29 maj 2023.

Viktig information angående NID och LEI vid teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II behöver du som investerare från och med den 3 januari 2018 ha ett NID-nummer för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För fysiska personer med enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personnumret. Vid flera eller något annat medborgarskap än svenskt kan NID-numret vara någon annan typ av nummer. Numret behöver anges på anmälningssedeln om du har annat medborgarskap än svenskt. Om sådant nummer inte anges kan Handelsbanken Capital Markets Emission vara förhindrad att utföra transaktionen. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("LEI") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om en aktiv LEI-kod saknas kan Handelsbanken Capital Markets Emission vara förhindrad

att genomföra transaktionen. Registrering av LEI-kod kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att säkerställa LEI-koden i god tid då den måste bekräftas när anmälningssedeln inges.

Direktregistrerade aktieägare med VP-konton

Intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningsedel "Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter" som ifylls, undertecknas och därefter skickas till Handelsbanken Capital Markets Emission enligt adress angiven på anmälningssedeln. Anmälningsedel kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via mejl till: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Anmälningssedeln ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 29 maj 2023 klockan 17.00 CEST.

Endast en anmälningsedel per fysisk eller juridisk person kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den först inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare med innehav i depå, eller övriga investerare med depå, hos bank eller annan förvaltare gäller att anmälan om att teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne eller, i förekommande fall, förvaltarna.

Tilldelning av nya aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall att inte samtliga aktier har tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. I första hand ska tilldelning ske till dem som också har anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen den 11 maj 2023 eller inte, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en har utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I sista hand ska tilldelning ske till Akelius Residential Property, Nordea och Citi i enlighet med de garantiåtaganden som har ingåtts med Castellum.

Besked om eventuell tilldelning av nya aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare omkring den 1 juni 2023. Besked lämnas endast till dem som erhållit tilldelning. Likviddag för aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter beräknas bli omkring den 7 juni 2023 och likviden ska betalas i enlighet med anvisningarna på avräkningsnotan. Om betalning inte görs i tid, kan aktierna komma att överlåtas till andra. För det fall försäljningspriset är lägre än teckningskursen i samband med sådan överlåtelse, är den som först tilldelats aktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden. När betalning av tecknade och tilldelade aktier har skett

och när aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer en VP-avi att skickas från Euroclear med bekräftelse på att inbokeningen av tecknade och tilldelade aktier har skett på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller aktier direkt.

Besked om eventuell tilldelning för innehav i depå erhålls i enlighet med respektive banks eller annan förvaltares rutiner.

Handel med de nya aktierna

Aktien i Castellum är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Registrering hos Bolagsverket av de nya aktierna som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas ske omkring den 7 juni 2023. Handel i de nya aktierna beräknas inledas omkring den 12 juni 2023 förutsatt att registrering skett. De nya aktierna som tecknats utan stöd av teckningsrätter beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 13 juni 2023 och aktierna beräknas vara bokförda på respektive VP-konto omkring den 15 juni 2023, samt upptas till handel omkring den 15 juni 2023 förutsatt att registrering skett.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken och Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket.

Villkor för Företrädesemissionens fullföljande

Styrelsen för Castellum har inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka erbjudandet att teckna aktier i Castellum i enlighet med villkoren i Prospektet. Styrelsen för Castellum äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 29 maj 2023 eller snarast efter det att Bolaget har fattat ett sådant beslut.

Offentliggörande av Företrädesemissionens utfall

Preliminärt utfall av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Castellum, vilket beräknas ske omkring den 30 maj 2023. Definitivt utfall av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Castellum, vilket beräknas ske omkring den 1 juni 2023.

Övrig information

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare, kommer Handelsbanken Capital Markets Emission ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Teckning av aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma

att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som inte har tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 kronor återbetalas endast på begäran. Handelsbanken Capital Markets Emissions mottagande och hantering av anmälningssedlar och teckningslikvider i Företrädesemissionen görs på uppdrag av Castellum. Detta innebär att det inte uppstår ett kundförhållande mellan tecknaren och Svenska Handelsbanken AB (publ) enbart genom att Handelsbanken Capital Markets Emission mottager och hanterar anmälningssedlar och teckningslikvider.

Information om behandling av personuppgifter

Svenska Handelsbanken AB (publ) är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av personuppgifter som lämnas i samband med teckningsanmälan eller som i övrigt registreras i samband med denna anmälan. Utförlig information om Handelsbanken Capital Markets Emissions behandling av personuppgifter och rättigheter i samband med sådan behandling finns på www.handelsbanken.se.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Castellum.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Förväntad tidplan

Avstämningsdag för rätten att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen	11 maj 2023
Teckningsperioden inleds	15 maj 2023
Handel med teckningsrätter inleds	15 maj 2023
Handel med BTA inleds	15 maj 2023
Handel med teckningsrätter avslutas	24 maj 2023
Teckningsperioden avslutas	29 maj 2023
Preliminärt teckningsresultat i Företrädesemissionen offentliggörs	30 maj 2023
Slutgiltigt teckningsresultat i Företrädesemissionen offentliggörs	1 juni 2023
Handel med BTA avslutas	5 juni 2023
Första dag för handel med aktier tecknade med stöd av teckningsrätter	12 juni 2023
Första dag för handel med aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter	15 juni 2023

Så här gör du

Villkor	För varje befintlig aktie i Castellum får du en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny aktie i Castellum.
Teckningskurs	62 kronor per aktie
Avstämningsdag för rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen	11 maj 2023
Teckningstid¹⁾	15 maj – 29 maj 2023
Handel med teckningsrätter	15 maj – 24 maj 2023

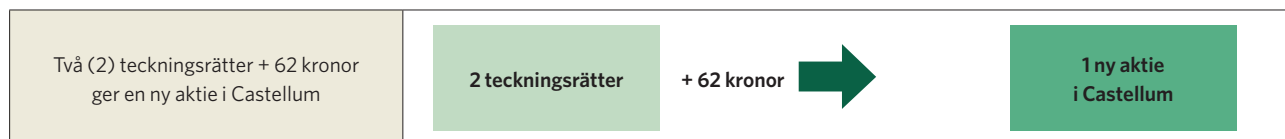
Efter teckningsperiodens utgång den 29 maj 2023 blir teckningsrätterna som inte utnyttjas ogiltiga och förfaller utan värde.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

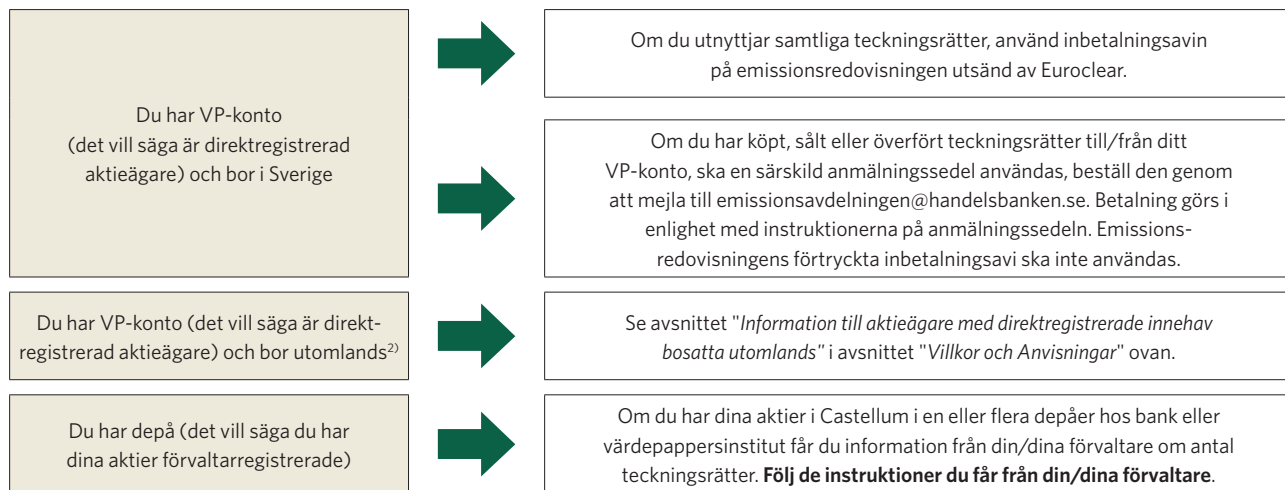
1. Du tilldelas teckningsrätter



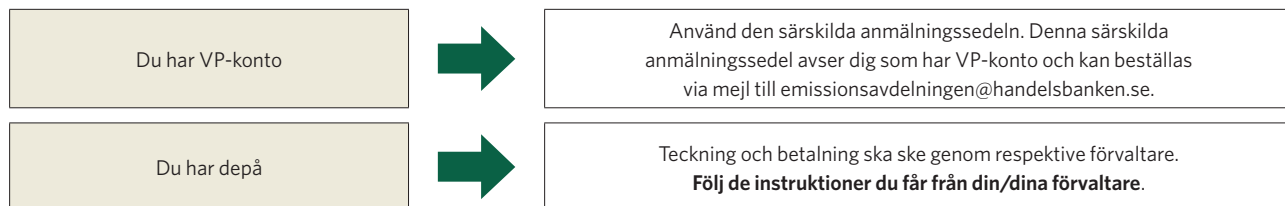
2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?



Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter (av aktieägare och andra)³⁾



- 1) Castellums styrelse har rätt att förlänga teckningsperioden. Du som har depå, notera att förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.
- 2) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnittet "Villkor och anvisningar".
- 3) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i "Tilldelning av nya aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter" i avsnittet "Villkor och anvisningar".



Marknadsöversikt

Informationen i denna marknadsöversikt presenterar en sammanfattande beskrivning av de marknader inom vilka Castellum bedriver sin verksamhet. Marknadsöversikten fokuserar på makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge, Danmark och Finland samt fastighetssegmenten som Bolaget bedriver sin verksamhet inom.

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter inklusive information och data sammanställd av Cushman & Wakefield Sweden AB ("**Cushman & Wakefield**"). Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i denna marknadsöversikt avseende Bolagets bransch och konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

De framåtriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll.

Makroekonomiska utsikter

Makroekonomisk utveckling i Sverige

BNP och inflation

Den svenska ekonomin utvecklades starkt under stora delar av 2022. Arbetsmarknaden var stark med omfattande brist på arbetskraft.¹⁾ För helåret 2022 uppgick den reala tillväxten i BNP till 2,6 procent.²⁾ Under 2023 förväntas en försvagning av ekonomin, drivet av signifikant förändrade finansiella förhållanden inklusive hög inflation och kraftiga räntehöjningar som bromsar tillväxten. Den svenska Riksbanken höjde den 26 april 2023 styrräntan från 3,0 till 3,5 procent. Detta kan jämföras med att styrräntan var noll procent i april 2022.³⁾ Den stigande inflationen som har observerats både i Sverige och globalt sedan början av 2022 kan till stor del förklaras av utbudsstörningar som en följd av Covid-19-pandemin och Rysslands invasion av Ukraina, samt en stark global efterfrågan.⁴⁾ För Sverige specifikt har den höga inflationen till stor del drivits av ökade importpriser och kraftigt stigande energikostnader.⁵⁾ Sedan början av 2022 har även den svenska kronan försvagats, vilket har bidragit till de ökade importpriserna för svenska företag.

Den svenska kronans försvagning har däremot medfört stärkt konkurrenskraft bland exporterande företag.⁶⁾ Real BNP förväntas sjunka med 0,6 procent under 2023 för att under 2024 återgå till en real tillväxt om 1,3 procent.⁷⁾

Nedgången i svenskt BNP under 2023 förutspås delvis mildras av en stark export, även om exportnäringen påverkas negativt av inbromsningen i omvärlden. Det första halvåret av 2023 förväntas inledas svagt, vartefter stora investeringar i Europa för att möta klimat- och energiomställningen samt ökade investeringar inom försvarsindustrin förväntas bidra positivt till svensk export. Därmed förväntas svensk export utvecklas starkare än inhemsk efterfrågan under 2023 och 2024 samt vara största bidraget till tillväxten i BNP.⁸⁾

Ytterligare en faktor som förväntas bidra positivt till svenskt BNP under 2023 och 2024 är den ökande offentliga konsumtionen. I fasta priser förväntas den offentliga konsumtionen stiga under 2023 och 2024 med 1,2 procent respektive 1,4 procent. Denna utveckling drivs av flera faktorer. Kostnaden för energiförbrukning och andra konsumtionsvaror stiger på grund av den höga inflationen. Högre löneökningar under 2023 än 2022 bidrar till att lönekostnaderna ökar. Det demografiska

1) Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).

2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

3) Riksbanken, Penningpolitisk rapport, (april 2023).

4) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, (december 2022).

5) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

6) Riksbanken, Penningpolitisk rapport (februari 2023).

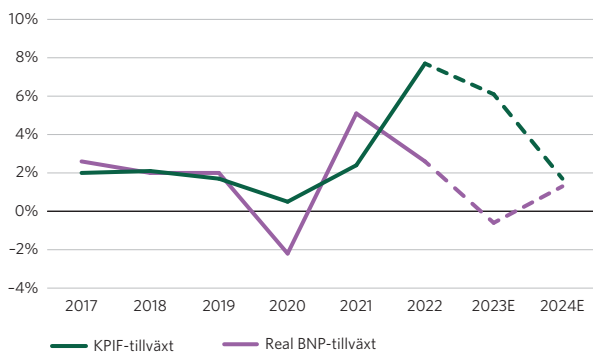
7) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

8) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

trycket inom vården och äldreomsorgen ökar också. Mellan 2022 och 2027 ökar antalet personer i befolkningen som är 80 år eller äldre med 160 000, vilket gör att antalet anställda inom äldreomsorgen behöver öka. Utbyggnaden av försvaret förväntas också bidra till den offentliga konsumtionen, vars utgifter antas nå 2 procent av BNP under 2027. Minskade utgifter kopplade till hanteringen av Covid-19-pandemin håller delvis tillbaka tillväxten under 2023.¹⁾

Under 2023 förväntas inflationen minska även om takten på minskningen är osäker.²⁾ Inflationstakten i mars 2023 mätt som KPIF³⁾ var 8,0 procent och KPIF exklusive energi var 8,9 procent. Detta kan jämföras med KPIF i december 2022 som var 10,2 procent och KPIF exklusive energi som var 8,4 procent.⁴⁾ Stora prisökningar under jämförelseperioden i 2022 samt fallande elpriser talar för att dessa inflationssiffror kommer att sjunka under 2023.⁵⁾ Pristrycket minskas även när efterfrågan dämpas, vilket bland annat visas genom fallande råvarupriser och lägre globala transportkostnader. En lägre inflation förväntas också drivas av en fallande inhemsk efterfrågan, vilket försvårar möjligheten att föra vidare kostnadsökningar till konsumentledet.⁶⁾ Faktorer som fortsatt kan hålla uppe kärninflationen inkluderar prisökningar på konsumtionsvaror i producentledet, delvis drivet av en svag svensk krona, samt prishöjningar inom detaljhandeln.⁷⁾ För helåret 2023 förväntas inflationen, beräknat som KPIF, att uppgå till 6,1 procent, att jämföra med 7,7 procent för helåret 2022. För 2024 förväntas KPIF sjunka ytterligare till 1,7 procent.⁸⁾

INFLATION OCH BNP-TILLVÄXT, SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

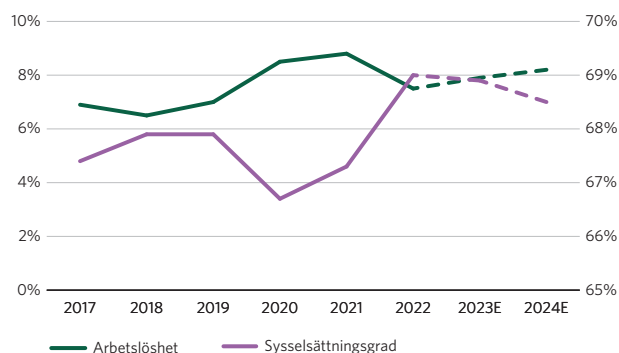
Arbetslöshet och sysselsättningsgrad

Arbetsmarknaden uppvisade ökad sysselsättningsgrad under 2022, då antalet sysselsatta växte med 2,7 procent, vilket motsvarar i genomsnitt 140 000 fler sysselsatta under 2022 jämfört med 2021, även om tillväxten minskade mot slutet av året. Den starka utvecklingen har framförallt drivits av utrikes

födda som kommit in på arbetsmarknaden. Tillväxten i antalet sysselsatta försvagades under andra halvåret av 2022, drivet av unga (15–24 år) samt oförändrad tillväxt bland kärnarbetskraften (25–54 år). Sammantaget var sysselsättningsgraden under 2022 69,0 procent, vilket motsvarar en ökning med 1,7 procentenheter jämfört med 2021. Vidare var arbetslösheten under 2022 7,5 procent, vilket var 1,3 procentenheter lägre jämfört med 2021.⁹⁾

Real BNP förväntas under 2023 utvecklas negativt och som en konsekvens kommer företagens efterfrågan på personal att sjunka, vilket i sin tur förväntas leda till fallande sysselsättning och stigande arbetslöshet. Branscher som förväntas minska sysselsättningen inkluderar tjänstebranschen och byggbranschen, främst på grund av färre nyanställningar. Sammantaget förväntas arbetslösheten under 2023 stiga till 7,9 procent och sysselsättningsgraden sjunka till 68,9 procent. Under 2024 förväntas antalet sysselsatta bottna i början av året, för att sedan långsamt öka i takt med en förbättrad konjunktur och en ökad efterfrågan av arbetskraft. Företagen förväntas i viss utsträckning behålla personal på grund av svårigheter att hitta rätt kompetens, vilket mildrar nedgången i sysselsättningen. För helåret 2024 förväntas sysselsättningsgraden nå 68,5 procent och arbetslösheten 8,2 procent.¹⁰⁾

ARBETSLÖSHET OCH SYSSELSÄTTNINGSGRAD, SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet, Databas: Arbetslöshet och sysselsättningsgrad. År 2023 (hämtad 21 april 2023).

Offentlig och privat skuldsättning

Sveriges offentliga finanser karaktäriseras av låg skuldsättning från ett europeiskt perspektiv. Maastrichtskulden¹¹⁾ uppgick vid slutet av tredje kvartalet 2022 till 33,6 procent av BNP, vilket är betydligt lägre än genomsnittet för EU, som uppgick till 85,1 procent av BNP. Från ett historiskt perspektiv har Maastrichtskulden sjunkit, från 42,3 procent under 2016, till en nivå om 33,6 procent under tredje kvartalet 2022, motsvarande en minskning om 8,7 procentenheter.¹²⁾

1) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

2) SEB, SEB Nordic Outlook (januari 2023).

3) Konsumentprisindex, med fast ränta. Källa: SCB (mars 2023).

4) SCB, Databas: Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF), 12-månadsförändring, 1987=100 efter månad (hämtad 20 april 2023). Se även SCB, Databas: Konsumentprisindex exklusive energi med fast ränta, 12-månadsförändring, 1987=100 efter månad (hämtad 20 april 2023).

5) SEB, SEB Nordic Outlook (januari 2023).

6) Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).

7) SEB, SEB Nordic Outlook (januari 2023).

8) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

9) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

10) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget (mars 2023).

11) Konsoliderad bruttoskuld i offentlig sektor. Källa: Konjunkturinstitutet (mars 2023).

12) Eurostat, Databas: Quarterly government debt (hämtad 23 mars 2023).

Hushållens skuldsättning som andel av BNP uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2022 till 89,6 procent, vilket är högt jämfört med övriga EU. Genomsnittet för euroområdet uppgick till 58,3 procent. Sedan 2016 har skuldsättningen stigit något från 85,8 procent till 89,6 procent vid utgången av tredje kvartalet 2022, motsvarande en ökning om 3,8 procentenheter¹⁾. Denna ökning speglar utvecklingen på bostadsmarknaden, där priserna på bostadsrätter i Sverige steg med 16,9²⁾ procent och priserna på villor steg med 42,3³⁾ procent mellan 2016 och 2022. Priserna på bostadsrätter var som högst i mars 2022, vartefter priserna till och med mars 2023 fallit med totalt 10,4 procent.⁴⁾ Priserna på villor var som högst i april 2022, vartefter priserna till och med mars 2023 fallit med totalt 13,9 procent.⁵⁾

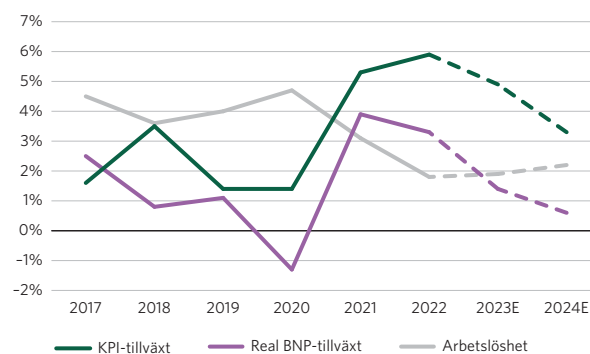
Makroekonomisk utveckling i Norge

Tillväxten i norsk ekonomi under 2022 var starkare än väntat trots återinförda restriktioner och lägre ekonomisk aktivitet under det första kvartalet. En nyckelfaktor till den starka tillväxten under 2022 var en ökad konsumtion samt historiskt låg arbetslöshet vilket resulterade i en real BNP-tillväxt om 3,3 procent. Stora prisökningar och en stark utveckling i norsk ekonomi medförde att den norska centralbanken införde kraftiga räntehöjningar, från 0,50 procent i januari 2022 till 2,75 procent i december 2022. Styrräntan förväntas vid utgången av 2023 att uppgå till 3,6 procent⁶⁾. På grund av skattelättnader riktade mot oljeindustrin med syfte att öka investeringarna i sektorn och skapa fler lönsamma projekt, förväntas Norges BNP växa med 1,4 procent i reala termer under 2023 och med 0,6 procent under 2024, drivet av ökade investeringar inom energi och olja, trots en svagare konsumtion.⁷⁾

Norge har stabila och motståndskraftiga statsfinanser med en Maastrichtskuld om 34,9 procent vid utgången av tredje kvartalet 2022 jämfört med genomsnittet för EU på 85,1 procent. Från ett historiskt perspektiv har Maastrichtskulden sjunkit, från 37,0 procent under 2016, till en nivå om 34,9 procent under tredje kvartalet 2022, motsvarande en minskning om 2,1 procentenheter⁸⁾. Hushållens skuldsättning i förhållande till BNP uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2022 till 78,6 procent, långt över euroområdets genomsnitt på 58,3 procent⁹⁾. Efter en stark utveckling inom den norska bostadsmarknaden de senaste tre åren med en tillväxt om 19,6¹⁰⁾ procent förväntas priserna att falla med 2,9 procent från januari 2023 till december 2023 till följd av ökade räntekostnader för hushållen.¹¹⁾

Arbetsmarknaden kvarstår som stark ur ett historiskt perspektiv, där arbetslösheten för 2022 var 1,8 procent, vilket under 2023 förväntas stiga till 1,9 procent, och därefter stiga något till 2,2 procent under 2024 drivet av en avtagande tillväxt och förväntad stagflation. Inflationen förväntas sjunka till 4,9 procent 2023 från 5,8 procent 2022. Den lägre inflationen beror huvudsakligen på en lägre efterfrågan på varor och tjänster, vilket också reducerar möjligheten att föra vidare företagens kostnadsökningar till konsumenterna. Inflationen förväntas uppgå till 3,3 procent 2024 och 2,6 procent 2025.¹²⁾

INFLATION, BNP-TILLVÄXT OCH ARBETSLÖSHET, NORGE



Källa: Statistiska Centralbyrån i Norge, Norges Bank, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).

Makroekonomisk utveckling i Danmark

Den danska ekonomin uppvisade stark tillväxt under 2022 med en real tillväxt i BNP om 3,6 procent, primärt drivet av en generellt ökad export av varor inom olika sektorer. Dansk export av varor är 10 procent högre jämfört med innan pandemin. Efter flera år med hög tillväxt förväntas tillväxten minska under 2023 när hushållens konsumtion faller drivet av reducerad köpkraft, stigande räntor och ökande arbetslöshet. Kombinerat med reducerade investeringar framöver, förväntas Danmarks BNP stiga under 2023 i reala termer med 0,9 procent innan den ekonomiska aktiviteten förväntas återupptas något under 2024 och BNP förväntas växa med 1,2 procent¹³⁾.

1) Trading Economics, Databas: Household debt to GDP (hämtad 23 mars 2023).

2) Svensk mäklarstatistik, Databas: Bostadsrätter i Riket (hämtad 21 april 2023).

3) Prisutveckling baserat på köpeskillingskoefficient. Svensk mäklarstatistik, Databas: Villor i Riket (hämtad 21 april 2023).

4) Svensk mäklarstatistik, Databas: Bostadsrätter i Riket (hämtad 21 april 2023).

5) Prisutveckling baserat på köpeskillingskoefficient. Svensk mäklarstatistik, Databas: Villor i Riket (hämtad 21 april 2023).

6) Norges Bank: Pengepolitisk rapport 1/23.

7) Norges Bank: Pengepolitisk rapport 1/23.

8) Eurostat, Databas: Quarterly government debt (hämtad 23 mars 2023).

9) Trading Economics, Databas: Household debt to GDP (hämtad 23 mars 2023).

10) Eiendom Norge (december 2019 till december 2022).

11) Norges Bank: Pengepolitisk rapport 1/23.

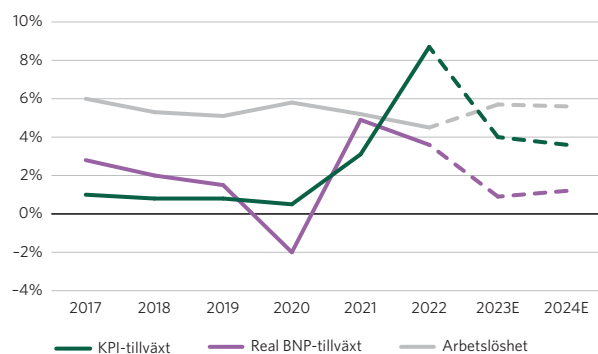
12) Norges Bank: Pengepolitisk rapport 1/23: genomsnitt av Q1-Q4 2025.

13) Danmarks Nationalbank: *Udsigter for dansk økonomi* (15 mars 2023).

Danmarks offentliga finanser har utvecklats starkt med budgetöverskott under de senaste sex åren, vilket har resulterat i att Danmarks Maastrichtskuld som procent av BNP uppgick till 30,7 procent under tredje kvartalet 2022 jämfört med 37,2 procent under 2016¹⁾. Liknande sjunkande utveckling kan observeras gällande hushållens skuldsättning som procent av BNP, där siffran har fallit till 86,9 procent vid utgången av tredje kvartalet 2022 från 118,8 procent 2016.²⁾ Från 2020 till början av 2022 har den danska bostadsmarknaden karaktäriserats av snabbt stigande priser och stora transaktionsvolym. Denna trend avtog under 2022 till följd av stigande räntor och fallande disponibel inkomst. Från den högsta prispunkten för den danska bostadsmarknaden, vilken observerades under våren 2022, har priserna fallit med 10,0 procent till och med januari 2023 och förväntas falla med totalt 9,4 procent under helåret 2023³⁾.

Arbetslösheten förväntas stiga från 4,5 procent 2022 till 5,7 procent under 2023, vilket är i linje med nivåer som observerats innan pandemin, och vidare stabilisera sig på 5,6 procent under 2024⁴⁾. Under 2022 uppgick den genomsnittliga inflationen till 8,5 procent, drivet av högre priser på varor (dagligvaror var 12,0 procent högre i genomsnitt jämfört med 2021)⁵⁾ samt höga priser på el, gas och bensin. Denna trend har till viss mån avtagit mot slutet av 2022 och inflationen förväntas sjunka till 4,0 procent under 2023 innan den sjunker till 3,6 procent under 2024 drivet av lägre energikostnader som bidragit till inflationen⁶⁾.

INFLATION, BNP-TILLVÄXT OCH ARBETSLÖSHET, DANMARK



Källa: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).

Makroekonomisk utveckling i Finland

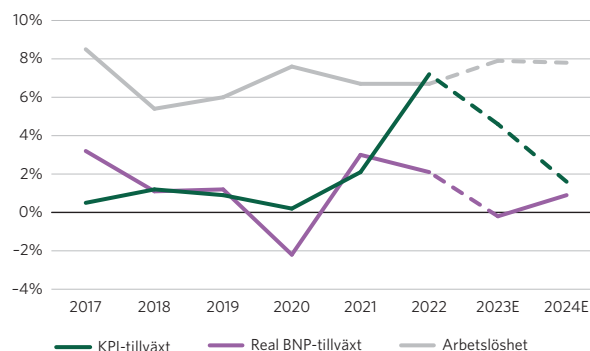
Den finska ekonomin utvecklades positivt under 2022 till följd av lättade pandemirestriktioner och en stark global tillväxt vilket resulterade i en real BNP-tillväxt om 2,1 procent. Arbetslösheten minskade under året till följd av stark utveckling i realekonomin till under 7,0 procent. Den ekonomiska tillväxten började dock att sjunka under slutet av 2022 på grund av höga energipriser i kombination med räntehöjningar och allmänt

högre prisnivåer, vilket påverkade köpkraften negativt. Arbetslösheten förväntas under 2023 att nå en nivå om 7,9 procent⁷⁾ på grund av minskad ekonomisk aktivitet där framförallt byggbranschen förväntas drabbas särskilt negativt. Köpkraften förväntas återhämta sig under 2023 till följd av en ökning om 4,0 procent i lönenivån vilket är en förbättring från 2022 då den var knappt 3,0 procent. Förutom löneökningar förväntas även köpkraften öka på grund av minskade energipriser där även ett stödpaket från finska staten kommer att erbjudas de värst drabbade⁸⁾.

Finland skiljer sig från övriga nordiska länder på så sätt att landet har en högre offentlig skuldsättning jämfört med hushållens skuldsättning. Finlands Maastrichtskuld i förhållande till BNP uppgick till 70,8 procent under tredje kvartalet 2022. Från ett historiskt perspektiv har Maastrichtskulden ökat, från 68,0 procent under 2016, till en nivå om 70,8 procent under tredje kvartalet 2022, motsvarande en ökning om 2,8⁹⁾ procentenheter. Detta kan jämföras med utveckling i hushållens skuldsättning i förhållande till BNP som uppgick till 65,3 procent vid utgången av tredje kvartalet 2022, en ökning om 1,2 procentenheter från utgången av 2016 från 64,1¹⁰⁾ procent. Bostadspriser och antalet försäljningar föll snabbt under 2022 i takt med stigande räntor vilket resulterade i 3,4 procent lägre bostadspriser för 2022. Priserna förväntas att fortsätta falla med 5,0 procent under 2023, till följd av stigande räntor och fallande konsumentförtroende.¹¹⁾

Inflationen förväntas falla under 2023 till en nivå om 4,6 procent (mot 7,2 procent under 2022)¹²⁾, detsamma gäller dock inte räntenivån där ränteökningar under året förväntas bidra till ökade ränteutgifter för hushållen, som förväntas öka från 2,0 procent av hushållens inkomst i slutet av 2022 till 5,0 procent vid utgången av 2023. Den finska ekonomin förväntas ha negativ ekonomisk tillväxt under 2023, men under 2024 förväntas BNP växa i reala termer från minus 0,2 procent 2023 till 0,9 procent under 2024 till följd av sjunkande inflation och ökande löner, vilket stimulerar privat konsumtion.¹³⁾

INFLATION, BNP-TILLVÄXT OCH ARBETSLÖSHET, FINLAND



Källa: Statistikcentralen i Finland, Finlands Bank, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (2023).

1) Eurostat, Databas: Quarterly government debt (hämtad 23 mars 2023)
 2) Trading Economics, Databas: Household debt to GDP (hämtad 23 mars 2023).
 3) Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023). Se även Danmarks Nationalbank: *Udsigter for dansk økonomi* (15 mars 2023).
 4) OECD databas: Unemployment rate forecast (hämtad 19 april 2023).
 5) Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).
 6) Danmarks Nationalbank: *Udsigter for dansk økonomi* (15 mars 2023).
 7) OECD databas: Unemployment rate forecast (hämtad 19 april 2023).

8) Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).
 9) Eurostat, Databas: Quarterly government debt (hämtad 23 mars 2023).
 10) Trading Economics, Databas: Household debt to GDP (hämtad 23 mars 2023).
 11) Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).
 12) Bank of Finland: Interim Forecast March 2023 (4 april 2023).
 13) Bank of Finland: Interim Forecast March 2023 (4 april 2023). Se även Nordea, Nordea Economic Outlook, nr. 1 (januari 2023).

Den nordiska fastighetsmarknaden

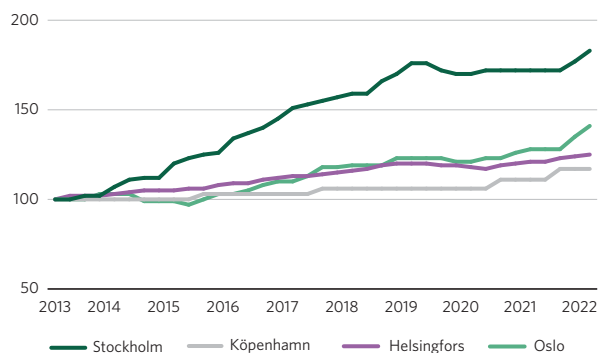
Den makroekonomiska utvecklingen under 2022 innebar utmaningar för de globala fastighetsmarknaderna, inklusive den nordiska. Ett ökat inflationstryck har fått centralbanker att på bred front bedriva en allt mer åtstramad penningpolitik. Utvecklingen står i kontrast till det senaste decenniet där såväl räntor som direktavkastningskrav på den nordiska fastighetsmarknaden trendmässigt utvecklades nedåt. Transaktionsmarknaden för fastigheter i Norden var stabil under det första halvåret 2022, trots Rysslands invasion av Ukraina, men blev sedan allt mer avvaktande under det andra halvåret. En stigande inflation och ett skiftat tonläge från centralbanker drev marknadsräntor högre, kreditspreadar på obligationsmarknaden vidgades och sentimentet försämrades. I jämförelse med rekordlåga avkastningskrav under 2022, befinner sig värderingar över samtliga segment i Norden för närvarande under press och aktiviteten på transaktionsmarknaden har förblivit på en låg nivå under början av 2023. Stigande avkastningskrav motverkas delvis av inflationsindexerade hyresavtal, vilket driver hyresintäkter högre i närtid.¹⁾

Trots sämre tillväxtutsikter i närtid med en förhöjd recessionsrisk 2023, förblir Norden en region karakteriserad av låg risk för politiska konflikter, starka offentliga finanser och goda ekonomiska förutsättningar. Förutsättningarna talar för att den nordiska fastighetsmarknaden kommer att förbli attraktiv bland internationella investerare under kommande år, resulterande i en fortsatt hög internationell aktivitet på kapitalmarknaden. Ett antal välkapitaliserade fonder och institutioner försöker aktivt allokera kapital mot fastigheter i ett marknads-läge som öppnar för intressanta investeringsmöjligheter.²⁾

Ett redan betydande ESG-fokus på den nordiska fastighetsmarknaden förväntas vara fortsatt prioriterat av såväl investerare som hyresgäster.³⁾

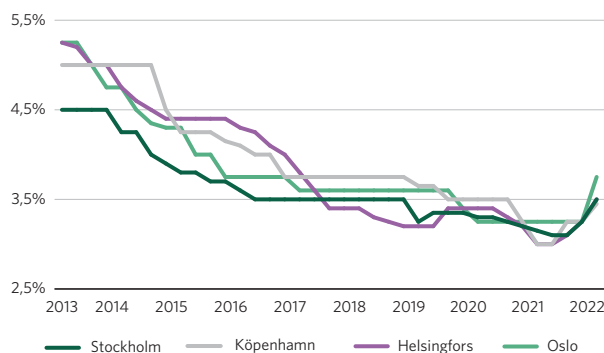
Hyresmarknaden påverkas sannolikt till följd av en sämre konjunktur under 2023, vilket får en dämpande effekt på hyrestillväxten och ökande vakansgrader. På kort sikt förväntas direktavkastningskraven stiga, medan säljare och köpare successivt når ökad samsyn kring prissättning. Investerarfokus i närtid väntas främst vara riktat mot fastigheter med lägre risk, som motvikt till en fortsatt stor osäkerhet vad gäller inflation, penningpolitik och den reala ekonomin.⁴⁾

PRIME KONTORSHYRA, 2014 INDEX = 100



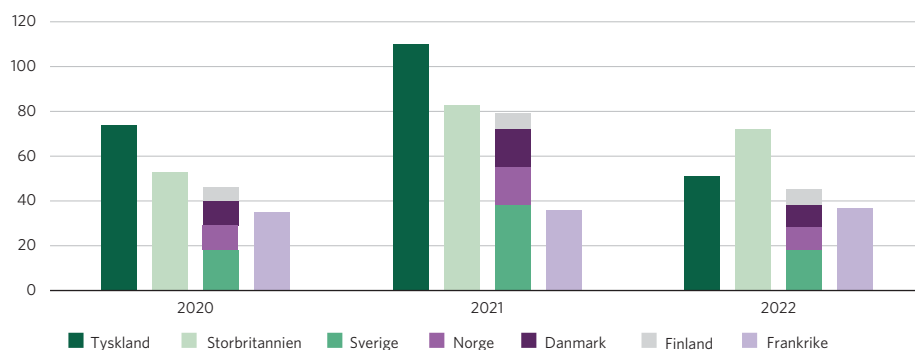
Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

PRIME KONTOR DIREKTAVKASTNINGSKRAV



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

TRANSAKTIONSVOLYM (MILJARDER EUR)



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

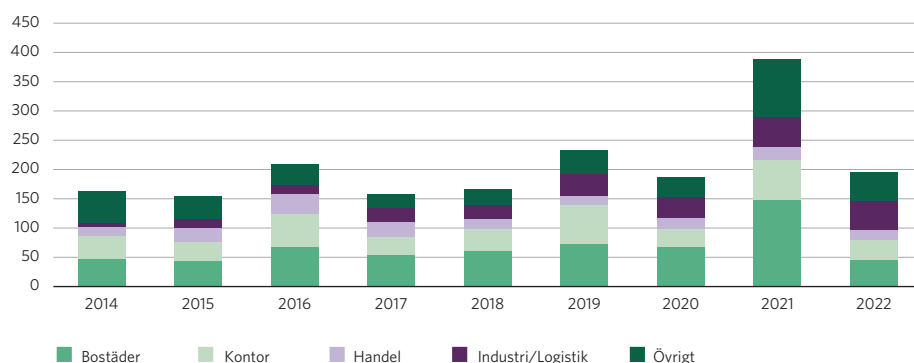
Svenska fastighetsmarknaden

Investerarmarknaden

År 2021 var ett rekordår med en historiskt hög transaktionsvolym och sjunkande direktavkastningskrav, varför 2022 föreföll som ett mer normaliserat år som en effekt av drastiskt förändrade marknadsförutsättningar. Investerarmarknaden blev alltmer avvaktande under det tredje kvartalet 2022, i takt med att sentimentet försämrades. Likafullt summerades transaktionsvolymen 2022 till 196 miljarder kronor, ett starkt år med historiska mått mätt bortsett från de stora strukturaffärer som präglade 2021.¹⁾

Oro över kommande obligationsförfall och kreditbetyg har fått flera bolag med uttalade tillväxtmål, drivet av goda finansieringsmöjligheter, att fokusera på att stärka balansräkningar genom försäljningar och nyemissioner. Flertalet affärer under slutet av 2022 visar på stigande direktavkastningskrav, något som förväntas fortsätta i närtid med en fortsatt restriktiv penningpolitik och en svensk ekonomi som visar tecken på nedgång.²⁾

TRANSAKTIONSVOLYM (SVERIGE, MILJARDER SEK)



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Stockholm

Kontorsmarknaden i Stockholm Central Business District ("CBD") har i flera år karaktäriserats av stark hyrestillväxt, låga direktavkastningskrav och en hög institutionell efterfrågan på s.k. prime-objekt. Efterfrågan bland institutionella aktörer bedöms fortsatt vara god, med ett lägre behov av finansiering och således en lägre exponering mot stigande räntor.³⁾

Efterfrågan på kontor av hög standard i centrala lägen är stabil och vakansgraden i Stockholm CBD är cirka 4 procent. Efterfrågan och hyresnivåer i centrala Stockholm bedöms förbli stabila i närtid. Moderna kontorsytor i närförorter med goda kommunikationsmöjligheter har också sett en stark efterfrågan under senare år. Vakansgraden i närförorterna varierar dock mycket, med stigande vakansgrader i det äldre beståndet till följd av att hyresgäster efterfrågar moderna lokaler och god service.⁴⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, STOCKHOLM

→ = Kortsiktig prognos.

	CBD	Innerstad (exkl. CBD)	Hagastaden	Gärdet	Västra Kungsholmen	Solna Strand	Kista
Primehyra (SEK/kvm)	8 500 →	5 800 →	4 800 →	4 400 →	4 100 →	3 200 →	2 700 →
Prime yield	3,50 % →	3,75 % →	3,75 % →	4,00 % →	4,10 % →	4,40 % →	5,50 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Göteborg

Hyresnivåer för välbelägna kontorslokaler i Göteborg har haft en god utveckling under de senaste åren, drivet av en stark efterfrågan och ett begränsat utbud. Utbudet har dock ökat med flertalet färdigställda och kommande kontorsprojekt på attraktiva delmarknader.¹⁾

Till följd av detta har en stigande vakansgrad noterats i sekundära delmarknader, något som förväntas fortsätta. Vakansgraden i Göteborg CBD är för närvarande cirka 7 procent och efterfrågan har dämpats under de senaste kvartalen. Kontorshyror bedöms ha planat ut under 2022, och förväntas fortsatt vara stabila under kommande år.²⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, GÖTEBORG

→ → → = Kortsiktig prognos.

	CBD	Innerstad (exkl. CBD)	Gårda, Heden & Stampen	Norra Älvstranden	Mölnalvs-vägen
Primehyra (SEK/kvm)	3 700 →	3 400 →	3 100 →	2 700 →	2 550 →
Prime yield	3,50 % →	4,05 % →	4,15 % →	4,60 % →	4,60 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Malmö och Lund

Öresundsregionen är en av de mest expansiva regionerna i Europa, känd för goda näringslivsförhållanden och urbanisering. Malmö har uppvisat omfattande utveckling av kommersiella projekt under det senaste decenniet, underbyggt av god ekonomisk tillväxt och demografi. Nya områden som Hyllie har växt fram och Malmös centrala delar står inför en större stadsutveckling under det kommande årtiondet.³⁾

Kontorsfastigheter i regionen förväntas fortsatt vara attraktiva investeringsobjekt, men utmanande marknadsförhållanden bedöms ha drivit högre direktavkastningskrav under andra halvåret 2022, dock med få kommunicerade affärer sedan sommaren. Uthyrningsmarknaden har saktat ner mot slutet av 2022, men s.k. prime-hyror bedöms förbli stabila och har historiskt sett även varit mindre volatila jämfört med marknaderna i Stockholm och Göteborg.⁴⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, MALMÖ OCH LUND

→ → → = Kortsiktig prognos.

	Malmö Nya CBD	Malmö Gamla CBD	Hyllie	Västra Hamnen	Lund
Primehyra (SEK/kvm)	3 100 →	2 600 →	3 000 →	2 600 →	2 250 →
Prime yield	4,10 % →	4,50 % →	4,25 % →	4,75 % →	5,00 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Industri- och logistikmarknaden

År 2021 var ett starkt år för industri- och logistik-segmenten på den svenska marknaden. Ett stort investerarintresse och starka fundament inom sektorerna drev direktavkastningskraven till rekordlåga nivåer. Vakanserna förblev låga trots den högsta årliga nyproduktionen av logistik som uppmättes under året. Hyresnivåerna på logistikmarknaden har varit stabila under det senaste decenniet, med något stigande hyror i storstadsregioner till följd av högre produktionskostnader men även stigande markpriser.⁵⁾

Hyresnivåer inom logistiksegmentet förväntas vara fortsatt stabila under 2023 och tillgången till nyproduktion förväntas vara i linje med 2022, motsvarande cirka 1,5 miljoner kvadratmeter. 2022 fortsatte vara ett starkt år inom segmentet, trots sämre marknadsförhållanden och stor osäkerhet. Transaktionsvolymen inom segmentet var cirka 49 miljarder kronor, strax under volymen 2021 som var 52 miljarder kronor. Sett till den totala transaktionsvolymen över alla fastighetssegment stod segmentet för en volym motsvarande 25 procent, en rekordsiffra jämfört med tidigare år.⁶⁾

1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

5) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

6) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Finska fastighetsmarknaden

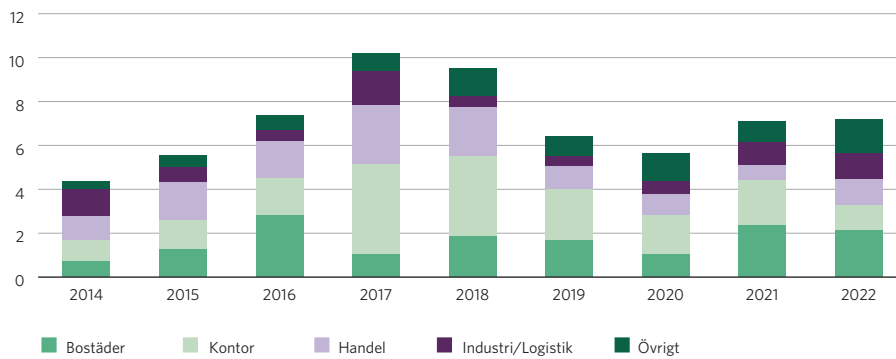
Investerarmarknaden

Stora inflöden av utländskt kapital har präglat den finska fastighetsmarknaden under senare år och icke-inhemska investerare har svarat för cirka 50 procent av den årliga transaktionsvolymen sedan 2017. Totala transaktionsvolymen 2021 var cirka EUR 7,0 miljarder, med hög aktivitet framförallt under det andra halvåret. Efterfrågan och aktiviteten fortsatte under det

första halvåret 2022 med genomförda affärer till ett värde om cirka EUR 4,4 miljarder under de två inledande kvartalen.¹⁾

Sedan sommaren 2022 har relativt få transaktioner kommunicerats då flertalet säljprocesser antingen avbrutits eller pausats till följd av försämrade marknadsförhållanden. Till följd av bland annat stigande finansieringskostnader bedöms direktavkastningskraven inom alla segment ha stigit under årets avslutande kvartal.²⁾

TRANSAKTIONSVOLYM (FINLAND, MILJARDER EUR)



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).



1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Helsingfors

Ett begränsat utbud i Helsingfors traditionella CBD har över åren lett till en expanderingsgränser. Vakansgraden för kontor i storstadsregionen är cirka 13 procent och för Helsingfors CBD uppgår siffran till cirka 10 procent. Efterfrågan på kontorsytor av hög kvalitet har varit stabil efter pandemin, men efterfrågan i det sekundära beståndet har sjunkit. De flesta vakanta kontorslokalerna återfinns i områden med äldre bestånd medan nya kontorsbyggnader bibehållit en hög beläggningsgrad.¹⁾

Efter att hyresnivåer sjunkit under pandemin har en stark efterfrågan sedan dess drivit s.k. prime-hyror i flera delmarknader till att överstiga nivåerna före pandemin. En ökning av antalet hyresgäster som lämnar hyresavtal på grund av kostnadsbesparingar har dock noterats på senare tid. Hög inflation och ett försvagat sentiment har drivit denna utveckling, men även ett lägre nyttjande av kontorslokalerna. Inflationsindexerade hyresavtal kommer att leda till högre hyror i närtid men kan sätta press på hyresgäster och eventuellt driva på trenden att minska den förhyrda kontorsytan när hyresavtal löper ut.²⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, HELSINGFORS

→ → → = Kortsiktig prognos.

	CBD	Ruoholahti, Helsinki	Keilaniemi, Espoo	Aviapolis, Vantaa
Primehyra (EUR/kvm)	480 →	327 →	315 →	264 →
Prime yield	3,50 % →	4,50 % →	4,75 % →	5,80 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Industri- och logistikmarknaden

Hyresgästmarknaden inom industri- och logistiksegmenten var stabil under 2020, för att sedan stärkas under 2021 och 2022. Stigande hyresnivåer har noterats då en stark efterfrågan på lokaler drivit upp s.k. prime-hyror inom flera delsegment och delmarknader. Efterfrågan på hyresmarknaden förväntas att fortsätta stärkas inom logistiksegmentet, drivet av bland annat en stark tillväxt inom e-handel.³⁾

Stigande transportkostnader kan också ses som en drivande faktor för att ytterligare stärka mikroläget bland operatörer inom sektorn. Starka underliggande ekonomiska faktorer har bidragit till ett stigande investerarintresse. Transaktionsvolymen inom segmentet har ökat fyra år i rad och kontinuerligt tagit upp en större andel av den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden.⁴⁾



1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Norska fastighetsmarknaden

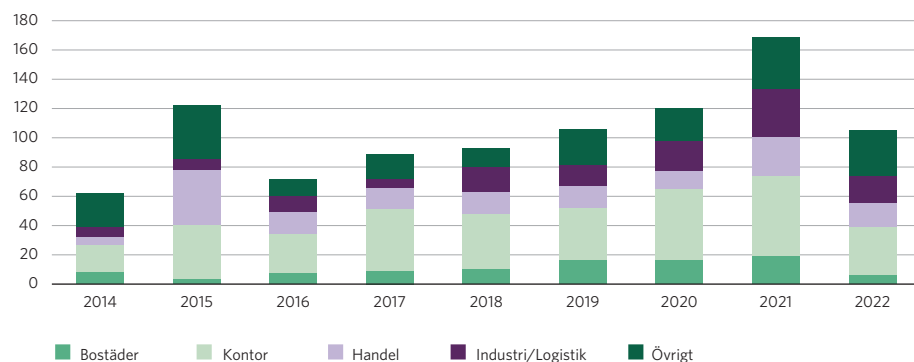
Investerarmarknaden

Aktiviteten på den norska fastighetsmarknaden minskade under det andra halvåret 2022, men den totala affärsvolymen var i linje med tidigare år undantaget 2021 som står ut på grund av flertalet strukturaffärer. Antalet affärer förväntas öka framgent med ett gradvis förbättrat sentiment då osäkerhet vad gäller inflation och räntor minskar. Den norska ekonomin förväntas inte heller sakta ned i samma utsträckning som

övriga Norden, med en arbetslöshet på en fortsatt låg nivå under 2023 och en begränsad effekt på hyresmarknaden.¹⁾

Direktavkastningskraven förväntas stiga i närtid, särskilt vad gäller de mest räntekänsliga segmenten, vilket möjliggör att köpare och säljare kan mötas i en större utsträckning. Transaktionsvolymen 2023 kan uppnå NOK 100 miljarder då flera bolag förväntas att försvara kreditbetyg och belåningsgrader, men siffran kan sannolikt bli beroende av ett fåtal större affärer.²⁾

TRANSAKTIONSVOLYM (NORGE, MILJARDER NOK)



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Oslo

Likt tidigare år representerade kontorsfastigheter den största andelen av transaktionsvolymen på den norska marknaden 2022. I början av 2022 estimerades direktavkastningskravet för s.k. prime-kontor i Oslo till 3,25 procent, men när räntorna var som lägst fanns kända affärsdiskussioner på nivåer som skulle inneburi ännu lägre direktavkastningskrav. Givet hur marknadsförhållandena förändrats bedöms det som osannolikt att affärer i närtid skulle genomföras på direktavkastnings-

krav lägre än 3,75 procent. På hyresmarknaden var både hyrestillväxten och nya uthyrningar på rekordnivåer i det sista kvartalet 2022. Kontorsvakanser har under andra halvåret 2022 till början av 2023 sjunkit till en vakansgrad om 5,75 procent.³⁾

En växande kontorssektor och begränsad nyproduktion av kontor förväntas fortsätta driva kontorshyror högre. I närtid kan en något stigande vakansgrad förväntas då en svagare ekonomi bedöms påverka efterfrågan på kontorsytor.⁴⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, OSLO

→ → → = Kortsiktig prognos.

	CBD	Innerstad (exkl. CBD)	Yttre staden, väst	Yttre staden, öst/norr/syd
Primehyra (NOK/kvm)	6 000 →	5 000 →	4 150 →	2 900 →
Prime yield	3,75 % →	3,85 % →	4,10 % →	4,50 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Danska fastighetsmarknaden

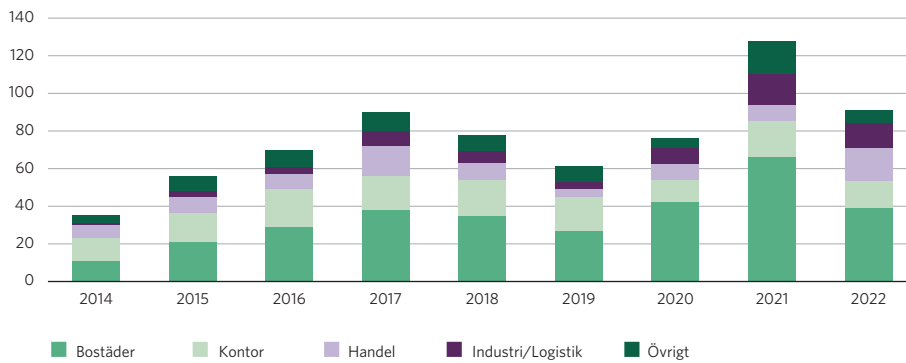
Investerarmarknaden

Inledningen på den danska transaktionsmarknaden 2022 var stark med rekordhög aktivitet, men en ökad osäkerhet kopplad till kriget i Ukraina, stigande räntor och tvåsiffrig inflation bromsade aktiviteten under det andra halvåret. Trots den makroekonomiska utvecklingen var den årliga transaktionsvolymen DKK 94,5 miljarder, endast överträffat av rekordåret 2021. Affärer inom bostadssegmentet till ett värde om cirka DKK 41 miljarder genomfördes under 2022, vilket motsvarar nästan hälften av den totala transaktionsvolymen, och är fortsatt det dominerande segmentet på den danska investerarmarknaden. Transaktionsvolymen inom kontorssegmentet summerades till strax under DKK 14 miljarder.¹⁾

Transaktionsvolymen inom logistiksegmentet sjönk något 2022 jämfört med 2021 men intresset för segmentet har förblivit stort med en betydande andel utländska investerare aktiva på marknaden.²⁾

Direktavkastningskrav inom lågrisksegment har sjunkit under flera år och även om det finns fortsatt efterfrågan bland investerare har högre räntor satt press på direktavkastningskraven mot slutet av året. På vilken nivå som avkastningskraven stabiliseras beror till stor del på ränteutvecklingen, men tilltron till den danska fastighetsmarknaden bland investerare bedöms vara fortsatt stark. Det finns mycket kapital att allokeras till fastigheter och aktiviteten på transaktionsmarknaden förväntas stiga under 2023 när marknadsförhållandena förväntas stabiliseras.³⁾

TRANSAKTIONSVOLYM (DANMARK, MILJARDER DKK)



Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).



- 1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).
- 2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).
- 3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Kontorsmarknaden i Köpenhamn

Direktavkastningskraven för de mest attraktiva kontorsfastigheterna i Köpenhamn har under de senaste åren sjunkit till följd av en stark efterfrågan och ett begränsat utbud. Bidragande faktorer till de sjunkande avkastningskraven inkluderar även gynnsamma finansieringsvillkor och ett betydande investerarintresse med kapital som allokerades till de säkraste tillgångsslagen.¹⁾

Hög aktivitet på hyresmarknaden kombinerat med historiskt låga vakanser har drivit s.k. prime-hyror i Köpenhamn högre efter pandemins utbrott, då även hyresgäster började efterfråga större kontorslokaler med mer sociala ytor. Marknaden mattades dock av något under hösten 2022 med en stigande oro om en kommande lågkonjunktur. Antalet uthyrningar minskade något under årets sista månader, särskilt bland utländska företag som blev allt försiktigare.²⁾

KONTORSMARKNADEN, 2022, KÖPENHAMN

→ → → = Kortsiktig prognos.

	CBD	North Harbour & Amerika Plads	Copenhagen West & Carlsberg Byen	Ørestad	Kalvebod Brygge
Primehyra (DKK/kvm)	2 100 →	2 000 →	1 900 →	1 900 →	1 500 →
Prime yield	3,65 % →	3,65 % →	3,85 % →	4,25 % →	4,25 % →

Källa: Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

Industri- och logistikmarknaden

En stark efterfrågan på moderna och välbelägna logistikfastigheter i Danmark har noterats de senaste åren. Efterfrågan har till stor del drivits av investerarens positiva förväntningar på hyresmarknaden samt en attraktiv avkastningsnivå i relation till andra segment på fastighetsmarknaden. Marknaden karaktäriseras av en stor andel hyresgästanpassade projekt, med fastigheter uthyrda innan projekten färdigställs och en låg andel spekulativ produktion. Flertalet projekt lades ned under 2022 på grund av stigande byggkostnader, brist på arbetskraft och stigande räntor, vilket har bidragit till att vakansgraden inom segmentet är på en historiskt låg nivå motsvarande strax över 1 procent.³⁾

Hyresnivåer har varit stabila under de senaste åren, men förväntas stiga för moderna logistikytor, särskilt i Köpenhamnsregionen och Aarhus där utbudet av projektmark är begränsat. Danmark är en etablerad logistikhub, med tillgång till Kontinentaleuropa, som karaktäriserats av låga hyresnivåer och höga direktavkastningskrav. De underliggande faktorerna gör logistikmarknaden i Danmark attraktiv för investerare och direktavkastningskraven inom segmentet sjönk omkring 250 baspunkter från 2012 till början av 2022, då direktavkastningskraven var som lägst.⁴⁾



1) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

2) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

3) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

4) Cushman & Wakefield, Outlook Nordics (februari 2023).

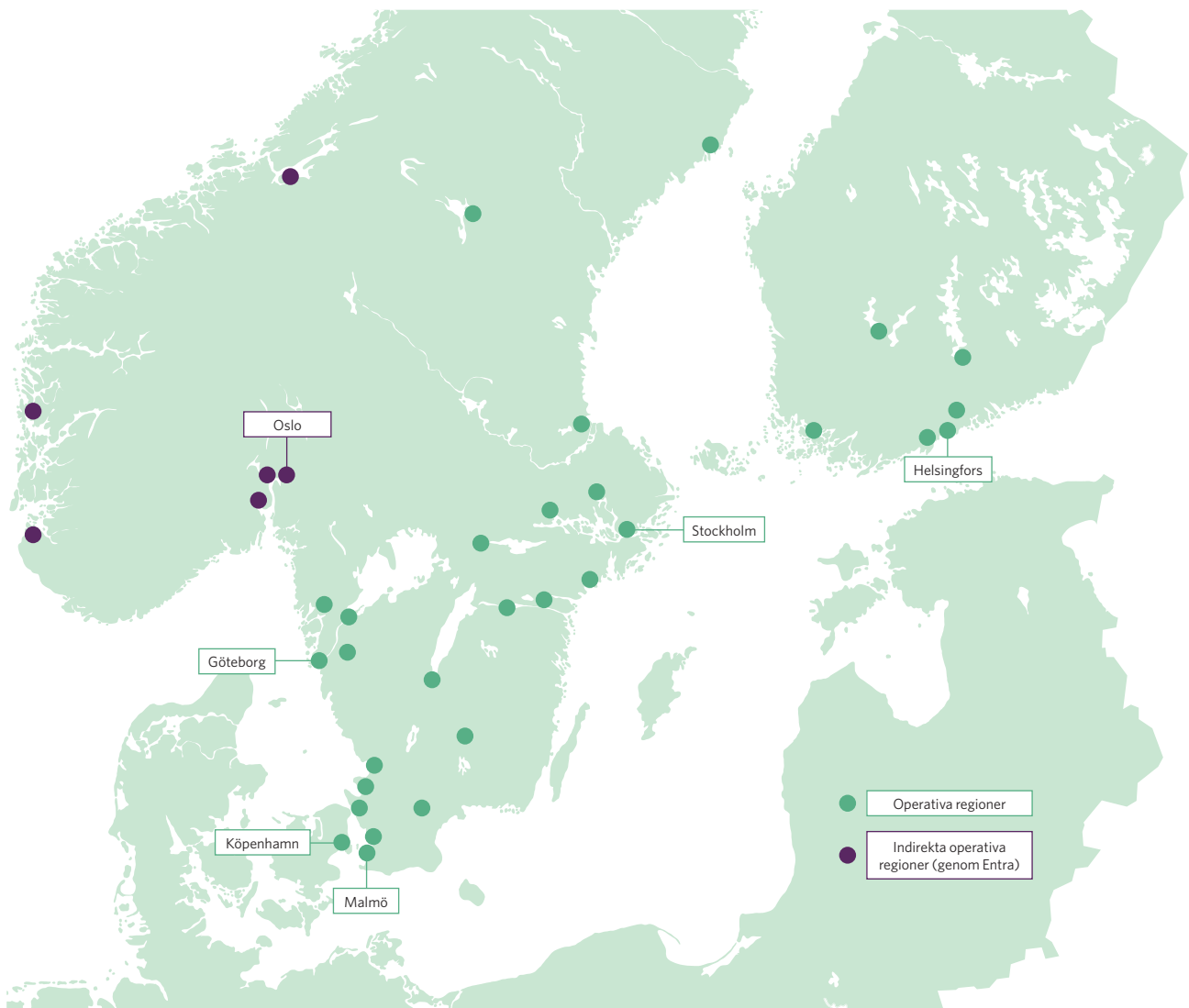


Verksamhetsbeskrivning

Castellum i korthet

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter. Bolaget är verksamt i attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland samt i Norge genom intressebolaget Entra som är noterat på Oslobörsen. Castellums fastighetsbestånd är indelat i fem segment; *kontor*, *lager/lätt industri*, *samhällsfastigheter*, *handel* och *projekt och mark*. Per den 31 mars 2023 bestod fastighetsbeståndet av 741 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 148 miljarder kronor och en

total uthyrbar yta om 5 646 tusen kvadratmeter (exklusive innehavet i Entra). Inklusive innehavet i Entra svarade Sverige, Norge, Finland och Danmark för 77 procent, 15 procent, 4 procent respektive 4 procent av det totala fastighetsvärdet.¹⁾ Fastigheter inom kontor uppgick till 60 procent, samhällsfastigheter uppgick till 15 procent, lager/lätt industri uppgick till 14 procent, handelsfastigheter uppgick till 6 procent och projekt och mark uppgick till 5 procent av det totala fastighetsvärdet. Castellums aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



1) Per den 31 mars 2023.

Historik

Följande tidslinje innehåller väsentliga händelser för Castellums verksamhet sedan Bolagets bildande.

1993	Castellum grundas.
1997	Castellum noteras på Stockholmsbörsen.
2015	Castellum förvärvar 50 procent av aktierna i CORHEI och erhåller därigenom ett fastighetsbestånd i centrala Sverige. Fastighetsinnehavet i Köpenhamn dubblas.
2016	Castellum samlar hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapar en ny struktur för verksamheten. De sex dåvarande dotterbolagen blir fyra regioner; Väst, Stockholm, Mitt och Öresund. Castellum förvärvar Norrporten AB samt resterande 50 procent av aktierna i CORHEI. Castellum avyttrar fastighetsportföljer i Norrland och Malmö för att öka koncentrationen av fastigheter till mer centrala lägen.
2018	Castellum erhåller ett Baa3 kreditbetyg från Moody's. Castellum expanderar till Helsingfors. Castellum tar upp sitt första internationella obligationslån.
2021	Castellum förvärvar en finsk fastighetsportfölj genom förvärvet av fastighetsbolaget Kielo. Castellum ökar sin andel i Entra varefter Entra blir ett intressebolag till Castellum. Castellum förvärvar Kungsleden genom ett offentligt uppköpserbjudande.
2022	Castellum blir det första stora nordiska fastighetsbolaget vars aktie godkänns och klassificeras som en grön aktie av Nasdaq.



Styrkor och konkurrensfördelar

Castellums ledning anser att Bolaget kommer kunna förverkliga sin strategi och uppnå sina långsiktiga mål genom de styrkor och konkurrensfördelar som beskrivs nedan.

Ledande fastighetsförvaltare aktiv i den stabila nordiska regionen

Castellum är Nordens största noterade fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter¹⁾ och det näst största fastighetsbolaget inom segmentet lätt industri- och lagerfastigheter²⁾. Per den 31 mars 2023 uppgick Castellums totala fastighetsvärde till cirka 174 miljarder kronor, inklusive ägarandelen i norska Entra.

Sedan börsnoteringen 1997 har Castellum ökat sitt fastighetsvärde med 165 miljarder kronor. Under samma period har det årliga förvaltningsresultatet ökat från 310 miljoner kronor till 4 371³⁾ miljoner kronor per den 31 mars 2023. Tillväxten i förvaltningsresultatet motsvarar en genomsnittlig årlig procentuell tillväxttakt (eng. CAGR) om 11 procent. Tillväxten har åstadkommit genom såväl organisk tillväxt som genomförda förvärv, bland annat förvärvet av Kungsleden under 2021. Enligt Bolaget är Castellums tillväxt resultatet av en tydlig och långsiktig strategi genom vilken Castellum har utvecklat en diversifierad fastighetsportfölj och således stärkt sin konkurrenskraft. Bolaget har uppnått skalfördelar såsom operativa och administrativa synergier inom portföljförvaltning, transaktioner och projektutveckling, med ytterligare möjligheter att utöka effektiviteten genom utbyte av kunskap och effektivitetsförbättringar.

Castellum äger, genom förvärv av aktier under 2020 och 2021, per den 31 mars 2023 33,3 procent av Entra, som är en ledande ägare, utvecklare och förvaltare av kommersiella fastigheter i Norge. Castellum har, genom sitt innehav i Entra, exponering mot den norska fastighetsmarknaden vilket är i linje med Bolagets strategi att vara närvarande i nordiska tillväxtregioner.

Stabil nordisk fastighetsmarknad med goda ekonomiska förutsättningar

Den nordiska regionen bedöms vara ekonomiskt stabil till följd av låg risk för politiska konflikter och goda statliga finanser⁴⁾. Därutöver förväntas den nordiska fastighetsmarknaden fortsatt attrahera internationella investerare med en betydande gränsöverskridande aktivitet på kapitalmarknaden⁵⁾. Sverige, Norge och Danmark har även blivit tilldelade kreditbetygen AAA och Finland kreditbetyget AA+ av kreditinstitutet S&P, och samtliga länder uppvisar därmed goda ekonomiska förutsättningar.

Castellum är aktivt i regioner där utbud av högkvalitativa kontorsytor i storstadsområden möts av en god efterfrågan och där det råder en låg vakansnivå om fyra procent i Stockholms affärsdistrikt⁶⁾ respektive sex procent i Oslos affärsdistrikt.⁷⁾ Den kortsiktiga efterfrågan och hyresnivån förväntas förbli stabil i Stockholm och öka i Oslo.⁸⁾ Utanför huvudstäderna bedriver Castellum verksamhet i tillväxtområden som exempelvis Göteborg och Öresundsregionen, där efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler stadigt har ökat de senaste åren. Hyresnivåer i dessa regioner förväntas fortsättningsvis förbli relativt stabila under överskådlig tid.⁹⁾

Castellums exponering mot segmentet för logistik, lager- och lätt industri är nästan uteslutande mot Sverige, och hyresnivåerna förväntas förbli stabila under 2023 med en ökad efterfrågan av nyutvecklade logistik- och lagerfastigheter.¹⁰⁾ Castellum har diversifierat sin exponering mot ett attraktivt segment, och städer såsom Malmö och Göteborg har blivit centrala för logistikefterfrågan.

Kvalitativ fastighetsbestånd

Per den 31 mars 2023 ägde Castellum 741 fastigheter, motsvarande cirka 5,6 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta i Sverige, Danmark och Finland. Castellum förvaltar och utvecklar sin fastighetsportfölj i syfte att fortsätta öka Bolagets förvaltningsresultat. Castellums fastighetsportfölj är främst fördelad över tillväxtområden med goda kommunikationer. Utveckling och förvaltning av Bolagets portfölj följer en långsiktig investeringsplan i syfte att begränsa underhållskostnader över tid samt höja fastighetsvärdet och därmed framtidssäkra kassaflödet.

Beprövad affärsmodell med en kvalitativ fastighetsportfölj och diversifierad kundbas

Sedan Bolagets grundande 1993 har Castellum byggt upp en stabil och diversifierad bas av hyresgäster, med en stor andel exponering mot offentlig sektor samt företag inom flera olika branscher. Castellum har låg verksamhetsrisk kopplad till kundberoende, då de tio största hyresgästerna tillsammans representerar 14 procent av hyresvärdet och ingen av hyresgästerna representerar mer än 3 procent av det totala hyresvärdet. Vidare bedöms konkursrisken begränsad för de största hyresgästerna då fem av Castellums tio största hyresgäster är verksamma inom offentlig sektor och Castellums fem största privata hyresgäster antingen är större globala verksamheter med kreditbetyg A- eller A av S&P eller har större huvudägare som innehar kreditbetyg A av S&P.

1) Baserat på fastighetsvärde exklusive utvecklingsprojekt och mark avseende räkenskapsåret 2022. Jämfört mot Fabege AB, Corem Property Group AB och Wihlborgs Fastigheter AB för kommersiella fastigheter.

2) Baserat på fastighetsvärde exklusive utvecklingsprojekt och mark avseende räkenskapsåret 2022. Jämfört mot AB Sagax, Corem Property Group AB, Nyfosa AB och Wallenstam AB för lätt industri- och lagerfastigheter.

3) Avser perioden 1 april 2022 – 31 mars 2023.

4) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

5) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

6) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

7) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

8) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

9) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

10) Cushman & Wakefield, marknadsrapport 2023.

Lång historik av organisk tillväxt, förvärv och utveckling av projekt

Castellum förvaltar och utvecklar en fastighetsportfölj med god organisk tillväxt där hyresnivåerna i jämförbart bestånd i genomsnitt har ökat med 4,2 procent under perioden 2018–2022. Bolaget har som målsättning att vara en ledande aktör inom stadsutveckling och såväl kommunernas som hyresgästernas förstahandsval när de söker en partner för utveckling av nya projekt. Castellum hjälper sina hyresgäster att utveckla sina arbetsplatser i enlighet med deras önskemål, men erbjuder också kundanpassade och traditionella tjänster inom fastighetsförvaltning. Genom att ständigt utveckla fastigheter och följa nya trender och krav hos hyresgäster har Castellum uppnått ett kundnöjdhetsindex om 75 / 100 för verksamhetsåret 2022 i sin NKI-undersökning.

För att främja långsiktig och hållbar tillväxt strävar Castellum efter att kontinuerligt förädla och utveckla sin fastighetsportfölj genom att investera i ny-, till- och ombyggnationer samt genomföra transaktioner i hela Norden. De senaste fem åren 2018–2022 har Castellum genomfört investeringar om 82 miljarder kronor, motsvarande 16 miljarder kronor i genomsnitt per år. Under samma period redovisade Castellum avyttringar om totalt 28 miljarder kronor. Även om Castellums långsiktiga strategi att öka projektportföljen är oförändrad, har Bolaget beslutat att minska projektinvesteringar för 2023 och 2024. Castellum har i stället valt att fokusera på de redan pågående och mest lönsamma fastighetsprojekten för att stärka Bolagets balansräkning under nuvarande volatila marknadsförhållanden.

Castellum genomför en aktiv och löpande riskbedömning av Bolagets projektportfölj där närvaro i attraktiva nordiska tillväxtregioner och en diversifierad bas av hyresgäster prioriteras för att bibehålla en stabil portfölj samt erbjuda en attraktiv exponering mot fastighetsmarknaden för Castellums aktieägare. Per den 31 mars 2023 uppgick värdet för Bolagets större pågående projekt till 3,6 miljarder kronor, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 75 procent.¹⁾

Diversifierad upplåning

Castellums övergripande mål är att upprätthålla en låg nivå av finansiell risk. Det övergripande målet återspeglas i en målsättning om en belåningsgrad²⁾ som varaktigt inte överstiger 40 procent, samt en räntetäckningsgrad³⁾ om minst 3,0x, i enlighet med vad som anges i Castellums finanspolicy antagen den 15 november 2022. Per den 31 mars 2023 var belåningsgraden 44 procent och räntetäckningsgraden 3,4x⁴⁾.

Castellums finansieringsstrategi innefattar diversifiering mellan olika finansieringskällor, valutor och förfallotidpunkter och sträcker sig från icke säkerställda obligationer till säkerställd skuld primärt via lokala banklån och tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter, vilket bidrar till finansiell flexibilitet. Castellum övervakar framtida finansieringsbehov baserat på antaganden om årliga resultat, nettoinvesteringsvolym, tillväxt av fastighetsvärde, förfalloprofil på befintlig skuldportfölj, kovenanter i låneavtal samt valuta- och ränteexponeringsrisk. Koncernen hanterar finansiell risk genom noggrann kontroll och övervakning av Bolagets finansieringsstruktur. Finansiering i utländsk valuta matchas normalt med tillgångar i utländsk valuta eller valutasäkras genom derivatinstrument.

Hållbarhetsarbete

Castellum strävar efter att över tid vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och arbetar aktivt för att främja och driva hållbar utveckling. Castellums hållbarhetsarbete syftar bland annat till att bidra till att begränsa de globala klimatförändringarna, minska riskerna i fastighetsportföljen vid klimatkatastrofer samt erbjuda en trygg arbetsplats för Bolagets medarbetare. Bolagets hållbarhetsfokus bekräftas i att Castellum är det enda nordiska fastighetsbolaget som ingår i Dow Jones Sustainability Index⁵⁾. Vidare var Castellum, under 2022, det högst rankade nordiska fastighetsbolaget inom hållbarhet enligt hållbarhetsriktmärket CDP⁶⁾. Därutöver behöll Castellum för sjunde året i rad sin position som det enda nordiska företaget inom fastighets- och byggsektorn i The Sustainability Yearbook⁷⁾. Castellums inkludering i The Sustainability Yearbook motiveras bland annat av Bolagets 2030 mål om att nå netto-noll koldioxidutsläpp och mål om noll arbetsplatskador samt att alla projekt som påbörjas 2023 ska minska klimatpåverkan med 30 procent. Castellum har även mottagit andra externa utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, bland annat har Bolaget blivit rankat AAA i MSCI:s ESG-rankning⁸⁾, rankad först i sektorn för kontors- och industrilokaler av GRESB⁹⁾ bland 1 820 andra fastighetsbolag och fonder, erhållit betyg som högt rankad inom sitt segment (eng. *Industry Top-Rated*) från Sustainalytics¹⁰⁾ och vunnit Gulddpriset från EPRA¹¹⁾ för att vara transparent och trovärdig i dess hållbarhetsrapportering.

1) Baserat på siffror per april 2023.

2) Räntebärande skuld justerat för likvida medel, som andel av totala tillgångar.

3) Intäkter från förvaltningsresultat justerat för finansnetto, som andel av totala tillgångar.

4) Avser perioden 1 april 2022 – 31 mars 2023.

5) Dow Jones Sustainability Index (DJSI) inkluderar företag i flera industrier vilka presterar bäst i sin bransch inom hållbarhet.

6) CDP (Carbon Disclosure Project) är en oberoende icke-vinstdrivande organisation med världens största datainsamling av företags klimatavtryck.

7) "The Yearbook" produceras av kreditinstitutet S&P och rankar topp 15 procent bäst presterande företagen inom hållbarhet inom respektive industri.

8) MSCI (Morgan Stanley Capital International) ESG rankning strävar efter att mäta företags hantering av hållbarhet samt risker associerade till att ej sträva efter hållbarhet.

9) GRESB (Global Research Estate Sustainability Benchmark) är en oberoende organisation som validerar organisationers hållbarhetsarbete jämfört med konkurrenter.

10) Sustainalytics ingår i Morningstar-gruppen som betygsätter noterade bolag utifrån deras hållbarhetsarbete.

11) EPRA (The European Real Estate Association) arbetar med att förbättra transparens i hållbarhetsrapportering inom fastighetsbranschen i syfte att stärka företagens trovärdighet samt underlätta för investerare.



Castellums operativa mål och strategi

Castellums affärsidé är att skapa framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner genom närhet till kund, innovation och kompetens. Bolagets fokus är att stärka relationerna ytterligare mot prioriterade kundsegment, utveckla kunderbudandet samt fastighets- och projektportföljen.

Övergripande mål

Castellum har ett övergripande mål om 10 procent årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kronor per aktie.

Vidare har Castellum tre operativa mål om att Bolaget ska vara:

1. Det självklara kommersiella valet för näringsliv och offentlig sektor genom att utveckla och erbjuda framtidens hållbara mötes- och arbetsplatser, där organisationer kan växa och vara attraktiva arbetsgivare.
2. Nordens främsta fastighetsförvaltare som underlättar vardagen för kunderna genom lokal närvaro, hållbar fastighetsdrift och digitala lösningar i framkant.
3. En attraktiv och ledande arbetsgivare, genom att sätta medarbetaren i fokus och ha en stark kultur med tydliga värderingar.

Castellums strategi

Castellums strategi fastställer Bolagets strategiska inriktning, prioriteringar och mål. Syftet med strategin är att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på Bolagets övergripande tillväxtmål, skapa aktieägarvärde och säkerställa att Castellum är det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa. Castellums strategi utgår från tre perspektiv: bolaget, hyresgästerna och samhället.

Fastighets- och projektportfölj

Castellum ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatta mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid. Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation samt förvärv och försäljning på tillväxtmarknader i Norden. Därtill ska portföljen utgöra ett fastighetsexponeringsalternativ för Castellums aktieägare. Omsättningen i portföljen ska förvaltas aktivt med en nettoinvesteringsvolym på cirka 5 procent per år. Vidare ska Castellum vara en ledande aktör inom stadsutveckling och såväl kommunernas som hyresgästernas val när de söker en partner för utveckling av nya projekt.

Strategiskt mål

- Långsiktig strategi att investera minst 5 procent av fastighetsvärdet per år, vilket kan avvika på grund av volatila marknadsförhållanden.
- På grund av kraftigt förändrade marknadsförutsättningar beslutade Castellum under andra halvåret av 2022 att minska projektinvesteringar till förmån för stärkt likviditet och kostnadskontroll med anledning av den tilltagande inflationen.

Finansiering

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vidare ska Castellums strategi för finansiering stödja verksamheten och hantera Koncernens finansiella risker, samtidigt som strategin ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god intern kontroll.

Strategiskt mål

- Belåningsgrad som inte varaktigt överstiger 40 procent.
- Räntetäckningsgrad om minst 3,0x.



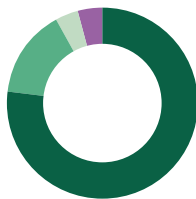
Fastighetsbestånd

Castellums geografiska marknader kombinerat med stabila hyresgäster, till en betydande del hyresgäster med statliga och kommunala verksamheter, ger enligt Bolaget goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Castellums bestånd består till största del av kontor (60 procent av fastighetsvärdet), och därefter samhällsfastigheter (15 procent av fastighetsvärdet), lager/lätt industri (14 procent av fastighetsvärdet) och, handel (6 procent av fastighetsvärdet). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära centrala storstadsområden, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets resterande 5 procent består av projekt och mark.

Per den 31 mars 2023 utgjordes Castellum fastighetsbestånd av 741 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 2 659 miljoner kronor och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 646 tusen kvadratmeter. Driftsöverskottet efter fastighetsadministration uppgick till 5 968 miljoner kronor på årsbasis för fastigheter ägda per den 31 mars 2023. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2023 uppgick till 3,9 år.

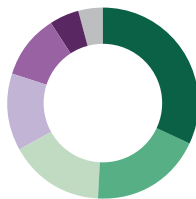
Nedanstående diagram anger en översikt av Castellums fastighetsbestånd per den 31 mars 2023.

FASTIGHETSVÄRDE PER LAND¹⁾



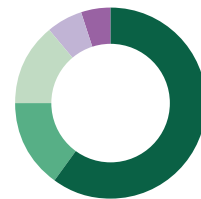
- Sverige 77%
- Norge 15%
- Finland 4%
- Danmark 4%

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Stockholm 32%
- Väst 19%
- Mitt 16%
- Öresund 13%
- Mälardalen 11%
- Finland 5%
- Danmark 4%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor 60%
- Samhällsfastigheter 15%
- Lager/Lätt industri 14%
- Handel 6%
- Projekt och mark 5%



1) Inklusive andel i Entra i Norge.

Översikt av fastighetsbeståndet per den 31 mars 2023

Nedanstående tabell är en översikt av Castellums fastighetsbestånd per den 31 mars 2023.

Kategori	31 mars 2023						januari-mars 2023				
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm ²	Hysesvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm ²	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	53	659	31 563	47 885	474	2 874	92,2	427	103	623	324
Väst	78	466	13 733	29 484	232	1 994	92,8	212	70	598	142
Mitt	74	532	10 908	20 514	238	1 790	91,9	215	72	542	143
Mälardalen	29	381	10 085	26 460	196	2 060	92,5	180	58	608	122
Öresund	43	322	10 662	33 163	190	2 359	92,7	172	45	560	127
Danmark	14	142	5 322	37 577	93	2 619	93,0	85	22	631	62
Finland	18	203	7 055	34 694	182	3 573	92,0	163	66	1 304	97
Summa Kontor	309	2 705	89 328	33 032	1 605	2 373	92,4	1 454	436	645	1 017
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	7	126	4 947	39 190	72	2 297	97,5	70	14	455	55
Väst	19	146	3 138	21 499	59	1 609	96,5	56	17	458	40
Mitt	29	297	8 750	29 456	155	2 086	94,7	146	41	559	104
Mälardalen	7	37	1 012	27 293	17	1 884	98,7	17	4	401	13
Öresund	7	71	2 983	41 947	44	2 483	96,0	42	10	560	32
Danmark	1	12	671	55 537	10	3 151	94,2	9	2	549	7
Summa Samhällsfastigheter	70	689	21 501	31 182	357	2 072	95,9	340	88	510	251
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	36	197	3 917	19 903	68	1 382	93,1	67	16	317	52
Väst	83	592	8 462	14 305	158	1 069	95,0	146	52	353	94
Mitt	21	109	1 168	10 691	26	938	91,9	23	7	248	17
Mälardalen	27	323	3 725	11 546	91	1 133	96,6	86	39	485	47
Öresund	42	266	3 023	11 344	62	935	92,1	70	17	254	53
Danmark	1	17	162	9 297	3	775	94,0	3	1	342	2
Summa Lager/Lätt industri	210	1 504	20 457	13 601	408	1 087	94,4	395	132	351	265
HANDEL											
Stockholm	21	118	3 110	26 440	54	1 826	98,6	52	7	235	45
Väst	13	64	1 377	21 504	25	1 558	92,2	23	8	492	15
Mitt	19	130	2 239	17 272	49	1 504	95,5	46	11	353	34
Mälardalen	12	48	776	16 293	16	1 358	96,3	15	4	328	11
Öresund	15	70	1 407	20 029	30	1 681	95,8	27	8	445	20
Summa Handel	80	430	8 909	20 758	174	1 613	96,1	163	38	354	125
Summa förvaltningsfastigheter	669	5 328	140 194	26 317	2 544	1 909	93,4	2 352	694	521	1 658
Uthyrning och fastighetsadministration	—	—	—	—	—	—	—	—	133	100	133
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	669	5 328	140 194	26 317	2 544	1 909	93,4	2 352	827	621	1 525
Projekt	53	218	5 792	—	79	—	—	49	24	—	25
Obebyggd mark	19	100	2 227	—	36	—	—	14	8	—	6
Totalt	741	5 646	148 214	—	2 659	—	—	2 414	858	—	1 556

Castellums fastighetsbestånd är fördelat på 6 regioner: *Stockholm* (26 procent av hyresvärdet), *Väst* (19 procent av hyresvärdet), *Mitt* (18 procent av hyresvärdet), *Mälardalen* (13 procent av hyresvärdet), *Öresund* inklusive *Danmark* (17 procent av hyresvärdet), och *Finland* (7 procent av hyresvärdet). Nedan återfinns utvald finansiell information för respektive region.

REGION STOCKHOLM

	Q1-2023	2022	2021
Andel av fastighetsvärdet, %	32	32	35
Antal fastigheter	117	137	140
Yta, tkvm	1100	1221	1178
Fastigheternas värde, mkr	43 537	49 611	49 443
Hyresvärde, mkr	668	2 683	2 561
Driftsöverskott, mkr	476	1 859	1 871
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	-1 227	22 359
Nettouthyrning, mkr	-51	-3	14
Medarbetare	n/a	90	52

REGION MÄLARDALEN¹⁾

	Q1-2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	11	11
Antal fastigheter	75	85
Yta, tkvm	789	835
Fastigheternas värde, mkr	15 598	17 192
Hyresvärde, mkr	320	1 250
Driftsöverskott, mkr	193	809
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	740
Nettouthyrning, mkr	-5	38
Medarbetare	n/a	19

REGION VÄST

	Q1-2023	2022	2021
Andel av fastighetsvärdet, %	19	19	19
Antal fastigheter	193	214	200
Yta, tkvm	1 268	1 322	1 311
Fastigheternas värde, mkr	26 710	28 421	27 052
Hyresvärde, mkr	474	1 832	1 671
Driftsöverskott, mkr	291	1 277	1 199
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	517	3 730
Nettouthyrning, mkr	16	90	53
Medarbetare	n/a	77	71

REGION ÖRESUND

	Q1-2023	2022	2021
Andel av fastighetsvärdet, %	17	17	14
Antal fastigheter	123	139	115
Yta, tkvm	900	956	772
Fastigheternas värde, mkr	24 230	25 615	19 842
Hyresvärde, mkr	432	1 474	1 283
Driftsöverskott, mkr	303	991	890
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	1 488	441
Nettouthyrning, mkr	11	23	35
Medarbetare	n/a	63	58

REGION MITT

	Q1-2023	2022	2021
Andel av fastighetsvärdet, %	16	17	24
Antal fastigheter	143	154	193
Yta, tkvm	1 068	1 142	1 635
Fastigheternas värde, mkr	23 065	25 293	33 855
Hyresvärde, mkr	468	1 831	2 415
Driftsöverskott, mkr	298	1 196	1 676
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	1 103	11 764
Nettouthyrning, mkr	-15	10	53
Medarbetare	n/a	98	96

REGION FINLAND

	Q1-2023	2022	2021
Andel av fastighetsvärdet, %	5	5	5
Antal fastigheter	18	20	18
Yta, tkvm	203	221	208
Fastigheternas värde, mkr	7 055	7 432	7 006
Hyresvärde, mkr	182	687	529
Driftsöverskott, mkr	97	358	332
Nettoinvesteringar, mkr	n/a	225	4 424
Nettouthyrning, mkr	-8	3	6
Medarbetare	n/a	10	10

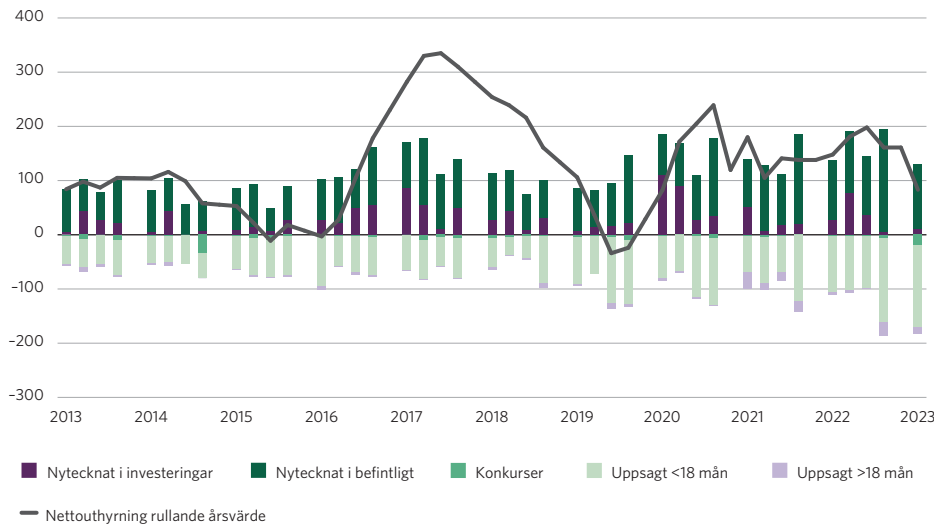
1) Region Mälardalen är en ny region per 2022, vilket innebär att det inte föreligger data före 2022.

Kunder

Enligt Castellum uppnås en kundcentrerad affärsmodell genom att bygga långsiktiga relationer, upprätthålla lokal närvaro samt tillhandahålla anpassad service för att möta varje enskild kunds olika förväntningar. Bolagets kundnöjdhet

har underbyggt en motståndskraftig portfölj med tvåsiffrig intäktsökning om 12,7 procent årligen mellan 2018 och 2022 samt en stabil ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾ om mer än 90 procent, även under året 2020, som var påverkat av Covid-19-pandemin.

NETTOUTHYRNING 2012-2023 (MILJONER KRONOR)



Castellum drar även nytta av Bolagets hyresavtal med flera olika klausuler för indexering, vilket möjliggör en stabil tillväxt av hyresintäkter och skydd mot ökade kostnadsnivåer. Bolagets hyresavtal innehåller vanligtvis en bashyra (en överenskommen hyra vid avtalets tecknande) samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år eller en minsta uppjustering med en fastställd procentsats. I de kommersiella hyreskontrakten ingår en indexklausul, och en majoritet av Bolagets hyreskontrakt har en indexklausul (beräknat både i antal kontrakt och totalt kontraktsvärde).

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning av många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket i sin tur diversifierar exponeringen mot hyresförluster och vakanser. Castellums portfölj består av cirka 8 000 hyresavtal, vilket diversifierar risken i Bolaget samt främjar stabilitet och förutsägbarhet avseende kassaflöden. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av Koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,3 procent. Castellums tio största hyresgäster representerar ett hyresvärde om 1 339 miljoner kronor vilket motsvarar 14 procent av Bolagets totala kontraktsvärde. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2023 uppgick till 3,9 år. I tabellen till höger visas Castellums största hyresgäster per den 31 mars 2023.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Största hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde	S&P rating ¹⁾
AFRY Group	210	2,2 %	n/a
Polismyndigheten	190	2,0 %	AAA
ABB	183	1,9 %	A-
Domstolsverket	171	1,8 %	AAA
Handelsbanken	147	1,5 %	AA-
Försäkringskassan	104	1,1 %	AAA
Migrationsverket	86	0,9 %	AAA
E.ON	86	0,9 %	BBB
Axis Communications	81	0,8 %	A
Region Stockholm	81	0,8 %	AAA
Summa största hyresgäster	1 339	14,0 %	
Övriga hyresgäster	8 249	86,0 %	
Totalt kontraktsvärde	9 588	100 %	

1) Landrating för offentliga hyresgäster.

1) Beräknat exklusive projektfastigheter.

I nedanstående tabeller visas Castellums kontraktsfallostruktur och kontraktsstorlek per den 31 mars 2023.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av hyresvärdet, %
Kommersiellt, löptid			
2023	2 412	1 147	12
2024	2 070	1 932	20
2025	1 473	1 682	17
2026	1 216	1 539	16
2027	323	746	8
2028+	490	2 281	24
Summa kommersiellt	7 984	9 327	97
Bostäder	519	51	1
P-platser och övrigt	6 594	210	2
Totalt	15 097	9 588	100

KONTRAKTSSTORLEK

	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av hyresvärdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 518	23	245	3
0,25-0,5	1 171	8	434	4
0,5-1,0	1 287	8	914	9
1,0-3,0	1 317	9	2 273	24
>3,0	691	5	5 461	57
Summa	7 984	53	9 327	97
Bostäder	519	3	51	1
P-platser och övrigt	6 594	44	210	2
Totalt	15 097	100	9 588	100

Diversifierad kundbas

Castellums hyresgäster är verksamma inom många olika branscher och är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv. En stor och växande kundkategori för Castellum är den offentliga sektorn, vilken är en kundkategori som ger en stabil och trygg bas i intjänningen och har långa löptider på sina hyresavtal. Castellums exponering mot den del av handeln som upplever stora strukturella förändringar till följd av ändrade köpmönster i samband med digitaliseringen är låg och uppgick per den 31 mars 2023 till 6 procent av Castellums totala fastighetsvärde.



Projektportfölj och investeringar

Castellum har ett övergripande mål om 10 procent årlig tillväxt i förvaltningsresultatet i kronor per aktie. En av strategierna för att uppnå detta mål är att investera i och utveckla den egna projektportföljen. Detta sker genom förvärv av fastigheter eller markanvisningar och förvärv av byggrätter för nybyggnation samt genom om- och tillbyggnation av befintligt bestånd.

Per den 31 mars 2023 har Castellum en portfölj med större pågående projekt om 3,6 miljarder kronor, varav cirka 1,6 miljarder kronor återstår att investera. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för Castellums större pågående projekt uppgår per den 31 mars 2023 till 75 procent. Under

årets första kvartal har två större projekt färdigställts: Sjustjärnan 1 och Godsfinkan 1 vilka båda är kontorsbyggnader i Malmö.

Under perioden 1 januari 2023 – 31 mars 2023 har Castellum investerat 714 miljoner kronor i fastighetsportföljen varav 6 miljoner kronor avser förvärv och 708 miljoner kronor avser ny-, till- och ombyggnation. De pågående investeringarna finansieras genom befintligt eget och upplånat kapital.

Nedan framgår en beskrivning av väsentliga investeringar som är pågående och/eller för vilka fasta åtaganden redan har gjorts per den 31 mars 2023.

Fastighet	Kategori	Typ av Investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hysesvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Totalinvestering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Backa 20:5	S	N	Göteborg	Q1-25	9 000	40	100	490	45	445
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	31	100	445	329	116
Tusenskönan 2	S	N	Möndal	Q3-24	10 600	29	100	443	121	322
Götaland 9 ¹⁾	S	N	Jönköping	Q2-23	9 200	23	100	323	283	40
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q2-23	15 200	20	48	301	215	86
Werket	K	O	Jönköping	Q1-26	25 500	47	37	300	129	171
Åseby 1:5	K/I	N	Göteborg	Q3-23	14 800	21	100	283	218	65
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q3-23	8 700	32	82	268	172	96
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-24	21 000	28	39	250	143	107
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	115	80
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4-24	9 300	28	45	182	130	52
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q3-23	3 800	7	92	125	84	41
Summa större pågående projekt					153 800	319	75	3 605	1 984	1 621

1) Fastigheten har sålts och frånträdes vid projektavslut.

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 206	156
Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	97	1 350	1 296	54
Summa projekt över 100 mkr					211 649	486	83	6 317	4 486	1 831
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								2 053	1 368	685

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri
Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation

Större avslutade projekt

Under årets första kvartal har två större projekt färdigställts: Godsfinkan 1 och Sjustjärnan 1.

**GODSFINKAN 1, DOMSTOLSBYGGNAD, MALMÖ**

Läge	Malmö	Tillträde	kvartal 1 2023
Yta	26 500 kvm	Investering	1 350 mkr
Uthyrningsgrad	97 procent	Hyresvärde	85,3 mkr

Castellum har uppfört nya domstolslokaler för Tingsrätten, Förvaltningsrätten och Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Domstolsbyggnaden ligger i den nya stadsdelen Nyhamnen i Malmö. Byggnaden innehåller cirka 40 förhandlingssalar och är därmed en av norra Europas största domstolsbyggnader.

**SJUSTJÄRNAN 1, KONTOR, MALMÖ**

Läge	Malmö	Tillträde	kvartal 1 2023
Yta	31 500 kvm	Investering	1 362 mkr
Uthyrningsgrad	99 procent	Hyresvärde	83 mkr

Castellum har uppfört ett nytt nordiskt huvudkontor för E.ON för cirka 1 500 medarbetare i Nyhamnen nära Malmös centralstation. Kontoret är utformat för att möta en mängd olika krav och behov som finns på en stilbildande byggnad med tilltalande arkitektur som ska uppfylla vissa hållbarhetskrav.

Större pågående projekt

Bland andra större pågående projekt som förväntas färdigställas de närmsta åren finns ett djursjukhus i Göteborg, Tusenskönan 2, som förväntas generera en årlig intäkt om cirka 29 miljoner kronor och ett polishus i Göteborg, Backa, som förväntas generera en årlig intäkt om cirka 40 miljoner kronor.

**TUSENSKÖNAN 2, SPECIALISTDJURSJUKHUS, GÖTEBORG**

Läge	Göteborg	Tillträde	kvartal 3 2024
Yta	10 600 kvm	Investering	443 mkr
Uthyrningsgrad	100 procent	Hyresvärde	29 mkr

Castellum och stiftelseägda Blå Stjärnans Djursjukhus utvecklar tillsammans ett nytt specialistdjursjukhus i Mölndal. Sjukhuset kommer bli en av Sveriges största smådjurskliniker och kommer innehålla en avancerad medicinsk praktik. Fastigheten utvecklas med höga ambitioner kring hållbarhet och klassas som Miljöbyggnad Silver.

**BACKA 20:5, POLISHUS, GÖTEBORG**

Läge	Göteborg	Tillträde	kvartal 1 2025
Yta	9 000 kvm	Investering	490 mkr
Uthyrningsgrad	100 procent	Hyresvärde	40 mkr

Byggnationen av det nya polishuset på Hisingen, Göteborg, påbörjades under det fjärde kvartalet 2022 och förväntas stå klart för inflyttning under andra kvartalet 2025. Castellum skapar 9 000 kvm ändamålsenliga lokaler på platsen där Göteborgs-Postens gamla tryckeri en gång låg.

Byggrätter och planerade projekt

Castellum utvärderar kontinuerligt framtida utvecklingsmöjligheter i befintliga och nya marknadsområden. Castellum har en bred portfölj av byggrätter, med en total planerad uthyrningsbar yta om cirka 487 tusen kvadratmeter¹⁾. Mot bakgrund av rådande marknadsläge kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila marknadsförutsättningar infunnit sig. Det innebär att volymen för

bedömda projektstarter under de närmaste fem åren sannolikt minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 695 000 kvadratmeter kan påbörjas under de närmaste fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av den bedömda volymen för planerade projekt utgör cirka 300 000 kvadratmeter logistik och resterande främst kontor.

FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT, 20 YTMÄSSIGT STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 1	Göteborg	N	Lo	Pågående	51 500
Halvors äng Etapp III*	Göteborg	N	Lo	Gällande	50 500
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	38 000
Del av Västerås 3:69**	Västerås	N	Lo	Pågående	32 000
Halvors äng Etapp II*	Göteborg	N	Lo	Gällande	32 000
Finnslätten 1	Västerås	N	Ö	Gällande	32 000
Halvors äng Etapp I*	Göteborg	N	Lo	Gällande	28 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	O	K	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	N	K	Pågående	25 000
Infinity	Stockholm	N	K	Gällande	19 800
K3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 200
Flabohult	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Smärgelskivan	Helsingborg	N	Lo	Gällande	15 000
Halvorsäng Etapp V*	Göteborg	N	Lo	Gällande	14 000
Halvorsäng Etapp IV*	Göteborg	N	Lo	Gällande	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Gladan 5,6,7	Stockholm	O	K	Gällande	11 000
Forskaren	Lund	N	K	Gällande	10 000
Totalt					467 400

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri

Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation.

* Projektet drivs i JV där Castellums andel är 50 procent

** Markanvisning

1) 130 tusen kvadratmeter avser projekt som drivs av JV där Castellums andel är 50 procent.

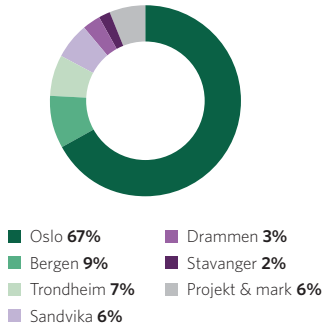
Intressebolag

Per den 31 mars 2023 ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra motsvarande 33,3 procent av rösterna och kapitalet. Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norges största städer med närhet till kollektivtrafik och innehar en fastighetsportfölj med ett totalt fastighetsvärde om 78 miljarder norska kronor samt en total uthyrningsbar yta om

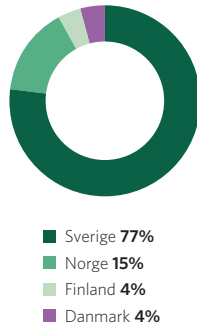
1 591 tusen kvadratmeter per den 31 mars 2023. Castellum redovisar sitt innehav i Entra som intressebolag enligt kapitalandelsmetoden.

Nedanstående diagram anger en översikt av Entrats fastighetsvärde per region, Castellums fastighetsvärde per land inklusive Entra och Castellums uthyrningsbara yta per land inklusive Entra den 31 mars 2023.

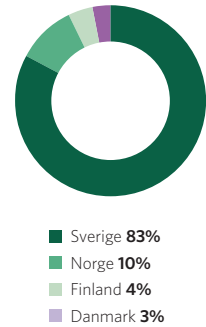
ENTRAS FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND INKL. ENTRA



CASTELLUMS UTHYRINGSBARA YTA PER LAND INKL. ENTRA



Organisation

Per den 31 december 2022 bestod Castellums organisation av 560 medarbetare varav 42 procent var kvinnor. I koncernledningen ingår verkställande direktören, COO, CFO, Head of People & Culture, chefsjurist, kommunikationsdirektör, Chief Investment Officer och verkställande direktörer i respektive region. Koncernledningen har ett gemensamt ansvar att agera efter koncernövergripande mål och strategier.

Antal anställda	2022	2021	2020
Medelantal anställda	534	443	413
varav kvinnor	233	189	162
varav Sverige (varav kvinnor)	512 (226)	423 (182)	399 (158)
varav Finland (varav kvinnor)	10 (5)	8 (4)	2 (1)
varav Danmark (varav kvinnor)	12 (2)	12 (3)	12 (3)

Uppförandekod

Bolagets uppförandekod baseras på Castellums värdeord; *Affärsmässiga, Engagerade* och *Modiga*, de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion i FN:s företagsnätverk Global Compact samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. I Castellums uppförandekod tydliggörs Bolagets ställningstaganden avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, jämställdhet och informationsgivning. Alla medarbetare i Bolaget ska genomföra Castellums obligatoriska utbildning om uppförandekoden.

Visselblåsning

Castellum har en oberoende visselblåsarfunktion som nås via Koncernens webbplats och intranät. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att rapportera händelser och ageranden som inte är i linje med Castellums värderingar, uppförandekod, eller som på annat sätt har en negativ påverkan på Bolaget eller människors hälsa och säkerhet.

Castellums hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en naturlig del i allt Castellum gör och i Bolagets samtliga investeringar. Bolaget introducerar initiativ både för att minska fastigheternas miljöpåverkan och utveckla ekosystemtjänster för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan hälften av Bolagets fastigheter är hållbarhetscertifierade¹⁾ och energieffektiviteten förbättras kontinuerligt. Utöver att minska miljöpåverkan från fastigheterna och närmiljön, installerar Bolaget solceller och laddplatser.

Per den 31 mars 2023 hade 91 procent av portföljen miljöinventerats och 46 procent av förvaltningsfastigheterna i portföljen var hållbarhetscertifierad. Bolaget har som målsättning att 50 procent av portföljen ska vara hållbarhetscertifierad senast 2025. Castellum har antagit ett mål om att energianvändningen ska minska med 11 procent mellan åren 2021 och 2025 med en effektivisering om minst 2,5 procent i jämförbar portfölj.

Castellum arbetar för att öka andelen förnybar energi genom att bland annat installera solcellsanläggningar. Inom projektet 100 på sol ska Castellum installera 100 solcellsanläggningar fram till och med 2025. Per den 31 mars 2023 hade Bolaget installerat 80 solcellsanläggningar som motsvarar cirka 12 procent av Bolagets totala energianvändning.

1) Avser Leed, Breeam, Miljöbyggnad eller EU Green Building.

Ramverk för hållbar finansiering

Castellum har sedan 2022 ett uppdaterat ramverk för grön finansiering, vilket bland annat kan användas för att emittera gröna obligationer via Bolagets Medium Term Note Program ("MTN") och Euro Medium Term Note Program ("EMTN") (tillsammans "Green Bonds"¹⁾). Instrumenten ger investerare möjlighet att delfinansiera Bolagets hållbara projekt och fastigheter samtidigt som Castellum erhåller en attraktiv finansieringskälla. Castellum är det första stora fastighetsbolaget i Norden som har godkänts och klassificerats som Grön aktie på Nasdaq Stockholm.²⁾ Bolaget blev även klassificerat med en mediumgrön färg (eng. *Medium Green shading*) av analysföretaget Cicero Shades of Green.

Hållbarhetsmål och strategi

Castellums hållbarhetsmål är högt ställda och Bolaget har som mål att senast 2030 vara helt klimatneutralt. Bolagets hållbarhetsstrategi är en integrerad del av Castellums affärsstrategi och består av 23 mätbara mål. Majoriteten av målen följs upp kvartalsvis och rapporteras både internt och externt. Ett fåtal mål följs endast upp årligen av Bolaget. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative ("SBTi").

Att förhindra den globala uppvärmningen, genom att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan, är ett av Bolagets viktigaste fokusområden. Under 2022 genomfördes 28 energieffektiviseringsprojekt med en total investering om 124 miljoner kronor. Från 2019 till 2022 var 100 procent av elen i Castellums egen verksamhet hänförlig till förnybara källor och 63 procent av Castellums fastigheter hade en energiprestanda lägre än 100kWh/m² för år 2022. Bolagets

målsättning är att 70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100kWh/m² senast 2025. Castellums miljö- och klimatarbete handlar om att effektivisera energianvändningen, använda naturresurser effektivt och ansvarsfullt, minska koldioxidutsläppen och avfallsmängderna liksom användningen av vatten.

Castellums koldioxidutsläpp genereras framförallt i förvaltningen av fastigheter och i samband med ny- och ombyggnationer. För att minska dessa utsläpp har Bolaget antagit två färdplaner, en färdplan som syftar till att minska utsläppen i förvaltning (relaterat till Scope 1 och 2), och en färdplan som målsätter den årliga minskningen av de utsläpp som genereras i samband med projektutveckling (relaterat till Scope 3).

Av Castellums koldioxidutsläpp utgör 1 procent s.k. Scope 1 utsläpp som bland annat uppstår vid fastighetsförvaltning och resor med företagsbilar. För att reducera dessa utsläpp arbetar Bolaget systematiskt med energibesparingar och energieffektivitet. Fokus är att optimera driften av förvaltningsportföljen och att investera i energieffektiva lösningar. I Scope 2 uppstår återstående 10 procent av koldioxidutsläppen. För att reducera dessa har bolaget bland annat infört mål om materialval och arkitektonisk utformning som minskar utsläppen med minst 40 procent mot genomsnittet i branschen samt infört krav på återbruk av material i samtliga projekt.



1) Enligt definition av ICMA Green Bond Principles och EU-taxonomin.

2) Enligt pressmeddelande från Nasdaq den 12 september 2022.



Utvald finansiell historik

Den utvalda finansiella informationen som presenteras nedan har hämtats från Castellums finansiella rapporter från den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 samt från delårsrapporten avseende perioden 1 januari - 31 mars 2023, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Delårsrapporten är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten avseende perioden 1 januari - 31 mars 2023 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer. Revisors granskningsrapport har införlivats genom hänvisning i Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

mkr	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Hysesintäkter	7 803	5 723	2 167	2 043
Serviceintäkter	960	461	236	100
Intäkter coworking	232	169	67	50
Intäkter	8 996	6 353	2 470	2 193
Driftskostnader	-1 490	-840	-506	-407
Underhåll	-286	-155	-74	-52
Fastighetsskatt	-580	-401	-149	-129
Kostnader coworking	-280	-194	-72	-65
Uthyrning och fastighetsadministration	-522	-417	-133	-135
Driftsöverskott	5 838	4 346	1 536	1 406
Centrala administrationskostnader	-270	-174	-70	-67
Förvärvskostnader	-7	-76	-	-2
Resultat från andelar i intressebolag	-373	1 142	-17	938
<i>Finansnetto</i>				
Ränteintäkter	0	2	-	-
Räntekostnader	-1 531	-847	-	-
Räntenetto ¹⁾	-	-	-568	-314
Finansieringsavgift m.m., förvärv	-	-27	-	-
Utdelning	-	61	-	-
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-76	-27	-17	-17
Resultat inkl. intressebolag	3 581	4 400	864	1 943
Varav förvaltningsresultat²⁾	4 510	3 522	1 014	1 151
Förändring goodwill	-440	-194	-131	-151
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	-3 537	7 185	-5 968	442
Finansiellt innehav	-57	42	-	171
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	111	-	-
Derivat	2 690	325	-87	1 366
Resultat före skatt	2 237	11 869	-5 322	3 771
Aktuell skatt	-15	-173	-25	-97
Uppskjuten skatt	-472	132	1 044	-62
Periodens resultat³⁾	1 750	11 828	-4 304	3 612
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omföras till årets resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	530	629	-495	863
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-694	-508	534	-513
Periodens totalresultat³⁾	1 586	11 949	-4 264	3 962
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 854	282 917	328 401	338 434
Resultat per aktie, kr	5,29	41,81	-13,10	10,67

1) Denna post är ej särredovisad i årsredovisningen för år 2022 respektive år 2021 och därför ej redovisad i tabellen.

2) Inklusive Castellums andel av Entras förvaltningsresultat.

3) Av periodens resultat för året 2022 är 1 750 miljoner kronor (11 828) hänförligt till moderbolagets aktieägare. Av periodens totalresultat för året 2022 är 1 586 miljoner kronor (11 949) hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 december		31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	153 563	153 146	148 214	152 666
Goodwill	4 969	5 544	4 839	5 392
Derivat	3 214	-	3 475	1 569
Övriga tillgångar ¹⁾	17 127	17 745	-	-
Leasingavtal; nyttjanderätt ²⁾	-	-	1 557	1 800
Intressebolag ²⁾	-	-	12 493	15 334
Övriga anläggningstillgångar ²⁾	-	-	308	496
Kortfristiga fordringar ²⁾	-	-	1 952	2 186
Likvida medel	858	1 197	1 757	1 505
Summa tillgångar	179 731	177 632	174 595	180 947
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	78 983	83 637	74 369	81 845
Uppskjuten skatteskuld	17 754	17 351	16 690	17 449
Derivat	468	563	21	456
Räntebärande skulder	76 849	70 829	360	73 088
Ej räntebärande skulder	5 677	5 252	3 668	6 277
Övriga avsättningar ²⁾	-	-	21	34
Leasingskuld ²⁾	-	-	1 557	1 800
Summa eget kapital och skulder	179 731	177 632	174 595	180 947

1) Denna post är ej särredovisad i delårsrapporten avseende perioden 1 januari - 31 mars 2023 och därför ej redovisad i tabellen.

2) Denna post är ej särredovisad i årsredovisningen för år 2022 respektive år 2021 och därför ej redovisad i tabellen.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

mkr	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	4 113	3 277	959	1 208
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 300	2 603	1 092	1 139
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 526	-13 972	-463	1 016
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 162	12 405	253	-1 860
Periodens kassaflöde	-388	1 036	882	294
Likvida medel ingående balans	1 197	161	858	1 197
Kursdifferens i likvida medel	49	-	17	14
Likvida medel utgående balans	858	1 197	1 757	1 505

ALTERNATIVA NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

Belopp i mkr om inget annat anges	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars ¹⁾	
	2022	2021	2023	2022
Hysesvärde SEK / kvm	1 758	1 648	1 909	1 699
Förvaltningsresultat	4 510	3 522	1 014	1 151
Belåningsgrad, totala tillgångar (%)	42,3	39,2	43,6	39,6
Belåningsgrad, fastighet (%)	50	45	51,4	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,2	2,8	4,7
EPRA NRV per aktie	242	251	222	259
EPRA NTA per aktie	230	241	211	248
EPRA NDV per aktie	196	197	181	209
Skuldkvot	13,6	16,7	13,0	13,4

1) Vid delårsboks slut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Definitioner

Hyresvärde	Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.
Förvaltningsresultat	Resultat före skatt med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, resultat från intressebolag exkl. förvaltningsresultat samt värdeförändringar på fastigheter, finansiella innehav, derivat samt goodwill.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.
Belåningsgrad fastighet	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto
EPRA NRV	Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.
EPRA NTA	Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.
EPRA NDV	Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.
Skuldkvot	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsboks slut har driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.
Antal aktier	Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.
Data per aktie	Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

Avstämning av alternativa nyckeltal

Detta avsnitt innehåller vissa finansiella mått som inte är definierade eller erkända i enlighet med IFRS. Dessa finansiella mått har inkluderats för att Castellum anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. Nedan följer avstämnings-tabeller för sådana finansiella nyckeltal som inte presenteras i enlighet med IFRS. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

HYRESVÄRDE SEK / KVM

	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
(A) Hyresvärde, mkr	9 312	8 733	2 544	2 335
(B) Uthyrningsbar yta, tkvm	5 296	5 298	5 328	5 747
(A) / (B) = Hyresvärde SEK / kvm	1 758	1 648	1 909	1 699

FÖRVALTNINGSRESULTAT

mkr	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Resultat före skatt	2 237	11 869	-5 322	3 771
Återläggning:				
Förvärvskostnader	7	76	-	2
Finansieringsgifter m.m., förvärv	-	27	-	-
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-111	-	-
Resultat intressebolag exklusive förvaltningsresultat	922	-981	150	-794
Värdeförändring fastighet	3 537	-7 185	5 968	-442
Värdeförändring finansiellt innehav	57	-42	-	-171
Värdeförändring derivat	-2 690	-325	87	-1 366
Nedskrivning goodwill	440	194	131	151
= Förvaltningsresultat	4 510	3 522	1 014	1 151

BELÄNINGSGRAD

Belopp i mkr om inget annat anges	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Räntebärande skulder	76 849	70 829	77 930	73 088
- Likvida medel	858	1 197	1 757	1 505
= (A) Räntebärande skulder netto	75 991	69 632	76 173	71 583
(B) Totala tillgångar	179 731	177 632	174 595	180 947
(A) / (B) = Beläningsgrad, totala tillgångar (%)	42,3	39,2	43,6	39,6

BELÄNINGSGRAD FASTIGHET

Belopp i mkr om inget annat anges	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Räntebärande skulder	76 849	70 829	77 930	73 088
- Likvida medel	858	1 197	1 757	1 505
= (A) Räntebärande skulder netto	75 991	69 632	76 173	71 583
Förvaltningsfastigheter	153 563	153 146	148 214	152 666
- Förvärvade ej tillträdade fastigheter	45	187	39	142
Sålda ej frånträdade fastigheter	97	88	98	0
= (B) Förvaltningsfastigheter netto	153 615	153 047	148 273	152 524
(A) / (B) = Beläningsgrad, fastighet (%)	50	45	51,4	46,9

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Belopp i mkr om inget annat anges	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Förvaltningsresultat	4 510	3 522	1 014	1 151
Återläggning				
Räntenetto	1 531	845	568	314
(A) Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	6 041	4 367	1 582	1 465
(B) Räntenetto	1 531	845	568	314
(A) / (B) = Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,2	2,8	4,7

SUBSTANSVÄRDE

mkr	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Eget kapital enligt balansräkning	78 983	83 637	74 369	81 845
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 169	-10 164	-10 169	-9 997
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-693	-	-407
Beslutad, ej verkställd utdelning	624	-	-	2 496
Derivat enligt balansräkning	-2 747	563	-3 115	-1 113
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-4 944	-5 351	-4 839	-5 199
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 754	17 351	16 690	17 449
= (A) Substansvärde EPRA NRV	79 501	85 343	72 936	85 074
Avdrag:				
Goodwill hänförlig till förvärv av United Spaces	-25	-193	-	-193
Bedömd verklig uppskjuten skatt 4 %	-3 860	-3 160	-3 659	-3 292
= (B) Substansvärde EPRA NTA	75 616	81 990	69 277	81 589
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	2 747	-563	3 115	1 113
Uppskjuten skatt i sin helhet	-13 894	-14 191	-13 031	-14 157
= (C) Substansvärde EPRA NDV	64 467	67 236	59 361	68 545
(N) Utestående antal aktier, tusental	328 401	340 544	328 401	328 401
(A) / (N) = EPRA NRV per aktie	242	251	222	259
(B) / (N) = EPRA NTA per aktie	230	241	211	248
(C) / (N) = EPRA NDV per aktie	196	197	181	209

SKULDKVOT

Belopp i mkr om inget annat anges	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Räntebärande skulder	76 849	70 829	77 930	73 088
Likvida medel	-858	-1 197	1 757	1 505
(A) Räntebärande skulder netto	75 991	69 632	76 173	71 583
Driftsöverskott	5 838	4 346	1 537	5 624
Centraladministration	-270	-174	-70	-268
(B) Rörelseresultat	5 568	4 172	1 467	5 356
(A) / (B) = Skuldkvot	13,6	16,7	13,0	13,4

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG

Miljoner kronor	1 januari - 31 december		1 januari - 31 mars	
	2022	2021	2023	2022
Förvaltningsresultat	550	161	133	144
Värdetförändring fastighet	-863	935	-143	946
Skatt	-35	-234	6	-256
Övrigt	154	17	-13	104
Castellums andel av intressebolagets resultat	-195	879	-17	938
Nedskrivning intressebolag	-178	-246	-	-
Omvärdering intressebolag	-	509	-	171
Total påverkan på periodens resultat	-373	1142	-17	1109
Valutaomräkning (OCI)	420	398	-776	653
Totalt intressebolag i övrigt totalresultat	47	1540	-793	1762

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Följande kommentarer till den finansiella utvecklingen för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2022 och 2021 ska läsas tillsammans med Bolagets reviderade finansiella rapporter och tillhörande noter (som har införlivats genom hänvisning i Prospektet, se avsnittet "*Dokument införlivade genom hänvisning*") samt informationen som presenteras under avsnittet "*Utvald finansiell historik*" och "*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information*".

Kommentarerna till den finansiella utvecklingen innehåller framåtblickande information som återspeglar Bolagets nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Bolagets bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framåtblickande information utgör inga garantier för framtida resultat och Bolagets faktiska resultat kan skilja sig från de som redogörs för i denna framåtblickande information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet avsnittet "*Risikfaktorer*".

Allmän information

Castellum Aktiebolag, org. nr. 556475-5550 är moderbolag i Koncernen. Castellum har sitt säte i Göteborg, Sverige. Castellums koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 27 februari 2023 och fastställdes på årsstämman den 23 mars 2023. Bolagets verksamhet beskrivs i avsnittet "*Verksamhetsbeskrivning*".

Viktiga faktorer som påverkar Bolagets resultat och verksamhet

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra faktorer som Bolaget möter eller står inför baserat på noggranna analyser och beslutsunderlag, med syfte att begränsa osäkerhet och risker och att skapa tillväxt och aktieägarvärde.

Castellums resultat har påverkats, och kommer fortsättningsvis att påverkas, av ett antal faktorer varav vissa är utanför Castellums kontroll. Nedan beskrivs de nyckelfaktorer som Castellum bedömer har påverkat verksamhetens resultat under de perioder som berörs i detta avsnitt och som kan förväntas fortsätta påverka Castellums resultat i framtiden. För ytterligare information avseende viktiga faktorer som påverkar Bolagets resultat och verksamhet, se "*Risikfaktorer*", "*Marknadsöversikt*" och "*Verksamhetsbeskrivning*".

Makroekonomiska faktorer

Castellums verksamhet och resultat påverkas av flera makroekonomiska och demografiska faktorer bortom Bolagets kontroll. En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader. Viktiga mått för att mäta denna utveckling innefattar BNP, sysselsättning,

inflation och räntemiljön. Dessa faktorer påverkar Castellums löpande verksamhet, värdet på Bolagets fastigheter samt Bolagets kostnader. För att vara motståndskraftig gentemot en föränderlig marknad arbetar Castellum med att ha en stark balansräkning och bibehålla en låg belåningsgrad. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar Bolaget risken för en ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar Bolaget med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader.

Finansiering

Castellums verksamhet finansieras huvudsakligen genom eget kapital och räntebärande skulder. Extern inlåning utgör en stor del av Bolagets tillgång till kapital och den externa inlåningen utgör Koncernens i särklass största finansiella risk. Castellums finansiering är beroende av bank- och kapitalmarknadens villkor, vilka påverkas av bland annat fluktuationer i räntenivåer och inflation, uppfyllande av finansiella åtaganden och Castellums finansiella ställning vid tidpunkten för finansieringen. Räntekostnader utgör en av Castellums enskilt största kostnadsposter. Castellum är därmed exponerat mot risken för förändringar i marknadsräntor och lånemarginaler. Ökade räntekostnader kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter

Castellums hyresintäkter är till största del inkomst av hyror. Castellum innehar främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktspportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Castellum strävar efter att upprätthålla en kontraktspportfölj med relativt lång avtalslängd. Risk för hyresbortfall minimeras ytterligare genom att Bolaget inför ingåendet av ett nytt hyresavtal genomför noggranna riskbedömningar.

Drift- och underhållskostnader

Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser innefattar risker för förhöjda kostnader vad gäller reparation- och underhållskostnader. Aktuella marknadsförhållanden kan påverka driftskostnader och planerade reparations- och underhållskostnader och för vissa lösningar och tjänster finns det få leverantörer på marknaden.

Genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering bevakar Castellums förvaltare Bolagets fastigheter. Bolagets fastigheter blir även alltmer uppkopplade och möjligheten att på distans upptäcka eventuella disfunktioner med hänsyn till drift och underhåll på fastigheter innebär att oförutsebara kostnader minskas. Bolagets fastigheter analyseras löpande för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drifts- och underhållsarbetet. Castellum arbetar med långsiktigt planerat underhåll för att minska risken för ökade mediakostnader. Castellum arbetar dessutom med en väl genomarbetad elhandelsstrategi. Strategin syftar till att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och dess hyresgäster.

Värdeförändring på fastigheter

Fastigheternas värde påverkas av, och bedömningen görs mot bakgrund av, ett antal faktorer som till exempel marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Om räntorna fortsätter att öka kommer det sätta press på avkastningskraven, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla och i sin tur inverkar på Koncernens finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk att värderingen av vissa fastigheter kan bli felaktig eller försämrade över tid. Det finns ingen garanti för att det framöver kommer att finnas en likvid marknad för Castellums fastigheter.

Castellum genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Inom ramen för arbetet med Prospektet har Castellum även låtit oberoende värderingsmän värdera 100 procent av Castellums fastighetsportfölj, se avsnittet "Värderingsintyg". Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Castellum arbetar för att genomföra så träffsäkra värderingar som möjligt och Bolagets erfarna värderingsspecialister följer marknaden löpande. För ytterligare information, se känslighetsanalys i Not 11, Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen för 2022, som införlivats genom hänvisning i Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Projekt

Castellum genomför löpande flera typer av projekt. Några identifierade risker kopplade till dessa är makrorisker, som till exempel ökade bransch- och miljökrav, ökade kostnader, inflation, förseningar och försörjningsbegränsningar.

Faktorer som påverkar jämförbarhet av resultat

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen skulle gå samman. Kungsleden konsoliderades den 10 november 2021 i Castellums räkenskaper till ett anskaffningsvärde om 23 868 miljoner kronor motsvarande 91,9 procent av aktierna i Kungsleden, fördelat på 8 975 miljoner kronor i kontanter och 65 miljoner nyemitterade aktier till ett värde om 14 893 miljoner kronor. Castellums finansiella information för räkenskapsåret 2021 påverkas således av förvärvet av Kungsleden.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

Till följd av Förvärvet har en goodwillpost uppstått bestående av uppskjuten skatt och förväntade synergier om 3,8 miljarder kronor per den 31 december 2022, samt 4,1 miljarder kronor per den 31 december 2021. Förvärvet har även medfört upparbetade förvärvskostnader om 7 miljoner kronor för verksamhetsåret 2022, samt 76 miljoner kronor för verksamhetsåret 2021.

Följande tabeller är hämtade från Castellums årsredovisning för räkenskapsåret 2021 och visar resultaträkning och balansräkning från räkenskapsåret 2021 för Kungsleden, samt förvärvsanalys från Förvärvet. Historisk finansiell information för Kungsleden avseende räkenskapsåren 2021 och 2020 finns i avsnittet "Historisk finansiell information för Kungsleden".

RESULTATRÄKNING FÖR KUNGSLEDEN

mkr	2021	10 november - 31 december 2021
Intäkter	2 593	370
Fastighetskostnader	-803	-126
Centrala administrationskostnader	-95	-20
Finansnetto	-373	-48
Förvaltningsresultat	1 322	176
Värdeförändring fastighet	5 458	-275
Värdeförändring derivat	239	32
Skatt	-1 389	85
Resultat	5 630	18

BALANSRÄKNING FÖR KUNGSLEDEN

mkr	31 december 2021	10 november 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	47 258	47 258
Övriga anläggningstillgångar	750	712
Kortfristiga fordringar	373	382
Likvida medel	473	392
Summa tillgångar	48 854	48 744
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	23 286	23 268
Uppskjuten skatteskuld	4 288	4 374
Räntebärande skulder	19 641	19 449
Ej räntebärande skulder	1 639	1 653
Summa eget kapital och skulder	48 854	48 744

FÖRVÄRVSANALYS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, (miljoner kronor)

Förvaltningsfastigheter	47 258
Övriga tillgångar	1 486
Uppskjutet skatteskuld	-6 104
Räntebärande skulder	-19 449
Övriga skulder	-1 653
Förvärvade nettotillgångar	21 539
Goodwill	4 064
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 735
Total köpeskillning	23 868
Aktier	14 893
Kontant	8 975
Total köpeskillning	23 868

Beskrivning av poster från Bolagets totalresultat samt redovisnings- och värderingsprinciper

För en mer utförlig beskrivning av poster från Bolagets konsoliderade resultaträkning samt redovisnings- och värderingsprinciper, se noterna i Castellums reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilken har införlivats genom hänvisning i Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Finansiell utveckling, räkenskapsåret 2022 jämfört med räkenskapsåret 2021**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultat motsvarar redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader, omvärdering av resultat stegvis förvärv, nedskrivning av goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som i intressebolag / joint venture. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvärvet av Kungsleden 2021 bidrar till en ökning av förvaltningsresultat per aktie om 9,5 procent, trots tillfälligt ökade administrationskostnader, kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2022. Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 4 510 miljoner kronor (3 522), vilket motsvarar 13,63 kronor per aktie (12,45).

SEGMENTSINFORMATION, 2022 OCH 2021

mkr	2022 januari- december	2021 januari- december
Stockholm	2 409	1 483
Väst	1 685	1 272
Mitt	1 632	911
Mälardalen	1 123	1 014
Öresund	1 305	1 168
Finland	609	336
Coworking	232	169
Summa intäkter per segment	8 996	6 353

Intäkter

Under 2022 ökade de totala intäkterna med 2 643 miljoner kronor till 8 996 miljoner kronor (6 353). I det jämförbara beståndet¹⁾ av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 7,2 procent. Ökningen förklaras av fortsatt stark nyuthyrning, framgångsrika omförhandlingar samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i Bolagets definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för 2022 uppgick till 93,4 procent (93,2).

Bruttouthyrningen under 2022 uppgick till 666 miljoner kronor (720). Uppsägningar uppgick till 505 miljoner kronor (558), varav 8 miljoner kronor (8) avsåg konkurser och 43 miljoner kronor (81) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 161 miljoner kronor (162).

UTVECKLING INTÄKTER, 2022 OCH 2021

mkr	2022 januari- december	2021 januari- december	2021 januari- december (inkl. Kungsleden)	Förändring sammanslaget bolag, %
Jämförbart bestånd	7 689	5 152	7 176	7,2
Projekt-fastigheter	463	152	331	
Transaktion	612	897	879	
Coworking	232	169	169	
Totalt	8 996	6 353	8 555	5,2

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 356 miljoner kronor (1 396) motsvarande 412 kronor / kvadratmeter (346). Fastighetskostnaderna för jämförbart bestånd har ökat med 20,1 procent, främst till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning, men även på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

Förvärvet av Kungsleden innebär att Kungsledens förvaltningsfastigheter inkluderas i Bolagets definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Fastighetsadministration uppgick till 522 miljoner kronor (417), motsvarande 99 kronor per kvadratmeter (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 270 miljoner kronor (174). En del av kostnadsökningen bedöms vara temporär som ett resultat av förvärvet av Kungsleden.

1) Jämförbart bestånd, även like-for-likebestånd, avser de fastigheter som ingått i fastighetsbeståndet i minst 24 månader, exklusive projektfastigheter, enligt EPRAs definition.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER, 2022 OCH 2021

mkr	2022 januari-december	2021 januari-december	2021 januari-december (inkl. Kungsleden)	Förändring sammanslaget bolag, %
Jämförbart bestånd	1 958	1 102	1 631	20,1
Projektfastigheter	162	60	118	
Transaktion	236	234	207	
Direkt fastighetskostnader	2 356	1 396	1 957	20,4
Coworking	280	194	194	
Fastighetsadministration	522	417	531	
Centraladministration	278	174	269	
Kostnader totalt	3 436	2 181	2 951	16,4

FASTIGHETSKOSTNADER PER SEGMENT, 2022, KRONOR / KVADRATMETER

	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager / Lätt industri		Handel		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Driftskostnader	327	259	258	205	175	128	188	139	263	213
Underhåll	62	50	42	37	28	23	36	34	47	40
Fastighetsskatt	149	133	102	89	26	27	77	78	102	93
Fastighetskostnader	537	443	402	331	229	178	301	252	412	346
Uthyrning och fastighetsadministration									99	79
Totalt	537	443	402	331	229	178	301	252	511	425

Resultat från intressebolag

Resultat från intressebolag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar förvaltningsresultat, skatt och värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. I posten "förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intressebolagets förvaltningsresultat, vilket år 2022 uppgick till 550 miljoner kronor. Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (avser i huvudsak värdeförändringar finansiella instrument) exkluderats. Under varje kvartal utfördes ett nedskrivningstest på andelen, och för 2022 har en nedskrivning gjorts om 178 miljoner kronor.

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG, 2022 OCH 2021

mkr	2022 januari-december	2021 januari-december
Förvaltningsresultat	550	161
Värdeförändring fastighet	-863	935
Skatt	-35	-234
Övrigt	154	17
Castellums andel av intressebolagets resultat	-195	879
Nedskrivning intressebolag	-178	-246
Omvärdering intressebolag	-	509
Total påverkan på årets resultat	-373	1142
Valutaomräkning (OCI)	420	398
Totalt intressebolag i övrigt totalresultat	47	1540

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 607 miljoner kronor (-838). Förändringen förklaras framför allt av en större låneportfölj efter förvärvet av Kungsleden samt en ökning av den genomsnittliga räntan, som per den 31 december 2022 uppgick till 2,6 procent (1,8).

FINANSNETTO, 2022 OCH 2021

mkr	2022 januari-december	2021 januari-december
Finansiella intäkter	0	2
Räntekostnader	-1 593	-880
Finansieringsavgifter för förvärv	-	-27
Avgår: aktiverad ränta	101	50
Utdelning intressebolag	-	61
Tomträttsavgälder	-76	-27
Övriga finansiella kostnader	-39	-17
Summa finansnetto	-1 607	-838

Värdeförändringar

Fastighet

På fastighetsmarknaden har det skett få transaktioner under slutet av 2022 och marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och ökande kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven. Castellum redovisade för 2022 realiserade värdeförändringar om -3 563 miljoner kronor (6 307), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 31 punkter, jämfört mot 4,70 procent i början av samma år. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 26 miljoner kronor (878) som främst är hänförlig till avyttring av tolv fastigheter i Gävle samt avyttringar i Kungsledenbeståndet under fjärde kvartalet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET, 2022 OCH 2021

mkr	2022		2021	
	januari-december	januari-december	januari-december	januari-december
Kassaflöde	6 380		589	
Projektvinst / Byggrätter	582		1 162	
Avkastningskrav	-10 529		4 489	
Förvärv	4		67	
Orealiserad värdeförändring	-3 563		6 307	
Driftsöverskott (%)	-2,3		4,3	
Försäljningar	26		878	
Totalt	-3 537		7 185	
Driftsöverskott (%)	-2,3		4,9	

Finansiella instrument

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgick under 2022 till 3 309 miljoner kronor varav 2 690 miljoner kronor (325) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under 2022 samt förändrade valutakurser.

Goodwill

Under 2022 har goodwill skrivits ned med totalt 440 miljoner kronor. Detta är i huvudsak till följd av avyttringar om 200 miljoner kronor. Även goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med 168 miljoner kronor till följd av bland annat höjda avkastningskrav. Övrig nedskrivning är hänförlig till negativ värdeutveckling på fastigheter kopplat till goodwill.

Skatt

Total skattekostnad för 2022 uppgick till 487 miljoner kronor (41) varav 15 miljoner kronor (173) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpande av 20,6 procents skatt uppgick teoretisk skattekostnad till 461 miljoner kronor. Skillnaden om -26 miljoner kronor vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 373 miljoner kronor, ej avdragsgill ränta om -252 miljoner kronor samt -91 miljoner kronor hänförligt till nedskrivning av goodwill, som är utan skatteeffekt.

SKATTEBERÄKNING JANUARI-DECEMBER 2022

mkr	Underlag	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 510	-
-D:o intresseinnehav	-550	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-2 486	2 486
Ombyggnationer	-835	835
Aktiverad ränta	-101	101
Ej avdragsgill ränta	1 224	-
Valutaomräkning	-970	367
Övriga skattemässiga poster	-108	110
Skattepliktigt förvaltningsresultat	684	3 899
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	-141	
Försäljning fastigheter	0	-1 809
Värdeförändring fastigheter	-	-3 563
Värdeförändring derivat	-11	3 162
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	673	1 690
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	1 635	-1 635
Skattepliktigt resultat	72	2 291
Periodens skatt enligt resultaträkning	-15	-472

UPPSKJUTEN SKATTESKULD, 31 DECEMBER 2022

mkr	Underlag		
	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld	
Underskottsavdrag	1 635	337	337
Derivat	-3 114	-641	-641
Obeskattade reserver	-764	-157	-157
Fastigheter	-94 357	-19 438	-3 399
Summa	-96 600	-19 899	-3 860
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 415	2 145	
Utgående balans	-86 185	-17 754	-3 860

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2022 ägde Castellum, efter förvärv av tolv fastigheter och avyttring av 25 fastigheter under 2022, totalt 749 fastigheter till ett bokfört värde om 154 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Finland. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 61 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat, per den 31 december 2022. Castellum arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa Bolagets fastigheter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÄNDET, 2022

mkr	Bokfört värde, miljoner kronor	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	153 146	762
+ Förvärv	363	12
+ Ny-, till- och ombyggnation	5 548	
- Försäljningar	-3 080	-25
+/- Orealiserade värdeförändringar	-3 563	
+/- Valutakursomräkning	1 149	
Fastighetsbestånd 31 december 2022	153 563	749

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

mkr	2022 januari-december	2021 januari-december
Hysesvärde, kronor / kvadratmeter	1 758	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	93,2
Fastighetskostnader, kronor / kvadratmeter	511	425
Driftöverskott, kronor / kvadratmeter	1 048	1 008
Fastighetsvärde, kronor / kvadratmeter	26 737	26 667
Antal fastigheter	749	762
Uthyrningsbar yta, tusen kvadratmeter	5 696	5 853
Genomsnittligt avkastningskrav fastigheter, %	5,0	4,7

Investeringar

Under 2022 har investeringar i fastigheter skett för totalt 5 911 miljoner kronor (59 946), varav 0 miljoner kronor (47 258) avser förvärv via rörelse, 363 miljoner kronor (8 889) förvärv av fastigheter och 5 548 miljoner kronor (3 799) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -3 080 miljoner kronor (-17 228) uppgick nettoinvesteringen till 2 831 miljoner kronor (42 718).

Större pågående projekt

Castellum hade under 2022 större pågående projekt om ca 8,1 miljarder kronor, varav 2,8 miljarder kronor återstår att investera. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för de större pågående projekten uppgick till 83 procent. Under årets fjärde kvartal färdigställdes nybyggnation av logistikanläggningen Drevet 1, Helsingborg och ombyggnationen av Länsstyrelsens lokaler i fastigheten Götaland 5, Jönköping. Under 2022 färdigställdes tio större projekt, med ett

totalt årligt hyresvärde om 220 miljoner kronor. Bland de större projekten som färdigställdes ingår, såsom kontorsprojekten GreenHaus (Jeppe 1) i Helsingborg och ett nytt kontor till Polismyndigheten (Korsningen 1) i Örebro. En ombyggnation åt Migrationsverket i Göteborg (Sesamfröet 2) har också slutförts, liksom en ombyggnation åt Plikt- och provningsverket i Göteborg (Annedal 21:10). Rådande marknadsförutsättningar har bromsat in projektvolymerna, men Castellum lägger stort fokus på riskhantering i de pågående projekten och har en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma.

Castellums projektplan

Med rådande marknadsläge kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmaste fem åren minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande ca 650 000 kvm kan startas under de närmsta fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör ca 310 000 kvm logistik och resterande främst kontor.

Finansiering

Vid utgången av 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 76 849 miljoner kronor (70 829). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 44 503 miljoner kronor (43 088), lån i bank om 32 137 miljoner kronor (17 391) samt företagscertifikat om 209 miljoner kronor (10 350). Icke säkerställda skulder motsvarar 58 procent (76) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden (sett till de senaste 12 månaderna) uppgick till 3,9 gånger (5,2) och belåningsgraden uppgick till 42,3 procent (39,2). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 (3,3) år respektive 3,1 (3,8) år. Justerat för avtalade men ej utbetalda finansieringar uppgick kapitalbindningen till 3,6 år. Castellum har en god likviditetsberedskap och kan med kassa, outnyttjade kreditfaciliteter samt avtalade men ej utbetalda lån om totalt 16,2 miljarder kronor hantera samtliga förfall i kapitalmarknaden till och med 2024.¹⁾

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 31 DECEMBER 2022

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter ¹⁾ , mkr
0-1 år	860	11 164	209	12 233	16	950	13 183
1-2 år	7 743	3 750	-	11 493	15	5 254	16 747
2-3 år	12 859	10 684	-	23 543	31	6 097	29 640
3-4 år	3 630	6 928	-	10 558	14	-	10 558
4-5 år	1 416	2 698	-	4 114	5	-	4 114
>5 år	5 629	9 279	-	14 908	19	-	14 908
Totalt	32 137	44 503	209	76 849	100	12 301	89 150

1) Tillgängliga krediter inkluderar både utnyttjade och outnyttjade krediter som förfaller inom 1 år.

Krediter med förfallotidpunkten 0-1 år avsåg per den 31 december 2022 banklån om 860 miljoner kronor, obligationer om 11 164 miljoner kronor, certifikat om 209 miljoner kronor och checkkrediter om 950 miljoner kronor.

1) Per den 31 december 2022.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR¹⁾, 31 DECEMBER 2022

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	33 408	43	4,4	0,3
1-2 år	7 856	10	0,6	1,6
2-3 år	9 531	12	1,3	2,3
3-4 år	7 665	10	1,5	3,7
4-5 år	348	0	11,9	3,3
>5 år	18 041	23	1,2	7,2
Totalt	76 849	100	2,6	2,7

1) Avser förfall av räntebindningen.

Bolagets lån har normalt en rörlig räntebas som säkras med derivat. Beloppet om 33 408 miljoner kronor med förfallotidpunkten 0-1 år avser skulder som ej är säkrade med derivat eller löper med fast ränta. Skillnad mellan totala utestående lån och beloppet om 33 408 miljoner kronor täcks av swapkontrakt (och till viss del lån med fast ränta) med varierande löptid.

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	31 december 2022	31 december 2021
Räntebärande skulder, mkr	76 849	70 829
Utestående obligationer, mkr	44 503	43 088
Utestående företagscertifikat, mkr	209	10 350
Bankkrediter, mkr	32 137	17 391
Likvida medel, mkr	858	1 197
Outnyttjade kreditlöften, mkr	12 301	26 394
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52	55
Andel säkerställda tillgångar, %	21	18
Andel säkerställd upplåning / totala tillgångar, %	18	9
Andel utnyttjade säkerställda krediter, %	42	24
Belåningsgrad, %	42,3	39,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,2
Nettoskuld / EBITDA, ggr	13,6	16,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,1	3,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,3
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exklusive löften, %	2,6	1,7
Genomsnittlig effektiv ränta inklusive löften, %	2,7	1,8
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 899	-98
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	847	-465

Totalavkastning

Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden. Kursen på Castellum-aktien vid årets slut var 126,25 (243,80) motsvarande ett börsvärde om 41,5 miljarder kronor (83,0) beräknat på antalet utestående aktier. Under 2022 har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 7,60 kronor, varit -45,1 procent (20,7). Under 2022 har beslutade styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2022 bemyndigande styrelsen i Castellum att, under tiden intill Bolagets nästa årsstämma, besluta om överlåtelse och förvärv av egna aktier i Bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att Bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i Bolaget. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som Bolaget innehar. Under 2022 återköptes 12 143 033 aktier till en snittkurs om 226 kronor. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2022 till 17 331 000 aktier motsvarande 5 procent av antalet registrerade aktier.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 2023. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Kapitalisering

Belopp i mkr	31 mars 2023
Kortfristiga skulder	
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	12 460
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet ¹⁾	1 003
Utan säkerhet	11 457
Långfristiga skulder	
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	67 387
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet ²⁾	32 865
Utan garanti/säkerhet ³⁾	34 522
Summa kortfristiga och långfristiga skulder	79 847
Eget kapital	
Aktiekapital	173
Reservfonder	20
Övriga reserver	78 480
Total kapitalisering (exklusive totalresultat för perioden)	158 520

1) Avser pant i fastigheter.

2) Avser pant i fastigheter.

3) Inkluderar leasingsskuld om 1 557 miljoner kronor.

Eventualförpliktelser och indirekt skuldsättning

Per den 31 mars 2023 uppgick Castellums eventalförpliktelser till 29,4 miljarder kronor. Eventalförpliktelser består i huvudsak av borgen för koncernbolag. Bolaget har per dagen för Prospektet ingen indirekt skuldsättning.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

Nettoskuldsättning

Belopp i mkr	31 mars 2023
A. Kassa och bank	1 757
B. Andra likvida medel	0
C. Övriga finansiella tillgångar	3 475
D. Likviditet (A) + (B) + (C)	5 232
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	12 460
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0
G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)	12 460
H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) - (D)	7 228
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) ¹⁾	67 387
J. Skuldinstrument	0
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
L. Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)	67 387
M. Finansiell nettoskuldsättning (H) + (L)	74 615

1) Inkluderar leasingsskuld om 1 557 miljoner kronor.

Betydande förändringar sedan den 31 mars 2023

Det har inte skett några betydande förändringar i Castellums finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 mars 2023.



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse¹⁾

Enligt Castellums bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra (4) och högst åtta (8) ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

STYRELSEN I CASTELLUM

Namn	Befattning	Födelseår	Vald
Per Berggren	Styrelseordförande samt ledamot i revisionsutskottet och People Committee	1959	2007
Anna-Karin Celsing	Styrelseledamot samt ordförande i revisionsutskottet	1962	2021
Henrik Käll	Styrelseledamot samt ledamot i revisionsutskottet	1967	2022
Ann-Louise Lökhölm-Klasson	Styrelseledamot samt ledamot i People Committee	1971	2023
Louise Richnau	Styrelseledamot samt ordförande i People Committee	1966	2023
Leiv Synnes	Styrelseledamot samt ledamot i revisionsutskottet	1970	2022

1) Uppgifter om aktieinnehav i detta avsnitt inkluderar i förekommande fall eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.



Per Berggren (Ordförande)



Anna-Karin Celsing



Henrik Käll

	Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i revisionsutskottet och People Committee.	Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.
Född:	1959	1962	1967
Utbildning:	Civilingenjörsexamen från KTH och studier inom ekonomi vid Stockholms universitet.	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.	Civilekonomexamen från Uppsala universitet samt studier vid HEC Lausanne.
Uppdrag utanför Koncernen:	Styrelseordförande i Podium Fastigheter AB, Fondamentor AB och Fondamentor Norrlandskusten AB. Styrelseledamot i White arkitekter Aktiebolag, White Intressenter AB, Förvaltnings AB Somsok, Brisas Invest AB, Fasticon AB, Collegio AB, RetailFast Holding AB, Litsby Förvaltning AB, Triad Fastigheter AB, stiftelsen Mervärde, Förvaltnings AB Skarpäng samt Tingsvalvet Fastighets AB och i flera av dess dotterbolag. Per är även Senior Advisor för Slättö Förvaltning AB.	Styrelseledamot i AKC Råd AB, Volati AB, Landshypotek Bank Aktiebolag, OX2 AB, Peas Industries AB, Lannebo Holding AB, Lannebo Fonder AB, KLOB i Stockholm AB, Svensk Husproduktion AB, Tim Bergling Foundation, Stiftelsen Orienteatern och Stiftelsen Beckmans Designhögskola.	VD och styrelseordförande i FXity AB samt styrelseledamot i Garantum Fondkommission Aktiebolag, Bellmer Capital AB och Nordend AB.
Avslutade uppdrag och tidigare befattningar utanför Koncernen (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Slättö Förvaltning AB samt styrelseledamot i flera av dess dotterbolag. Styrelseledamot i SSM Holding AB, Termino C 7529 AB, Termino C 4149 AB och Fastighets AB Viperincus.	Styrelseordförande i Sveriges Television Aktiebolag samt styrelseledamot i Carnegie Investment Bank AB, Carnegie Holding AB, SERNEKE Group AB, Lannebo & Partners AB och Kungliga Operan Aktiebolag.	Styrelseledamot i Hoist Finance AB och ledamot i riskkommittén för Nordea Bank Abp.
Oberoende:	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget.	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget.	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget.
Aktier i Castellum:	15 000 aktier.	3 000 aktier.	2 000 aktier.



Ann-Louise Lökholm-Klasson



Louise Richnau



Leiv Synnes

	Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i People Committee.	Styrelseledamot sedan 2023. Ordförande i People Committee.	Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.
Född:	1971	1966	1970
Utbildning:	Studier inom systemvetenskap vid Göteborgs universitet, Advanced Strategic Management vid IMD och ledarskapsprogram vid Ruter Dam.	Civilingenjörsexamen från KTH, diplomutbildning för finansanalytiker (CEFA) samt hållbarhetsutbildning för finansanalytiker (CESGA).	Civilekonomexamen från Umeå universitet.
Uppdrag utanför Koncernen:	VD och styrelseledamot i flera dotterbolag inom Sweco-koncernen. Styrelseledamot i Innovationsföretagen, Svenskt Näringsliv, Sweco ÅF Healthcare AB och Bemsig AB. Ann-Louise är även huvudmannaråd i Svenska Mässan och valberedningsledamot i Sweden Green Building Council.	VD och styrelseledamot i Lotsberget AB och Lotsberget II AB samt styrelseordförande i Bantaba AB. Styrelseledamot i Nordanö Partners AB, Nordanö Intressenter AB, Nordanö Holding AB, FRT Jakobs-gatan 6 AB, Lepano AB, Propel Capital V AB, Propel Capital VI AB, Nomadic Retail AB, Sunna Group AB, Råsundapokalen AB och J6 Rådgivning AB. Louise är även styrelseledamot och Senior Advisor/ Partner i Nordanö Partners AB.	CFO och vice VD i Akelius Residential Property AB samt styrelseledamot i flera dotterbolag inom Akelius-koncernen.
Avslutade uppdrag och tidigare befattningar utanför Koncernen (senaste fem åren):	VD och styrelseledamot i flera dotterbolag inom Sweco-koncernen samt styrelseledamot i Sweden Green Building Council.	VD och styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB, Brunswick Real Estate Capital Holding AB och Niam Credit Advisory AB. Styrelseledamot i Fågelön AB och Brunswick Property Partners (UK).	VD eller styrelseledamot i flera dotterbolag inom Akelius-koncernen.
Oberoende:	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget.	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget.	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till större aktieägare i Bolaget.
Aktier i Castellum:	Ann-Louise Lökholm-Klasson innehar inga aktier i Castellum.	12 695 aktier.	44 022 358 aktier (varav 44 021 358 aktier innehas av Akelius Residential Property).

Koncernledning¹⁾

CASTELLUMS KONCERNLEDNING

Namn	Position	Födelseår	Innehaft position sedan	Verksam inom Koncernen sedan
Joacim Sjöberg	Verkställande direktör och koncernchef	1964	2023	2020
Sebastian Schlasberg	Chief Operating Officer (COO)	1982	2023	2023
Jens Andersson	Chief Financial Officer (CFO)	1973	2023	2022
Hanna Brandström	Head of People & Culture	1980	2017	2022 ¹⁾
Mats Eriksson	Verkställande direktör Region Mälardalen	1963	2015	2022 ¹⁾
Per Gawelin	Verkställande direktör Region Mitt	1978	2018	2006
Örjan Rystedt	Verkställande direktör Region Väst	1975	2023	2019
Malin Löveborg	Chefsjurist	1978	2022	2022
Anna-Karin Nyman	Kommunikationsdirektör	1983	2018	2018
Ola Orsmark	Verkställande direktör Region Öresund	1971	2014	2014
Kristina Sawjani	Chief Investment Officer	1975	2020	2020
Sven Stork	Verkställande direktör Region Stockholm	1967	2014	2022 ¹⁾

1) Innehade tidigare positionen i Kungsleden och erhöll motsvarande position i Castellum 2022 i samband med Förvärvet.



	Joacim Sjöberg	Sebastian Schlasberg	Jens Andersson	Hanna Brandström
	Verkställande direktör och koncernchef sedan 2023.	Anställd som COO sedan 2023.	Anställd som CFO sedan 2023.	Anställd som Head of People & Culture sedan 2022.
Född:	1964	1982	1973	1980
Utbildning:	Jur. kand. från Stockholms universitet.	Bachelor of Science in Economics and Business Administration från Copenhagen Business School.	Civilekonom från Linköpings universitet.	Filosofie kandidatexamen i företagsekonomi från Södertörns högskola.
Uppdrag utanför Koncernen:	VD och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB samt styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB och Entra ASA.	Sebastian Schlasberg innehar inga uppdrag utanför Koncernen.	Styrelseledamot i Trummelsberg Förvaltning AB.	Hanna Brandström innehar inga uppdrag utanför Koncernen.
Avslutade uppdrag och tidigare befattningar utanför Koncernen (senaste fem åren):	Styrelseledamot i flera dotterbolag inom Jones Lang LaSalle-koncernen och styrelseordförande i Beijerinvest Aktiebolag samt styrelseledamot i flera av dess dotterbolag. Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB och Tendium Holding AB.	Tidigare erfarenhet som ansvarig för Asset management på Scius Partners AB och regionchef Stockholm på Corem Property Group AB.	Finanschef i Klöver AB (och erhöll motsvarande position i Corem Property Group AB efter sammanslagningen av bolagen) samt styrelseledamot eller VD i flera av dess dotterbolag.	Bolagsman i Swelle Handelsbolag.
Aktier i Castellum:	3 000 aktier.	Sebastian Schlasberg äger inga aktier i Castellum.	10 228 aktier.	759 aktier.

1) Uppgifter om aktieinnehav i detta avsnitt inkluderar i förekommande fall eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.



	Mats Eriksson	Per Gawelin	Örjan Rystedt	Malin Löveborg
	Anställd som verkställande direktör i Region Mälardalen sedan 2022.	Anställd som verkställande direktör Region Mitt sedan 2018.	Anställd som verkställande direktör Region Väst sedan 2023.	Anställd som chefsjurist sedan 2022.
Född:	1963	1978	1975	1978
Utbildning:	Gymnasieingenjörsexamen inom Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan i Örebro.	Gymnasieekonom från Risbergsskolan i Örebro.	Civilingenjörsexamen i lantmåteri från KTH samt genomgått STEP (Skanska Top Executive Program) vid IMD Business School, Lausanne.	Jur. kand. från Stockholms universitet.
Uppdrag utanför Koncernen:	Mats Eriksson innehar inga uppdrag utanför Koncernen.	Styrelseledamot i Cleanica AB.	VD i Halvorsäng Fastighets AB och Halvorsäng Holding AB.	Malin Löveborg innehar inga uppdrag utanför Koncernen.
Avslutade uppdrag och tidigare befattningar utanför Koncernen (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Västerås Citysamverkan AB.	Per Gawelin har inte innehaft några uppdrag eller tidigare befattningar utanför Koncernen som avslutats de senaste fem åren.	Ledande befattningar på Skanska samt styrelseledamot och VD i flera av dess dotterbolag. Örjan har även varit styrelseledamot och VD i GOTHEV Torpavallen AB.	Chefsjurist på Klövern AB (och erhöll motsvarande position i Corem Property Group AB efter sammanslagningen av bolagen) samt medlem av ledningen i Clovern US Ltd.
Aktier i Castellum:	6 300 aktier.	3 525 aktier.	598 aktier.	1 500 aktier.



	Anna-Karin Nyman	Ola Orsmark	Kristina Sawjani	Sven Stork
	Anställd som kommunikationsdirektör sedan 2018.	Anställd som verkställande direktör Region Öresund sedan 2014.	Anställd som Chief Investment Officer sedan 2020.	Anställd som verkställande direktör i Region Stockholm sedan 2022.
Född:	1983	1971	1975	1967
Utbildning:	Studier inom multimedia-journalism och genusvetenskap vid Karlstads universitet samt ledarskap vid Gällöfsta.	Civilingenjörsexamen inom väg och vatten och byggnadsingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola.	Civilingenjörsexamen i lantmäteri från Lunds tekniska högskola.	Civilingenjörsexamen i lantmäteri från KTH.
Uppdrag utanför Koncernen:	Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB.	Styrelseledamot i IDEON Open AB och IDEON AB. Ola är även kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag och Ofcourse Kommanditbolag.	Styrelseledamot i Cribble AB, M&P Management AB, Sawjani 2019 AB och Sawjani 2022 AB.	Styrelseledamot i Kista Limitless AB.
Avslutade uppdrag och tidigare befattningar utanför Koncernen (senaste fem åren):	Anna-Karin Nyman har inte innehaft några uppdrag eller tidigare befattningar utanför Koncernen som avslutats de senaste fem åren.	Ola Orsmark har inte innehaft några uppdrag eller tidigare befattningar utanför Koncernen som avslutats de senaste fem åren.	Styrelseordförande i Mengus Twenty AB och Mengus Twenty-one AB samt styrelseledamot i Amasten Fastighets AB och Nyfosa AB.	Styrelseordförande i Kista Science City Fastighetsägare och styrelseledamot i Vibyskolan samt kommanditdelägare i Niam IV Investment KB.
Aktier i Castellum:	1132 aktier.	9 450 aktier.	3 239 aktier.	2 521 aktier.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Leiv Synnes är anställd som CFO och vice VD för Akelius Property Group som är, till viss del, verksamma inom samma marknad som Castellum. Vidare är Ann-Louise Lökhölm-Klasson VD och styrelseledamot för Sweco Sverige som är både kund och leverantör till Castellum.

Leiv Synnes har inte deltagit i frågor med anknytning till Akelius Residential Property's teckningsåtagande eller garantiavtalet mellan Akelius Residential Property och Bolaget, eller i andra frågor som rör Företrädesemissionen, där Leiv Synnes kan anses ha en intressekonflikt.

Utöver ovan och även om det inte kan uteslutas att potentiella intressekonflikter kan uppstå mellan Leiv Synnes och/eller Ann-Louise Lökhölm-Klassons skyldigheter gentemot Castellum och deras privata intressen och/eller andra åtaganden, föreligger det inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter, såvitt Castellum känner till, mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Castellum kan nås via Castellums registrerade adress på Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige.

Revisorer

Castellums revisor är sedan 2017 det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, som vid årsstämman den 23 mars 2023 omvaldes som revisor i Castellum för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner (född 1971) är huvudansvarig revisor. Harald Jagner är auktoriserad revisor och medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 150 000 000 kronor och högst 600 000 000 kronor, och antalet aktier ska vara lägst 300 000 000 och högst 1 200 000 000. Castellums registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 172 865 984 kronor fördelat på totalt 345 731 968 registrerade aktier med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Castellum har endast ett utgivet aktieslag. Varje aktie medför en (1) röst på bolagsstämman. Castellum innehar per dagen för Prospektet 17 331 000 egna aktier, vilka inte berättigar till teckning av aktier i Företrädesemissionen.

Årsstämman den 23 mars 2023 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om indragning av de 17 331 000 egna aktier som innehas av Bolaget. Beslutet var villkorat av att styrelsen beslutar om Företrädesemissionen.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Företrädesemissionen

Förestående Företrädesemission kommer, vid fulltecknad emission, medföra att antalet utestående aktier i Castellum ökar från 328 400 968 aktier till 492 601 452 aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 50 procent.¹⁾

Utspädning

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 29,8 procent (33,3 procent exklusive egna aktier som per dagen för Prospektet innehas av Castellum) genom att högst 164 200 484 nya aktier (motsvarande en ökning av antalet aktier om cirka 50 procent, cirka 42 procent inklusive egna aktier som innehas av Castellum) emitteras. Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet (Eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per den 31 mars 2023 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 62 kronor per ny aktie.

	Före Företrädesemissionen	Efter Företrädesemissionen	Utspädning (%)
Antal utestående aktier och röster i Castellum ¹⁾	328 400 968	492 601 452	33,3 ²⁾
Eget kapital	74 369	84 549 ³⁾	N/A
Nettotillgångsvärde ⁴⁾ per aktie, SEK	222,1 ⁵⁾	168,7	N/A

- 1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.
- 2) Cirka 29,8 procent inklusive egna aktier som innehas av Castellum.
- 3) Exklusive emissionskostnader.
- 4) Avser EPRA NRV (substansvärde).
- 5) Per den 31 mars 2023.

Information om offentliga uppköpserbjudanden

Aktierna i Castellum är inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden ifråga om Castellums aktier under det innevarande eller det föregående räkenskapsåret.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som (i) inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad ("Målbolaget"), och (ii) genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). En aktieägare som själv eller genom dotterbolag äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Den formella processen för inlösen av minoritetsaktier regleras av aktiebolagslagen.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna aktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

1) Exklusive 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, som ägs av Castellum och som kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska anmäla detta till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafteon, julafton eller nyårsafteon och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Varken aktiebolagslagen eller Castellums bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige.

Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas. Se avsnittet "Villkor och anvisningar - Viktig information om beskattning".

Utdelningspolicy och utdelningshistorik

Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelning ske om minst 50 procent av förvaltningsresultatet före skatt. Den 15 november 2022 meddelade Castellum att Bolagets styrelse, för att värna om Bolagets kreditbetyg, har beslutat om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 i syfte att stärka Bolagets balansräkning. Samtidigt föreslog styrelsen att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2022, vilket årsstämman 2023 beslutade i enlighet med.

Tabellen nedan visar Castellums beslutade utdelningar under räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020.

	2022	2021	2020
Utdelning per aktie, SEK	7,60	6,90	6,50

Aktieägare

Castellums aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som per den 31 mars 2023 (med därefter kända förändringar) motsvarar fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier eller röster i Bolaget framgår av tabellen nedan. Per dagen för Prospektet och såvitt Bolaget känner till kontrolleras Bolaget inte direkt eller indirekt av någon enskild person.

Ägare	Antal aktier	Andel av utestående aktier och röster, procent
Akelius Residential Property	44 021 358	13,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	17 482 299	5,3
Övriga	266 897 311	81,3
Totalt antal utestående aktier	328 400 968	100,0
Återköpta egna aktier	17 331 000 ¹⁾	
Totalt antal registrerade aktier	345 731 968	

1) Bolagets egna aktier kommer att dras in i samband med Företrädesemissionen i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023. De egna aktierna kan inte företrädas vid bolagsstämma och berättigar inte till deltagande i Företrädesemissionen.

Bemyndiganden

Bemyndigande för styrelsen att besluta om Företrädesemissionen

I syfte att stärka Castellums finansiella ställning bemyndigande årsstämman den 23 mars 2023 styrelsen i Castellum att besluta om nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till Bolagets årsstämma 2024. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras genom beslut med stöd av bemyndigandet ska uppgå till det antal aktier som motsvarar en emissionslikvid om cirka 10 miljarder kronor och får inte medföra att Castellums aktiekapital överstiger gränserna i Bolagets bolagsordning. Övriga emissionsvillkor ska bestämmas av styrelsen i Castellum.

Den 4 maj 2023 beslutade Castellums styrelse om nyemission av högst 164 200 484 nya aktier i enlighet med bemyndigandet.

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier med eller utan företrädesrätt för aktieägare

Årsstämman bemyndigande den 23 mars 2023 styrelsen i Castellum att fatta beslut om nyemission av aktier i Bolaget i enlighet med följande villkor: (i) bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen, dock längst intill årsstämman 2024, (ii) emission får ske av så många aktier som sammanlagt motsvarar högst 10 procent av Bolaget aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, (iii) emission får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, (iv) emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport, (v) aktier ska, vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt till teckning, emitteras på marknadsmässiga villkor styrelsen ska äga rätt att bestämma övriga villkor för emissionen, samt (vi) styrelsen, eller den styrelsen utser, bemyndigas att vidta de smärre justeringar i årsstämmans beslut som kan visa sig erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket. Syftet med ovan bemyndigande och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för Bolaget att (i) helt eller delvis finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv; och/eller (ii) att Bolaget ska kunna stärka sin finansiella ställning och/eller skapa en större likviditetsbuffert för finansieringsåtaganden.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman den 23 mars 2023 bemyndigande styrelsen i Castellum att, under tiden intill Bolagets nästa årsstämma, besluta om förvärv av egna aktier i Bolaget enligt följande: (i) förvärv får ske av högst så många aktier att Bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i Bolaget, (ii) förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm ("Börsen"), (iii) förvärv på Börsen får endast ske till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet,

(iv) betalning för aktierna ska erläggas kontant, och (v) förvärv av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen. Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen att, under tiden intill Bolagets nästa årsstämma, besluta om överlåtelse av egna aktier i Bolaget enligt följande: (i) överlåtelse får ske av samtliga aktier som Bolaget innehar, (ii) överlåtelse av aktier får ske genom handel på Börsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, (iii) överlåtelse av aktier på Börsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet, (iv) ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot Bolaget eller eljest med villkor, och (v) överlåtelse av aktie får ske vid ett eller flera tillfällen. Syftet med ovan nämnda bemyndiganden är att möjliggöra för Bolaget att kunna anpassa Bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde och/eller att kunna överlåta egna aktier som likvid för att helt eller delvis finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse eller som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv. Det bör noteras att syftet med bemyndigandet inte medger att Bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte.

Central kontoföring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för aktierna är SE0000379190.

Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.



Legala frågor och kompletterande information

Allmän bolags- och koncerninformation

Castellum Aktiebolag, vilket är Bolagets registrerade företagsnamn, är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen. Castellums organisationsnummer är 556475-5550 och styrelsen har sitt säte i Göteborg. Castellum bildades den 24 september 1993 och registrerades i aktiebolagsregistret den 27 oktober 1993. Castellums LEI-kod är 549300GU5OHT1T5IY68. Castellums registrerade adress är Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige och telefonnummer till Castellums huvudkontor i Göteborg är +46 31 60 74 00 och telefonnummer till Castellums huvudkontor i Stockholm är +46 8 503 052 00. Castellums webbplats har adressen www.castellum.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet utom i fall då informationen har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 10 maj 2023. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämplig när teckningsperioden har löpt ut och när de nyemitterade aktierna har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Väsentliga avtal

Castellum har inte ingått några väsentliga avtal (utöver avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten) under de senaste två åren.

Tecknings- och garantiåtaganden

Teckningsåtagande

Akelius Residential Property, som är Bolagets största aktieägare och representerar 13,4 procent av aktierna och rösterna i Castellum (exklusive egna aktier som ägs av Castellum) per dagen för Prospektet, har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel av Företrädesemissionen i Bolaget per avstämningsdagen för Företrädesemissionen, det vill säga nya aktier motsvarande sitt aktieinnehav i Bolaget, totalt cirka 13,4 procent av Företrädesemissionen baserat på Akelius Residential Property's aktieinnehav per dagen för Prospektet ("**Teckningsåtagandet**").

Garantiåtaganden

Utöver åtagandet om att teckna nya aktier motsvarande befintligt ägande har Akelius Residential Property garanterat att teckna ytterligare aktier motsvarande cirka 28,5 procent av Företrädesemissionen. En garantiersättning om 1,9 procent av garanterat belopp kommer att utgå till Akelius Residential Property. Garantivalet mellan Akelius Residential Property och Bolaget ingicks den 13 februari 2023. Citigroup Global Markets Europe AG och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Garanterna**") har garanterat teckningen av den andel av Företrädesemissionen som inte täcks av ovanstående teckningsåtaganden och garantiåtaganden från Akelius Residential Property upp till ett belopp om cirka 5 919 miljoner kronor, vilket utgör cirka 58,1 procent av Företrädesemissionen (fördelat lika mellan Citi och Nordea). För detta garantiåtagande kommer Bolaget att betala en ersättning om 1,9 procent av det garanterade beloppet och därutöver ersätta Garanterna för kostnader avseende juridiska rådgivare och andra utgifter som uppstått i samband med Företrädesemissionen. Garantivalet mellan Bolaget och Garanterna ingicks den 4 maj 2023. Tilldelningen av aktier som tecknas enligt garantiåtagandet kommer att göras enligt de principer som beskrivs i avsnittet "*Villkor och anvisningar – Tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter*".

Ej säkerställda åtaganden och garantiåtaganden

Ovan nämnda Teckningsåtaganden och garantiåtaganden är inte säkerställda genom exempelvis bankgarantier. Följaktligen finns det en risk för att en eller flera berörda aktieägare inte kan fullgöra sina åtaganden. Se även avsnittet "*Risikfaktorer – Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden*".

Totala åtaganden

Tillsammans motsvarar Teckningsåtagandet och garantiåtagandena 100 procent av Företrädesemissionen.

Namn	Befintligt innehav	Teckningsåtagande	Garantiåtagande, kronor	Garantiåtagande, andel av Företrädesemissionen	Totalt åtagande, andel av Företrädesemissionen
Akelius Residential Property ¹⁾	13,4 %	13,4 %	2 897 255 970	28,5%	41,9%
Citi	-	-	2 959 255 970	29,1%	29,1%
Nordea	-	-	2 959 255 970	29,1%	29,1%
Totalt					100 %

1) Med adress Engelbrektskatan 9-11, Box 5836, 102 48 Stockholm.

Lock-up-åtaganden

Bolaget har i samband med Företrädesemissionen åtagit sig gentemot Joint Global Coordinators att inte emittera, sälja, överlåta eller på annat sätt disponera eller ingå något annat avtal eller arrangemang med liknande effekt, avseende aktier eller andra liknande värdepapper i Bolaget, fram till och med dagen som infaller 90 dagar efter att slutligt utfall i Företrädesemissionen meddelats. Dessa begränsningar gäller inte (i) om Bolaget erhållit ett skriftligt godkännande från Joint Global Coordinators, (ii) emission av aktier inom ramen för Företrädesemissionen, (iii) emission av aktier inom ramen för aktierelaterade incitamentsprogram och (iv) apport- eller kvittningsemissioner uppgående till sammanlagt 10 procent av totala antalet aktier i Bolaget, i syfte att finansiera fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse.

Vidare har Akelius Residential Property åtagit sig gentemot Joint Global Coordinators att inte, utan skriftligt samtycke, sälja, överlåta eller på annat sätt disponera eller ingå något avtal eller arrangemang med liknande effekt, avseende varje innehav av aktier eller liknande värdepapper i Bolaget, fram till och med dagen som infaller 90 dagar efter att slutligt utfall i Företrädesemissionen har meddelats. Åtagandet innehåller sedvanliga undantag för exempelvis avyttring av aktier till följd av legala krav, efter beslut av myndighet eller domstol.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller som bedöms skulle kunna få betydande effekter på Castellums finansiella ställning eller lönsamhet.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Castellum har ägt rum efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet. För mer information om närståendetransaktioner, se not 29 i Castellums årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och "Övrig information" i delårsrapporten för perioden januari – mars 2023.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Castellum under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med MAR, och som enligt Castellums bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet. Samtliga offentliggöranden återfinns i sin helhet på Castellums webbplats, www.castellum.se.

Finansiella rapporter

- Den 15 juli 2022 offentliggjorde Castellum sin halvårsrapport för perioden januari – juni 2022.
- Den 20 oktober 2022 offentliggjorde Castellum sin delårsrapport för perioden januari – september 2022.
- Den 13 februari 2023 offentliggjorde Castellum sin bokslutskommuniké för 2022.
- Den 26 april 2023 offentliggjorde Castellum sin delårsrapport för perioden januari – mars 2023.

Förändringar i Castellums företagsledning och styrelse

- Den 17 november 2022 offentliggjorde Castellum att Maria Strandberg beslutat att lämna sin tjänst som CFO i Castellum och att en rekryteringsprocess inleddes för att tillsätta en ersättare.
- Den 14 december 2022 offentliggjorde Castellum att Rutger Arnhult beslutat att lämna sin roll som VD i Castellum och att inte ställa upp för omval till Castellums styrelse, och att en rekryteringsprocess inleddes för att tillsätta en ersättare.
- Den 16 december 2022 offentliggjorde Castellum att Jens Andersson utsetts till ny CFO på Castellum och att han tillträder tjänsten den 14 februari 2023.
- Den 17 januari 2023 offentliggjorde Castellum att Bolagets styrelse utsett styrelseledamot Joacim Sjöberg som tillförordnad VD för Castellum medan rekryteringsprocessen av ny VD pågår. Avgående VD Rutger Arnhult arbetsbefriades därmed under återstoden av sin uppsägningstid.
- Den 6 februari 2023 offentliggjorde Castellum att styrelseledamot Rutger Arnhult meddelat att han lämnar Castellums styrelse med omedelbar verkan.
- Den 22 mars 2023 offentliggjorde Castellum att Joacim Sjöberg utsetts till ny VD och koncernchef för Castellum.

Information avseende Företrädesemissionen

- Den 13 februari 2023 offentliggjorde Castellum att Bolaget avser genomföra en fullt garanterad företrädesemission om cirka 10 miljarder kronor för att stärka Bolagets finansiella ställning.
- Den 4 maj 2023 offentliggjorde Castellum att Bolaget beslutat om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 10 miljarder kronor samt villkoren för emissionen.

Övrigt

- Den 6 oktober 2022 offentliggjorde Castellum att Bolaget avsåg tillåta M2 Asset Management AB att genomföra en försäljning av aktier i Castellum under pågående stängd period.
- Den 15 november 2022 offentliggjorde Castellum att Bolagets styrelse beslutat om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 i syfte att stärka bolagets balansräkning samt att Bolagets styrelse inte kommer att föreslå en vinstutdelning till årsstämman 2023.

Kostnader för Företrädesemissionen

Castellums kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 228 miljoner kronor. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för ersättning för garantiåtagandet, arvode till Managers, revisorer, legala rådgivare, och upprättande av Prospektet.

Rådgivares intressen

Citi, Handelsbanken och Nordea är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, Nykredit Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) är Joint Bookrunners. Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners erbjuder finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen. Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Castellum för vilka dessa har erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Citi och Nordea agerar dessutom garanter i samband med Företrädesemissionen.

Vidare är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners samt till dem närstående företag lån- eller kreditgivare till Castellum.

Roschier Advokatbyrå AB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Företrädesemissionen.

Webbplats

Bolagets webbplats är www.castellum.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet såvida inte denna information införlivas genom hänvisning i Prospektet.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets registreringsbevis, (ii) Bolagets bolagsordning, samt (iii) alla rapporter, brev och uttalanden som på Bolagets begäran utarbetats av en expert och som till någon del ingår i eller som det hänvisas till i Prospektet, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Castellums registrerade adress på Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form och kan granskas på Castellums webbplats, www.castellum.se.

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Castellums fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Castellum. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades.

Forum Fastighetsekonomi AB har utfärdat värderingsintyg avseende vissa av Castellums fastigheter i Sverige och Cushman & Wakefield har utfärdat värderingsintyg avseende övriga av Castellums fastigheter i Sverige samt samtliga fastigheter i Danmark och Finland (tillsammans "**Värderingsintygen**"). Forum Fastighetsekonomi AB har adress Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm och Cushman & Wakefield har adress Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att Värderingsintygen tagits in i Prospektet.

Enligt Värderingsintygen uppgick värdet av Castellums fastigheter per den 31 mars 2023 till 145 512 miljoner kronor (baserat på Riksbankens omräkningskurs från lokal valuta till

svensk valuta per den 31 mars 2023). Motsvarande värde enligt Castellums värdering av dess fastigheter per den 31 mars 2023 uppgick till 148 078 miljoner kronor¹⁾, det vill säga en avvikelse om 1,7 procent i förhållande till värderingen enligt Värderingsintygen. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för ett osäkerhetsintervall om 5-10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Bolagets bedömning att denna nämnda avvikelse om 1,7 procent ryms väl inom detta osäkerhetsintervall.

Informationen i Värderingsintygen har hämtats från tredje part. Sådan information har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.



1) Exklusive markförberedande arbeten om 136 miljoner kronor avseende fastighet som Bolaget inte tillträtt och således inte äger.

Värderingsutlåtande från Cushman & Wakefield Sweden AB avseende Sverige



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield Sweden AB har av Castellum Aktiebolag fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för 452 värderingsobjekt belägna i Sverige vilka ägs av Castellum Aktiebolag med närstående bolag. Objekten utgörs i huvudsak av kontors- respektive lättindustri/lagerfastigheter men i portföljen ingår även handels-, bostads-, samhälls- och hotellfastigheter.

Värdetidpunkt för värdebedömningarna är satt till den 31 mars 2023. Det totala värdet på portföljen avser summan av de enskilda värderingarna och ingen hänsyn har tagits till eventuella portföljeffekter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 4 281 777 kvm, varav 34 658 kvm utgörs av bostäder och 4 247 119 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2020 (EVS 2020), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingen uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vårt värderingsutlåtande krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Castellum Aktiebolag. Enligt RICS Valuation – Global Standards 2022, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Castellum Aktiebolag, se nedan.

Alla objekt har besiktats av representanter från Cushman & Wakefield AB under den senaste treårsperioden. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingarna. Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för ändamålet och vi har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om hyresförhållanden, planförhållanden etc. Om någon information eller något antagande som värderingen bygger på befinns vara felaktigt, kan värderingsresultatet också vara felaktigt och bör omprövas.

Marknadsvärde har bedömts för 452 värderingsobjekt per värdetidpunkten 31 mars 2023 till:

Summa marknadsvärde: 112 240 740 000 kronor

(Ett hundratolv miljarder tvåhundrafyrtio miljoner sjuhundrafyrtio tusen kronor)

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt med äganderätt till 102 096 110 000 kronor och för de värderingsobjekt upplåtna med tomträtt till 10 144 630 000 kronor.



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Stockholm/Göteborg 2023-04-24
Cushman & Wakefield Sweden AB

Anders Elvinsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

Peter W-O Berglin, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

- Med avseende på punkt 1.2 i Bilaga 3 till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"), är vi ansvariga för det här värderingsutlåtandet och ansvarar för informationen i detta värderingsutlåtande och bekräftar enligt vår kännedom (efter att ha vidtagit alla rimliga åtgärder för att säkerställa att så är fallet), att informationen i detta värderingsutlåtande överensstämmer med sakförhållandena och utelämnar ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Detta utlåtande uppfyller kraven i punkterna 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.
- Detta utlåtandes användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri, inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av utlåtandets innehåll.



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Bilaga 1 - Fastighetslista

Fastighetsbeteckning	Kommun
Varla 3:22, del av (B)	Kungsbacka
Årsta 36:2	Uppsala
Årsta 67:1	Uppsala
Årsta 74:3	Uppsala
Boländerna 8:11	Uppsala
Årsta 78:1	Uppsala
Kungsängen 35:3	Uppsala
Boländerna 12:1	Uppsala
Dragarbrunn 21:1	Uppsala
Dragarbrunn 20:4	Uppsala
Dragarbrunn 16:2	Uppsala
Husbyborg 1:100	Uppsala
Kol 13	Västerås
Högspänningen 1	Västerås
Tunbytorp 10	Västerås
Verkstaden 14 (Byggnad 15-17, 18-19, 21, 24-25, 27)	Västerås
Koppartorget 4 & 5 (Verkstaden 14)	Västerås
Koppartorget 3 (Verkstaden 14)	Västerås
Amasonen 3	Linköping
Ambrosia 6	Linköping
Blandaren 18	Linköping
Duvan 18	Linköping
Bågaren 3	Norrköping
Deltat 1	Växjö
Tegnér 15	Växjö
Ödman 14	Växjö
Översikten 6	Jönköping
Översikten 9	Jönköping
Oxelbergen 1:2	Norrköping
Taktpinnen 1	Norrköping
Ribban 5	Nyköping
Dockan 9	Växjö
Spännbucklan 16	Malmö
Tistlarna 9	Malmö
Malte 23	Malmö
Gustav Adolf 13	Malmö
Hälsingland 19	Malmö
Sändaren 1	Malmö
Mässhallen 2	Malmö
Smygmaskan 1	Malmö
Sjustjärnan 1	Malmö
Godsfinkan 1	Malmö
Von Conow 57	Malmö



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Eggegrund 7	Malmö
Rustningen 1	Helsingborg
Mimer 12	Helsingborg
Akvamarinen 1	Helsingborg
Grusbacken 2	Helsingborg
Spjutet 2	Helsingborg
Kulan 3	Helsingborg
Kulan 3, del av (2)	Helsingborg
Jeppe 1	Helsingborg
St Clemens 27	Lund
Stockholmsledet 8	Lund
St Clemens 22	Lund
Forskaren 2:2 (Forskaren 2)	Lund
Jöns Petter Borg 9	Lund
Råbyholm 5	Lund
Forskaren 2:1 (Forskaren 2)	Lund
Vildanden 8	Malmö
Flintan 4	Lund
Marknadsplatsen 8	Malmö
Gefion 3	Malmö
Hästvagnen 3	Malmö
Älvdalen 1	Ängelholm
Dubbelknappen 4	Malmö
Studentkåren 7	Lund
Rödkallen 11	Malmö
Rektangeln 9	Malmö
Julius 1	Malmö
Mässhallen 1	Malmö
Tyfonen 1	Malmö
Löpöglan 2	Malmö
Vagnslidret 1	Malmö
Företaget 8	Lund
Skjutsstallslyckan 23	Malmö
Mården 7	Hässleholm
Tågarp 20:81	Burlöv
Verkstaden 5	Lund
Dubbelknappen 20	Malmö
Ventilen 3	Malmö
Långhuset 1	Malmö
Sunnanå 12:34	Burlöv
Domarringen 1	Malmö
Isotopen 1	Stockholm
Örnäs 1:17	Upplands-Bro
Öskaret 1	Stockholm
Linde Torp 10	Stockholm
Viby 19:45	Upplands-Bro
Herrjärva 2	Solna
Aprikosen 3	Solna
Domnarvet 4	Stockholm
Fredsfors 14	Stockholm



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Betongblandaren 13	Stockholm
Betongblandaren 12	Stockholm
Betongblandaren 10	Stockholm
Linde Torp 8	Stockholm
Spejaren 3	Huddinge
Godståget 1	Stockholm
Tidskriften 2	Sollentuna
Hornsberg 10	Stockholm
Gräslöken 1	Solna
Visiret 3	Huddinge
Varpen 11	Huddinge
Getholmen 1	Stockholm
Elektronen 1	Sollentuna
Vallonsmidet 11	Stockholm
Yrket 4	Solna
Marievik 27	Stockholm
Marievik 30	Stockholm
Domnarvet 27	Stockholm
Elementet 4	Sollentuna
Vallonsmidet 8	Stockholm
Elektra 3	Stockholm
Charkuteristen 5	Stockholm
Charkuteristen 6	Stockholm
Charkuteristen 8	Stockholm
Tjurhornet 15	Stockholm
Charkuteristen 1	Stockholm
Charkuteristen 7	Stockholm
Ugnen 5	Solna
Arken 7	Östersund
Arkivet 1	Östersund
Handelsmannen 6	Östersund
Läkarboken 5	Östersund
Verkstaden 11	Östersund
Bergudden 8	Danderyd
Muttern 3	Danderyd
Trekanten 5	Danderyd
Dagskiftet 3	Stockholm
Dikesrenen 2	Stockholm
Domptören 4	Stockholm
Glasmålningen 4	Stockholm
Nattskiftet 15	Stockholm
Timpenningen 1	Stockholm
Vreten 20	Stockholm
Blästern 14	Stockholm
Furudal 2	Stockholm
Gärdsmysen 4	Sollentuna
Holar 1	Stockholm
Lustgården 11	Stockholm
Päronet 1	Sundbyberg
Torsnäs 1	Stockholm



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Veddesta 2:37	Järfälla
Veddesta 2:65	Järfälla
Veddesta 2:73	Järfälla
Lustgården 12	Stockholm
Rotterdam 1	Stockholm
Stettin 5	Stockholm
Stettin 6	Stockholm
Tegeludden 13	Stockholm
Keflavik 1	Stockholm
Träboken 1	Sollentuna
Jordbromalm 6:14	Haninge
Traktorn 7	Södertälje
Täckeråker 2:273	Haninge
Täckeråker 2:227	Haninge
Enen 10	Södertälje
Kantjärnet 4	Stockholm
Laven 6	Umeå
Karlslund 5:2	Östersund
Färöarna 3	Stockholm
Borgarfjord 5	Stockholm
Reykjavik 2	Stockholm
Godsvagnen 9	Stockholm
Gladan 5	Stockholm
Gladan 6	Stockholm
Gladan 7	Stockholm
Hornafjord 1	Stockholm
Gladan 4	Stockholm
Järnet 6	Tyresö
Svärdet 7	Danderyd
Holar 4	Stockholm
Njursta 1:21	Upplands Väsby
Vakten 11	Jönköping
Atollen 3	Jönköping
Ättehögen 18	Jönköping
Atollen 5	Jönköping
Visionen 3	Jönköping
Visionen 3, del av (fd 1)	Jönköping
Visionen 3 Trafikverket	Jönköping
Vagnmakaren 7	Jönköping
Droskan 12	Jönköping
Örontofsen 5	Jönköping
Varuhuset 1	Jönköping
Hotellet 8	Jönköping
Idémannen 2, Datalinjen	Linköping
Idémannen 2, Collegium	Linköping
Idémannen 2, Teknikringen	Linköping
Idémannen 2, Vita Huset	Linköping
Jägmästaren 1	Linköping
Götaland 9, Domstolsverket	Jönköping
Decimalen 17	Linköping



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Druvan 22	Linköping
Kvarnen 5	Norrköping
Knäppingsborg 7+8	Norrköping
Spetsen 10	Norrköping
Motorn 12	Norrköping
Heden 16:5	Göteborg
Inom Vallgraven 34:8	Göteborg
Tingstadsvassen 11:11	Göteborg
Rambergstaden 733:409	Göteborg
Pustervik 3:8	Göteborg
Masthugget 3:6	Göteborg
Lorensberg 48:8	Göteborg
Gamlestaden 26:1	Göteborg
Tingstadsvassen 14:7	Göteborg
Annedal 21:10	Göteborg
Gullbergsvass 1:15 (Del av, 601280)	Göteborg
Lindholmen 28:3	Göteborg
Backa 20:5	Göteborg
Kärra 28:19	Göteborg
Lindholmen 28:4	Göteborg
Lundbyvassen 3:1	Göteborg
Solsten 1:118	Härryda
Lindholmen 28:1	Göteborg
Kålsered 1:108	Göteborg
Kålsered 1:5 & 1:108	Göteborg
Gullbergsvass 1:15 del av (fd 1:2 601334)	Göteborg
Backa 21:5	Göteborg
Lundbyvassen 4:9	Göteborg
Tingstadsvassen 31:2	Göteborg
Spindeln 12	Borås
Gårda 19:10	Göteborg
Högsbo 13:2	Göteborg
Högsbo 13:4	Göteborg
Högsbo 17:4	Göteborg
Högsbo 17:6	Göteborg
Högsbo 17:8	Göteborg
Högsbo 24:13	Göteborg
Högsbo 36:3	Göteborg
Järnbrott 168:1	Göteborg
Sävenäs 67:3	Göteborg
Arendal 764:385	Göteborg
Ädelgasen 1	Mölnadal
Kryptongasen 7	Mölnadal
Kryptongasen 4	Mölnadal
Osdal 3:2	Borås
Högsbo 10:17	Göteborg
Högsbo 27:9	Göteborg
Högsbo 14:3	Göteborg
Högsbo 27:8	Göteborg
Högsbo 13:6	Göteborg



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Högsbo 11:5	Göteborg
Barken 6	Uddevalla
Midas 14	Borås
Kilsund 3	Borås
Katrinedal 14	Borås
Vallmon 6	Möndal
Kryddpepparn 3	Möndal
Generatom 2 (Generatom 13)	Möndal
Generatom 1 C Ahlsell (Generatom 13)	Möndal
Generatom 1 B Porsche (Generatom 13)	Möndal
Generatom 1 A - Optoscand (Generatom 13)	Möndal
Gaslyktan 11	Möndal
Anisen 3	Möndal
Tjärblomman 2	Möndal
Tusenskönan 2	Möndal
Hede 3:12	Kungsbacka
Högsbo 24:12	Göteborg
Högsbo 36:1	Göteborg
Högsbo 18:1	Göteborg
Apollo 5	Borås
Varla 3:22	Kungsbacka
Trucken 5	Borås
Kusken 3	Möndal
Högsbo 36:7	Göteborg
Katrinedal 2	Borås
Näckrosen 3	Borås
Elledningen 4	Västerås
Kontaktledningen 1	Västerås
Verkstaden 7	Västerås
Västerås 5:9	Västerås
Finnslätten 4	Västerås
Effekten 3	Västerås
Effekten 4	Västerås
Örjan 1	Västerås
Finnslätten 1 Hus 326	Västerås
Finnslätten 1 Hus 330	Västerås
Finnslätten 1 Hus 331	Västerås
Finnslätten 1 Hus 332	Västerås
Finnslätten 1 Hus 343	Västerås
Finnslätten 1 Hus 344	Västerås
Finnslätten 1 Hus 346	Västerås
Finnslätten 1 Hus 347	Västerås
Finnslätten 1 Hus 351	Västerås
Finnslätten 1 Hus 357	Västerås
Finnslätten 1 Hus 358	Västerås
Finnslätten 1 Hus 359	Västerås
Effekten 2, del av, Hus 391	Västerås
Effekten 2, del av, Hus 396	Västerås
Effekten 5, del av, Hus 398	Västerås
Effekten 5, del av, Hus 399	Västerås



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Öriket 2	Jönköping
Ansvaret 1	Jönköping
Hoven 1	Jönköping
Götaland 5, del 1	Jönköping
Götaland 5, del 2	Jönköping
Blixten 6	Jönköping
Götaland 5, del 3 Werket	Jönköping
Götaland 5, del 4	Jönköping
Växjö 10:54	Växjö
Unaman 9	Växjö
Karl XV 9	Helsingborg
Rådhuset 5	Helsingborg
Kärnan Mellersta 9	Helsingborg
Telegrafan 9	Helsingborg
Kolonien 28	Helsingborg
Läkaren 10	Stockholm
Klassföreståndaren 3	Stockholm
Stora Frösunda 3	Solna
Terminalen 2	Sollentuna
Virkeshandlaren 10	Örebro
Svetsaren 6	Örebro
Inköparen 1	Örebro
Grosshandlaren 2	Örebro
Litografen 1	Örebro
Borgaren 1	Örebro
Stinsen 18	Örebro
Olaus Petri 3:244	Örebro
Hällstugan 28	Örebro
Kontrollanten 12	Örebro
Basen 10	Örebro
Elkraften 6	Västerås
Tunbytorp 7	Västerås
Verkstaden 21	Västerås
Inom Vallgraven 35:14	Göteborg
Inom Vallgraven 35:16	Göteborg
Skår 58:1	Göteborg
Tingstadsvassen 12:9	Göteborg
Masthugget 26:1	Göteborg
Masthugget 26:1, Emigranten	Göteborg
Olskroken 14:2	Göteborg
Inom Vallgraven 57:2	Göteborg
Nordstaden 2:16	Göteborg
Lundbyvassen 8:3	Göteborg
Åseby 1:5, 7:2 m.fl.	Göteborg
Torbjörnsgården 2	Mölnadal
Högsbo 29:2	Göteborg
Kobbegården 172:1	Göteborg
Krokslätt 34:16	Göteborg
Stiernhielm 7	Mölnadal
Lexby 2:29	Partille



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Thorild 12	Uddevalla
Kompaniet 2	Borås
Högsbo 14:7	Göteborg
Högsbo 20:13	Göteborg
Högsbo 20:12	Göteborg
Kallebäck 2:7	Göteborg
Kallebäck 2:11	Göteborg
Kallebäck 2:9	Göteborg
Tynnered 1:13	Göteborg
Läkaren 1	Trollhättan
Tjärblomman 3	Möndal
Högsbo 26:8	Göteborg
Kobbegården 6:360	Göteborg
Högsbo 20:22	Göteborg
Högsbo 27:7	Göteborg
Högsbo 40:1	Göteborg
Kobbegården 6:362	Göteborg
Kobbegården 6:7	Göteborg
Lorens 14	Västerås
Isolatorn 3	Västerås
Mimer 5	Västerås
Ottar 5	Västerås
Ottar 6	Västerås
Lantmäteriet 2	Örebro
Tullen 8	Örebro
Repslagaren 24	Örebro
Hällstugan 8	Örebro
Porten 1	Örebro
Fyren 1	Växjö
Holkynan 6	Malmö
Moränen 3	Malmö
Smörbollen 19	Malmö
Krukskärvan 11	Malmö
Eggegrund 1	Malmö
Sälen 4	Malmö
Flygbasen 4	Malmö
Flygstolen 1	Malmö
Flygbasen 7	Malmö
Lerkärllet 3	Malmö
Sidorodret 3	Malmö
Flygledaren 1	Malmö
Noshjulet 3	Malmö
Atlanten 4	Malmö
Bjurö 9	Malmö
Väderö 18	Malmö
Väderö 14	Malmö
Påskbuketten 6	Malmö
Påskbuketten 8	Malmö
Påskbuketten 9	Malmö
Påskbuketten 5	Malmö



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Påskbuketten 10	Malmö
Höjdpunkten 2	Lund
Aftonen 1	Lund
Måttbandet 8	Täby
Forellen 1	Solna
Räknestickan 2	Täby
Kungsängens-Tibble 1:648	Upplands-Bro
Sandhagen 9	Stockholm
Gulddragaren 24	Stockholm
Tunaberg 4	Stockholm
Effekten 13	Västerås
Tunbytorp 1	Västerås
Krista 1	Västerås
Linblocket 1	Västerås
Mimer 6	Västerås
Vämmedal 2:110	Mölnadal
Tingstadvassen 29:2	Göteborg
Rud 52:2	Göteborg
Tingstadvassen 26:7	Göteborg
Sörred 7:23	Göteborg
Varvet 3	Uddevalla
Arendal 6:1	Göteborg
Arendal 6:2	Göteborg
Arendal 4:4	Göteborg
Tingstadvassen 31:5	Göteborg
Magnetbandet 3	Linköping
Ädelmetallen 15	Jönköping
Prislappen 1	Linköping
Greken 5	Linköping
Glasflaskan 1	Linköping
Isbjörnen 4	Linköping
Grundet 9	Linköping
Gardisten 4	Linköping
Söderhällby 2:1	Uppsala
Librobäck 3:3	Uppsala
Boländerna 11:1	Uppsala
Boländerna 10:11	Uppsala
Aspgården 18, del av	Umeå
Gumsbacken 12	Nyköping
Asken 17	Nyköping
Gumsbacken 15	Nyköping
Lastaren 1	Örebro
Arbetaren 1	Örebro
Hissmontören 4	Örebro
Rörläggaren 4	Örebro
Fotogenen 4	Norrköping
Amerika 5	Norrköping
Sågen 7	Norrköping
Taktpinnen 6	Norrköping
Bolaget 1	Malmö



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Idrotten 7	Malmö
Torshammaren 11	Malmö
Smärgelskivan 1-2	Helsingborg
Kruthornet 1	Helsingborg
Sågen 14	Kungsbacka
Varla 14:1	Kungsbacka
Varla 14:8	Kungsbacka
Varla 2:427	Kungsbacka
Varla 3:34	Kungsbacka

Värderingsutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB avseende Sverige

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Castellum Aktiebolag, organisationsnummer 556475-5550, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende delar av bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 2023-03-31.

Det värderade beståndet utgörs av totalt 256 värderingsobjekt. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 21 kommuner i Sverige. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 043 459 kvm. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av självständiga och externa fastighetsvärderare med överseende av auktoriserade fastighetsvärderare Jonas Petersson, Olle Winroth, Hans Voksepp samt Hans Westin.

Metodik

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS beställarhandledning för fastighetsvärdering.

Värderingen är upprättad i enlighet med punkterna 128 till 130 i ESMA:s uppdatering av CESR rekommendation.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp. I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar.

Värderingsobjekten har besiktigats under perioden 2016-2023. För objekt som genomgått större förändringar i byggnadsstruktur eller tekniska installationer har besiktning skett under senare delen av tidsperioden. Värderingarna har genomförts enligt ovanstående metod.

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc.

I kassaflödeskalkylerna har följande antaganden använts

- Kassaflödesstart 1 april 2023.
- Inflationen (KPI-förändring) är 5,0 procent 2023 och 2,0 procent resterande år av kalkylperioden.
- Hyrorna antas följa hyresavtalen. Efter hyresavtalens förfall antas en justering till marknadshyra (om nödvändigt) och hyran antas därefter följa KPI-förändringen.
- Kostnaden för drift- och underhåll antas följa KPI-förändringen.



Värderingsintyg Castellum AB

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2023-03-31 baserade på givna förutsättningar, har bedömts till **19 892 800 000 kronor** (Nitton miljarder åttahundra nittiotvå miljoner åttahundra tusen kronor). Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt med äganderätt till 18 353 400 000 kr och för de värderingsobjekt som upplåts med tomträtt till 1 539 400 000 kr.

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven varierar mellan 3,46 till 8,0% beroende på fastighetstyp, läge och kontraktstruktur och med ett genomsnitt om ca 5,8 %.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet varierar mellan ca 3 400 och ca 71 500 kr/kvm och med ett genomsnitt om ca 19 000 kr/kvm.

Stockholm 2023-03-31

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Jonas Petersson
Civilingenjör


Hans Westin
Civilekonom


Hans Voksepp
Civilingenjör


Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Algen 2	Jönköping
Anisen 1	Mölnadal
Annedal 21:9	Göteborg
Arendal 764:394	Göteborg
Armringen 2	Malmö
Backa 107:4	Göteborg
Bangården 4	Solna
Banken 8	Linköping
Barkborren 3	Västerås
Bergakungen 1	Helsingborg
Betongblandaren 3	Stockholm
Bodarna 8	Örebro
Boklådan 7	Linköping
Bollbro 15	Helsingborg
Boländerna 11:2 o 11:3	Uppsala
Boländerna 11:5	Uppsala
Boländerna 36:2	Uppsala
Boländerna 5:12	Uppsala
Boländerna 9:1	Uppsala
Borgmästaren 11	Linköping
Borgmästaren 2	Linköping
Bägaren 5	Norrköping
Bägaren 6	Norrköping
Bältespännat 13	Malmö
Cedern 9, 12, 15 & 16	Borås
Dagskiftet 4	Stockholm
Dagslåndan 11	Västerås
Dalkullan 19	Linköping
Danmark 27	Helsingborg
Danmark 31	Helsingborg
Delfinen 15	Helsingborg
Diket 7	Norrköping
Djåknén 7	Linköping
Dolken 4	Helsingborg
Dolken 5	Linköping
Domnarvet 28	Stockholm
Domnarvet 39	Stockholm
Dragarbrunn 16:6	Uppsala
Dragarbrunn 19:1	Uppsala
Dragarbrunn 20:2	Uppsala
Drevet 1	Helsingborg
Ekholma 7	Borås
Elektronen 1	Jönköping



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Elektronen 4	Sollentuna
Elementet 3	Sollentuna
Elenergin 1	Västerås
Elkraften 4	Västerås
Elkraften 7	Västerås
Elledningen 1	Västerås
Elledningen 3	Västerås
Erik Dahlberg 5 & 9	Helsingborg
Flintkärnan 5	Malmö
Friedningen 13	Västerås
Friedningen 8	Västerås
Friedningen 9	Västerås
Furudal 4	Stockholm
Fältmätaren 29	Västerås
Färjan 4	Helsingborg
Försäljaren 2	Örebro
Gamla Rådstugan 3	Norrköping
GamlaBron 13	Norrköping
Gamlestaden 22:14	Göteborg
Gasverket 2	Örebro
Generatorn 5	Möndal
Getholmen 2	Stockholm
Giggen 2 (Byggrätt)	Linköping
Gillet 22	Örebro
Gjutaren 10	Borås
Gripen 11	Växjö
Grusbacken 3	Helsingborg
Grusbädden 2	Helsingborg
Grävlingen 5	Borås
Gullbergsvass 1:12	Göteborg
Gården 15	Linköping
Hamnen 22:27	Malmö
Hamnen 22:28	Malmö
Havet 5	Malmö
Hede 3:125	Kungsbacka
Hede 3:131	Kungsbacka
Heliumgasen 11	Möndal
Heliumgasen 4	Möndal
Hinden 2	Borås
Hyveljärnet 3	Helsingborg
Hästholmen 2	Stockholm
Högsbo 13:3	Göteborg
Högsbo 17:7	Göteborg



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Högsbo 20:11	Göteborg
Högsbo 28:3	Göteborg
Högsbo 36:5	Göteborg
Högsbo 36:6	Göteborg
Högsbo 36:9	Göteborg
Högsbo 38:9	Göteborg
Högsbo 39:3	Göteborg
Högsbo 40:2	Göteborg
Högsbo 7:16	Göteborg
Högsbo 8:8	Göteborg
Högsbo 9:3	Göteborg
Högvakten 6	Helsingborg
Idéflödet 1	Linköping
Idékretsen 4	Linköping
Idémannen 1	Linköping
Inom Vallgraven 19:17	Göteborg
Inom Vallgraven 33:9	Göteborg
Inom Vallgraven 35:17	Göteborg
Inom Vallgraven 4:1	Göteborg
Jordgubben 1	Jönköping
Järnåldern 6	Västerås
Katrinehill 8	Borås
Klio 10	Västerås
Kniven 7	Helsingborg
Kobbegården 208:6	Göteborg
Kobbegården 209:1	Göteborg
Kobbegården 6:180	Göteborg
Kobbegården 6:726	Göteborg
Konstruktören 10	Örebro
Konstruktören 11	Örebro
Konstruktören 9	Örebro
Korpen 20	Norrköping
Korsningen 1	Örebro
Kraftfältet 5	Västerås
Krokslätt 102:2	Göteborg
Krokslätt 154:8	Göteborg
Krokslätt 20:6	Göteborg
Kungsängen 14	Västerås
Kungsängen Tibble 1:647	Upplands-Bro
Kvarngärdet 64:3	Uppsala
Kyllared 1:112	Borås
Kärra 80:7	Göteborg
Köpmannen 1	Västerås



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Köpmannen 3	Västerås
Köpmannen 8	Västerås
Lagerchefen 3	Örebro
Lagern 8	Borås
Lantmannen 7	Örebro
Laxöringen 1	Borås
Ledningstråden 1	Västerås
Ledningstråden 6	Västerås
Lindholmen 30:5	Göteborg
Magnus Smek 6	Växjö
Majorna 163:1	Göteborg
Majorna 720:19	Göteborg
Mandelblomman 15	Stockholm
Mandelblomman 16	Stockholm
Manfred 8	Västerås
Markattan 11	Norrköping
Masthugget 9:17	Göteborg
Milen 7	Borås
Motormannen 1	Örebro
Musköten 5	Helsingborg
Muttern 2	Borås
Muttern 3	Borås
Myren 9	Huddinge
Nestor 2	Borås
Nestor 3	Borås
Nide 2	Helsingborg
Niten 6	Borås
Olskroken 35:14	Göteborg
Olskroken 35:7	Göteborg
Olskroken 35:9	Göteborg
Ostmästaren 2	Stockholm
Palissaden 4	Huddinge
Pilgrimen 5	Växjö
Prästgården 12	Örebro
Reuterdahl 15:2	Lund
Reuterdahl 15	Lund
Revolversvarven 10	Malmö
Revolversvarven 9	Malmö
Ringborren 8 & 16	Västerås
Ringspännet 5	Malmö
Riskullaverket 2	Mölnadal
Rosteriet 5	Stockholm
Rotorn 3	Borås



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Råbyholm 4	Lund
Råsten 4	Sundbyberg
Rörläggaren 1	Örebro
Rörläggaren 2	Örebro
Rörmokaren 1	Örebro
Rörmokaren 5	Örebro
Sandhagen 6	Stockholm
Sannegården 28:33	Göteborg
Sannegården 52:1	Göteborg
Sellerin 3	Lund
Sesamfröet 2	Mölnadal
Silverpoppeln 31	Borås
Skrovet 5	Örebro
Snödroppen 8	Borås
Solsten 1:172	Härryda
Solsten 1:173	Härryda
Spejaren 4	Huddinge
Spejaren 5	Huddinge
Spiran 12	Norrköping
Sprutan 6	Norrköping
Stenyxan 21	Malmö
Studsaren 4	Helsingborg
Sunnanå 8:51	Burlöv
Svetsaren 4	Örebro
Svetsaren 5	Örebro
Svetsaren 7	Örebro
Svetsaren 8	Örebro
Svänghjulet 1	Örebro
Syrgasen 8	Mölnadal
Tingstadsvassen 11:5	Göteborg
Tingstadsvassen 12:6	Göteborg
Tingstadsvassen 19:3	Göteborg
Tingstadsvassen 26:5	Göteborg
Tingstadsvassen 31:6	Göteborg
Trucken 6	Borås
Tryckeriet 2	Örebro
Tullen 18	Växjö
Tulpanen 1	Mölnadal
Tunbytorp 19	Västerås
Tunbytorp 2	Västerås
Tunbytorp 8	Västerås
Tusenskönan 4	Mölnadal
Tågmästaren 25	Örebro



Värderingsintyg Castellum AB

Värderingsobjekt	Kommun
Tågmästaren 27	Örebro
Törnrosen 3	Mölnadal
Uranus 16	Borås
Vallmon 2	Mölnadal
Vallmon 3	Mölnadal
Vallmon 7	Mölnadal
Valutan 11	Jönköping
Vargön 4	Jönköping
Varla 2:380	Kungsbacka
Varla 2:388	Kungsbacka
Varla 2:415	Kungsbacka
Varla 2:416	Kungsbacka
Varpen 10 (Lexus)	Huddinge
Varpen 8 (Fordonsmäklarna)	Huddinge
Vattenpasset 2	Jönköping
Verkstaden 15	Västerås
Viby 19:48	Upplands-Bro
Vikingatiden 9	Västerås
Vilan 7	Jönköping
Vingen 4	Jönköping
Virkeshandlaren 7	Örebro
Visionen 5	Jönköping
Visionen 6	Jönköping
Visiret 2 A (Porsche)	Huddinge
Visiret 4 (Bilprovningen)	Huddinge
Voltmätaren 3	Västerås
Vägmästaren 5	Kungsbacka
Vägporten 5	Jönköping
Vågskålen 3	Jönköping
Årsta 36:7	Uppsala
Årsta 74:1	Uppsala
Ögongloben 5	Jönköping
Ögongloben 6	Jönköping
Ölstånkan 11	Örebro
Ölstånkan 14	Örebro
Ölstånkan 15	Örebro
Örnäs 1:28	Upplands-Bro
Örnäs 1:29	Upplands-Bro
Örnäs 1:30	Upplands-Bro
Överlappen 13	Jönköping
Överstycket 25	Jönköping



Värderingsutlåtande från Cushman & Wakefield | RED avseende Danmark

VALUATION REPORT



VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield | RED har av Castellum Aktiebolag fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för 16 värderingsobjekt belägna i Danmark vilka ägs av Castellum Aktiebolag med närstående bolag. Objekten utgörs av kontors- respektive lättindustri/lagerfastigheter.

Värdetidpunkt för värdebedömningarna är satt till den 31 mars 2023. Det totala värdet på portföljen avser summan av de enskilda värderingarna och ingen hänsyn har tagits till eventuella portföljeffekt. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 167 262 kvm.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2020 (EVS 2020), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ("TEGoVA"). Värderingen uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vårt värderingsutlåtande krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Castellum Aktiebolag. Enligt RICS Valuation – Global Standards 2022, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Castellum Aktiebolag, se nedan.

Alla objekt har besiktats av representanter från Cushman & Wakefield | RED under de senaste 18 månaderna. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingarna. Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för ändamålet och vi har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om arrendetid, hyresförhållanden, planförhållanden etc. Om någon information eller något antagande som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultatet också vara felaktigt och bör omprövas.

Marknadsvärde har bedömts för 16 värderingsobjekt per värdetidpunkten 31 mars 2023 till:

Summa marknadsvärde: SEK 6 177 700 000 (SEK sex miljarder etthundrasjuttiosju miljoner sju hundra tusen) respektive DKK 4 080 900 000¹ (DKK fyra miljarder åttio miljoner nio hundra tusen)

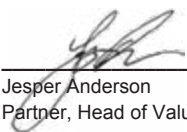
Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt med äganderätt till SEK 6 177 700 000, respektive DKK 4 080 900 000.

¹ Riksbanken.se, officiell växelkurs 2023-03-31: 1,513804 SEK/DKK

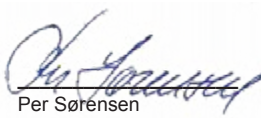


VALUATION REPORT

Köpenhamn 2023-04-24
Cushman & Wakefield | RED



Jesper Anderson
Partner, Head of Valuation, MRICS



Per Sørensen
Manager

- Med avseende på punkt 1.2 i Bilaga 3 till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"), är vi ansvariga för det här värderingsutlåtandet och ansvarar för informationen i detta värderingsutlåtande och bekräftar enligt vår kännedom (efter att ha vidtagit alla rimliga åtgärder för att säkerställa att så är fallet), att informationen i detta värderingsutlåtande överensstämmer med sakförhållandena och utelämnar ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Detta utlåtande uppfyller kraven i punkterna 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.
- Detta utlåtandes användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här, inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av utlåtandets innehåll.



VALUATION REPORT

Bilaga 1 - Fastighetslista

Fastighetsbeteckning	Stad
Abildager 26	Brøndby
Generatorvej 6-8	Søborg
Havneholmen Atrium	Copenhagen W
Havneholmen Tower	Copenhagen W
Helgeshøj Allé 38	Taastrup
Hovedvejen 1-7	Glostrup
Kalvebod Brygge 39-41	Copenhagen W
Kalvebod Brygge 43	Copenhagen W
Kalvebod Brygge 45	Copenhagen W
Marielundvej 10	Herlev
Park Allé 373	Brøndby
Nansensgade 19, Peblingehus	Copenhagen K
Roholmsvej 19-21	Albertslund
Roskildevej 22	Albertslund
Støberigade	Copenhagen SW
Vibeholms Allé 15	Brøndby

Värderingsutlåtande från Renium Advisors Oy avseende Finland



Keskuskatu 1 A
00100 Helsinki, Finland
Tel. +358 (0)10 836 8400
cushmanwakefield.fi

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

REnium Advisors Oy (REnium Advisors Oy är en oberoende och separat ägd samarbetspartner med Cushman & Wakefield) har av Castellum Aktiebolag fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för 20 värderingsobjekt belägna i Finland vilka ägs av Castellum Aktiebolag med närstående bolag. Objektet utgörs i huvudsak av kontorsfastigheter men i portföljen ingår även en kommersiell/samhällsfastighet.

Värdetidpunkt för värdebedömningarna är satt till den 31 mars 2023. Det totala värdet på portföljen avser summan av de enskilda värderingarna och ingen hänsyn har tagits till eventuella portföljeffekter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 222 599 kvm, varav 0 kvm utgörs av bostäder och 222 599 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2020 (EVS 2020), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ("TEGoVA"). Värderingen uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Castellum Aktiebolag. Enligt RICS Valuation – Global Standards 2022, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Castellum Aktiebolag, se nedan.

Alla objekt har besiktats av representanter från REnium Advisors Oy under den senaste tvåårsperioden. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingarna. Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för ändamålet och vi har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller något antagande som värderingen bygger på befinns vara felaktigt, kan värderingsresultatet också vara felaktigt och bör omprövas.

Marknadsvärde har bedömts för 20 värderingsobjekt per värdetidpunkten 31 mars 2023 till:

Summa marknadsvärde: SEK 7 200 900 000¹ (sju miljarder tvåhundra miljoner niohundra tusen) respektive EUR 638 600 000 (sexhundra trettioåtta miljoner sexhundra tusen)

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt med äganderätt till SEK 7 003 500 000 respektive EUR 621 100 000 och för de värderingsobjekt upplåtna med tomträtt till SEK 197 300 000 respektive EUR 17 500 000.

Helsinki 2023-04-20

REnium Advisors Oy

Juha Mäki-Lohiluoma, MRICS
Auktoriserad fastighetsvärderare
Generell auktorisering

Ville Suominen, MRICS
Auktoriserad fastighetsvärderare
Generell auktorisering

¹ Riksbanken.se, officiella kursen 2023-03-31: 11,276 SEK/EUR



Keskuskatu 1 A
00100 Helsinki, Finland
Tel. +358 (0)10 836 8400
cushmanwakefield.fi

- Med avseende på punkt 1.2 i Bilaga 3 till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"), är vi ansvariga för det här värderingsutlåtandet och ansvarar för informationen i detta värderingsutlåtande och bekräftar enligt vår kännedom (efter att ha vidtagit alla rimliga åtgärder för att säkerställa att så är fallet), att informationen i detta värderingsutlåtande överensstämmer med sakhållandena och utelämnar ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Denna rapport uppfyller kraven i punkterna 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

- Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här, inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av rapportens innehåll.



Keskuskatu 1 A
00100 Helsinki, Finland
Tel. +358 (0)10 836 8400
cushmanwakefield.fi

FASTIGHETSLISTA

Fastighetsbeteckning	Kommun
Salmisaarenaukio 1	Helsinki
Rantatien Original	Helsinki
Rantatien Kasvu	Helsinki
Rantatien Loikka	Helsinki
Lindström Talo	Helsinki
Hämeentie 15	Helsinki
Opus 3	Helsinki
Kirjurinkatu 3	Helsinki
Derby	Espoo
Piispankalliontie 13-15	Espoo
Quartetto Intermezzo	Espoo
Säterinkatu 6	Espoo
Malski	Lahti
Vapaudenkatu 22	Lahti
HVT 30	Tampere
Puolalankatu 5	Turku
Puutarhakatu 1	Turku
Jaakonkatu 2	Vantaa
Jaakonkatu 3	Vantaa
Martinparkki	Vantaa

Dokument införlivade genom hänvisning

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning, utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del av Prospektet. De delar av handlingarna som inte införlivats är antingen inte relevanta för investeraren eller omfattas av andra delar av Prospektet.

Källa	Information
Årsredovisning för 2022 https://annualreport.castellum.se/2022/wp-content/uploads/sites/2/2023/02/Castellum_AHR_2022.pdf https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202302217836-1.pdf	Totalresultat för koncernen (s. 143) Balansräkning för koncernen (s. 144) Förändring av eget kapital (s. 147) Kassaflödesanalys (s. 148) Redovisningsprinciper och noter (s. 149-174) Revisionsberättelse (s. 175-178)
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023 https://storage.mfn.se/27c643f0-37c0-4a93-9ac3-cff53d4162e1/castellum-delarsrapport-januari-mars-2023.pdf	Totalresultat för koncernen i sammandrag (s. 5) Balansräkning för koncernen i sammandrag (s. 8) Förändring eget kapital i sammandrag (s. 8) Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag (s. 17) Övrig information (s. 20-21) Revisorns rapport avseende översiktlig granskning (s. 22)

Årsredovisningen för 2022 har reviderats av Castellums revisor och revisionsberättelsen är bifogad till årsredovisningen. Castellums delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023 har översiktligt granskats av Castellums revisor i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410: Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. En slutsats grundad på översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Utöver informationen som hänvisas till ovan har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.



Adresser

BOLAGET

Castellum Aktiebolag

Östra Hamngatan 16
Box 2269
403 14 Göteborg
Sverige

JOINT GLOBAL COORDINATORS

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

Citigroup Global Markets Europe AG

Reuterweg 16 (Frankfurter Welle)
60323 Frankfurt-Main
Tyskland

JOINT BOOKRUNNERS

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Norrmalmstorg 1
111 46 Stockholm
Sverige

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm
Sverige

Nykredit Bank A/S

Kalvebod Brygge 1-3
DK-1780 Köpenhamn
Danmark

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Beträffande svensk rätt

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
111 51 Stockholm
Sverige

Beträffande amerikansk rätt

Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP

2 London Wall Place
London EC2Y 5AU
England

LEGAL RÅDGIVARE TILL MANAGERS

Beträffande svensk rätt

White & Case Advokataktiebolag

Biblioteksgatan 12
114 85 Stockholm
Sverige

Beträffande amerikansk rätt

White & Case LLP

Aleksanterinkatu 44
FI-00100 Helsingfors
Finland

OBEROENDE REVISOR

Deloitte AB

Kyrkogatan 48
411 08 Göteborg
Sverige

Historisk finansiell information avseende Kungsleden

Nedan redovisas historisk finansiell information avseende Kungsleden. Den historiska finansiella informationen som presenteras nedan har hämtats från Kungsledens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021 respektive 2020. Årsredovisningarna har reviderats av Kungsledens revisor Ernst & Young Aktiebolag. Informationen har inte varit föremål för revision av Castellums revisor.

Kungsledens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner har tillämpats.

RESULTATRÄKNING

MSEK	2021	2020
Hysesintäkter	2 563	2 501
Övriga intäkter	30	29
Fastighetskostnader	-803	-787
Driftnetto	1 790	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-102
Finansnetto		
Finansiella intäkter och kostnader	-340	-355
Tomträttsavgälder	-33	-29
	-373	-384
Förvaltningsresultat	1 322	1 257
Värdeförändringar		
Fastigheter ¹⁾	5 458	960
Räntederivat	239	-157
	5 698	803
Resultat före skatt	7 019	2 060
Skatt		
Aktuell skatt	-2	-
Uppskjuten skatt	-1 387	-424
	-1 389	-424
Årets resultat²⁾	5 630	1 636
Resultat per aktie före och efter utspädning	26,12	7,50

1) Avseende 2021 består värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om 5 458 mkr av realiserade värdeförändringar om 5 441 mkr och resultat från fastighetsförsäljningar om 17 mkr. Avseende 2020 består värdeförändring fastigheter av realiserade värdeförändringar om 948 mkr (1 762) och resultat från fastighetsförsäljningar om 11 mkr (-5).

2) Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

MSEK	2021	2020
Årets resultat	5 630	1 636
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	5 630	1 636

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

MSEK	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	11	12
Förvaltningsfastigheter	47 258	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt	625	828
Inventarier	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2
Summa anläggningstillgångar	47 898	41 564
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	39	14
Övriga fordringar	56	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278	249
Derivat	110	8
Kassa och bank	474	685
Summa omsättningstillgångar	956	974
SUMMA TILLGÅNGAR	48 854	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	91	91
Övrigt tillskjutet kapital	4 506	4 506
Andra reserver	4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	18 685	13 899
Summa eget kapital	23 287	18 500
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 276	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 006	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter	618	819
Derivat	53	258
Uppskjuten skatteskuld	4 288	2 910
Avsättningar	3	9
Summa långfristiga skulder	20 245	21 355
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 359	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	7	9
Leverantörsskulder	209	189
Skatteskulder	0	0
Övriga skulder	142	249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607	566
Summa kortfristiga skulder	5 323	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 854	42 538

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	91	4 506	4	12 887	17 488
Årets totalresultat	-	-	-	1 636	1 636
Återköp av egna aktier	-	-	-	-57	-57
Utdelning	-	-	-	-567	-567
Utgående eget kapital 2020-12-31	91	4 506	4	13 899	18 500
Ingående eget kapital 2021-01-01	91	4 506	4	13 899	18 500
Årets totalresultat	-	-	-	5 630	5 630
Återköp av egna aktier	-	-	-	-241	-241
Utdelning	-	-	-	-602	-602
Utgående eget kapital 2021-12-31	91	4 506	4	18 686	23 287

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MSEK	2021	2020
RÖRELSEN		
Förvaltningsresultat	1 322	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-16	17
Betald skatt	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 306	1 274
Förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-74	-58
Rörelseskulder	80	-91
	6	-148
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 312	1 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 307	-1 395
Tillgångsförvärv av fastigheter	-4	-82
Försäljning av fastigheter	219	32
Förvärv av inventarier	-	-2
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-2
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-67	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160	-1 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 721	3 000
Amortering av lån	-3 109	-1 860
Utdelning	-735	-415
Återköp av egna aktier	-242	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364	667
ÅRETS KASSAFLÖDE	-212	332
Likvida medel vid årets början	685	353
Kursdifferens i likvida medel	-	-
Likvida medel vid årets slut	474	685





CASTELLUM

Castellum Aktiebolag

Göteborg

Postadress: Box 2269, 403 14 Göteborg

Tel: 031-60 74 00

Besöksadress: Östra Hamngatan 16

Stockholm

Postadress: Box 70414, 107 25 Stockholm

Tel: 08-503 052 00

Besöksadress: Hangövägen 20, plan 4

Castellum.se

Säte: Göteborg

Org.nr.: 556475-5550