

CASTELLUM

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) den 25 mars 2010

Genom kungörelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar och Dagens Industri måndagen den 22 februari 2010, hade aktieägarna i Castellum AB (publ), org nr 556475-5550, kallats till årsstämma i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg, denna dag kl. 17.00.

- § 0. Stämman öppnades av styrelsens ordförande, Jan Kvarnström.
- § 1. Till ordförande vid stämman utsågs Ragnar Lindqvist. Undertecknad Johan Ljungberg anmodades att vara protokollförare.
- § 2. En förteckning framlades över anmälda aktieägare med uppgift om det antal aktier för vilka envar av dem ägde utöva rösträtt. Det antecknades därvid att de aktier som innehas av bolaget självt inte företrädde vid stämman. Förteckningen, efter justering med hänsyn till frånvarande anmälda aktieägare, godkändes såsom röstlängd vid stämman, Bilaga 1.
- § 3. Dagordningen godkändes i föreliggande skick, Bilaga 2.
- § 4. Till att jämte ordföranden vid stämman justera detta protokoll utsågs Kerstin Stenberg och Oscar von Sydow.
- § 5. Upptogs till behandling frågan om stämmans behöriga sammankallande. De närvarande förklarade att stämman blivit i rätt tid och ordning sammankallad.
- § 6. Framlades styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning jämte revisionsberättelsen samt koncernredovisningen jämte koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2009, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts, Bilaga 4.
- I samband härmed rapporterade styrelsens ordförande, Jan Kvarnström, om styrelsens och dess utskotts arbete under det gångna året. Vidare lämnade verkställande direktören, Håkan Hellström, en sammanfattande redogörelse för koncernens verksamhet och resultat under år 2009 och kommenterade koncernens utveckling under de första månaderna 2010.
- § 7. Stämman beslutade fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

-
- § 8. Upptogs till behandling frågan om disposition av till stämmans förfogande stående vinstmedel. Styrelsen hade framställt ett av revisorerna biträdd förslag, enligt vilket till stämmans förfogande stående vinstmedel, 3 584 780 651 kronor, skulle disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3,50 kronor per aktie	574 000 000 kronor
I ny räkning balanseras	<u>3 010 780 651 kronor</u>
Summa	3 584 780 651 kronor

Framlades styrelsens utdelningsförslag och motiverade yttrande över föreslagen vinstutdelning, Bilaga 5.

Det antecknades att de aktier som bolaget självt innehar inte medförde rätt till utdelning.

Stämman beslutade bifalla styrelsens utdelningsförslag och beslutade vidare att avstämningsdag för fastställande av vilka som är berättigade att ta emot utdelning skall vara tisdagen den 30 mars 2010.

- § 9. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2009 års förvaltning.

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

- § 10. Maj-Charlotte Wallin redogjorde för valberedningens arbete och dess förslag till årsstämman, inklusive valberedningens motiverade yttrande avseende dess förslag till styrelse och valberedningens förslag till inrättande av valberedning inför nästa årsstämma enligt Bilaga 6.

- § 11. Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter.

- § 12. Stämman beslutade att styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, skall erhålla ett arvode om 1 825 000 kronor, varav 475 000 kronor till ordföranden och 225 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete.

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

Jan Kvarnström
Per Berggren
Marianne Dicander Alexandersson

Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Christer Jacobson
Göran Lindén
Johan Skoglund

Stämman utsåg Jan Kvarnström till styrelsens ordförande.

§ 14. Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas i enlighet med förslaget i Bilaga 6.

§ 15. Framlades styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt Bilaga 7.

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 7.

§ 16. Framlades styrelsens förslag till införandet av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare, Bilaga 8.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till införandet av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare enligt Bilaga 8.

§ 17. Framlades styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier enligt Bilaga 9 samt styrelsens motiverade yttrande, Bilaga 10.

Stämman beslutade med erforderlig majoritet att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 9.

§ 18. Härfter förklarades stämman avslutad.

Göteborg som ovan

Johan Ljungberg

Justeras:

Ragnar Lindqvist

Kerstin Stenberg

Oscar von Sydow

I protokollet från årsstämman är bilaga 1 "Röstlängd vid stämman" utelämnad med hänvisning till Svensk kod för bolagsstyrning.

Dagordning vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) torsdagen den 25 mars 2010

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Jan Kvarnström)

1. Val av ordförande vid stämman.

Förslag: Valberedningen föreslår advokaten Ragnar Lindqvist.

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
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 3,50 kronor per aktie, se Bilaga 2.
9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Valberedningens redogörelse för sitt arbete, se Bilaga 3, samt valberedningens motiverade yttrande avseende sitt förslag till styrelse, se Bilaga 3(a).

11. Beslut om antalet styrelseledamöter.

Förslag: Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara sju.

12. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna.

Förslag: Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen skall utgå med 1 825 000 kronor, varav 475 000 kronor till ordföranden och 225 000 kronor till envar av övriga styrelseledamöter. Förslaget innebär att totala styrelsearvodet ökar med 300 000 kronor från föregående år till följd av att styrelsen föreslås utökas med en ledamot och det individuella styrelsearvodet föreslås höjas med cirka fem procent. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.

13. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande.

Förslag: Valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter, d v s Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén, samt nyval av Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Jan Kvarnström.

14. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma.

Förslag: Valberedningen föreslår att ny valberedning inrättas i enlighet med Bilaga 3(b).

15. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Förslag: Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas i enlighet med Bilaga 4.

16. Beslut om införande av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare.

Förslag: Styrelsen föreslår att införande av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare beslutas i enlighet med Bilaga 5.

17. 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.

Beträffande bilaga 3 i protokollet hänvisas till Årsredovisning 2009 som finns på annan plats på hemsidan.

Revisors yttrande enligt 8 kap. aktiebolagslagen (2005:551)

Till årsstämman i Castellum AB (publ.)

Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Castellum AB (publ.) under år 2009 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 26 mars 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs. Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts.

Granskningens inriktning och omfattning

Granskningen har utförts enligt FAR SRS Rekommendation RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag. Det innebär att vi har planerat och utfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet kunna uttala oss om huruvida årsstämmans riktlinjer följts. 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. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Slutsats

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Castellum AB (publ.) under 2009 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 26 mars 2009.

Göteborg 2010-01-15



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Utdelningsförslag och motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2010 till aktieägarna i Castellum AB (publ)

Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 3 584 780 651 kronor, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3,50 kr per aktie	574 000 000 kronor
I ny räkning balanseras	3 010 780 651 kronor
Summa	3 584 780 651 kronor

Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 30 mars 2010.

I bolaget finns 172 006 708 aktier, varav för närvarande 8 006 708 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Summan av ovan föreslagen utdelning om 574 000 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdagen för utdelning.

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 69 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 60 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 160 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter och räntederivat 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 på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 16 % av bolagets eget kapital och 6 % av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 % 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 14a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 638 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 20 januari 2010
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Valberedningens förslag om inrättande av valberedning inför 2011 års årsstämma

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att en ny valberedning inför 2011 års årsstämma skall utses enligt följande.

Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2010 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde störste ägarregistrerade eller på annat sätt kände aktieägaren osv. De sålunda utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter skall publiceras i bolagets delårsrapport för årets tre första kvartal. Valberedningen skall fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och skall lämna förslag till process 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 störste ägarregistrerade eller på annat sätt kände 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 eljest väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts skall, om valberedningen så beslutar, ändring ske i sammansättningen av valberedningen enligt ovan angivna principer.

Mandatperioden för den sålunda utsedda valberedningen skall löpa intill dess att ny valberedning har tillträtt.

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

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

Styrelsen för Castellum AB (publ) ("Castellum") föreslår att årsstämman den 25 mars 2010 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2011.

Allmänt

Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Marknadsmässighet skall således vara den övergripande principen för lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare i Castellum.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare

I Castellum finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens samtliga ledamöter. Ersättningsutskottet skall utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som skall underställas årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare skall ersättningsutskottet besluta, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, om ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt handlägga frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör. Vidare skall ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare.

Kretsen av befattningshavare som omfattas

Riktlinjerna skall omfatta koncernledningen, dvs verkställande direktören, vice verkställande direktören, ekonomidirektören och finansdirektören i Castellum AB samt de verkställande direktörerna i Castellums dotterbolag.

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.

Icke-monetära förmåner

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

Uppsägning

Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 24 månader för verkställande direktören, med arbetsplikt under de sex första månaderna, respektive 12 månader för övriga befattningshavare, med arbetsplikt under de första sex månaderna. Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön skall rörliga ersättningar kunna erbjudas, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner. Sådan rörlig ersättning skall syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen.

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram skall grundas på (a) tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie, (b) utvecklingen av mjuka faktorer, såsom kund- och personalnöjdhet, 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.

Castellums åtagande enligt incitamentsprogram skall sammantaget beloppsmässigt inte överstiga den fasta lönen för respektive befattningshavare under aktuell tidsperiod.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas i form av lön och skall inte vara pensionsgrundande.

Styrelsen har inför årsstämman 2010 lämnat förslag till införande av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare.

Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning

Nuvarande incitamentsprogram, vilket beslutades av årsstämman 2007 och som i princip var en förlängning av tidigare program, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2008, 2009 och 2010 samt en treårig aktiekursbaserad ersättning som gäller under perioden juni 2008 - maj 2011. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen för 2010 är en halv årslön, vilket motsvarar en total årlig kostnad för Castellum om 10 Mkr. Maximalt utfall för den treåriga aktiekursbaserade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2008 - maj 2011, vilket motsvarar en total kostnad för Castellum om 29 Mkr.

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

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

Göteborg den 20 januari 2010
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till införande av nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) ("Castellum") föreslår att årsstämman den 25 mars 2010 beslutar införa ett nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare enligt vad som följer av nedanstående huvudpunkter. Förslaget innefattar i princip en förnyelse av det incitamentsprogram som tidigare gällt i Castellum under flera treårsperioder. Styrelsen i Castellum anser att det är viktigt att främja resultatillväxten och värdeutvecklingen i Castellumkoncernen samt att kunna säkerställa koncernens tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens Castellumkoncernen behöver, till för koncernen anpassade kostnader och på anställningsvillkor som får för verksamheten avsedda positiva effekter.

Befattningshavare och struktur

Incitamentsprogrammet omfattar koncernledningen, dvs verkställande direktören, vice verkställande direktören, ekonomidirektören och finansdirektören i Castellum samt de verkställande direktörerna i Castellums dotterbolag.

Incitamentsprogrammet består av två delar, en del som baseras på varje års resultat och en del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning över en treårsperiod.

Den årsvisa resultatbaserade bonusen

Den årsvisa resultatbaserade bonusen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa mjuka faktorer såsom kund- och personalnöjdhet. För full bonus för förvaltningsresultatet krävs en 10 %-ig årlig tillväxt.

Den treåriga aktiekursrelaterade bonusen

Den treåriga aktiekursrelaterade bonusen baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under treårsperioden, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier i Sverige, Storbritannien och Eurozone under mätperioden. För full bonus för det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 % under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 %-enheter under perioden.

Generella föreskrifter

Utgående bonus baseras på den årslön som vederbörande befattningshavare har i juli 2011. Befattningshavare som erhåller bonus skall för minst halva beloppet av utfallande bonus efter avdrag för skatt förvärva Castellumaktier. Bonus är inte pensionsgrundande.

Styrelsen äger rätt att omfördela den bonus som maximalt kan utgå till följd av de ovan angivna parametrarna mellan de olika parametrarna. Styrelsen äger också rätt att, förutsatt att särskilda omständigheter föreligger, lägga till en eller flera nya parametrar avseende de mjuka faktorerna. Om en eller flera av förutsättningarna för att bonus skall utgå brister har styrelsen, förutsatt att särskilda omständigheter föreligger, ändå möjlighet att besluta att bonus skall utgå.

Incitamentsprogrammets varaktighet

Incitamentsprogrammet skall gälla, såvitt avser årsvis resultatbaserad bonus, för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 samt, såvitt avser treårig aktiekursrelaterad bonus, för perioden juni 2011 - maj 2014.

Bonustak

Incitamentsprogrammets utformning medför att bonusen inte kan överstiga tre extra årslöner under aktuell treårsperiod. Baserat på nuvarande årslöner innebär detta att den totala kostnaden för Castellum för det årliga programmet kan bli maximalt 10 miljoner kronor per år och för det treåriga programmet maximalt 29 miljoner kronor för hela treårsperioden.

Göteborg den 20 januari 2010
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 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 att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, föreslår styrelsen att årsstämman den 25 mars 2010 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 självständigt vinstsyfte. Det antecknas vidare att bolaget för närvarande innehar 8 006 708 stycken egna aktier, motsvarande cirka 4,7 % av samtliga aktier i bolaget.

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 10 % av samtliga aktier i bolaget.
2. Förvärv får ske genom handel på NASDAQ OMX 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 vid tidpunkten för styrelsens beslut.

2. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Børsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
3. Överlåtelse av aktier på Børsen 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.

Göteborg den 20 januari 2010
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Motiverat yttrande avseende styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2010 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 25 mars 2010 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. Av nämnd bilaga framgår bl a

- (i) att bolaget för närvarande innehar 8 006 708 stycken egna aktier, motsvarande cirka 4,7 % av samtliga aktier i bolaget; 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, finner styrelsen – under förutsättning att årsstämman inte beslutar om vinstutdelning utöver vad som föreslagits av styrelsen i nyssnämnd 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 20 januari 2010
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen