

Styrelsens för Castellum AB (publ) redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Castellum AB (publ) har den 13 april 2016 beslutat om en nyemission av aktier under förutsättning av bolagsstämman efterföljande godkännande. Styrelsen får därför avge följande redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen (2005:551).

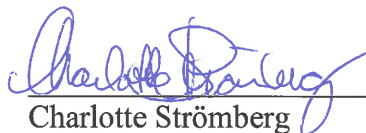
Efter det att årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 lämnades har inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat utöver de som framgår av följande bilagda pressmeddelanden:

- 8 mars 2016
Castellum utvärderar möjligheterna till ett förvärv av betydande fastighetsbestånd
- 8 mars 2016
Castellum fullföljer affären i Norrköping och Linköping – köper återstoden av gamla Ståhls
- 17 mars 2016
Årsstämma i Castellum AB (publ)
- 4 april 2016
Castellum skapar ny koncernstruktur med starkare lokalt fokus och samlar hela verksamheten under ett varumärke
- 13 april 2016
Castellums delårsrapport januari-mars 2016: Stark tillväxt i förvaltningsresultatet och positiv värdeutveckling
- 13 april 2016
Castellum förvärvar Norrporten samt genomför företrädesemission och riktad emission till Andra och Sjätte AP-fonden

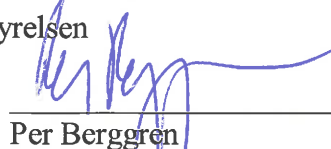
Stockholm den 13 april 2016

CASTELLUM AB (publ)

Styrelsen



Charlotte Strömberg



Per Berggren



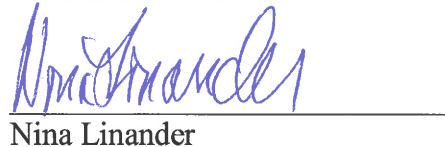
Anna-Karin Hatt



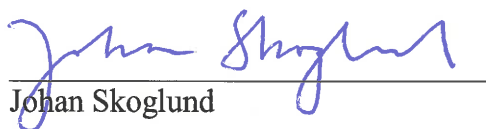
Christer Jacobson



Christina Kazeem Karlsson



Nina Linander



Johan Skoglund

Castellum utvärderar möjligheterna till ett förvärv av betydande fastighetsbestånd

Med anledning av Nasdaq Stockholms beslut den 7 mars 2016 om att stoppa handeln för aktierna i Castellum AB (publ) och alla övriga instrument kopplade till aktierna samt Castellums obligationer från klockan 17:05 samma dag tills vidare med hänvisning till 22 kap. 1 § p. 1 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden bekräftar Castellum att bolaget för närvarande befinner sig i en utvärderingsfas avseende ett möjligt förvärv av Norrportens fastighetsbestånd.

Castellum är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsvärde om totalt 42 miljarder kronor. Ett av Castellums kännetecken är målet om att utveckla sitt fastighetsbestånd genom en nettoinvestering om minst 5% av fastighetsvärdet varje år. Det finns många olika affärsmöjligheter för Castellum och bolaget utvärderar därför löpande potentiella förvärv och avyttringar av fastigheter i syfte att utveckla sitt fastighetsbestånd. En sådan affärsmöjlighet är ett förvärv av Norrportens fastighetsbestånd, vilket bolaget också därför för närvarande utvärderar. Idag finns det dock inte någon ytterligare information att förmedla men bolaget avser att informera marknaden om den nu pågående utvärderingsfasen resulterar i att bolaget går vidare och genomför ett förvärv.

Castellum har anlitat Carnegie Investment Bank som finansiell rådgivare för utvärderingen.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 42 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,4 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels "Green Star 2015" av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Castellum fullföljer affären i Norrköping och Linköping – köper återstoden av gamla Ståhls

Castellum AB (publ) har, genom det helägda dotterbolaget Fastighets AB Corallen, förvärvat resterande 50% av CORHEI Fastighets AB (före detta Henry Ståhl Fastigheter AB).

Underliggande fastighetsvärde uppgår till 2 083 Mkr. Aktierna förvärvades för 555 Mkr.

Affären innebär att Castellum äger CORHEI:s bestånd bestående av 13 fastigheter i Norrköping och 9 fastigheter i Linköping, och därmed fullt ut kan integrera verksamheten tidigare än planerat.

Den 13 april 2015 aviserade Castellum AB och Heimstaden AB (publ) en affär som innebar att Castellum förvärvade 50% av aktierna i dåvarande Henry Ståhl Fastigheter AB (numera CORHEI Fastighets AB) av Heimstaden AB. Samtidigt slöts ett optionsavtal som gav Castellum möjlighet att tidigast inom 18 månader, den 29 november 2016, förvärva resterande 50% av det nya bolaget. Heimstaden erhöll en motsvarande option att sälja resterande 50% efter utgången av Castellums optionstid. Castellum har i dag förvärvat resterande aktiepost tidigare än planerat då under-tecknande och tillträde skett samtidigt.

Affären omfattar 111 480 kvm i Norrköping, fördelat på 12 centralt belägna kontorsfastigheter och en välbelägen logistikfastighet, samt 51 024 kvm i Linköping fördelat på 9 kontorsfastigheter, varav 6 stycken är centralt belägna, två ligger i Mjärdevi-området och en vid Tornby-området.

Uthyrningsgraden uppgår till 84% och den genomsnittliga avtalstiden är 4,1 år. Hyresintäkterna på helårsbasis för 2016 beräknas uppgå till 159 Mkr. De största hyresgästerna är Sectra, Brandel Invest & Förvaltning AB, Swedbank och Kunskapsskolan.

"Affären ger oss en god position i Norrköping och Linköping", säger Henrik Saxborn, VD i Castellum. "Vi är här för att stanna och fortsätta utvecklas, ett projekt är redan i gång och vi ser fler intressanta tillväxtmöjligheter".

Castellum har långfristiga, utnyttjade krediter om ca 5,6 miljarder kr, vilka kommer att utnyttjas till investeringarna.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, mobil 0706-47 12 61

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 42 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,4 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels "Green Star 2015" av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Årsstämma i Castellum AB (publ)

Vid Castellum AB (publ):s årsstämma den 17 mars 2016 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition innebärande en utdelning om 4,90 kronor per aktie. Måndagen den 21 mars 2016 fastställdes som avstämningsdag för utdelning.

Stämman beslutade om omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Nina Linander och Johan Skoglund samt nyval av Christina Karlsson Kazeem. Till styrelsens ordförande omvaldes Charlotte Strömberg. Vidare beslutade stämman att arvode till styrelseledamöterna skall utgå enligt följande:

- Styrelsens ordförande: 720 000 kronor.
- Övriga styrelseledamöter: 315 000 kronor.
- Ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inklusive ordföranden: 30 000 kronor.
- Ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kronor.
- Övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kronor.

Besluten innebär att det totala styrelsearvodet, inklusive arvode för arbete i ersättningsutskottet och revisions- och finansutskottet, uppgår till 2 820 000 kronor.

Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas inför 2017 års stämma enligt tidigare tillämpad modell.

Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Vidare godkände stämman styrelsens förslag om förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare.

Stämman beslutade slutligen att bemyndiga styrelsen att, i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, under tiden intill nästa årsstämma förvärva och överlåta egna aktier.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

För ytterligare information kontakta

Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande. Tfn 0702-77 04 03

Henrik Saxborn, verkställande direktör. Tfn 031-60 74 50

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 42 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,4 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels "Green Star 2015" av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum skapar ny koncernstruktur med starkare lokalt fokus och samlar hela verksamheten under ett varumärke

Castellum samlar hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapar en ny struktur för verksamheten. De sex dotterbolagen blir fyra regioner; Väst, Stockholm, Mitt och Öresund. Samtidigt påbörjas ett arbete med att skapa en mer enhetlig organisation, gemensamma supportfunktioner samt kvalitativa och effektiva stödprocesser. Castellum startar även ett antal strategiska initiativ för att utveckla nästa generations städer.

”Nu tar vi Castellum till nästa nivå och sätter formen för vår fortsatta tillväxt. Genom den här förändringen stärker vi vår lokala beslutskraft och snabbhet, samtidigt som vi ännu bättre utnyttjar vår storlek och utvecklingen på marknaden för att växa, utveckla vår affär och leverera värde till våra aktieägare”, säger Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB.

Strukturen förenklas genom att dagens sex dotterbolag blir till fyra regioner:

- Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB slås ihop och bildar Region Väst i Castellum, som kommer att ledas av Cecilia Fasth.
- Fastighets AB Corallen och Aspholmen Fastigheter AB slås ihop och bildar Region Mitt i Castellum, som kommer att ledas av Claes Larsson.
- Fastighets AB Brostaden blir Region Stockholm i Castellum och kommer att ledas av Anders Nilsson.
- Fastighets AB Briggen blir Region Öresund i Castellum och kommer att ledas av Ola Orsmark.

Ett gemensamt varumärke och en förenklad struktur ska skapa affärsmöjligheter genom ökad tydlighet i kontakt med kunder, leverantörer, nuvarande och potentiella medarbetare samt andra externa intressenter. Lokalt fokus stärks genom att affärsområdescheferna får en mer framskjuten roll och förändrade kundbehov ska mötas genom att bygga upp specialistfunktioner och därigenom utnyttja koncernens storlek.

Claes Junefelt, tidigare VD för Fastighets AB Corallen, kommer att fortsätta som projektutvecklingschef inom Region Mitt i Castellum. Christer Sundberg, tidigare VD för Harry Sjögren AB, kommer enligt tidigare kommunikation att gå i pension under våren.

Arbetet med att etablera den nya koncernstrukturen och det gemensamma varumärket kommer att genomföras under 2016. Förändringen kommer att föregås av fackliga förhandlingar.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 42 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,4 miljoner kvm. Castellum äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Danmark.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels ”Green Star 2015” av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Castellums delårsrapport januari-mars 2016:

Stark tillväxt i förvaltningsresultatet och positiv värdeutveckling

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2016 uppgick till 855 Mkr (801 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 366 Mkr (338), motsvarande 2,23 kronor (2,06) per aktie, en förbättring med 8%. Resultatet har belastats med ca 13 Mkr i kostnader av engångskaraktär för pågående affärer samt omorganisation. Exklusive dessa kostnader hade tillväxten uppgått 12%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 489 Mkr (329) och på derivat till -148 Mkr (-102).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 577 Mkr (451), motsvarande 3,52 kronor (2,75) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 442 Mkr (1 039) varav 335 Mkr (295) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 2 110 Mkr (822) förvärv och 3 Mkr (78) försäljningar. I investeringarna ingår förvärv av resterande 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) med ett fastighetsvärde om 2 083 Mkr.
- Efter rapportperiodens utgång har Castellum meddelat att bolaget under 2016 kommer att samla hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapa en ny struktur för verksamheten. Förändringen ger förutsättning för fortsatt tillväxt samt stärkt lokal närvaro och beslutskraft.

”Första kvartalet präglades av både stark tillväxt i förvaltningsresultatet och positiv värdeutveckling i portföljen”, säger Henrik Saxborn, Castellums koncernchef. ”Det tidigare lagda förvärvet av resterande del av f d Ståhls i mars kommer att bidra till fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet”.

”Med lanseringen av en ny koncernstruktur tar vi Castellum till nästa nivå under ett gemensamt varumärke – Castellum. Vi fokuserar på stärkt lokal beslutskraft och ökad snabbhet, gemensamma stödprocesser och initiativ inom ett antal strategiska områden såsom projektutveckling, hållbarhet och digitalisering – allt för att öka tillväxtpotentialerna”, fortsätter Saxborn.

Bilaga: Delårsrapport januari-mars 2016

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, mobil 0706-47 12 61

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 45 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,6 miljoner kvm. Castellum äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Danmark.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels ”Green Star 2015” av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS

2016

Delårsrapport januari-mars 2016

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 45 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas via en decentraliserad organisation inom fem tillväxtregioner i Sverige och Danmark: Storgöteborg (inkl Borås och Halmstad), Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås och Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping och Norrköping).

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2016 uppgick till 855 Mkr (801 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 366 Mkr (338), motsvarande 2,23 kronor (2,06) per aktie, en förbättring med 8%. Resultatet har belastats med ca 13 Mkr i kostnader av engångskaraktär för pågående affärer samt omorganisation. Exklusive dessa kostnader hade tillväxten uppgått till 12%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 489 Mkr (329) och på derivat till -148 Mkr (-102).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 577 Mkr (451), motsvarande 3,52 kronor (2,75) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 442 Mkr (1 039) varav 335 Mkr (295) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 2 110 Mkr (822) förvärv och 3 Mkr (78) försäljningar. I investeringarna ingår förvärv av resterande 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) med ett fastighetsvärde om 2 083 Mkr.
- Efter rapportperiodens utgång har Castellum meddelat att bolaget under 2016 kommer att samla hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapa en ny struktur för verksamheten. Förändringen ger förutsättning för fortsatt tillväxt samt stärkt lokal närvaro och beslutskraft.

NYCKELTAL

	2016 jan-mars	2015 jan-mars
Hyresintäkter, Mkr	855	801
Driftöverskott, Mkr	556	518
Förvaltningsresultat, Mkr	366	338
D:o kr/aktie	2,23	2,06
D:o tillväxt	+8%	+5%
Resultat efter skatt, Mkr	577	451
Nettoinvestering, Mkr	2 442	1 039
Nettouthyrning, Mkr	0	21
Belåningsgrad	50%	50%
Räntetäckningsgrad	338%	324%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	130	113
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) kr/aktie	115	99

För mer detaljerad information om Castellum se www.castellum.se.

Castellum till nästa nivå!

Under 2016 kommer Castellums organisation att helt förändras. Vi tar nu Castellum till en ny nivå när det gäller lokal närhet, effektiva gemensamma stödsystem, framtidsutveckling och nära samarbete mellan koncernens olika enheter. Vi tar digitaliseringen på allvar och vill skapa ett Castellum som är lika attraktiv affärspartner som arbetsgivare.

I stället för sex separata dotterbolag kommer vi framöver att jobba via fyra regioner under ett gemensamt varumärke: Castellum. Regionerna Väst, Mitt, Stockholm och Öresund täcker in våra arton lokalt arbetande affärsområden som var för sig får ökad affärsfrihet. Fastighetsvärdena i regionerna uppgår till 8-15 miljarder kr där Väst är störst och Öresund minst.

Jag är övertygad om att denna förändring kommer att följas av såväl förbättrad marknadsbearbetning som högre kostnadseffektivitet. Redan pågående besparingsprogram förväntas ge en årseffekt av 30 Mkr och den nu aviserade omorganisationen kommer att öka denna siffra kommande år. Än viktigare är förstås att vi förväntar oss betydande positiva långsiktiga effekter på intäktssidan. Allt detta i syfte att skapa aktieägarvärde, d v s höja våra ägares totalavkastning på sin aktieplacering.

Omfattande projekt

Årets första kvartal innebar också stora affärer. För ca 555 Mkr förvärvade vi redan i mars, 10 månader tidigare än planerat, återstående 50% av Ståhls. Därmed tillförs Castellums balansräkning fastigheter för drygt 2 miljarder kr med ett årligt förvaltningsresultat om 55 Mkr. Härutöver innebär affären snabbare och effektivare samordning och förenklade investeringsbeslut i flera nya intressanta projekt i Linköping och Norrköping.

Totalt uppgick investeringarna under första kvartalet till 2 442 Mkr varav 335 Mkr härrör från projekt. Projektportföljen omfattar flera stora projekt och just nu pågår ett intensivt arbete för att öka framtida projektvolym så att vi startar flera nya kontors- och logistikprojekt de närmaste 12 månaderna.

I Uppsala avser vi t ex att uppföra Kungspassagen ett högkvalitativt kontor alldeles vid tågstationen om ca 7 600 kvm som redan är uthyrt till 40% men inväntar nödvändiga myndighetsbeslut.



Tillväxt nära målet

Förvaltningsresultatet ökade under kvartalet med 8%, till 2,23 kr per aktie - detta efter att ha belastats med konsultkostnader av engångskaraktär för pågående affärer samt omorganisation.

Nettouthyrningen slutade dock kring nollan främst beroende på två större uppsägningar som vi har gott hopp om att snart kunna återuthyra. Projekten bidrog positivt till nettouthyrningen. Alltmer fokus läggs just nu på omförhandling av befintliga avtal, vilket förväntas höja framtida hyresnivåer. Vakansnivån ligger kvar vid årsskiftesnivån, ca 10%.

Det långsiktiga substansvärdet, aktieägarnas kapital som vi förvaltar, ökade till 130 kr per aktie, trots lämnad utdelning om 4,90 kr under perioden. Vid sidan av förvaltningsresultatet bidrog här värdestegringar på fastigheter med 486 Mkr eller 3 kr per aktie.

Jag är övertygad om att Castellum fortsätter den positiva utvecklingen och därmed också möjligheten att nå målet om en tillväxt i förvaltningsresultatet om 10%, vilket över tid kommer att ge effekt i såväl god utdelningstillväxt som värdeutveckling på aktien - d v s konkurrenskraftig totalavkastning - för våra aktieägare.

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Mission och vision

Ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta.

Affärsidé

Att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värde- tillväxt, genom att med stark och tydlig närvaro i fem tillväxtregioner, erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet med låg finansiell risk.

Hållbart företagande

Castellum har ett uttalat fokus på långsiktighet, vilket går hand i hand med hållbarhetens alla perspektiv. Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekologiska, sociala som ekonomiska aspekter. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång där agerandet ska präglas av hög kompetens, hög affärsmoral och ansvarskännande.

Genom att vara lokalt närvarande och engagerade i de städer där bolaget verkar, kan goda miljöer byggas, utvecklas och förvaltas. Castellum ska vara finansiellt starka eftersom det ger möjlighet att agera klokt och långsiktigt.

Hållbarhetsarbetet fokuseras på:

- att ta ansvar och bidra till utvecklingen av de orter där verksamheten bedrivs
- att använda resurser effektivt
- ett hållbart fastighetsbestånd
- att samverka med andra för att driva utvecklingen framåt

Utveckling av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Fastighetsbeståndet finns i fem tillväxtregioner; Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärs- möjligheter.

Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella fastigheter med generella, flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri.

För att förbättra kassaflödet och kvalitén ska fastighetsbeståndet ständigt förädlas och utvecklas. Castellum ska fortsätta växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till- och ombyggnation, men också genom förvärv.

Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter ska ske när det är affärsmässigt motiverat.

Kundfokus genom lokala organisationer

Castellums kundfokus ska vara starkt och tydligt, vilket uppnås genom att skapa långsiktiga relationer och tillhandahålla lokaler och service som svarar mot kundens behov.

Service och förvaltning ska ske via en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro. Förvaltningen ska skötas med i huvudsak egna medarbetare.

Castellums medarbetare ska vara kunniga och engagerade, vilket skapas genom att koncernen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklings- möjligheter.

Stark balansräkning med låg finansiell risk

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Castellum ska verka för att bolagets aktie har en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknad samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier kan ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av investeringar. Handel med egna aktier får ej ske i kortsiktigt vinstsyfte.

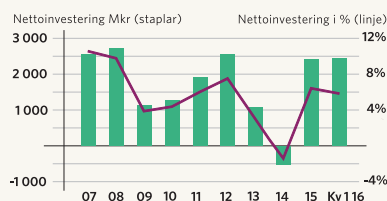
Castellums fastighetsbestånd har en geografisk spridning till fem tillväxtregioner och ska innehålla olika typer av kommersiella lokaler. I kundstocken ska finnas en riskspridning.

STRATEGISKA VERKTYG

- För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt av kassaflödet, d v s förvaltningsresultat kronor per aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet, motsvarande ca 2 miljarder kr.
- Castellum ska vara ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad.

UTFALL

Nettoinvestering



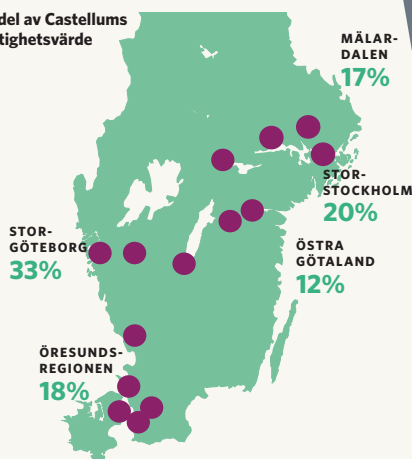
2 442 Mkr

Nettoinvestering 1:a kvartalet 2016

Andel av Castellums fastighetsvärde

NKI 80

NMI 85



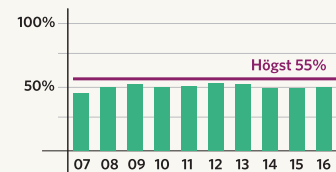
Mål 10%

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat kronor per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%

Utfall Q1 2016: 8%

- Belåningsgraden ska varaktigt ej överstiga 55%. Räntetäckningsgrad om minst 200%.
- Minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och övrig ställning.
- Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.
- Riskspridning i kundstocken sker genom spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

Belåningsgrad



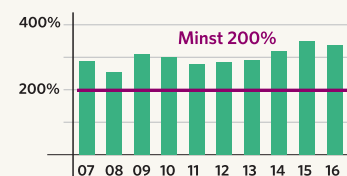
50%

Belåningsgrad kvartal 1, 2016

52%

Utdelningsandel 2015

Räntetäckningsgrad



4 700

kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för ca 2%

Kunder och Organisation

Kunderna - en spegling av svenskt näringsliv

Castellum har ca 4 700 kommersiella kontrakt med god riskspridning avseende kontraktstorlek, geografi, lokaltyp, förfallotid och bransch.

Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 2% av de totala hyresintäkterna.

Nio av tio kunder rekommenderar Castellum

Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar – att vi håller vad vi lovar. Därför genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning. Den senaste undersökningen, som genomfördes hösten 2015, ger Castellum ett fortsatt genomgående högt betyg med ett sammanvägt index om 80 på en skala om 100. Jämförelseindex i branschen för kontor uppgår till 75.

Nästan nio av tio tillfrågade kunder, 88%, säger att de vill fortsätta att hyra av Castellum och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Hög aktivitet i uthyrningsarbetet

Castellum har hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under första kvartalet 2016 har 181 nya kontrakt tecknats till ett totalt årsvärde om 102 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att långsiktigt vårda kunderna och kontaktnäten.

Decentraliserad organisation ger koll på kvarteren

Castellum förvaltar koncernens fastigheter via en decentraliserad organisation för att skapa närhet till kunder, korta beslutsvägar och lokal beslutskraft.

På varje ort är Castellum engagerade i det lokala näringslivet genom företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och presumtiva kunder. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellum även med kommuner och universitet/högskola för att bidra till ortens utveckling.

Medarbetare som trivs

Castellum arbetar aktivt för att rekrytera och behålla bra medarbetare, bl a genom att erbjuda en stimulerande arbetsmiljö, kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte. Medarbetarnas syn på Castellum som arbetsgivare mäts regelbundet och den senaste undersökningen, som genomfördes 2014, visar ett fortsatt högt index, 85 på en

100-gradig skala, vilket innebär att medarbetarna trivs med sin arbetssituation och har ett högt förtroende för företaget och dess ledning.

Castellumkoncernen har drygt 300 medarbetare.

Hållbart företagande

Castellums hållbarhetsarbete bygger på att ständigt förbättras med fokus på effektiv resursanvändning, hållbart fastighetsbestånd, hållbara samarbeten samt socialt engagemang och ansvarstagande.

Uppförandekoden utgör en bas för hur Castellums medarbetare ska uppträda mot såväl varandra som mot kunder och andra externa aktörer. Den baseras på Castellums värderingar och FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och information. Castellum har även en uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners.

För att bidra till en positiv utveckling i de områden där Castellum bedriver verksamhet pågår samarbeten i olika former med bl a kunder, branschkollegor, kommuner och skolväsende. Under 2015 provade 75 ungdomar på arbetslivet genom Castellums lärlingsprogram, som feriearbetare, praktikanter eller som trainees.

Energianvändningen i Castellumkoncernen är idag ca 43% under branschgenomsnittet. Av fastighetsbeståndet är 20% miljöklassat enligt Green Building, Miljöbyggnad eller BREEAM.

I september 2015 tilldelades Castellum "Green Star 2015" av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). "Green Star 2015" innebär att Castellum får det högsta betyget i den globala rankingen för ett branschledande hållbarhetsarbete i kategorin kontors- och industrifastigheter. GRESB är en internationell branschdriven organisation som har till uppdrag att stärka och skydda aktieägarvärden genom att årligen utvärdera hållbarhetsarbetet globalt i fastighetssektorn. Över 700 fastighetsbolag och fastighetsfonder världen över deltog i utvärderingen 2015.

Castellum har även tilldelats World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability under 2015. Utmärkelsen ska främja ledande företag inom hållbarhetsområdet samt inspirera till "best practice" inom hållbart byggande, företagsengagemang och hållbara projekt.

Marknadskommentar

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl med stark tillväxt i BNP som väntas fortsätta under resten av 2016. Tillväxten är alltjämt främst driven av investeringar och inhemsk privat konsumtion. Bygg- och infrastrukturinvesteringar i Sverige ligger fortsatt på höga nivåer. Exporten av tjänster har utvecklats snabbt tidigare och nu har även varuexporten börjat visa tecken på ökad efterfrågan. Den geopolitiska oron fortsätter dock att dämpa stämningen för främst industrin.

Högre offentliga utgifter som en följd av ökningen av asylsökande väntas också bidra till BNP-tillväxten. Ökade transfereringar bidrar till att upprätthålla hushållens konsumtion. Trots högre skatteintäkter väntas stigande offentliga utgifter medföra att underskottet i de offentliga finanserna ökar under året.

Arbetsmarknaden påverkas positivt av den starkare ekonomin. Brist på arbetskraft väntas för flera grupper inom främst bygg och offentlig sektor. Ökningen i sysselsättning förväntas dock endast påverka arbetslöshetsnivån marginellt. Inflationen har börjat visa tecken på att stiga, men är fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, där en starkare krona dämpar inflationen.

Makroindikatorer

Arbetslöshet	7,6%	(februari 2016)
Inflationstakt	0,8%	(mars 2016 jämfört med mars 2015)
BNP-tillväxt	1,3%	(kv 4 2015 jämfört med kv 3 2015)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under perioden varit generellt starkare än motsvarande period föregående år och efterfrågan har varit god både vad avser nyproduktion och befintliga lokaler. Detta har fått till följd att uthyrningsgraden har ökat och utbudet av kontorslokaler, framförallt i de centrala lägena, inte är i nivå med efterfrågan. Viss hyresökning kan konstateras centralt men även, i takt med att utbudet är begränsat, en ökning i områden i direkt anslutning till de centrala lägena.

Utbudet av nyproducerade ytor är relativt stabilt i framförallt Stockholm och Göteborg, men de nya ytorna täcker inte den efterfrågan som just nu finns. I Malmö är fortfarande efterfrågan av kontor lägre än nyproduktionen, vilket påverkar framförallt vakansgraden och det befintliga beståndet.

Logistikmarknaden växer generellt i de logistikcentra som etablerats i Sverige och vakansgraden i dessa centra är låg. Behovet av nyproducerade moderna logistikanläggningar är stort och i Göteborg planeras för flera logistikfastigheter både med och utan hyresgäster innan byggstart.

Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad fortsatte vara attraktiv och transaktionsvolymen uppgick under det första kvartalet till 25 miljarder kr (25). Marknaden präglas fortsatt av hård konkurrens där utbudet inte är i balans med efterfrågan. Detta gör att fastighetspriserna har fortsatt att öka och avkastningskraven sänkts.

Under perioden har efterfrågan från utländska köpare fortsatt att öka och andelen motsvarade 29% (22%), störst bland investerarna är fortsatt de svenska fastighetsbolagen. De utländska köparnas förvärv har varit främst inom segmenten kontor, handel och logistik.

De genomförda affärerna har skett i hela landet och inom de flesta segmenten, dock kan konstateras att intresset var starkast för kontors- och butiksfastigheter och något lägre för lager- och logistikfastigheter. Av den totala transaktionsvolymen utgjorde kommersiella fastigheter ca 83% (77%).

Ränte- och kreditmarknad

Riksbanken har sedan 2015 entydigt fokuserat på inflationsmålet om 2% och fört en extremt expansiv penningpolitik och fattat historiska beslut. Nu senast i februari 2016 då reporäntan sänktes till -0,50%. Riksbanken har även aviserat fortsatta köp av statsobligationer vilket bidrar till att hålla nere de längre räntorna. Riksbanken bedömer att inflationen trendmässigt har börjat stiga något men den anses fortsatt vara för låg. Reporäntebanan har successivt justerats ner och Riksbanken bedömer nu att reporäntan blir positiv först i början av 2018.

Den för Castellum viktiga 3-månaders Stibor-räntan steg något i slutet av 2015 och början av 2016 men sjönk därefter snabbt ner till historiskt låga nivåer efter Riksbankens sänkning i februari och har varit relativt stabil efter det.

Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta minskade tidigt under året drivet av sjunkande långa räntor. Även de längre räntorna är nu på rekordlåga nivåer.

Tillgången till bankfinansiering respektive finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god respektive relativt god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden var tydligt uppåt under senare delen av 2015 och bedöms ha fortsatt öka något under 2016. Antalet emissioner i den svenska företagsobligationsmarknaden har dock varit få på senare tid och tillgången till kapitalmarknadsfinansiering återfinns främst på korta löptider. Kreditmarginalerna för bankfinansiering, som ökade något under slutet av 2015, bedöms vara relativt stabila till fortsatt något ökande.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. För definitioner se www.castellum.se

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2016 till 366 Mkr (338), motsvarande 2,23 kr per aktie (2,06) - en förbättring med 8%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 561 Mkr (1 465) motsvarande 9,52 kr per aktie (8,93) - en ökning med 7%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 489 Mkr (329) och derivat till -148 Mkr (-102). Periodens resultat efter skatt uppgick till 577 Mkr (451) motsvarande 3,52 kr (2,75) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 855 Mkr (801). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 356 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 808 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknads-mässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med ca 1,5% mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till 0,1% för 2016. Castellums högre indexuppräknings förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknings i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,3% (88,7%). Det totala hyresvärdet för under året uthyrda ytor uppgick på årsbasis till 432 Mkr (436). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 4 Mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 102 Mkr (85), varav 27 Mkr (9) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 102 Mkr (64), varav 8 Mkr (2) avsåg konkurser och 0 Mkr (1) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 0 Mkr (21).

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader.

Fastighetskostnader

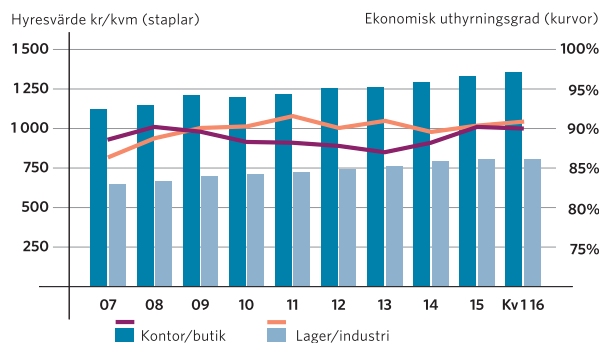
Fastighetskostnaderna uppgick till 299 Mkr (283) motsvarande 354 kr/kvm (336). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 99% (86%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2016 Totalt	2015 Totalt
Driftskostnader	234	147	196	185
Underhåll	46	21	35	30
Tomträttsavgäld	4	7	5	8
Fastighetsskatt	70	23	50	50
Direkta fastighetskostnader	354	198	286	273
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	68	63
Totalt	354	198	354	336
Föregående år	333	198	336	

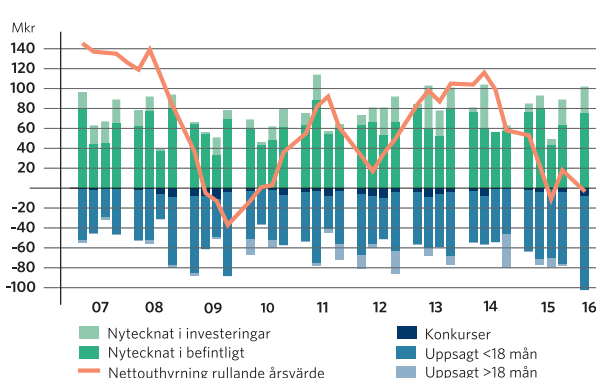
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 42 Mkr (29) och har under perioden belastats med 13 Mkr i kostnader av engångskaraktär för pågående affärer samt omorganisation. I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 3 Mkr (4).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Resultat från joint venture

Resultat från joint venture för perioden januari-februari uppgick till 3 Mkr (–) och avser Castellums 50%-iga andel av resultatet i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls), se även avsnittet Joint venture på sidan 14.

Av resultatet avser 4 Mkr förvaltningsresultat och –1 Mkr skatt.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till –152 Mkr (–151). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,9% (3,2%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 15 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Castellum har avspeglat denna prisuppgång i sin interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar ca 4 punkter. Detta har tillsammans med främst projektvinster och förbättrat kassaflöde medfört en värdeförändring första kvartalet om 486 Mkr, motsvarande 1%. Därtill ingår en tilläggsköpeskillning om 3 Mkr som erhållits under perioden för en tidigare såld fastighet. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med –149 Mkr (–99). Värdet på Castellums valutaderivat, har under perioden ändrats med –5 Mkr (9) där den effektiva delen i värdeförändringen om –6 Mkr (12) redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

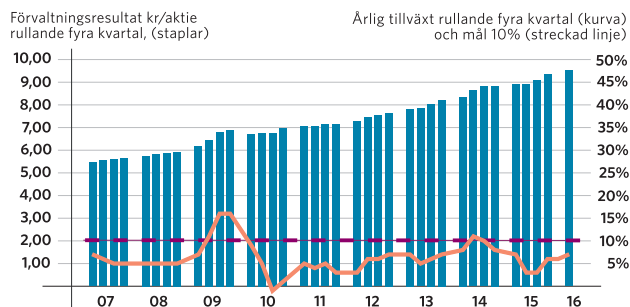
Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 169 Mkr (809). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 23 939 Mkr (22 239), varav 1 890 Mkr (1 893) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 4 593 Mkr (4 299).

Castellum har inga pågående skattetvister.

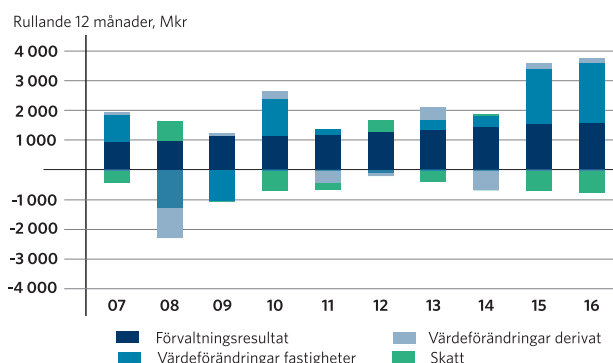
Skatteberäkning 2016-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	366	
D:o hänförligt till joint venture	– 4	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 182	182
ombyggnationer	– 51	51
Övriga skattemässiga justeringar	– 2	12
Skattepliktigt förvaltningsresultat	127	245
Försäljning fastigheter	–	–
Värdeförändring fastigheter	–	486
Värdeförändring derivat	– 148	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	– 21	731
Underskottsavdrag, ingående balans	– 809	809
Förvärvat underskott CORHEI	– 333	333
Underskottsavdrag, utgående balans	1 169	– 1 169
Skattepliktigt resultat	6	704
Periodens skatt enligt resultaträkningen	– 1	– 155

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med drygt 70% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 69% kontors- och butiksfastigheter och 27% lager- och industri-fastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 780 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 500 Mkr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 2 445 Mkr (1 117), varav 355 Mkr (295) avser ny-, till- och ombyggnation och 2 110 Mkr (822) förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 2 103 Mkr Östra Götaland, 112 Mkr Storgöteborg, 99 Mkr Mälardalen, 73 Mkr Öresundsregionen, samt 58 Mkr Storstockholm.

Efter försäljningar om 3 Mkr (78) uppgick nettointesteringen till 2 442 Mkr (1 039).

Under perioden förvärvade Castellum resterande 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) motsvarande ett fastighetsvärde om 2 083 Mkr. Under sista kvartalet 2015 ingicks avtal om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 426 Mkr med beräknat tillträde april 2016, dels en i

Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kr med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bland annat färdigställande.

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 700 kr/kvm (1 700). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 44 773 Mkr (38 951), motsvarande 12 506 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

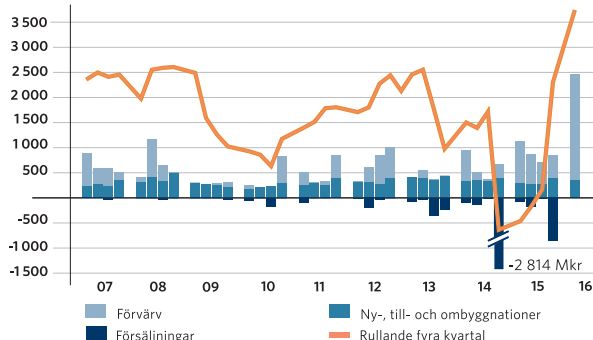
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	41 818	597
+ Förvärv	2 110	24
+ Ny-, till- och ombyggnation	335	1
- Försäljningar	0	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	486	-
+/- Valutakursomräkning	24	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2016	44 773	622

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

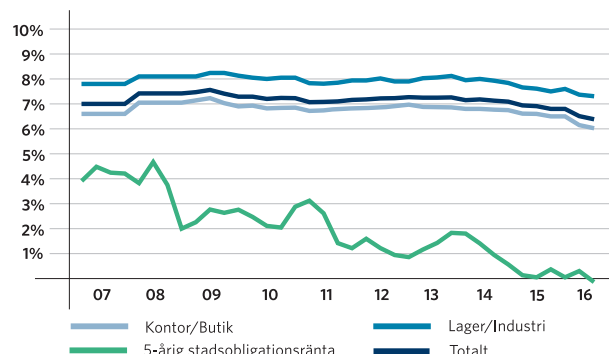
(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	623
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	59
+ Fastighetskostnader till årstakt	25
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 26
Normaliserat driftsöverskott (3 månader)	681
Värdering (exkl. byggrätter om 464 Mkr)	42 571
Genomsnittlig värderingsyield	6,4%

Investeringar

Isolerat kvartal, Mkr (staplar)



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2016-03-31

	2016-03-31				januari - mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	477	8 749	18 360	168	1 408	92,6%	155	40	339	115
Öresundsregionen	65	412	6 000	14 558	137	1 328	84,4%	116	38	361	78
Storstockholm	43	284	4 918	17 293	105	1 479	90,4%	95	23	328	72
Mälardalen	79	439	6 119	13 945	138	1 257	91,6%	127	37	331	90
Östra Götaland	48	342	4 969	14 548	114	1 341	90,3%	103	35	417	68
Summa kontor/butik	320	1 954	30 755	15 744	662	1 356	90,0%	596	173	354	423
Lager/industri											
Storgöteborg	104	666	5 593	8 399	128	768	92,5%	118	30	184	88
Öresundsregionen	44	285	1 891	6 627	54	751	88,3%	47	13	189	34
Storstockholm	51	289	3 230	11 181	75	1 044	93,0%	70	18	251	52
Mälardalen	38	185	1 308	7 052	36	774	90,6%	33	10	205	23
Östra Götaland	9	62	258	4 146	8	503	68,0%	5	2	123	3
Summa lager/industri	246	1 487	12 280	8 254	301	808	91,0%	273	73	198	200
Summa	566	3 441	43 035	12 506	963	1 119	90,3%	869	246	286	623
Uthyrning och fastighetsadministration									58	68	- 58
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									304	354	565
Projekt	29	122	1 373	-	28	-	-	14	8	-	6
Obebyggd mark	27	-	365	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	622	3 563	44 773	-	991	-	-	883	312	-	571

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 571 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 556 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden förvärvat/färdigställda fastigheter räknats upp med 15 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

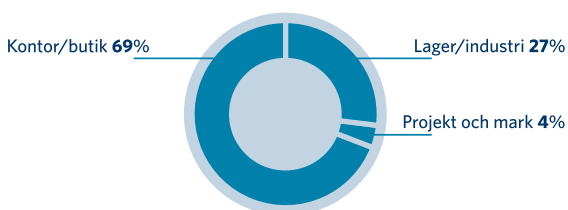
	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 119	1 085	1 095
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3%	88,7%	90,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	354	336	316
Driftsöverskott, kr/kvm	656	624	673
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 506	11 384	12 282
Antal fastigheter	622	587	597
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 563	3 383	3 392

Segmentinformation

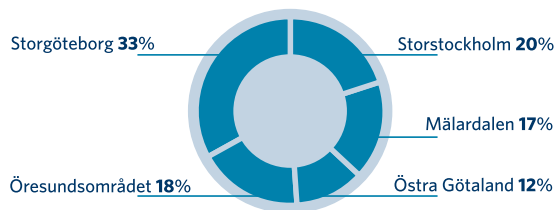
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2016 jan-mars	2015 jan-mars
Storgöteborg	283	265	135	116
Öresundsregionen	163	162	71	73
Storstockholm	167	172	81	75
Mälardalen	158	143	66	59
Östra Götaland	84	59	39	29
Totalt	855	801	392	352

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 392 Mkr (352) och koncernens redovisade resultat före skatt om 733 Mkr (565) består av ofördelat förvaltningsresultat om -26 Mkr (-14), värdeförändring fastigheter om 489 Mkr (329), värdeförändring derivat om -148 Mkr (-102) och stegvis förvärv samt skatt i joint venture om 27 Mkr (-) respektive -1 Mkr (-).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad april 2016	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr		Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm						
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	23	2 500	22%	265	141	Kv 1 2017		Nybyggnation kontor
Drottningparken, Örebro	4 280	9	2 050	100%	100	19	Kv 3 2016		Nybyggnation kontor
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	9	1 050	40%	94	70	Kv 1 2017		Nybyggnation lager/logistik
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	92	79	Kv 2 2017		Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	1 500	75%	88	58	Kv 4 2016		Ombyggnation kontor och lager
Varpen 10, Huddinge	2 520	5	2 050	100%	66	47	Kv 4 2016		Nybyggnation bilhandel
Tjörhornet 15, Stockholm	5 786	1	250	-	65	57	Kv 3 2016		Parkeringsdäck
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	1 550	100%	47	40	Kv 2 2017		Ombyggnation kontor
Ringspännat 5, Malmö	3 333	5	1 350	100%	51	29	Kv 4 2016		Nybyggnation bilhandel/verkstad
Gamla Rådstugan 1, Norrköping	2 185	5	2 100	30%	48	38	Kv 4 2016		Ombyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	1 844	4	2 000	85%	45	39	Kv 1 2017		Nybyggnation kontor
Bangården 4, Solna	4 120	4	1 100	100%	42	42	Kv 4 2016		Ombyggnation lägenhetshotell
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt									
Verkstaden 14, Västerås	6 100	8,5	1 400	100%	84	5	Kv 1 2016		Om- och tillbyggnation skola

Större fastighetsförvärv under 2016

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad april 2016	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
CORHEL:s bestånd i Linköping och Norrköping	162 504	194	1 200	83%	2 083	Mars 2015	Kontor och logistik
Lerstenen 1 och 2, Lund	15 543	3	700	95%	26	Feb 2016	Lager







Joint venture

Under andra kvartalet 2015 genomförde Castellum AB (publ) en affär med Heimstaden AB (publ) som innebar att Castellum förvärvade 50% i det fastighetsförvaltande bolaget CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Tillträde skedde i maj/juni 2015. Avtalet innebar en möjlighet att via option förvärva resterande 50% för marknadsvärde. Denna option nyttjades under första kvartalet 2016, varmed Castellum sedan i början av mars i år äger CORHEI Fastighets AB till 100%. Förvärvspriset för resterande 50% uppgick till 555 Mkr.

Förvärvet utgör ett stegvis rörelseförvärv vilket medför en omvärdering om 27 Mkr av det sedan tidigare ägda 50%-iga innehavet. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan erlagt förvärvspris om 555 Mkr och det tidigare bokförda andelsvärdet om 528 Mkr per tillträdet i mars. Till följd av det stegvisa rörelseförvärvet uppstår en goodwillpost om 140 Mkr, vilket motsvaras av uppskjuten skatteskuld netto.

Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 31 mars 2016 till 45 454 Mkr (42 652) och finansieras genom eget kapital om 15 556 Mkr (15 768), uppskjuten skatteskuld om 4 593 Mkr (4 299), räntebärande skulder om 22 650 Mkr (20 396) och övriga skulder om 2 655 Mkr (2 189).

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 31 822 Mkr (30 325), varav långfristigt uppgick till 25 860 Mkr (25 141) och kortfristigt till 5 962 Mkr (5 184).

Under perioden har obligationer om nominellt 100 Mkr emitterats och kreditavtal om 2 000 Mkr omförhandlats och förlängts. Dessutom har CORHEI:s finansiering om 1 069 Mkr inkluderats i Castellums räntebärande skulder.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 150 Mkr (39) uppgick till 22 500 Mkr (20 357), varav 6 597 Mkr (6 499) avser utestående obligationer och 3 487 Mkr (3 157) utestående företagscertifikat. (Nominellt 6 600 Mkr respektive 3 491 Mkr.)

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från nordiska banker, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansiering och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder om 22 500 Mkr (20 357) var 12 416 Mkr (10 460) säkerställda med pantbrev och 10 084 Mkr (9 897) icke säkerställda. Andelen

utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 28% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 50% respektive 338%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,1 år (3,1). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (3,1).

Kreditförfallostruktur 2016-03-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	5 962	353	4 987	5 340
1 - 2 år	1 730	630	1 100	1 730
2 - 3 år	11 057	5 107	1 050	6 157
3 - 4 år	8 917	3 267	1 850	5 117
4 - 5 år	2 855	2 008	847	2 855
> 5 år	1 301	1 051	250	1 301
Totalt	31 822	12 416	10 084	22 500

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal (mer än 1 år) **3 360**

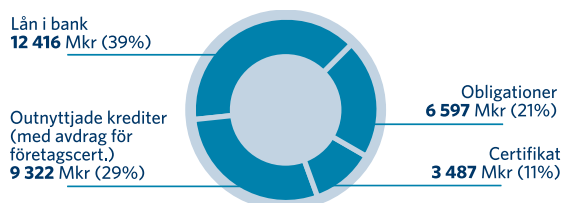
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,5). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2016 var 2,8% (2,9%).

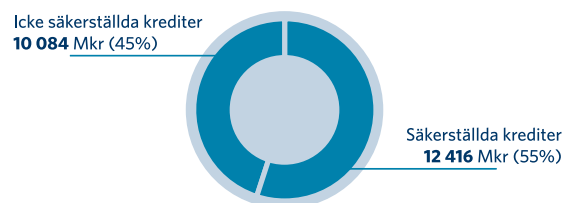
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2016-03-31



Säkerställning av krediter 2016-03-31



Ränteförfallostruktur 2016-03-31

	Krediter, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	19 003	- 9 400	9 603	2,9%	0,3 år
1-2 år	350	1 200	1 550	2,5%	1,4 år
2-3 år	-	1 300	1 300	3,4%	2,4 år
3-4 år	300	1 950	2 250	2,8%	3,7 år
4-5 år	2 847	1 400	4 247	2,3%	4,7 år
5-10 år	-	3 550	3 550	3,3%	6,6 år
Totalt	22 500	-	22 500	2,8%	2,6 år

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 979 Mkr (954), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

För att fastställa marknadsvärde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid och i förekommande fall valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 mars 2016 uppgick marknadsvärdet i ränte-derivatportföljen till -1 273 Mkr (-1 124) och valuta-derivatportföljen till 2 Mkr (7). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

Policy		Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	50%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	338%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,1 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		9%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,1 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering*	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		45%
- likviditetsbuffert*	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Behov: 3 593 Mkr Tillgängligt: 7 672 Mkr
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,6 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		40%
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

* Under perioden höjdes i finanspolicyen mandatet för andelen kapitalmarknadsfinansiering från 50% till 75%. Som en följd av detta ökades likviditetsbufferten från att täcka förfall inom 90 dagar till förfall inom 4,5 månader.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 15 - mars 16	2015 jan-dec
Hysesintäkter	855	801	3 353	3 299
Driftskostnader	- 165	- 157	- 515	- 507
Underhåll	- 28	- 25	- 136	- 133
Tomträttsavgäld	- 5	- 7	- 25	- 27
Fastighetsskatt	- 43	- 42	- 173	- 172
Uthyrning och fastighetsadministration	- 58	- 52	- 241	- 235
Driftsöverskott	556	518	2 263	2 225
Centrala administrationskostnader	- 42	- 29	- 126	- 113
Resultat från joint venture	3	-	24	21
- varav förvaltningsresultat	4	-	27	23
- varav värdeförändring fastigheter	-	-	3	3
- varav skatt	- 1	-	- 6	- 5
Räntenetto	- 152	- 151	- 603	- 602
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	365	338	1 558	1 531
- varav förvaltningsresultat	366	338	1 561	1 533
Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-	27	-
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	489	329	1 997	1 837
Derivat	- 148	- 102	170	216
Resultat före skatt	733	565	3 752	3 584
Aktuell skatt	- 1	- 5	- 12	- 16
Uppskjuten skatt	- 155	- 109	- 733	- 687
Periodens / Årets resultat	577	451	3 007	2 881
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	22	- 18	8	- 32
Värdeförändring derivat, valutasäkring	- 7	12	5	24
Periodens / Årets totalresultat	592	445	3 020	2 873

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Utveckling av driftsöverskottet

Mkr	Utfall 2016 Q1	Utfall 2015 Q1	Förändring	varav				
				Jämförbart bestånd	Färdigställda projekt	Förvärv	Försäljning	Projekt och mark
Hysesintäkter	855	801	54	29	5	49	- 29	0
Driftskostnader	- 165	- 157	- 7	- 2	- 1	- 12	8	0
Underhåll	- 28	- 25	- 3	- 3	0	- 1	1	0
Tomträttsavgäld	- 5	- 7	2	0	0	0	2	0
Fastighetsskatt	- 43	- 42	- 1	0	0	- 3	2	0
Driftsöverskott, exkl admin	614	570	45	24	4	33	- 16	0

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	44 773	38 951	41 818
Andelar i joint venture	-	-	526
Goodwill	140	-	-
Övriga anläggningstillgångar	30	26	27
Kortfristiga fordringar	361	573	242
Likvida medel	150	73	39
Summa tillgångar	45 454	39 623	42 652
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15 556	13 340	15 768
Uppskjuten skatteskuld	4 593	3 721	4 299
Övriga avsättningar	16	21	14
Derivat	1 271	1 447	1 117
Räntebärande skulder	22 650	19 791	20 396
Ej räntebärande skulder	1 368	1 303	1 058
Summa eget kapital och skulder	45 454	39 623	42 652
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	19 058	18 219	18 164
Ansvarsförbindelser	-	-	-

Data per aktie

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 15-mars 16	2015 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,23	2,06	9,52	9,35
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	2,06	1,95	9,14	9,03
Resultat efter skatt, kr	3,52	2,75	18,34	17,57
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	273	238	273	255
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	130	113	130	129
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	115	99	115	116

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer.

Finansiella nyckeltal

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 15-mars 16	2015 jan-dec
Överskottsgrad	65%	65%	67%	67%
Räntetäckningsgrad	338%	324%	354%	351%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,6%	13,1%	21,9%	20,4%
Avkastning totalt kapital	9,2%	8,5%	10,0%	10,0%
Avkastning eget kapital	15,0%	13,6%	23,2%	21,7%
Nettoinvestering, Mkr	2 442	1 039	3 816	2 413
Belåningsgrad	50%	50%	50%	49%

*EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value) och EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value).

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Valuta-säkrings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	164 000	86	4 096	20	- 13	9 460	13 649
Utdelning, mars 2015 (4,60 kr/aktie)	-	-	-	-	-	- 754	- 754
Periodens resultat januari-mars 2015	-	-	-	-	-	451	451
Övrigt totalresultat januari-mars 2015	-	-	-	- 18	12	-	- 6
Eget kapital 2015-03-31	164 000	86	4 096	2	- 1	9 157	13 340
Periodens resultat april-december 2015	-	-	-	-	-	2 430	2 430
Övrigt totalresultat april-december 2015	-	-	-	- 14	12	-	- 2
Eget kapital 2015-12-31	164 000	86	4 096	- 12	11	11 587	15 768
Utdelning, mars 2016 (4,90 kr/aktie)	-	-	-	-	-	- 804	- 804
Periodens resultat januari-mars 2016	-	-	-	-	-	577	577
Övrigt totalresultat januari-mars 2016	-	-	-	22	- 7	-	15
Eget kapital 2016-03-31	164 000	86	4 096	10	4	11 360	15 556

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 15-mars 16	2015 jan-dec
Driftsöverskott	556	518	2 263	2 225
Centrala administrationskostnader	- 42	- 29	- 126	- 113
Återläggning av avskrivningar	3	3	12	12
Betalt räntenetto	- 142	- 155	- 592	- 605
Betald skatt	2	- 4	- 2	- 8
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 1	- 2	- 6	- 7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	376	331	1 549	1 504
Förändring kortfristiga fordringar	- 136	- 158	- 44	- 66
Förändring kortfristiga skulder	301	306	64	69
Kassaflöde från löpande verksamhet	541	479	1 569	1 507
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 335	- 295	- 1 272	- 1 232
Förvärv fastigheter	- 2 110	- 822	- 3 609	- 2 321
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	- 4	- 1	- 20	- 17
Försäljning fastigheter	3	76	1 062	1 135
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	17	- 1	256	238
Investering i joint venture	555	-	50	- 505
Investeringar i övrigt	- 6	- 1	- 14	- 9
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 1 880	- 1 044	- 3 547	- 2 711
Förändring långfristiga skulder	2 254	1 345	2 859	1 950
Utbetald utdelning	- 804	- 754	- 804	- 754
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 450	591	2 055	1 196
Periodens / Årets kassaflöde	111	26	77	- 8
Likvida medel ingående balans	39	47	73	47
Likvida medel utgående balans	150	73	150	39

Moderbolaget

Moderbolaget hanterar frågor kring aktie- och kapitalmarknad samt koncerngemensamma funktioner för finans, administration, förvaltning och investeringar.

Resultaträkning i sammandrag	2016	2015	2015
Mkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter	5	5	21
Kostnader	- 35	- 22	- 90
Finansnetto	4	3	9
Utdelning/koncernbidrag	-	-	815
Värdeförändring derivat	- 148	- 102	216
Resultat före skatt	- 174	- 116	971
Skatt	38	26	- 76
Periodens/årets resultat	- 136	- 90	895

Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat	- 136	- 90	895
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	7	- 15	- 24
Värdeförändring valutaderivat	- 7	12	24
Periodens/årets totalresultat	- 136	- 93	895

Balansräkning i sammandrag	31 mars	31 mars	31 dec
Mkr	2016	2015	2015
Andelar koncernföretag	6 030	6 030	6 030
Fordringar koncernföretag	20 577	18 053	19 918
Övriga tillgångar	167	208	112
Likvida medel	0	38	0
Summa	26 774	24 329	26 060
Eget kapital	3 778	3 730	4 718
Derivat	1 271	1 447	1 117
Räntebärande skulder	19 383	17 630	18 005
Räntebärande skulder koncernföretag	2 212	1 412	2 105
Övriga skulder	130	110	115
Summa	26 774	24 329	26 060
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	16 376	15 201	15 309
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	2 148	2 161	2 150

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknads- hyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 35/- 35	+	-
Vakans	- 40/+ 40	+	-
Fastighetskostnader	- 12/+ 12	-	0
Räntekostnader	- 74/- 29*	-	+

*På grund av räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 20%	+ 10%
Värdeförändring, Mkr	- 8 955	- 4 477	-	4 477	8 955
Belåningsgrad	63%	56%	50%	46%	42%

Finansiell risk

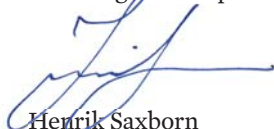
Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.

Årsstämman 2016

Vid årsstämman den 17 mars 2016 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 4,90 kr per aktie,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Nina Linander, Christer Jacobson och Johan Skoglund samt nyval av Christina Karlsson Kazeem. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelseordförande. Vidare beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 2 820 000 kronor,
- att en valberedning skall inrättas inför 2017 års stämma enligt tidigare tillämpad modell,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt ett förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Göteborg den 13 april 2016



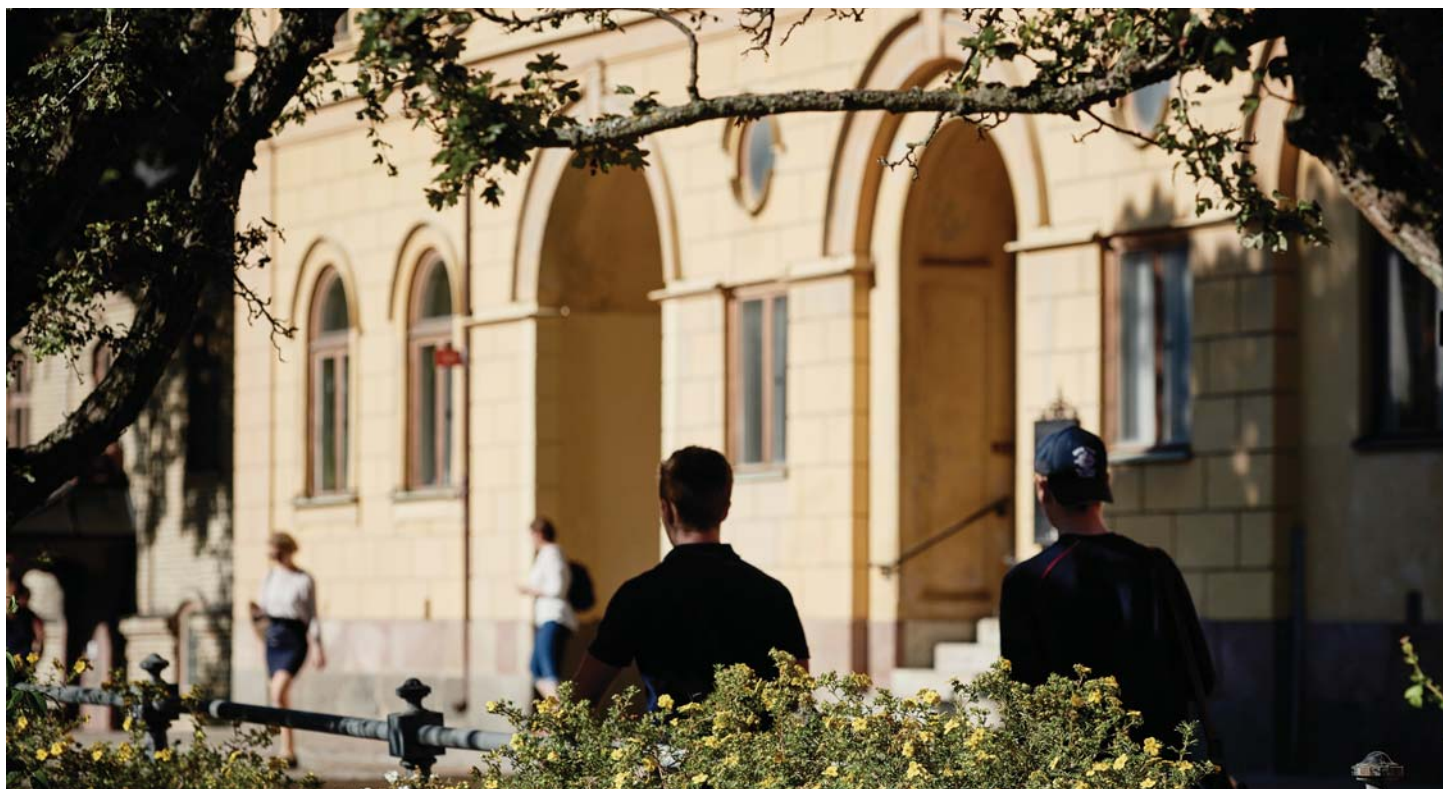
Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har Castellum meddelat att hela koncernen kommer samlas under det gemensamma varumärket Castellum. Koncernen får också en ny och mer enhetlig struktur där de sex dotterbolagen blir fyra regioner; Väst, Stockholm, Mitt och Öresund. Samtidigt påbörjas ett arbete med att skapa gemensamma supportfunktioner och mer kvalitativa och effektiva stödprocesser. Castellum inleder också strategiska initiativ för att fortsätta utveckla den koncerngemensamma kompetensen inom ett antal viktiga områden såsom projektutveckling, hållbarhetslösningar och digitalisering. Förändringarna genomförs för att stärka den lokala beslutskraften och sätta formen för fortsatt tillväxt.

Arbetet med att etablera den nya koncernstrukturen och det gemensamma varumärket kommer att genomföras under 2016.



Castellumaktien

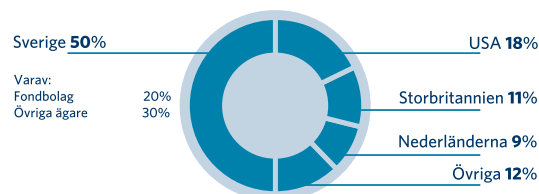
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 21 100 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och Blackrock. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

Aktieägare per 2016-03-31

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
SEB Fonder	7 978	4,9%
Lannebo Fonder	6 117	3,7%
AMF Försäkring & Fonder	3 690	2,3%
Länsförsäkringar Fonder	3 452	2,1%
Handelsbanken Fonder	3 001	1,8%
Stiftelsen Global Challenges	2 500	1,5%
Kåpan Pensioner	2 154	1,3%
Carnegie Fonder	2 000	1,2%
Magdalena Szombatfalvy	1 935	1,2%
Danske Invest & Danica Pension	1 769	1,1%
Styrelse och ledning Castellum	301	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	47 793	29,1%
Aktieägare registrerade i utlandet	81 310	49,6%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Modular Finance AB enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB

Aktieägare fördelat på land per 2016-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2016 var 129,10 kr (130,30) motsvarande ett börsvärde om 21,2 miljarder kr (21,4), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 59 miljoner (57) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 963 000 aktier per dag (920 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 147% (140%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Chi-X, Turquoise samt BATS Europe. 61% av handeln genomfördes på Nasdaq, 22% på Chi-X, 9% på Turquoise och 8% på BATS.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 130 kr/aktie (113). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 99% (115%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	15 556	95
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 271	8
Goodwill enligt balansräkning	- 140	- 1
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	4 593	28
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	21 280	130
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 1 271	- 8
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	- 1 144	- 7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	18 865	115

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Intjänning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 9,14 kronor (8,41) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,1% (6,5%), motsvarande en multipel om 14 (15). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 18,34 kronor (9,09), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 14,2% (7,0%), motsvarande ett P/E om 7 (14).

Direktavkastning

Senaste verkställd utdelning om 4,90 kronor (4,60) motsvarar en direktavkastning om 3,8% (3,5%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,90 kronor, varit 2,9% (25%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktigt värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realtillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, dvs nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 561	1 561	1 561
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	513	85	940
D:o %	1,20%	0,20%	2,20%
Aktuell skatt, 5%	- 78	- 78	- 78
Resultat efter skatt	1 966	1 568	2 423
Resultat kr/aktie	12,17	9,56	14,77
Avkastning långsiktig substans	11,0%	8,7%	13,4%
Resultat / aktiekurs	9,4%	7,4%	11,4%
P/E	11	14	9

EPRA nyckeltal

	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	338	320	1 481
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,06	1,95	9,03
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	21 280	18 508	21 184
EPRA NAV, kr/aktie	130	113	129
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	18 865	16 202	18 946
EPRA NNNAV, kr/aktie	115	99	116
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	10%	11%	10%

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	2%	2%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	6%	7%	6%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	102%	26%	8%
Utdelning kr/aktie	7%	7%	6%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	10%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	16%	9%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	15%	7%	8%
Värdeförändring fastigheter	5,0%	2,5%	1,2%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	19,7%	12,4%	10,8%
Avkastning aktuellt substansvärde	21,9%	12,8%	10,7%
Avkastning totalt kapital	10,0%	7,1%	6,6%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	2,9%	15,7%	8,4%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	- 7,9%	12,7%	7,6%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	7,3%	25,1%	11,1%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 3,2%	17,4%	2,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	2,0%	17,1%	4,5%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	- 5,3%	14,9%	- 0,1%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	50%	51%	50%
Räntetäckningsgrad	354%	327%	302%

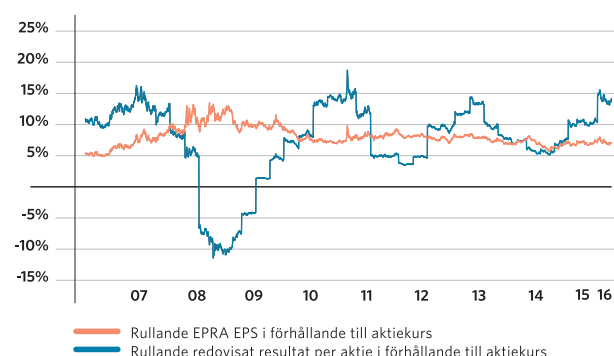
Aktiens direktavkastning



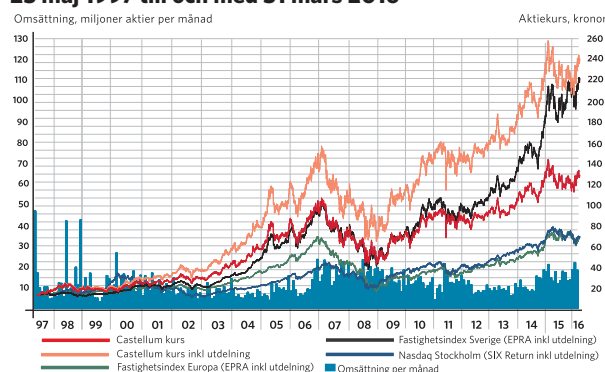
Aktiens kurs/substansvärde



Avkastning vinst per aktie



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 mars 2016



Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2016

Delårsrapport januari-september 2016

Bokslutskommuniké 2016

Årsstämma 2017

13 juli 2016, ca klockan 15

12 oktober 2016

19 januari 2017

23 mars 2017

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Henrik Saxborn telefon 031-60 74 50 eller ekonomi- och finansdirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Lokala kontakter

Aspholmen Fastigheter AB
Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Corallen
Bataljongsgatan 10, Box 7,
551 12 Jönköping
Telefon 036-580 11 50
info@corallen.se
www.corallen.se

Fastighets AB Briggen
Riggaregatan 57, Box 3158,
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
info@briggen.se
www.briggen.se

Eklandia Fastighets AB
Theres Svenssons gata 9, Box 8725,
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Fastighets AB Brostaden
Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Harry Sjögren AB
Kråketorpsgränd 20,
431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se



CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • Telefax 031-13 17 55 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.



Pressmeddelande nr 13

Göteborg 13 april 2016

Castellum förvärvar Norrporten samt genomför företrädesemission och riktad emission till Andra och Sjätte AP-fonden

Castellum AB (publ) ("Castellum") har idag tecknat avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om förvärv av samtliga aktier i Norrporten AB (publ) ("Norrporten") för en köpeskillning om 10,4 miljarder kr kontant och 23,4¹ miljoner aktier ("Vederlagsaktierna") i Castellum ("Förvärvet"). I syfte att finansiera del av förvärvet har Castellums styrelse beslutat om en fullt garanterad nyemission av aktier, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande, med företrädesrätt för Castellums aktieägare ("Företrädesemissionen") samt att föreslå extra bolagsstämma att bemyndiga styrelsen att besluta om en apportemission riktad till Andra och Sjätte AP-fonden ("Apportemissionen") (tillsammans "Transaktionen").

Transaktionen i korthet

- Castellum förvärvar samtliga aktier i Norrporten och betalar på tillträdesdagen 10,4 miljarder kr kontant samt 23,4¹ miljoner Castellum-aktier, vilket motsvarar 13,4² miljarder kr
- Andra och Sjätte AP-fonden erhåller totalt 14,0 miljarder kr, baserat på emissionskursen i Apportemissionen om 133 kronor per Castellum-aktie och inklusive en utdelning om 464 Mkr som betalas före tillträdesdagen
- Den kontanta köpeskillningen avses finansieras genom dels en fullt ut garanterad företrädesemission, om cirka 6,5 miljarder kr, dels utnyttjande av nya och befintliga räntebärande kreditfaciliteter, om cirka 3,9 miljarder kr
- Castellums fastighetsvärde proforma ökar till 71 miljarder kr och det årliga förvaltningsresultatet proforma ökar med drygt 900 Mkr från 1,6 miljarder kr till 2,5 miljarder kr, exklusive samordningsvinster, vilka på årsbasis beräknas uppgå till 150 Mkr
- Norrportens fastigheter utgörs genomgående av högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort
- Förvärvet av Norrporten kompletterar och stärker Castellums marknadsposition. Genom förvärvet utökas Castellums utbud av fastighets- och lokaltyper, samtidigt som den geografiska närvaron breddas
 - Förvärvet stärker Castellums närvaro och marknadsposition i Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping
 - Förvärvet innebär att Castellum etablerar sig med storlek och attraktivt belägna fastigheter i Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Luleå och Växjö

¹ Det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om på basis av de slutliga villkoren i Företrädesemissionen och baserat på ett värde per Castellumaktie om 133 kronor.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

- Förvärvet är villkorat av den extra bolagsstämman godkännande av styrelsens beslut om Företrädesemissionen och bemyndigande för styrelsen om riktad emission av aktier till Andra och Sjätte AP-fonden, samt sedvanliga godkännanden från Konkurrensverket
- Castellums övergripande mål, finansiella riskmått och utdelningspolicy kvarstår oförändrade efter Transaktionens genomförande

"Förvärvet av Norrporten är ett kraftfullt steg framåt i Castellums långsiktiga tillväxtstrategi. Norrporten har ett attraktivt fastighetsbestånd som kompletterar Castellums befintliga bestånd på tillväxtorter runtom i Sverige och Danmark, och som adderar fastigheter på ett antal nya orter där Castellum inte redan är närvarande. Genom förvärvet befäster vi vår position som en av Sveriges ledande fastighetsutvecklare och förvaltare med fokus på närhet till kunden lokalt. Målsättningen kommer fortsatt att vara en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent till oförändrat låg finansiell risk. Vi ser fram emot att fortsätta leverera värde till våra aktieägare med Norrporten ombord", säger Henrik Saxborn, VD Castellum.

"Vi är stolta över den utveckling som Norrporten haft sedan 2001. Genom försäljningen till Castellum får verksamheten bästa möjliga förutsättningar att fortsätta utvecklas. Andra AP-fonden har varit ägare i Castellum sedan 2002 och vi ser positivt på att genom den här affären öka vårt ägande i Castellum. För AP2 innebär affären att vi tar ytterligare steg i vår förvaltningsstrategi att över tid öka andelen fastighetsinvesteringar på andra marknader", säger Eva Halvarsson, vd AP2.

"Castellum är en bra köpare av Norrporten och vi är glada att kunna presentera den här affären. Castellum och Norrporten har kompletterande fastighetsbestånd och tillsammans blir de en stark aktör på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi ser positivt på att bli delägare i Castellum och har förväntningar på en långsiktigt fortsatt positiv utveckling för det sammanslagna bolaget", säger Karl Swartling, vd på Sjätte AP-fonden.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

BAKGRUND OCH MOTIV

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsvärde om 45 miljarder kr fördelat på kommersiella fastigheter i tillväxtorter i Sverige och Danmark. Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt, genom att med stark och tydlig närvaro på utvalda tillväxtorter, erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

Utifrån denna affärsidé har Castellum sedan börsnoteringen 1997 ökat fastighetsvärdet med 35 miljarder kr, från 10 miljarder kr till 45 miljarder kr och ökat börsvärdet från 3 miljarder kr till 22 miljarder kr. Under samma period har det årliga förvaltningsresultatet ökat med cirka 1 300 Mkr, från cirka 300 Mkr till cirka 1 600 Mkr, och värdeöverföringar till aktieägarna har genomförts till ett sammantaget belopp om 9 400 Mkr.

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, dvs. förvaltningsresultat i kronor per aktie skall ha en årlig tillväxt om minst 10 procent. Den finansiella risken skall hållas låg och belåningsgraden skall inte varaktigt överstiga 55 procent, medan räntetäckningsgraden skall överstiga 200 procent. Utdelningspolicyn stipulerar att minst 50 procent av förvaltningsresultatet före skatt delas ut till aktieägarna.

Strategin för att uppnå målsättningen ovan baseras i korthet på ett kommersiellt fastighetsbestånd beläget i orter med god underliggande tillväxt samt ett starkt och tydligt lokalt kundfokus där förvaltningen skall bedrivas med hög marknadsnärvaro.

Förvärvet av Norrporten är ett mycket stort och viktigt steg för Castellum. Inte bara för att Castellums fastighetsvärde ökar med 60 procent till 71 miljarder kr, utan även på grund av ett antal andra faktorer:

- Castellums bestånd utökas med attraktiva fastigheter i flertalet tillväxtorter där Castellum redan sedan tidigare är verksamt, som exempelvis i Stockholm, Helsingborg, Köpenhamn samt i några nya, såsom Luleå, Umeå och Sundsvall
- Kontraktsportföljen förlängs avsevärt, då Norrportens genomsnittliga kontraktslängd uppgår till cirka 4,8 år, vilket förlänger den nya koncernens motsvarande siffra till cirka 3,9 år
- Av Norrportens hyresintäkter kommer cirka 38 procent från den offentliga sektorn, innebärande att inslaget av samhällsfastigheter ökar
- Ökad lönsamhet från ömsesidigt lärande avseende hållbarhetsarbete där Norrporten jämte Castellum är ett av Nordens grönaste fastighetsbolag
- Större fastighetsportfölj, vilket ökar förutsättningarna för fortsatt lönsam tillväxt genom fler egna projektinvesteringar, bland annat från ett antal av Norrportens intressanta byggrätter
- Castellum tillförs genom Norrportens medarbetare kompletterande kompetenser, avseende bland annat projektledning, kundnytta och kundnärhet på både nya och gamla orter
- Positiva effekter på förvaltningsresultatet per aktie, dels från betydande samordningsvinster, men även från ökade tillväxtmöjligheter

Förvärvslikviden består dels av 23,4 miljoner aktier i Castellum, dels av kontant betalning. Vederlagsaktierna avses huvudsakligen emitteras genom Apportemissionen, vilken förutsätter extra bolagsstämman beslut om bemyndigande till styrelsen att besluta om densamma, men eventuellt kan även Castellums innehav av 8,0 miljoner återköpta egna aktier komma att utnyttjas.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

I syfte att finansiera den kontanta delen av vederlaget och samtidigt upprätthålla en belåningsgrad understigande 55 procent, har Castellums styrelse fattat beslut om en fullt ut garanterad nyemission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare om cirka 6,5 miljarder kr, villkorad av bolagsstämmans efterföljande godkännande.

Genom dessa emissioner kommer Castellums belåningsgrad efter Transaktionen proforma per 31 mars 2016 uppgå till 54 procent. I tillägg kommer Castellum efter Förvärvet att fördjupa den utvärdering som föregått Förvärvet av såväl Castellums som Norrportens fastighetsbestånd på olika orter. Detta förväntas resultera i framtida avyttringar om tillsammans cirka fyra miljarder kr, vilket kommer att renodla fastighetsbeståndet och sänka belåningsgraden.

Förvärvet beräknas öka förvaltningsresultatet på årsbasis med drygt 900 Mkr, oaktat årliga samordningsvinster, och med cirka 1 050 Mkr på årsbasis beaktat effektiviseringsmöjligheterna avseende administrations- och driftskostnader om 150 Mkr, vilka bedöms få full effekt inom 12-18 månader efter tillträdet av Förvärvet. Potentiella intäktssynergier har inte beaktats i dessa siffror.

Genom Transaktionen blir Castellum slutligen ett signifikant större fastighetsbolag med ett väsentligt större börsvärde och två nya stora aktieägare. Sammantaget bedöms Transaktionen öka intresset för Castellum ur flertalet olika kapitalmarknadsperspektiv.

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND EFTER FÖRVARVET

Efter Förvärvet kommer Castellum äga fastigheter med ett hyresvärde om cirka 5,9 miljarder kr och med ett fastighetsvärde om 71 miljarder kr.

	2016-03-31 ¹⁾				April 2015 – Mars 2016 ¹⁾						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	477	8 749	18 360	666	1 397	93,2%	620	137	288	483
Öresundsregionen	88	644	13 025	20 215	1 094	1 698	84,7%	926	257	399	669
Storstockholm	46	366	9 393	25 636	659	1 799	92,1%	607	123	335	484
Norr	80	583	9 590	16 437	843	1 445	93,2%	785	201	344	585
Mälardalen	90	595	8 790	14 767	772	1 296	92,4%	713	195	327	519
Östra Götaland	54	434	6 959	16 020	601	1 384	93,2%	560	157	361	403
Summa kontor/butik	443	3 099	56 506	18 226	4 634	1 495	90,9%	4 211	1 070	345	3 143
Lager/industri											
Storgöteborg	104	666	5 593	8 399	508	762	91,8%	466	95	143	370
Öresundsregionen	44	285	1 891	6 627	215	755	88,9%	191	48	169	143
Storstockholm	51	289	3 230	11 181	297	1 027	92,5%	274	60	208	214
Mälardalen	38	185	1 308	7 052	142	764	89,6%	127	36	193	91
Östra Götaland	9	62	258	4 146	30	487	72,2%	22	6	98	16
Summa lager/industri	246	1 487	12 280	8 254	1 192	801	90,7%	1 080	245	165	834
Summa	689	4 586	68 786	14 992	5 827	1 270	90,8%	5 291	1 315	287	3 977
Uthyrning och fastighetsadministration									381	83	-381
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 696	370	3 596
Projekt	29	122	1 373	-	109	-	-	58	26	-	32
Obebyggd mark	27	-	366	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	745	4 710	70 525	-	5 936	-	-	5 349	1 722	-	3 628

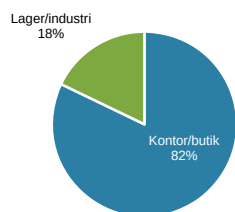
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde per 31 mars 2016 med tillägg av Norrportens fastigheter per 31 december 2015 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att för under den senaste tolv månadersperioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under den senaste tolv månadersperioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

¹⁾ Avser Castellums fastigheter per 31 mars 2016 och Norrportens fastigheter per 31 december 2015

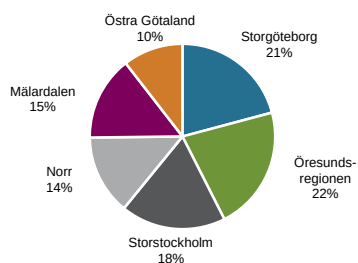
Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

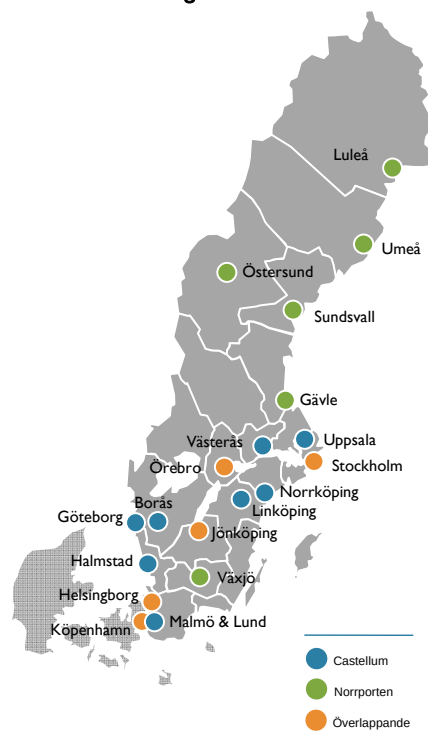
Sammanlagt fastighetsvärde per kategori



Sammanlagt fastighetsvärde per region



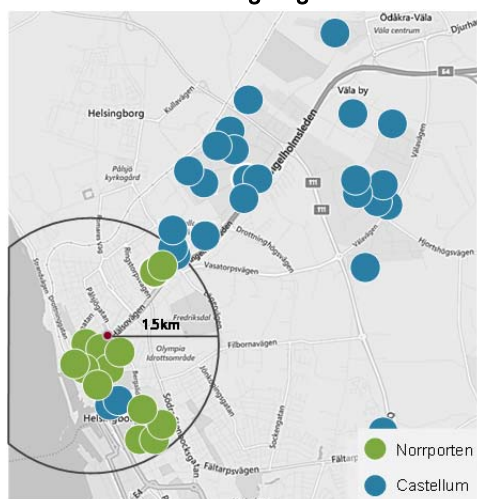
Geografisk närvaro



Norrportens fastighetsbestånd är framförallt beläget i tillväxtorterna Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping - orter där Castellum sedan tidigare är väletablerat. Norrportens fastighetsbestånd utgörs genomgående av högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort. Cirka 70 procent av Norrportens fastighetsbestånd ligger på orter med en tillväxt i såväl befolkning som lönesumma överstigande genomsnittet i Sverige under de senaste fem åren. Norrporten har också en stark ställning hos offentliga hyresgäster och cirka 38 procent av hyresvärdet utgörs av denna kategori hyresgäster.

Exempel på geografiskt kompletterande bestånd på samma orter

Helsingborg



Köpenhamn



Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Förvärvet av Norrporten kompletterar och stärker Castellums position väsentligt, genom breddat utbud av såväl olika fastighets- och lokaltyper som användning och läge, på de orter där Castellum finns etablerad. Därmed skapas möjlighet att öka, utveckla och förbättra kunderbjudandet både för befintliga och nya kunder. Dessutom stärks den generella kvaliteten i fastighetsportföljen samtidigt som ökad marknadsnärvaro och ställning inom respektive ort förstärker Castellums position i samarbetet med kommuner och näringsliv. Härutöver breddas och utökas kundbasen med stabila och långsiktiga hyresgäster, varav en stor andel offentliga.

Norrporten äger även fastigheter i orter där Castellum inte sedan tidigare finns etablerad såsom Sundsvall, Luleå, Umeå, Gävle, Växjö och Östersund. Norrportens fastigheter i dessa orter har samma karakteristika som Norrportens fastigheter på övriga orter, d v s. genomgående högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort.

Fastighetsbestånden på respektive ort är tillräckligt stora för att en lokal, rationell förvaltning med egna medarbetare skall kunna bedrivas i enlighet med Castellums förvaltningsstrategi. Castellums bedömning är att även om Norrportens samtliga marknader uppvisar tillväxt, så är det inte troligt att alla dessa marknader långsiktigt kommer att kvalificera in i Castellums kärnmarknader utifrån Castellums strategi och målsättning.

KÖPESKILLING

Den köpeskillning som Castellum på tillträdesdagen skall betala för samtliga aktier i Norrporten uppgår till 10,4 miljarder kr kontant och 23,4² miljoner aktier i Castellum, som Castellum kommer att erlagga genom Apportemissionen (förutsatt extra bolagsstämmans beslut om bemyndigande av styrelsen) men där eventuellt även Castellums innehav av 8,0 miljoner återköpta egna aktier kan komma att utnyttjas som en del av Vederlagsaktierna. Baserat på tio dagars volymviktad genomsnittskurs för Castellumaktien om 129 kronor motsvarar dessa aktier ett värde om 3,0 miljarder kr.

Av den kontanta köpeskillningen om 10,4 miljarder kr avser Castellum finansiera cirka 6,5 miljarder kr genom den fullt ut garanterade Företrädesemissionen och cirka 3,9 miljarder kr genom ianspråktagande av outnyttjade befintliga och nya tillkommande räntebärande kreditfaciliteter.

Den totala köpeskillningen enligt ovan om 13,4 miljarder kr motsvarar 96,3 procent av bedömt EPRA NAV för Norrporten vid beräknat tillträde senast den 30 juni 2016. Bedömningen baseras på ett EPRA NAV för Norrporten per 31 december om 13,5 miljarder kr med avdrag för föreslagen utdelning i Norrporten om 464 Mkr före tillträdet och med tillägg för bedömt kassaflöde från rörelsen samt bedömd värdeförändring under perioden 1 januari – 31 mars 2016 om 451 Mkr. Sammantaget ger detta ett bedömt EPRA NAV för Norrporten om 14,0 miljarder kr per 30 juni 2016.

Förvaltningsresultatet per aktie baserat på proforma intjäningsförmåga enligt nedan ökar med 8,0³ procent, exklusive samordningsvinster, och med 14,7⁴ procent, inklusive samordningsvinster om 150 Mkr, på årsbasis.

² Det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om på basis av de slutliga villkoren i Företrädesemissionen och baserat på ett värde per Castellumaktie om 133 kronor

³ Justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen med utgångspunkt i en börskurs före teckningsrätternas avskiljande motsvarande volymvägd genomsnittskurs de senaste 10 handelsdagarna för Castellumaktien om 129,49 kronor

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Castellums styrelse har fattat beslut om en nyemission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare till ett belopp om cirka 6,5 miljarder kr, villkorad av bolagsstämmans godkännande.

Den som av Euroclear Sweden AB är registrerad som ägare i Castellum på avstämningsdagen för Företrädesemissionen, som beräknas vara den 24 maj 2016, har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Teckning av aktier skall även kunna ske utan stöd av teckningsrätter.

Om inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, skall styrelsen besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande: i) i första hand skall tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, ii) i andra hand skall tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, och iii) i tredje hand skall eventuella återstående aktier tilldelas dem som garanterat nyemissionen enligt särskilt avtal med bolaget, med fördelning i förhållande till storleken på deras respektive ställda emissionsgarantier.

Storleken på ökningen av aktiekapitalet, antalet aktier som skall emitteras och teckningskursen för de nya aktierna förväntas offentliggöras senast den 18 maj 2016.

Företrädesemissionen är villkorad av godkännande på den extra bolagsstämman samt sedvanliga godkännanden från Konkursverket. Om villkoret inte uppfylls och Företrädesemissionen avbryts kommer bolaget att återbetala erlagd teckningslikvid enligt följande. Om betalda tecknade aktier (BTA) har erhållits eller förvärvats kommer återbetalning av teckningslikvid (dvs. teckningskursen för aktierna) att ske till innehavare av BTA. Om teckning och betalning har skett, men BTA ännu inte erhållits, kommer återbetalning av teckningslikvid (dvs. teckningskursen för aktierna) att ske till berörda aktietecknare.

Teckningstiden beräknas löpa från och med den 26 maj 2016 till och med den 9 juni 2016, eller den senare dag som bestäms av styrelsen. Handel med teckningsrätter förväntas ske från och med den 26 maj 2016 till och med den 7 juni 2016.

Styrelsens beslut om Företrädesemissionen förutsätter efterföljande godkännande av extra bolagsstämma som planeras äga rum fredagen den 20 maj 2016. För ytterligare information, se kallelse i separat pressmeddelande som beräknas offentliggöras omkring den 20 april 2016.

Emissionsgaranti för Företrädesemissionen

Ett konsortium av banker, innefattande bland annat Carnegie Investment Bank AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), har på vissa villkor förbundit sig att via garantiåtaganden teckna aktier som inte tecknas eller betalas av andra i Företrädesemissionen, enligt ovan, upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Preliminär tidsplan för Företrädesemissionen

Nedanstående tidsplan är preliminär och kan komma att ändras.

18 maj	Slutliga villkor för Företrädesemissionen offentliggörs
20 maj	Extra bolagsstämma i Castellum
20 maj	Sista handelsdag i aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen
24 maj	Avstämningsdag för Företrädesemissionen, det vill säga aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen
25 maj	Beräknad dag för offentliggörande av prospektet
26 maj – 7 juni	Handel i teckningsrätter
26 maj – 9 juni	Teckningsperiod
14 juni	Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

APPORTEMISSIONEN

Castellum kommer att erlagga 23,4 miljoner Castellumaktier som delikvid för aktierna i Norrporten där Andra respektive Sjätte AP-fonden kommer att erhålla 11,7 miljoner aktier vardera. Castellum innehar 8,0 miljoner återköpta egna aktier, vilka kan komma att utgöra en del av Vederlagsaktierna med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 17 mars 2016.

Vederlagsaktierna kommer att erläggas i samband med att Castellum tillträder aktierna i Norrporten, vilket kommer att ske först efter det att Företrädesemissionen genomförs. Vederlagsaktierna kommer följaktligen inte berättiga till deltagande i Företrädesemissionen, varför det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om utifrån de slutliga villkoren för Företrädesemissionen. Omräkning av det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att ske på basis av ett förutbestämt värde per Castellumaktie om 133 kronor, vilket motsvarar en premie om 2,7 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittskursen för de senaste 10 handelsdagarna under perioden från och med den 30 mars 2016 till och med den 12 april 2016.

Apportemissionen förutsätter att den extra bolagsstämman beslutar om att bemyndiga styrelsen att besluta om apportemission i detta syfte.

Genom Apportemissionen kommer Andra och Sjätte AP-fonden bli ägare till cirka fem procent vardera av antalet utestående aktier och röster i Castellum efter att Transaktionen genomförs. Vederlagsaktierna kommer vara förenade med en så kallad lock-up om sex månader.

RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

Castellum kommer ianspråkta outnyttjade befintliga och nya räntebärande kreditfaciliteter om cirka 3,9 miljarder kr för att finansiera den del av den kontanta köpeskillingen om 10,4 miljarder kr som

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

inte finansieras genom Företrädesemissionen. Baserat på utnyttjade befintliga och nya tillkommande räntebärande kreditfaciliteter kommer Castellums utnyttjade kreditfaciliteter, efter avdrag för utestående certifikatsvolym, uppgå till fyra miljarder kr.

Norrportens befintliga räntebärande banklån, vilka per 31 december 2015 uppgick till 12,0 miljarder kr, kommer övertas av Castellum.

Efter Transaktionen, proforma per 31 mars 2016, kommer Castellums räntebärande skulder uppgå till cirka 38,6 miljarder kr, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 2,4 år, genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år och genomsnittlig ränta om cirka 2,4 procent inklusive effekt av räntederivat.

VILLKOR FÖR FÖRVÄRVETS FULLFÖLJANDE

Castellums förvärv av Norrporten är villkorat av att extra bolagsstämma i Castellum beslutar om Företrädesemissionen samt att styrelsen bemyndigas att besluta om Apportemissionen. Om detta villkor inte uppfylls inom en viss tid från undertecknandet av förvärvsavtalet, har både Castellum och Norrporten rätt att frånga förvärvsavtalet. Castellums förvärv av Norrporten förutsätter också sedvanliga godkännanden från Konkursverket.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTNINGSÅTAGANDEN

Extra bolagsstämma i Castellum planeras att hållas den 20 maj 2016 för att dels godkänna styrelsens beslut om Företrädesemissionen, dels besluta om att bemyndiga styrelsen att besluta om Apportemissionen. För ytterligare information, se kallelse i separat pressmeddelande som beräknas offentliggöras omkring den 20 april 2016.

Aktieägare representerande drygt 30 procent av kapitalet och rösterna i Castellum har meddelat att de ställer sig positiva till Transaktionen och åtagit sig att rösta för beslutet och förslaget till beslut på extra bolagsstämma för på avstämningsdagen för stämman innehavda aktier.

PRELIMINÄR PROFORMA BALANSRÄKNING

I syfte att beskriva den finansiella ställningen före och efter Transaktionen presenteras nedan en preliminär proforma balansräkning per 31 mars 2016. Proforma balansräkningen är endast tänkt att beskriva den hypotetiska finansiella ställningen för Castellum om Transaktionen genomförts per 31 mars 2016 utifrån Norrportens finansiella ställning per 31 december 2015. Castellums ingående balansräkning utgörs följaktligen av Castellums koncernbalansräkning per 31 mars 2016 och Norrportens ingående balansräkning utgörs av Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015.

Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som skall erläggas på tillträdesdagen utgörs av 10,4 miljarder kr kontant och 23,4 miljoner Vederlagsaktier.

Tillträdet till aktierna i Norrporten beräknas ske senast den 30 juni 2016. I förhållande till Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015 har Norrporten föreslagit en utdelning till sina nuvarande ägare om totalt 464 Mkr. Med anledning härav har Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015 justerats för genomförd utdelning om 464 Mkr genom en minskning av eget kapital och ökning av räntebärande skulder om 464 Mkr vid proforma balansräkningens upprättande.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Castellum bedömer att värdet på Norrportens fastighetsbestånd per 31 mars 2016 uppgick till 26,2 miljarder kr innebärande en positiv värdeutveckling under perioden 1 januari – 31 mars 2016 om 451 Mkr, vilket justerats för vid proforma balansräkningens upprättande.

Vidare bedömer Castellum att Norrportens kassaflöde från rörelsen under perioden 1 januari – 30 juni 2016 kommer uppgå till cirka 475 Mkr. Det innebär att om Förvärvet skett utifrån Norrportens finansiella ställning per 31 december 2015, vilket är Norrportens ingående koncernbalansräkning till den hypotetiska situation som proforma balansräkningen illustrerar, hade köpeskillingen för aktierna i Norrporten varit 475 Mkr lägre än vad den kommer att vara per tillträdet. Med anledning härav har den kontanta delen av köpeskillingen reducerats vid proforma balansräkningens upprättande och uppgår till 9,9 miljarder kr samt härutöver 23,4 miljoner Vederlagsaktier. Vid proforma balansräkningens upprättande har Vederlagsaktierna värderats till 3,0 miljarder kr baserat på tio dagars volymviktad genomsnittskurs för Castellumaktien om 129 kronor per aktie. Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som använts vid proforma balansräkningens upprättande uppgår följaktligen till 12,9 miljarder kr.

Vid upprättandet av proforma balansräkningen har finansieringen av Förvärvet beaktats genom i) Företrädesemissionen som antagits uppgå till cirka 6,5 miljarder kr, ii) Vederlagsaktierna som enligt ovan beräknats till 3,0 miljarder kr och iii) ianspråktagande av räntebärande kreditfaciliteter om 3,4 miljarder kr.

Den preliminära proforma balansräkningen beaktar också att Förvärvet kommer att redovisas som ett rörelseförvärv, vilket bland annat innebär en goodwillpost hänförligt till att uppskjuten skatt redovisas fullt ut till 22,0 procent. Inga transaktionskostnader har beaktats i den preliminära proforma balansräkningen.

Tillträde av Norrporten beräknas ske senast den 30 juni 2016 vilket kommer påverka den slutliga förvärvsbalansräkningen.

Mkr	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Förvaltningsfastigheter	44 773	70 975
Goodwill	140	1 814
Fordringar och övrigt	391	849
Likvida medel	150	345
Summa tillgångar	45 454	73 983
Eget kapital	15 556	25 085
Uppskjuten skatteskuld	4 593	6 452
Derivat	1 271	1 652
Räntebärande skulder	22 650	38 599
Övriga skulder	1 384	2 195
Summa eget kapital och skulder	45 454	73 983

PROFORMA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan redovisas bedömd intjäningsförmåga på årsbasis för Castellum före och efter Transaktionen. Den bedömda intjäningsförmågan tar sin utgångspunkt i det verkliga utfallet för de senaste tolv månaderna för de fastigheter som Castellum respektive Norrporten ägde per 31 mars 2016 respektive

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

31 december 2015, varvid fastigheter som inte ägts eller projekt som inte varit färdigställda under hela den föregående tolv månadersperioden räknats upp till helårstakt och fastigheter som avyttrats under den föregående tolv månadersperioden har exkluderats. Härutöver har följande justeringar gjorts:

- Norrportens resultatpostklassificering har justerats för att motsvara Castellums resultatpostklassificering
- Kostnader av engångskaraktär avseende såväl Castellum som Norrporten har exkluderats

Räntenettot för Castellum före Förvärvet är beräknat utifrån räntebärande skulder och en genomsnittlig ränta om 2,8 procent inklusive effekt av derivat per 31 mars 2016. Räntenettot efter Transaktionen baseras på räntebärande skulder om 38,6 miljarder kr samt en genomsnittlig räntekostnad baserat på tillkommande räntebärande skulder och Norrportens befintliga räntebärande skulder om cirka 2,4 procent inklusive effekt av derivat.

I intjäningsförmågan har inte bedömda samordningsvinster beaktats. Castellum bedömer att samordningsvinsterna på årsbasis uppgår till cirka 150 Mkr, vilka bedöms kunna realiseras till fullo inom 12-18 månader från Förvärvets tillträde. För ytterligare information, se "Samordningsvinster" nedan.

Det är viktigt att notera att den bedömda intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller kommande tolv månader. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av framtida hyror, vakanser och marknadsräntor. I intjäningsförmågan har värdeförändringar av fastigheter och finansiella instrument, vilka påverkar Castellums resultaträkning, inte beaktats.

Mkr	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Hyresvärde	3 914	5 934
Vakanser och rabatter	-421	-584
Hyresintäkter	3 493	5 350
Fastighetskostnader	-892	-1 341
Uthyrning och fastighetsadministration	-242	-381
Driftsöverskott	2 359	3 628
Centrala administrationskostnader	-113	-191
Räntenetto	-634	-911
Förvaltningsresultat	1 612	2 526

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

FINANSIELLA NYCKELTAL FÖRE OCH EFTER FÖRVÄRVET

I syfte att beskriva de finansiella effekterna av Förvärvet presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal utifrån ovanstående bedömda intjäningsförmåga och preliminär proforma balansräkning.

	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,83	10,63 ¹⁾
Nettobelåningsgrad	50%	54%
Räntetäckningsgrad	354%	377%
Överskottsgrad	68%	68%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	130	132 ¹⁾
Fastighetsvärde per aktie, kr	273	299 ¹⁾

¹⁾ Justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen med utgångspunkt i en börskurs före teckningsrätternas avskiljande motsvarande volymvägd genomsnittskurs de senaste 10 handelsdagarna för Castellumaktien om 129,49 kronor

SAMORDNINGSVINSTER

Castellum bedömer de årliga effektiviseringsmöjligheterna avseende administrations- och driftskostnader till cirka 150 Mkr med full effekt inom en period om 12-18 månader från tillträdet av Förvärvet. Sammantaget ökar detta det proforma redovisade förvaltningsresultatet per aktie från 10,63 kronor till 11,27 kronor. Potentiella intäktssynergier har inte beaktats i dessa bedömningar, dock bedöms intäktssynergier föreligga främst på de orter där Castellum och Norrporten har överlappande fastighetsbestånd genom en kombination av starkare marknadsposition, som förbättrar kunderbjudanden, och kundbearbetning.

Omstruktureringskostnader bedöms uppgå till totalt cirka 25 Mkr och kommer succesivt uppkomma och belasta det framtida resultatet under de efterföljande 12-18 månader från tillträdet av Förvärvet och särredovisas i Castellums formella räkenskaper. Inga av dessa effektiviseringsmöjligheter, intäktssynergier, omstruktureringskostnader eller transaktionskostnader har beaktats i ovanstående proforma balansräkning, intjäningsförmåga eller i de finansiella nyckeltalen före och efter Förvärvet.

FINANSIELLA OCH LEGALA RÅDGIVARE

Rådgivare vid Förvärvet

Carnegie Investment Bank AB och Pangea Property Partners KB är finansiella rådgivare och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Castellum AB (publ) i samband med Transaktionen.

Rådgivare vid Företrädesemissionen

Carnegie Investment Bank AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners i samband med Företrädesemissionen. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Castellum och Linklaters är legal rådgivare till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

INBJUDAN TILL TELEFONKONFERENS FÖR ANALYTIKER OCH MEDIA

Henrik Saxborn, verkställande direktör Castellum, kommer att presentera förvärvet vid en telefonkonferens för analytiker och media kl 08:30, torsdagen den 14 april 2016. Presentationen hålls på engelska.

För att delta, vänligen klicka på följande länk:

<http://event.onlineseminarsolutions.com/r.htm?e=1172390&s=1&k=69AAB8D3AC2319B79C665E4382A7C5F8>

Inbjudan har även skickats ut i ett separat pressmeddelande.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, tfn 031-60 74 74

www.castellum.se

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 april 2016 kl 17.50.

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 45 miljarder kr och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,6 miljoner kvm. Castellum äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Danmark.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels "Green Star 2015" av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Viktig information

Detta pressmeddelande innehåller inte och utgör inte en inbjudan eller ett erbjudande att förvärva, sälja, teckna eller på annat sätt handla med aktier, teckningsrätter eller andra värdepapper i Castellum. Inbjudan till berörda personer att teckna aktier i Castellum kommer endast att ske genom det prospekt som Castellum avser att offentliggöra på bolagets webbplats, efter godkännande och registrering av Finansinspektionen. Prospektet kommer bland annat att innehålla riskfaktorer, finansiell information samt information om bolagets styrelse. Detta pressmeddelande har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet och är inte ett prospekt. Investerare bör inte teckna eller köpa värdepapper refererandes till i detta pressmeddelande förutom på grundval av den information som kommer att finnas i det prospekt som kommer att offentliggöras.

Offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag, och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Detta pressmeddelande riktar sig inte till personer som vistas i USA (med USA avses: Förenta Staterna, dess territorier, varje stat i Förenta Staterna samt District of Columbia), Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där erbjudande eller försäljning av teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier inte är tillåten. Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag. Informationen i detta pressmeddelande får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller som skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Underlåtenhet att efterkomma denna anvisning kan innebära brott mot United States Securities Act från 1933, med tillägg, ("**Securities Act**") eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act, eller hos någon annan värdepappersregulatorisk myndighet i någon stat eller jurisdiktion i USA och inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier får erbjudas, säljas, återförsäljas, överlåtas, levereras eller distribueras, direkt eller indirekt, till eller inom USA eller för sådan persons räkning annat än i enlighet med undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för registreringsskyldighet enligt Securities Act samt är i enlighet med tillämpliga värdepappersregleringar i relevant stat eller jurisdiktion i USA. Inga erbjudanden till allmänheten avseende teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier genomförs i USA. Det finns inga planer på att registrera några värdepapper som nämnts i detta pressmeddelande i USA eller rikta ett erbjudande till allmänheten i USA.

Detta pressmeddelande kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Castellums aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "kommer", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender än historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Denna information, de åsikter och de framåtriktade uttalanden som återfinns i detta pressmeddelande gäller enbart vid detta datum och kan ändras utan underrättelse därom.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

BILAGA 1: KOMPLETTERANDE INFORMATION OM NORRPORTEN

Norrportens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2014	2015
Hysesintäkter	1 860	1 891
Fastighetskostnader	-625	-614
Driftsöverskott	1 235	1 277
Centrala administrationskostnader		
Administration och marknadsföring	-81	-79
Kostnader för noteringsprocessen	-	-9
Räntenetto	-549	-240
Förvaltningsresultat	605	949
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	450	998
Värdeförändringar derivat	-169	40
Resultat före skatt	886	1 987
Aktuell skatt	-20	-21
Uppskjuten skatt	-186	-336
Årets resultat	680	1 630

Norrportens balansräkningar i sammandrag

Mkr	31 DEC 2014	31 DEC 2015
Förvaltningsfastigheter	26 129	25 751
Fordringar och övrigt	393	458
Likvida medel	226	195
Summa tillgångar	26 748	26 404
Eget kapital	10 407	11 754
Uppskjuten skatteskuld	1 084	1 423
Derivat	428	381
Räntebärande skulder	14 018	12 035
Övriga skulder	811	811
Summa eget kapital och skulder	26 748	26 404
Långsiktigt substansvärde (ERPA NAV)	11 896	13 500
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	11 651	13 150

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Norrportens fastighetsportfölj i sammandrag per 31 december 2015

	2015-12-31				Januari – december 2015						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrmingsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Norr	80	583	9 590	16 437	843	1 445	93,2%	785	201	344	585
Öresundsregionen	23	232	7 025	30 258	549	2 365	85,0%	467	124	532	343
Storstockholm	3	82	4 475	54 579	243	2 967	96,2%	234	39	479	195
Mälardalen	11	156	2 671	17 069	232	1 481	95,4%	221	56	360	165
Östra Götaland	6	93	1 990	21 431	154	1 655	97,5%	150	28	307	121
Summa	123	1 146	25 751	22 452	2 021	1 762	91,9%	1 857	448	391	1 409
Uthyrning och fastighetsadministration									139	121	-139
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									587	512	1 270
Totalt	123	1 146	25 751	22 452	2 021	1 762	91,9%	1 857	587	512	1 270

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Norrporten ägde per 31 december 2015 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Justeringar har gjorts genom att för under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.