

CASTELLUM

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) den 21 mars 2013

Genom kallelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar den 18 februari 2013 och tillhandahållen på bolagets webbplats sedan den 13 februari 2013, 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. Information om att kallelse till årsstämma skett hade annonserats i Dagens Industri, Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet den 18 februari 2013.

- § 0. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.
- § 1. Till ordförande vid stämman utsågs advokaten Klaes Edhall. Advokaten 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 Lars-Åke Bokenberger, representerande AMF Pension, och Jonas Eixmann, representerande Andra AP-fonden och Tredje AP-fonden.
- § 5. Upptogs till behandling frågan om stämmans behöriga sammankallande. De närvarande aktieägarna 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 2012, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts, Bilaga 4.

Avtackade stämman revisorn Carl Lindgren för hans förtjänstfulla insatser som revisor i bolaget. Antecknades att nuvarande revisorssuppleanten Conny Lysér, i egenskap av suppleant, ersätter avgående revisorn Carl Lindgren för hans återstående mandattid, d v s för perioden från och med den 22 mars 2013 till och med utgången av årsstämma 2014. Därmed har bolaget under nämnda period, en stämموald revisor och en revisorssuppleant, vilket är i enlighet med bolagets bolagsordning.

Styrelsens ordförande rapporterade 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 2012. Presenterade styrelsens ordförande bolagets tillträdande verkställande direktör Henrik Saxborn, som redogjorde för vissa nyckelfrågor beträffande koncernens verksamhet.

- § 7. Stämman beslutade fastställa resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt totalresultat och balansräkning för koncernen.
- § 8. Upptogs till behandling frågan om disposition av till stämmans förfogande stående vinstmedel. Styrelsen hade framställt ett av revisorerna biträtt förslag, enligt vilket till stämmans förfogande stående vinstmedel, 4 590 717 251 kronor, skulle disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3,95 kronor per aktie	647 800 000 kronor
I ny räkning balanseras	<u>3 942 917 251 kronor</u>
Summa	4 590 717 251 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. Vidare antecknades att om antalet återköpta aktier skulle ändras före avstämningsdagen kommer det angivna totala utdelningsbeloppet att justeras.

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 26 mars 2013.

- § 9. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2012 års förvaltning.

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

- § 10. Valberedningens representant Johan Strandberg redogjorde för valberedningens arbete och dess förslag till årsstämman, inklusive valberedningens motiverade yttrande avseende dess förslag till styrelse samt 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 styrelseledamöterna, intill slutet av nästa årsstämma, skall erhålla ett arvode om 2 025 000 kronor, varav 525 000 kronor till ordföranden och 250 000 kronor till envar av övriga styrelseledamöter (inklusive arvode för arbete i revisionsutskottet). Stämman beslutade vidare att ersättning för arbete i det av styrelsen nyinrättade ersättningsutskottet, intill slutet av nästa årsstämma, skall utgå med 30 000 kronor per person, d v s totalt 90 000 kronor. Besluten innebär att det totala styrelsearvodet, inklusive arvode för arbete i ersättningsutskottet och revisionsutskottet, ökar med 135 000 kronor från föregående år samt att det totala styrelsearvodet uppgår till 2 115 000 kronor.

Antecknades att arvode till styrelseledamot får, om vissa förutsättningar är uppfyllda, faktureras genom styrelseledamots bolag. Om så sker skall det fakturerade arvodet justeras upp med ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Castellum därmed inte har att erlagga jämte därpå belöpande mervärdesskatt. Förfarandet skall vara kostnadsneutralt för Castellum.

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

Charlotte Strömberg (omval)
Per Berggren (omval)
Marianne Dicander Alexandersson (omval)
Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist (omval)
Christer Jacobson (omval)
Jan Åke Jonsson (omval)
Johan Skoglund (omval)

Stämman utsåg Charlotte Strömberg 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 förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare enligt Bilaga 8.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till förnyelse av incitamentsprogram 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 (d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde vid stämman) att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 9.

§ 18. Styrelsens ordförande bad att få avtacka avgående verkställande direktören Håkan Hellström och betonade betydelsen av hans insatser för Castellums utveckling till att bli ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med fastigheter värda cirka 36 miljarder kronor. Avtackade stämman Håkan Hellström för hans mycket förtjänstfulla insatser som verkställande direktör i bolaget sedan 2006 och som verksam i bolaget under 18 år.

§ 19. Stämman förklarades avslutad.

Göteborg som ovan

Johan Ljungberg

Justeras:

Klaes Edhall

Lars-Åke Bokenberger

Jonas Eixmann

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 21 mars 2013

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Charlotte Strömberg)

1. Val av ordförande vid stämman.

Förslag: Valberedningen föreslår advokaten Klaes Edhall.

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 för moderbolaget samt totalresultat och balansräkning för koncernen.

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 3,95 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: Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå med 2 025 000 kronor, varav 525 000 kronor till ordföranden och 250 000 kronor till envar av övriga styrelseledamöter (inklusive arvode för arbete i revisionsutskottet). Styrelsen har fattat beslut om att inrätta ett separat ersättningsutskott bestående av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som även skall vara ordförande i ersättningsutskottet. Arvode för arbete i ersättningsutskottet föreslås utgå med 30 000 kronor per person, dvs totalt 90 000 kronor. Förslaget innebär att det totala styrelsearvodet, inklusive arvode för arbete i ersättningsutskottet och revisionsutskottet, ökar med 135 000 kronor från föregående år samt att det totala styrelsearvodet uppgår till 2 115 000 kronor.

Arvode till styrelseledamot får, om vissa förutsättningar är uppfyllda, faktureras genom styrelseledamots bolag. Om så sker skall det fakturerade arvodet justeras upp med ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Castellum därmed inte har att erlagga jämte därpå belöpande mervärdesskatt. Förfarandet skall vara kostnadsneutralt för Castellum.

13. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande.

Förslag: Valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter; Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson och Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.

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 förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare.

Förslag: Styrelsen föreslår att en förnyelse av 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 2012 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 2012 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 24:e mars 2011 respektive årsstämman den 22:e mars 2012.

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.

Revisorns 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. 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följts. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn 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 min vår granskning ger oss rimlig grund för mitt vårt uttalande nedan.

Uttalande

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Castellum AB (publ) under 2012 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 24:e mars 2011 respektive årsstämman den 22:e mars 2012.

Göteborg 2013-01-18



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Utdelningsförslag och motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2013 till aktieägarna i Castellum AB (publ)

Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 4 590 717 251 kronor, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3,95 kr per aktie	647 800 000 kronor
I ny räkning balanseras	3 942 917 251 kronor
Summa	4 590 717 251 kronor

Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 26 mars 2013.

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 647 800 000 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 (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 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 52% av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50% av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 1 473 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 tackning 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 14% av bolagets eget kapital och 5% 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 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 862 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 22 januari 2013
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Valberedningens förslag om inrättande av valberedning inför 2014 års årsstämma

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att en ny valberedning inför 2014 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 2013, 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 tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma. 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 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 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.

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 skäliga kostnader, t ex för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag.

16 januari 2013
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 21 mars 2013 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2014.

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 vara övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare

I Castellum finns ett ersättningsutskott som t o m årsstämman 2013 består av styrelsens samtliga ledamöter. Styrelsen har beslutat att efter årsstämman 2013 inrätta ett separat ersättningsutskott bestående av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som 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 samt bereda 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 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, vice verkställande direktören, ekonomidirektören och finansdirektören i Castellum AB (publ) 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.

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 mjuka faktorer, exempelvis avseende kund- och personalnöjdhet samt andra parametrar som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören i Castellum AB (publ), beslutar 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 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

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.

Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning

Nuvarande incitamentsprogram, vilket beslutades av årsstämman 2010 och som i princip var en förlängning av tidigare program, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2011, 2012 och 2013 samt en treårig aktiekursbaserad ersättning som gäller under perioden juni 2011 – maj 2014. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön för respektive år varvid lönenivån i juli 2011 gäller som bas för hela treårsperioden, vilket motsvarar en total årlig kostnad för Castellum om 10 Mkr (inklusive sociala avgifter). Maximalt utfall för den treåriga aktiekursbaserade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2011 – maj 2014 varvid lönenivån i juli 2011 gäller som bas för hela treårsperioden, vilket motsvarar en total kostnad för Castellum om 30 Mkr (inklusive sociala avgifter).

Frågående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

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

Göteborg den 22 januari 2013
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

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

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 21 mars 2013 beslutar förnya incitamentsprogrammet för ledande befattningshavare enligt vad som följer av nedanstående huvudpunkter. Förslaget innefattar en förnyelse av det incitamentsprogram som tidigare gällt i Castellum under flera treårsperioder. En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid. Koncernens verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, d v s förvaltningsresultat per aktie, till begränsad operationell risk. Detta, tillsammans med låg finansiell risk, skall ge god värdetillväxt i koncernen samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning. Mot denna bakgrund anser styrelsen i Castellum det angeläget att koncernen erbjuder en ersättningsstruktur och de anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens, kapacitet och incitament att uppnå uppsatta mål, till för koncernen anpassade kostnader. Utformningen av incitamentsprogrammet tar 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.

Nedan följer en beskrivning av de väsentliga villkoren i det föreslagna incitamentsprogrammet.

Befattningshavare och övergripande struktur

Incitamentsprogrammet omfattar koncernledningen, vilken vid tidpunkten för detta förslag omfattar 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 ersättningen

Den årsvisa resultatbaserade ersättningen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d v s kassaflödesbaserad tillväxt) samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa mjuka faktorer, exempelvis avseende kund- och personalnöjdhet samt andra parametrar som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören i Castellum AB (publ), beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret. För full rörlig ersättning med koppling till förvaltningsresultatet krävs en 10%-ig årlig tillväxt. Vid tillväxt i spannet 0-10% sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som skall utgå. Om ersättning skall utgå sker utbetalning i form av lön årsvis efter det att bokslutet fastställts.

Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen

Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen 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 rörlig ersättning enligt 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. Vid ett utfall i spannet 0-50% respektive 0-5%-enheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som skall utgå. Om ersättning skall utgå sker utbetalning i form av lön efter utgången av den treåriga mätperioden.

Generella föreskrifter

Utgående rörlig ersättning baseras i det årsvisa resultatbaserade programmet på den årslön som vederbörande befattningshavare hade per juli månad det aktuella räkenskapsåret med början i juli 2014. I det treåriga aktiekursrelaterade programmet baseras utgående rörlig ersättning på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2014, 2015 respektive 2016. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning skall för minst halva beloppet av utfallande ersättning efter avdrag för skatt förvärva Castellumaktier. Rörlig ersättning är inte pensionsgrundande.

Styrelsen äger rätt att omfördela den rörliga ersättning som maximalt kan utgå till följd av de ovan angivna parametrarna mellan de olika parametrarna. Om en eller flera av förutsättningarna för att rörlig ersättning skall utgå brister har styrelsen, förutsatt att särskilda omständigheter föreligger, ändå möjlighet att besluta att rörlig ersättning skall utgå.

Incitamentsprogrammets varaktighet

Incitamentsprogrammet skall gälla, såvitt avser årsvis resultatbaserad ersättning, för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 samt, såvitt avser treårig aktiekursrelaterad ersättning, för perioden juni 2014 - maj 2017.

Ersättningstak

Incitamentsprogrammets utformning medför att den rörliga ersättningen inte kan överstiga tre extra årslöner under aktuell treårsperiod. Baserat på nuvarande deltagarkrets årslöner innebär detta att den totala kostnaden för Castellum för det årliga programmet kan bli maximalt 10 Mkr per år (inklusive sociala kostnader) och för det treåriga programmet maximalt 31 Mkr för hela treårsperioden (inklusive sociala kostnader).

Göteborg den 22 januari 2013
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2013 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 21 mars 2013 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 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 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 sänkt kursen 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 företrädade vid stämman.

Göteborg den 22 januari 2013
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Motiverat yttrande avseende styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2013 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 21 mars 2013 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 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 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 22 januari 2013
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

