



CASTELLUM

## **Tillägg 2021:1 till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program.**

FI Dnr: 21 – 11963

Tillägg till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 10 november 2020 (dnr 20-23333) ("**Grundprospektet**").

Detta tillägg ("**Tilläggsprospekt**") har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 20 maj 2021 samt offentliggjorts på Castellum AB:s hemsida den 20 maj 2021.

Vid tidpunkten för godkännande av detta Tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Castellum AB:s webbplats [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Tillägget har upprättats med anledning av att Castellum AB fått ändrad styrelse och ledning. Genom tillägget införlivas även årsredovisning för räkenskapsåret 2020 samt delårsrapport för 2021 års första kvartal genom hänvisning. Nu nämnda händelser ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Texten i första meningen i första stycket i avsnittet under rubriken "*Risker relaterade till fastighetsportföljens sammansättning*" på sidan 8 utgår och ersätts med följande text:  
"Bolaget ägde totalt 552 fastigheter per den 31 mars 2021, varav 31 utgjordes av projekt och 18 av obebyggd mark".  
Vidare utgår texten i tredje meningen i andra stycket i samma avsnitt och ersätts med följande text:  
"Per den 31 mars 2021 var Bolagets fastighetsvärde per kategori fördelat enligt följande: 52 procent kontor, 23 procent samhällsfastigheter, 12 procent lager/logistik, 8 procent handel, 4 procent projekt och obebyggd mark och 1 procent lätt industri."

- Tabellerna på sidorna 40-43 i avsnittet under rubriken "Härledning av nyckeltal" kompletteras med följande kolumner:

<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Räntebärande skulder	42 824	43 544
Likvida medel	-1 203	-1 174
Räntebärande skulder netto	41 621	42 370
Förvaltningsfastigheter	95 816	96 262
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	-127	-161
Sålda ej frånträdna fastigheter	4 855	27
Förvaltningsfastigheter netto	100 544	96 128
<b>Belåningsgrad</b>	<b>41%</b>	<b>44%</b>

<b>Förvaltningsresultat, Mkr / kr/aktie</b>	<b>Jan-Mar 2021</b>	<b>Jan-Mar 2020</b>
Resultat före skatt	2896 / 10,49	630 / 2,31
<i>Återläggning</i>		
Förvärvskostnader	-	-
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-
Värdeförändring fastighet	-1607 / -5,82	-3 / -0,01
Värdeförändring finansiellt innehav	-491 / -1,78	-
Värdeförändring derivat	-19 / -0,09	167 / 0,61
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>779 / 2,82</b>	<b>794 / 2,91</b>

<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Förvärv	177	75
Ny-, till- och ombyggnation	688	568
Summa investering	865	643
Försäljningspris	-9879	0
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>-9014</b>	<b>643</b>
<i>Andel av fastighetsvärde</i>	<i>-9%</i>	<i>1%</i>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jan-Mar 2021</b>	<b>Jan-Mar 2020</b>
Förvaltningsresultat	779	794
<i>Återläggning</i>		
Räntenetto	195	200
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	974	994
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>499%</b>	<b>497%</b>

<b>Substansvärde EPRA NRV, NTA &amp; NDV, Mkr/ Kr/aktie</b>	<b>31 mars 2021</b>	<b>31 mars 2020</b>
Eget kapital enligt balansräkning	49921 / 181	42623 / 156
<i>Återläggning</i>		
Beslutad, ej verkställd utdelning	949 / 3	888 / 3
Derivat enligt balansräkning	720 / 3	506 / 2
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1480 / -5	-1480 / -5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10416 / 38	10279 / 37
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>60526 / 220</b>	<b>52816 / 193</b>
<i>Avdrag</i>		
Goodwill hänförlig till förvärv av United Spaces	-193 / -1	-211 / -1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-2159 / -8	-1981 / -7
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>58174 / 211</b>	<b>50624 / 185</b>
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt ovan	-720 / -3	-506 / -2
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8257 / -29	-8298 / -30
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>49197 / 179</b>	<b>41820 / 153</b>

<b>Skuldkvot</b>	<b>Rullande 12 mån (april 20 -mars 21)</b>	<b>Rullande 12 mån (april 19 -mars 20)</b>
Räntebärande skulder	42 824	43 544
Likvida medel	-1 203	-1 174
Räntebärande skulder netto	41 621	42 370
Driftsöverskott	4 316	4 174
Central administration	-150	-152
Rörelseresultat	4 166	4 022
<b>Skuldkvot</b>	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>

- Texten i avsnittet under rubriken "Koncernledning och Styrelse" på sidan 45 utgår och ersätts med följande text och tabeller:

### Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören i Castellum AB (publ), samt de verkställande direktörerna i regionerna. Koncernledningens adress är samma som för Bolaget. Koncernledningen utgörs vid dagen för detta Tilläggsprospekt av:

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Henrik Saxborn	1964	2006 <sup>(1)</sup>	Verkställande direktör för Castellum	Styrelseledamot i BRIS, EPRA och PSP Swiss Property.
Ulrika Danielsson	1972	2006 <sup>(2)</sup>	Ekonomi- och finansdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.
Anna-Karin Nyman	1983	2018	Kommunikationsdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB.
Helena Dino	1967	2020	HR-direktör för Castellum	
Martin Bjöörn	1976	2019	Verkställande direktör för Region Stockholm-Norr	
Mariette Hilmersson	1971	2018	Verkställande direktör för Region Väst	Styrelseledamot i Tyréns AB
Per Gawelin	1978	2018	Verkställande direktör för Region Mitt	
Ola Orsmark	1971	2014	Verkställande direktör för Region Öresund	Styrelseledamot i IDEON AB och IDEON OPEN AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.

(1) Verkställande direktör sedan 2013. Kommer att avgå som verkställande direktör och lämna Castellum under 2021.

(2) Ekonomi- och finansdirektör sedan 2014. Kommer att avgå som ekonomi- och finansdirektör och lämna Castellum under 2021.

### Styrelse

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsens adress är samma som för Bolaget. Styrelsen utgörs vid dagen för detta Tilläggsprospekts upprättande av följande sju ordinarie ledamöter.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Rutger Arnhult	1967	2021	Styrelseordförande <sup>(1)</sup>	Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).
Per Berggren	1959	2007	Styrelseledamot	Styrelseordförande i Slättö Förvaltning AB, styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning II AB, SSM Holding och White Arkitekter AB.
Anna-Karin Celsing	1962	2021	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Carnegie Investment Bank AB (publ), Volati AB (publ), Landshypotek Bank AB (publ), OX2 AB, Lannebo Fonder AB och Tim Bergling Foundation.
Anna Kinberg Batra	1970	2021	Styrelseledamot	Ordförande för Soltech Energy Sweden AB (publ). Styrelseledamot i Carasent ASA, SJR och Swedish Space Corporation.
Christina Karlsson Kazeem	1965	2016	Styrelseledamot	VD Ettelva Arkitekter AB. Styrelseordförande i Creador AB och Millimeter Arkitekter AB.
Zdravko Markovski	1964	2020	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Besqab AB (publ) och ZM & Co AB.
Joacim Sjöberg	1964	2020	Styrelseledamot	VD och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB. Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB. Styrelseledamot i Västbygg Gruppen AB (publ) och KlaraBo Sverige AB.

(1) Rutger Arnhult invaldes i styrelsen och utsågs till styrelseordförande vid årsstämman den 25 mars 2021.

Rutger Arnhult äger, genom bolag, andelar i bolagen Corem Property Group AB samt Klöver AB. Corem Property Group AB och Klöver AB bedriver i viss mån verksamhet på samma marknad som Bolaget varför det inte kan uteslutas att det kan uppkomma potentiella intressekonflikter mellan Rutger Arnhults skyldigheter gentemot Bolaget och hans privata intressen och/eller andra uppdrag.

Utöver vad som angetts ovan har ingen av medlemmarna i koncernledningen eller någon styrelseledamot, såvitt Bolaget känner till, någon potentiell intressekonflikt vad gäller hans/hennes skyldigheter gentemot Bolaget och hans/hennes privata intressen och/eller andra uppdrag.

- Texten i andra och tredje meningen i avsnittet under rubriken "*Externa revisorer*" på sidan 45 utgår och ersätts med följande text:  
"På årsstämman 2021 valdes revisionsfirman Deloitte om som Bolagets revisor för ytterligare en period om ett år med ny huvudansvarig revisor Harald Jagner (medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige). Deloitte har varit Bolagets revisor under räkenskapsåren 2019 och 2020."
- Texten i avsnittet under rubriken "*Större aktieägare*" på sidan 46 utgår och ersätts med följande text:  
"Per den 31 mars 2021 hade Bolaget ca 87 000 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till ca 44 procent. Bolaget hade per den 31 mars 2021 en direktregistrerad ägare, Rutger Arnhult, med ett innehav överstigande 10 procent. Vid samma tidpunkt hade en utländsk ägare, APG Asset Management, innehav om minst 5 procent. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som kan leda till en förändring av kontrollen i Emittenten."
- Texten i avsnittet under rubriken "*Information om trender*" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text:  
"Inga väsentliga negativa förändringar har inträffat vad gäller Emittentens framtidsutsikter sedan den 15 februari 2021, vilket är datumet då det senaste reviderade årsbokslutet offentliggjordes. Det har inte skett några betydande förändringar vad gäller Koncernens finansiella resultat sedan den 31 mars 2021."
- Texten i avsnittet under rubriken "*Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning*" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text:  
"Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan den 31 mars 2021, vilket är utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken en delårsrapport har offentliggjorts."

- Texten och tabellerna med sidhänvisningar till "Delårsrapport januari-september 2020", "Årsredovisning 2019" och "Årsredovisning 2018" under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text och tabeller:

<b>Delårsrapport januari-mars 2021</b>	<b>Sida</b>
Totalresultat för Koncernen	9
Balansräkning för Koncernen	12
Kassaflödesanalys	22
Förändring eget kapital	13
Redovisningsprinciper	28

<b>Årsredovisning 2020</b>	<b>Sida</b>
Totalresultat för Koncernen	128
Balansräkning för Koncernen	129
Kassaflödesanalys	133
Förändring eget kapital	132
Redovisningsprinciper och noter	134-152
Revisionsberättelse	156-159

<b>Årsredovisning 2019</b>	<b>Sida</b>
Totalresultat för Koncernen	153
Balansräkning för Koncernen	154
Kassaflödesanalys	158
Förändring eget kapital	157
Redovisningsprinciper och noter	160-175
Revisionsberättelse	179-182

- Texten i andra stycket på sidan 49 under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" utgår och ersätts med följande text:  
"Koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisor. Utöver ovanstående har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor."

- Texten i tredje stycket på sidan 49 under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" utgår och ersätts med följande text:

"Länkar till införlivade handlingar:

Delårsrapport januari-mars 2021:

<https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202104192340-1.pdf>

Årsredovisning 2020:

[https://www.castellum.se/globalassets/investor-relations/arsredovisningar/2020/castellum\\_arsredovisning\\_2020.pdf](https://www.castellum.se/globalassets/investor-relations/arsredovisningar/2020/castellum_arsredovisning_2020.pdf)

Årsredovisning 2019:

[https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum\\_AR\\_2019\\_sv.pdf](https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2019_sv.pdf)

Allmänna villkor och Mall för Slutliga Villkor:

<https://www.castellum.se/investor-relations/finansiering/mtn-program/> "