

## Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) den 23 mars 2017

Genom kallelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar den 20 februari 2017 och tillhandahållen på bolagets webbplats sedan den 16 februari 2017, hade aktieägarna i Castellum AB (publ), org. nr 556475-5550, kallats till årsstämma på RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg, denna dag kl. 17.00. Information om att kallelse till årsstämma skett hade annonserats i Dagens Industri, Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet den 16 februari 2017.

- § 0. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.
- § 1. Till ordförande vid stämman utsågs advokaten Sven Unger. Advokaten Johan Ljungberg anmodades att vara protokollförare.
- § 2. Upprättades och godkändes röstlängd enligt Bilaga 1.
- § 3. Dagordningen godkändes i föreliggande skick, Bilaga 2.
- § 4. Till att jämte ordföranden vid stämman justera detta protokoll utsågs Torbjörn Olsson, representerande Sjätte AP-fonden, och Lennart Persson, representerande Laron Aktiebolag.
- § 5. Stämman förklarade sig behörigen sammankallad.
- § 6. Framlades årsredovisning jämte revisionsberättelsen samt koncernredovisningen jämte koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2016, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts, Bilaga 4.
- Styrelsens ordförande höll ett anförande om styrelsens och dess utskotts arbete. Vidare höll verkställande direktören, Henrik Saxborn, ett anförande.
- § 7. Stämman beslutade fastställa framlagd resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- § 8. Framlades styrelsens utdelningsförslag och motiverade yttrande över föreslagen vinstutdelning, Bilaga 5.

Stämman beslutade bifalla styrelsens utdelningsförslag att de till stämmans förfogande stående vinstmedlen skulle disponeras så att till aktieägarna utdelas 5,00 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,50 kronor per aktie, och resten balanseras i ny räkning. Beslutades vidare att

---

avstämningsdagar för utdelningen skall vara måndagen den 27 mars 2017 för den första utbetalningen och måndagen den 25 september 2017 för den andra utbetalningen.

- § 9. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2016 års förvaltning.

Det antecknades att styrelsens ledamöter och verkställande direktören inte deltog i detta beslut.

- § 10. Framlades styrelsens förslag till ändring av bolagsordningen enligt Bilaga 6.

Stämman beslutade med erforderlig majoritet, d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman, att ändra bolagsordningen i enlighet med Bilaga 6.

- § 11. Valberedningens ordförande Johan Strandberg redogjorde för valberedningens arbete och dess förslag till årsstämman, inklusive valberedningens motiverade yttrande avseende dess förslag till styrelse, förslag avseende revisor samt valberedningens förslag till inrättande av valberedning inför nästa årsstämma enligt Bilaga 7.

- § 12. Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter samt att bolaget skall ha en revisor utan revisorssuppleanter.

- § 13. Stämman beslutade att arvode till styrelseledamöterna, intill slutet av nästa årsstämma, skall utgå enligt följande:

Styrelsens ordförande: 825 000 kronor;  
Övriga styrelseledamöter: 350 000 kronor;  
Ledamot i ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 30 000 kronor;  
Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 100 000 kronor; samt  
Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 50 000 kronor.

Stämman beslutade vidare att arvode till revisorn under mandattiden skall utgå enligt godkänd räkning.

- § 14. Stämman utsåg, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, till styrelseledamöter:

Charlotte Strömberg (omval);  
Per Berggren (omval);  
Christer Jacobson (omval);  
Anna-Karin Hatt (omval);  
Nina Linander (omval);  
Johan Skoglund (omval); samt  
Christina Karlsson Kazeem (omval).

---

Stämman utsåg Charlotte Strömberg till styrelsens ordförande.

§15. Stämman utsåg, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, Deloitte till revisor i bolaget. Antecknades att den tidigare auktoriserade revisorn i bolaget, Hans Warén, kommer att vara huvudansvarig revisor.

Magnus Fredmer avtackades för sina förtjänstfulla insatser som revisor i bolaget.

§ 16. Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas i enlighet med förslaget i Bilaga 7.

§ 17. Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 8.

§ 18. Stämman beslutade med erforderlig majoritet, d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman, att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 9. Styrelsens motiverade yttrande bifogas som Bilaga 10.

§ 19. Stämman förklarades avslutad.

---

Göteborg som ovan

---

Johan Ljungberg

Justeras:

---

Sven Unger

---

Torbjörn Olsson

---

Lennart Persson



Bilaga 1  
till protokoll fört vid  
årsstämma den 23 mars 2017

I protokollet från årsstämman är bilaga 1 "Röstlängd vid stämman" utelämnad

## Dagordning vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) torsdagen den 23 mars 2017

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Charlotte Strömberg)

1. Val av ordförande vid stämman.

*Förslag: Valberedningen föreslår advokaten Sven Unger.*

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.

3. Fastställande av dagordning.

4. Val av en eller två justerare.

5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

6. Framläggande av

- a) årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
- b) revisorsyttrande om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts, se Bilaga 1.  
I anslutning därtill anföranden av styrelsens ordförande och verkställande direktören.

7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

8. Beslut om disposition av bolagets vinstmedel enligt fastställd balansräkning samt beslut om avstämningsdag, för det fall stämman beslutar om vinstutdelning.

*Förslag: Styrelsen föreslår en utdelning om 5,00 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,50 kr per aktie, se Bilaga 2.*

9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören.

10. Beslut om ändring av bolagsordningen.

*Förslag: Styrelsen föreslår att § 7 samt § 13 p.11-13 i bolagsordningen får ändrad lydelse i enlighet med Bilaga 3.*

11. Valberedningens redogörelse för sitt arbete och motiverade yttrande avseende sitt förslag till styrelse, se Bilaga 4.

12. Beslut om antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.

*Förslag: Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara sju samt att antalet revisorer skall vara en utan revisorssuppleant.*

13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och till revisorn.

*Förslag: Valberedningen föreslår att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande (arvode 2016 inom parentes).*

- *Styrelsens ordförande: 825 000kr (720 000 kr).*
- *Envar av övriga styrelseledamöter: 350 000 kr (315 000 kr).*
- *Ledamot ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 30 000 kr (30 000 kr).*
- *Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 100 000 kr (50 000 kr).*
- *Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 50 000 kr (35 000 kr).*

*Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 215 000 kr (2 820 000 kr) under förutsättning att antalet utskottsledamöter är oförändrat.*

*Arvode till revisorn föreslås under mandattiden utgå enligt godkänd räkning.*

14. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande.

- a) Charlotte Strömberg
- b) Per Berggren
- c) Anna-Karin Hatt
- d) Christer Jacobson
- e) Nina Linander
- f) Johan Skoglund
- g) Christina Karlsson Kazeem

*Förslag: Till styrelseledamöter föreslås omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.*

15. Val av revisor.

*Förslag: Deloitte föreslås till revisor i Castellum för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2018. Deloitte har meddelat att den nuvarande auktoriserade revisorn i bolaget, Hans Warén, kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.*

16. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma.

*Förslag: Valberedningen föreslår att ny valberedning inrättas i enlighet med Bilaga 4.*

17. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

*Förslag: Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas i enlighet med Bilaga 5.*

18. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier.

*Förslag: Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 6. Styrelsens motiverade yttrande avseende sitt förslag till bemyndigande framgår av Bilaga 6(a).*

Stämmans avslutande.



Bilaga 3  
till protokoll fört vid  
årsstämma den 23 mars 2017

Beträffande bilaga 3 i protokollet hänvisas till Årsredovisning 2016 som finns på annan plats på hemsidan



**Revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida  
årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts**

Till årsstämman i Castellum AB (publ), org.nr 556475-5550

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Castellum AB (publ) under år 2016 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 19 mars 2015 respektive årsstämman den 17 mars 2016.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att tillse att riktlinjerna följs.

*Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt Fars rekommendation *RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att årsstämmans riktlinjer i allt väsentligt följts.

Revisionsföretagen tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följts. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevant för riktlinjernas efterlevnad i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

*Uttalande*


Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Castellum AB (publ) under 2016 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 19 mars 2015 respektive årsstämman den 17 mars 2016.

Göteborg den 19 januari 2017



Hans Warén

Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor

## Utdelningsförslag och motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2017 till aktieägarna i Castellum AB (publ)

### Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 17 643 685 617 kr, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 5,00 kr per aktie	1 366 005 830 kr
I ny räkning balanseras	16 277 679 787 kr
Summa	17 643 685 617 kr

Styrelsen föreslår att utdelningen om 5,00 kr per aktie, uppdelas på två utbetalningstillfällen om vardera 2,50 kr per aktie. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås vara måndagen den 27 mars 2017 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås vara måndagen den 25 september 2017.

I bolaget finns 273 201 166 aktier, varav samtliga är utdelningsberättigade.

### Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 66 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50 procent av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 4 972 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

#### **Verksamhetens art, omfattning och risker**

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

#### **Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt**

##### *Konsolideringsbehov*

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör åtta procent av bolagets eget kapital och fem procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2016 uppgick till 50 procent respektive 348 procent. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55 procent och en räntetäckningsgrad om minst 200 procent innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

##### *Likviditet*

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

##### *Ställning i övrigt*

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

#### **Värdering till verkligt värde**

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 1 233 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

---

Göteborg den 19 januari 2017  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen

## Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till ändring av bolagsordningen

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 23 mars 2017 fattar beslut om att § 7 samt § 13 p. 11-13 i bolagsordningen ändras enligt nedan.

<b>Nuvarande lydelse § 7</b>	<b>Föreslagen lydelse § 7</b>
Bolaget skall ha en eller två revisorer med i förekommande fall högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Revisorer väljs på bolagsstämman för tiden intill slutet av den tredje årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs.	Bolaget skall ha en eller två revisorer med i <del>förekommande fall</del> högst två suppleanter <del>eller ett eller två registrerade revisionsbolag</del> . <i>Till revisor får ett registrerat revisionsbolag utses.</i> Revisorer väljs på bolagsstämman för tiden intill slutet av den <del>tredje</del> <i>första</i> årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs.
<b>Nuvarande lydelse § 13 p. 11</b>	<b>Föreslagen lydelse § 13 p. 11</b>
Fastställande av antalet styrelseledamöter samt – när så erfordras – revisorer och revisorssuppleanter	Fastställande av antalet styrelseledamöter samt – <del>när så erfordras</del> – revisorer och revisorssuppleanter
<b>Nuvarande lydelse § 13 p. 12</b>	<b>Föreslagen lydelse § 13 p. 12</b>
Fastställande av arvoden åt styrelsen och – när så erfordras – åt revisorerna	Fastställande av arvoden åt styrelsen och – <del>när så erfordras</del> – åt revisorerna
<b>Nuvarande lydelse § 13 p. 13</b>	<b>Föreslagen lydelse § 13 p. 13</b>
Val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt – när så erfordras – revisorer och suppleanter	Val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt – <del>när så erfordras</del> – revisorer och <i>revisorssuppleanter</i>

Därutöver föreslås även en redaktionell ändring av § 14 i bolagsordningen då angiven lag numera benämns som lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

---

Göteborg den 19 januari 2017  
 CASTELLUM AB (publ)  
 Styrelsen

## **BOLAGSORDNING**

### **Castellum Aktiebolag (publ) (org nr 556475-5550)**

#### § 1

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag. Bolaget är publikt (publ).

#### § 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

#### § 3

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

#### § 4

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor.

#### § 5

Antalet aktier skall vara lägst 150 000 000 och högst 600 000 000.

#### § 6

Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst åtta styrelseledamöter.

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

#### § 7

Bolaget skall ha en eller två revisorer med högst två suppleanter. Till revisor får ett registrerat revisionsbolag utses. Revisorer väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs.

## § 8

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

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan därom till bolaget senast kl 16.00 den dag, som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## § 9

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § 2 st aktiebolagslagen.

## § 10

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

## § 11

Årsstämma hålls i Göteborg inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

## § 12

Bolagsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

## § 13

På årsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Fastställande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringsmän;

5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören;
10. Valberedningens redogörelse för sitt arbete;
11. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter;
12. Fastställande av arvoden åt styrelsen och åt revisorerna;
13. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt revisorer och revisorssuppleanter;
14. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma;
15. Godkännande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen;
16. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### § 14

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

---

Denna bolagsordning är antagen vid bolagsstämma den 23 mars 2017.

## Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2017

På årsstämman den 17 mars 2016 i Castellum AB (publ) beslutades att en valberedning skulle inrättas inför årsstämman 2017 för att fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och för att lämna förslag till process för utseende av ny valberedning. En sådan valberedning har inrättats och består av följande ägarrepresentanter och styrelsens ordförande:

- Johan Strandberg (ordförande) SEB Fonder
- Martin Jonasson Andra AP-fonden
- Rutger van der Lubbe Stichting Pensioenfonds ABP
- Charlotte Strömberg Styrelsens ordförande

### Valberedningens förslag till årsstämman

1. Advokaten Sven Unger föreslås till ordförande vid årsstämman.
2. Antalet styrelseledamöter föreslås vara sju samt föreslås att antalet revisorer skall vara en utan revisorssuppleant.
3. Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2016 inom parentes).
  - Styrelsens ordförande: 825 000 (720 000 kr)
  - Envar av övriga styrelseledamöter: 350 000 (315 000 kr)
  - Ledamot i ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 30 000 kr (30 000 kr)
  - Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 100 000 (50 000 kr)
  - Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 50 000 (35 000 kr)

Föreslaget styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 215 000 (2 820 000 kr) under förutsättning att antalet utskottsledamöter är oförändrat. Arbetet i Castellums styrelse präglas av en hög aktivitetsnivå och kräver en betydande arbetsinsats och ett stort engagemang. Castellum har under 2016, huvudsakligen genom förvärvet av Norrporten, blivit ett väsentligt större och mer komplext bolag. Styrelsearvodet skall vara på en sådan nivå att Castellum kan attrahera och behålla kompetenta styrelseledamöter. Valberedningen har jämfört styrelsearvodet i Castellum med det styrelsearvode som utgår i andra jämförbara bolag och har, med beaktande av ovanstående, funnit att en höjning av styrelsearvodet är motiverad.



4. Till styrelseledamöter föreslås val av:
- a) Charlotte Strömberg (ordförande)
  - b) Per Berggren
  - c) Anna-Karin Hatt
  - d) Christer Jacobson
  - e) Nina Linander
  - f) Johan Skoglund
  - g) Christina Karlsson Kazeem

Samtliga nuvarande styrelseledamöter föreslås således för omval.

5. I enlighet med revisions- och finansutskottets rekommendation, föreslås Deloitte till revisor i Castellum för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2018. Deloitte har meddelat att den nuvarande auktoriserade revisorn i bolaget, Hans Warén, kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.

Valberedningens förslag om att revisorn skall väljas för en ettårig mandatperiod förutsätter att årsstämman fattar beslut om att ändra bolagsordningen i bolaget vad det gäller mandatperiod vid revisorsval.

6. Arvode till revisorn föreslås utgå enligt godkänd räkning.
7. Föreslås att årsstämman beslutar att en ny valberedning inför 2018 års årsstämma skall utses enligt följande.

Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2017, och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren o s v. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skall utgöra valberedningen. Namnen på valberedningens ledamöter skall tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Valberedningen skall fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och skall lämna förslag på tillvägagångssätt för utseende av ny valberedning.

Om någon av de aktieägare som utsett ledamot till valberedningen avyttrar en väsentlig del av sina aktier i bolaget innan valberedningens uppdrag slutförts, skall den ledamot som aktieägaren utsett, om valberedningen så beslutar, avgå och ersättas av ny ledamot som utses av den aktieägare som vid tidpunkten är den största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren som ej redan är representerad i valberedningen. Skulle någon av ledamöterna i valberedningen upphöra att representera den aktieägare som utsett ledamoten innan valberedningens uppdrag slutförts, skall sådan ledamot, om valberedningen så beslutar, ersättas av ny ledamot utsedd av aktieägaren. Om ägarförhållandena på annat sätt väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts skall, om valberedningen så beslutar, ändring ske i sammansättningen av valberedningen enligt ovan angivna principer.

Mandatperioden för den på ovan nämnda sätt utsedda valberedningen skall löpa intill dess att en ny valberedning har tillträtt. En valberedningsledamot skall innan uppdraget accepteras noga överväga huruvida någon intressekonflikt föreligger.

Ingen ersättning utgår till ledamöterna i valberedningen. På begäran av valberedningen skall bolaget tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarfunktion i valberedningen för att underlätta valberedningens arbete. Bolaget skall även kunna svara för skäligen kostnader, t ex för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag.

### **Redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete**

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har hållit fyra protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och e-mail. Valberedningen har genom styrelseordföranden tagit del av resultatet av genomförd styrelseutvärdering och har därtill genomfört intervjuer med samtliga styrelseledamöter. Vidare har valberedningen tagit del av revisions- och finansutskottets rekommendation till styrelsen beträffande revisorsval.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt (i) i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede, (ii) styrelsens storlek, (iii) vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen, (iv) styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund, (v) arvodering av styrelseledamöter, (vi) frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn samt (vii) vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2018 som skall tillämpas. Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning skall eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt skall präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget skall kunna fullgöra sina informations-skyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen lämnar.

### **Motiverat yttrande beträffande valberedningens förslag till styrelse**

Styrelsen i Castellum har löpande förnyats men med bevarad kontinuitet. Valberedningens bedömning är att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl och att styrelsens ledamöter var för sig och tillsammans besitter bred kompetens och erfarenhet som är relevant för Castellums verksamhet. Under de senaste åren har styrelsens kompetens och erfarenhet inom för verksamheten viktiga områden stärkts. 2016 har varit ett år präglad av stora förändringar i verksamheten, bl a till följd av förvärvet av Norrporten och omstruktureringar inom koncernen. Det finns ett behov av kontinuitet och konsolidering samtidigt som styrelsen skall tillse att ett påbörjat förändringsarbete slutförs.

Valberedningen anser att styrelseledamöterna i Castellum har god kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastighetsfrågor i vid bemärkelse, hållbarhetsfrågor, infrastrukturfrågor och samhällsplanering, kapitalmarknadsfrågor och finansieringsfrågor, kundservice och förändrade kundbeteenden, trendanalys, digital omvandling, insikt om transformationstrender

hos såväl privata som offentliga samarbetspartners, kommunikation och marknadsföring samt styrelsearbete i allmänhet. Således anser valberedningen att nuvarande styrelseledamöter formar en styrelse som tillsammans har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor. Mot ovanstående bakgrund föreslår valberedningen omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter.

Ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna finns på [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har härvid bedömt att samtliga föreslagna styrelseledamöter är att anses som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum.

---

17 januari 2017  
Valberedningen i  
Castellum AB (publ)

## Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 23 mars 2017 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2018.

### *Allmänt*

En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid. Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft skall gälla som övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum.

### *Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare*

I Castellum finns ett ersättningsutskott som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande tillika ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet skall, i förhållande till styrelsen, ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen skall underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare skall ersättningsutskottet bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser. Vidare skall ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum.

### *Kretsen av befattningshavare som omfattas*

Riktlinjerna skall omfatta koncernledningen, vilken vid tidpunkten för detta förslag omfattar verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief Investment Officer, HR-chefen, kommunikationsdirektören samt respektive region-VD för de fem regionerna, d v s totalt tio personer.

### *Fast lön*

För ett fullgott arbete skall ersättning utgå i form av fast lön. Den fasta lönen skall grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.

### *Pensionsförmåner*

De ledande befattningshavarnas pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som generellt gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

### *Rörlig ersättning*

Utöver fast lön skall rörliga ersättningar, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning skall syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen och skall utgå inom ramen för ett incitamentsprogram. Dess utformningen skall ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling.

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram skall grundas på (a) tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d v s kassaflödesbaserad tillväxt), (b) utvecklingen av individuellt målsatta faktorer som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören i Castellum AB (publ), beslutar att prioritera under det aktuella räkenskapsåret, samt (c) i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med ett eller flera mot bakgrund av ägarstrukturen relevanta index för fastighetsaktier.

Den resultatbaserade delen av ett incitamentsprogram enligt punkterna (a) och (b) ovan skall ha en ettårig prestations- och intjäningsperiod. Den aktiekursrelaterade delen enligt punkten (c) ovan skall vara treårig.

Castellums åtagande enligt incitamentsprogram skall, i förhållande till var och en av deltagarna i programmet, inte överstiga en utbetalning motsvarande tre extra årslöner under den treårsperiod som ett incitamentsprogram omfattar.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och skall inte vara pensionsgrundande. Deltagarna i programmet skall förbinda sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

### *Icke-monetära förmåner*

De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner (exempelvis bilförmån och mobiltelefon) skall underlätta utförandet av arbetet och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden.

### *Uppsägning och avgångsvederlag*

Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställda har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte skall reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

*Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning*

Det förnyade incitamentsprogrammet, vilket beslutades av årsstämman 2016 och som i princip är en förlängning av tidigare incitamentsprogram, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2017, 2018 och 2019 samt en treårig aktiekursrelaterad ersättning som gäller under perioden juni 2017 – maj 2020. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön för respektive år, varvid lönenivån som vederbörande befattningshavare hade per juli månad det aktuella räkenskapsåret gäller som bas. Detta medför en maximal årlig kostnad för Castellum om 11,0 Mkr (inklusive sociala avgifter) baserat på nuvarande deltagarkrets löner per januari 2017. Maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2017 – maj 2020, varvid utgående rörlig ersättning baseras på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2017, 2018 respektive 2019. Detta medför en maximal kostnad för Castellum om 32,9 Mkr (inklusive sociala avgifter) baserat på nuvarande deltagarkrets löner per januari 2017.

I det tidigare gällande incitamentsprogrammet avslutades den årliga resultatbaserade delen med ett utfall om 84 %, motsvarande en kostnad för 2016 om 9,7 Mkr (inklusive sociala avgifter). Kostnaden för den treåriga aktiekursrelaterade delen kan för hela treårsperioden maximalt uppgå till 30,3 Mkr (inklusive sociala avgifter). Per december 2016 var utfallet 57%, motsvarande en kostnad om 14,5 Mkr (inklusive sociala avgifter). Den treåriga aktiekursrelaterade delen kommer att avslutas och slutligen avräknas per den 31 maj 2017.

*Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger*

Styrelsen har rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

---

Göteborg den 19 januari 2017  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen

## Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2017 att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

### **I Syfte**

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, föreslår styrelsen att årsstämman den 23 mars 2017 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt vad som anges nedan. Det antecknas att syftet med bemyndigandet inte medger att bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte. Det antecknas vidare att bolaget för närvarande inte innehar några egna aktier.

### **II Bemyndigande att besluta om förvärv av egna aktier**

Styrelsen bemyndigas att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget enligt följande:

1. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget.
2. Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm AB ("Börsen").
3. Förvärv på Börsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
4. Betalning för aktierna skall erläggas kontant.
5. Förvärv av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

### **III Bemyndigande att besluta om överlåtelse av egna aktier**

Styrelsen bemyndigas att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om överlåtelse av aktier i bolaget enligt följande:

1. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.
2. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Börsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

3. Överlåtelse av aktier på Börsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
4. Ersättning för överlåtna aktier skall erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller eljest med villkor.
5. Överlåtelse av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av aktier och grunden för säljkursen är att bästa möjliga villkor för bolaget skall kunna uppnås.

#### **IV Majoritetskrav för beslut**

Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier förutsätter att det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.

---

Göteborg den 19 januari 2017  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen



## Motiverat yttrande avseende styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2017 att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, har styrelsen föreslagit att årsstämman den 23 mars 2017 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med vad som framgår av styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, Bilaga 6 till dagordningen för årsstämman. Av nämnd bilaga framgår bl a;

- (i) att bolaget för närvarande inte innehar några egna aktier; och
- (ii) att styrelsen har föreslagit årsstämman att styrelsen skall bemyndigas att besluta om förvärv av aktier i bolaget på sådant sätt att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

På de grunder som anges i styrelsens motiverade yttrande avseende föreslagen vinstutdelning, Bilaga 2 till dagordningen för årsstämman, finner styrelsen – under förutsättning att årsstämman inte beslutar om vinstutdelning utöver vad som föreslagits av styrelsen i nyss nämnda bilaga – att föreslaget förvärv av egna aktier är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (d v s de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Härutöver beaktar styrelsen att – innan föreslaget bemyndigande utnyttjas av styrelsen – det åligger densamma att enligt 19 kap 29 § aktiebolagslagen upprätta ett nytt motiverat yttrande avseende huruvida det då aktuella förvärvet av egna aktier är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen utifrån då rådande förhållanden.

---

Göteborg den 19 januari 2017  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen