

Protokoll fört vid årsstämma i Castellum AB (publ) den 21 mars 2019

Genom kallelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar den 18 februari 2019 och tillhandahållen på bolagets webbplats sedan den 14 februari 2019, hade aktieägarna i Castellum AB (publ), org. nr 556475-5550, kallats till årsstämma på RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg, denna dag kl. 17.00. Information om att kallelse till årsstämma skett hade annonserats i Dagens Industri, Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet den 18 februari 2019.

- § 0 Stämman öppnades av styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.
- § 1 Till ordförande vid stämman utsågs advokaten Sven Unger. Noterades att advokaten Johan Ljungberg tjänstgjorde som protokollförare.
- § 2 Upprättades och godkändes röstlängd enligt Bilaga 1.
- § 3 Dagordningen godkändes i föreliggande skick, Bilaga 2.
- § 4 Till att jämte ordföranden vid stämman justera detta protokoll utsågs Carina Sverin, representerande AFA Försäkring, och Jan Andersson, representerande Szombatfalvy-sfären.
- § 5 Stämman förklarade sig behörigen sammankallad.
- § 6 Framlades årsredovisning jämte revisionsberättelsen samt koncernredovisningen jämte koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2018, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts, Bilaga 4.
- Styrelsens ordförande, Charlotte Strömberg, höll ett anförande om styrelsens och dess utskotts arbete. Vidare höll verkställande direktören, Henrik Saxborn, ett anförande.
- § 7 Stämman beslutade fastställa framlagd resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- § 8 Framlades styrelsens utdelningsförslag och motiverade yttrande över föreslagen vinstutdelning, Bilaga 5.
- Stämman beslutade bifalla styrelsens utdelningsförslag att de till stämmans förfogande stående vinstmedlen skulle disponeras så att till aktieägarna utdelas 6,10 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,05 kronor per aktie, och resten balanseras i ny räkning. Beslutades vidare att avstämningsdagar för utdelningen skall vara måndagen den 25 mars 2019 för den första utbetalningen och måndagen den 23 september 2019 för den andra utbetalningen.
- § 9 Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2018 års förvaltning.
- Det antecknades att styrelsens ledamöter och verkställande direktören inte deltog i detta beslut.
- § 10 Valberedningens ordförande Johan Strandberg redogjorde för valberedningens förslag till årsstämma, inklusive valberedningens motiverade yttrande avseende dess förslag

till styrelse, förslag avseende revisor samt valberedningens förslag till inrättande av valberedning inför nästa årsstämma enligt Bilaga 6.

- § 11 Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter samt att bolaget skall ha en revisor utan revisorssuppleanter.
- § 12 Stämman beslutade att arvode till styrelseledamöterna, intill slutet av nästa årsstämma, skall utgå enligt följande:
- Styrelsens ordförande: 985 000 kronor;
Övriga styrelseledamöter: 410 000 kronor;
Ledamot i ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 50 000 kronor;
Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kronor; samt
Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 75 000 kronor.
- Stämman beslutade vidare att arvode till revisorn under mandattiden skall utgå enligt godkänd räkning.
- § 13 Stämman utsåg, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, till styrelseledamöter:
- Charlotte Strömberg (omval);
Per Berggren (omval);
Anna-Karin Hatt (omval);
Christer Jacobson (omval);
Christina Karlsson Kazeem (omval);
Nina Linander (omval); samt
Johan Skoglund (omval).
- Stämman utsåg Charlotte Strömberg till styrelsens ordförande.
- § 14 Stämman utsåg, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, Deloitte till revisor i bolaget. Antecknades att Hans Warén fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor.
- § 15 Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas i enlighet med förslaget i Bilaga 6.
- § 16 Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 7.
- § 17 Stämman beslutade att godkänna den av styrelsen föreslagna förnyelsen av incitamentsprogram för ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 8.
- § 18 Stämman beslutade med erforderlig majoritet, d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman, att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier i enlighet med Bilaga 9.
- § 19 Stämman beslutade med erforderlig majoritet, d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman, att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 10. Styrelsens motiverade yttrande bifogas som Bilaga 11.
- § 20 Stämman förklarades avslutad.

Vid protokollet:

Johan Ljungberg

Justeras:

Sven Unger

Carina Sverin

Jan Andersson

I protokollet från årsstämman är Bilaga 1 ”Röstlängd vid stämman” utelämnad.

Dagordning vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) torsdagen den 21 mars 2019

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Charlotte Strömberg)

1. Val av ordförande vid stämman.

Förslag: Valberedningen föreslår advokaten Sven Unger.

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

6. Framläggande av

- (a) årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
- (b) revisorsyttrande om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts, se Bilaga 1.

I anslutning därtill anföranden av styrelsens ordförande och verkställande direktören.

7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om disposition av bolagets vinstmedel enligt fastställd balansräkning samt beslut om avstämningsdag, för det fall stämman beslutar om vinstutdelning.

Förslag: Styrelsen föreslår en utdelning om 6,10 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,05 kr per aktie, se Bilaga 2.

9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Valberedningens redogörelse för sina förslag till årsstämman samt valberedningens motiverade yttrande avseende sitt förslag till styrelse, se Bilaga 3.

11. Beslut om antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.

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

12. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och till revisorn.

Förslag: Valberedningen föreslår att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande (arvode 2018 inom parentes).

- *Styrelsens ordförande: 985 000 kr (850 000 kr).*
- *Envar av övriga styrelseledamöter: 410 000 kr (370 000 kr).*
- *Ledamot ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 50 000 kr (50 000 kr).*
- *Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kr (150 000 kr).*
- *Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 75 000 kr (75 000 kr).*

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 895 000 kr (3 520 000 kr) under förutsättning att antalet utskottsledamöter är oförändrat.

Arvode till revisorn föreslås under mandattiden utgå enligt godkänd räkning.

13. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande.

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

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

14. Val av revisor.

Förslag: Deloitte föreslås för omval till revisor i Castellum för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Deloitte har meddelat att Hans Warén fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.

15. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma.

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

16. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

17. Beslut om förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare.

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

18. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

Förslag: Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas besluta om nyemission av aktier i enlighet med Bilaga 6.

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

Förslag: Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 7. Styrelsens motiverade yttrande avseende sitt förslag till bemyndigande framgår av Bilaga 7a.

Stämmans avslutande.

Beträffande Bilaga 3 till protokollet hänvisas till Årsredovisning 2018 som finns på annan plats på hemsidan.

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

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

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Castellum AB (publ) under år 2018 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 23 mars 2017 respektive årsstämman den 22 mars 2018.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalande

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Castellum AB (publ) under 2018 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 23 mars 2017 respektive årsstämman den 22 mars 2018.

Göteborg den 22 januari 2019

Deloitte AB



Hans Warén

Auktoriserad revisor

Utdelningsförslag och motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2019 till aktieägarna i Castellum AB (publ)

Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om

17 661 655 107 kr, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 6,10 kr per aktie	1 666 527 113 kr
I ny räkning balanseras	15 995 127 994 kr
Summa	17 661 655 107 kr

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,10 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,05 kr per aktie. Avstämningsdag för första utbetalningen föreslås vara måndagen den 25 mars 2019 och avstämningsdag för andra utbetalningen föreslås vara måndagen den 23 september 2019.

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

Motivering

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

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 56 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50 procent av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 9 procent av bolagets eget kapital och 4 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2018 uppgick till 45 procent respektive 454 procent. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 200 procent innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 563 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2019

På årsstämman den 22 mars 2018 i Castellum AB (publ) beslutades att en valberedning skulle inrättas inför årsstämman 2019 för att fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och för att lämna förslag till process för utseende av ny valberedning. En sådan valberedning har inrättats och består av följande ägarrepresentanter och styrelsens ordförande:

- Johan Strandberg (ordförande), utsedd av SEB Fonder
- Advokat Patrik Essehorn, utsedd av Rutger Arnhult genom bolag
- Vincent Fokke, utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningens förslag till årsstämman

1. Advokaten Sven Unger föreslås till ordförande vid årsstämman.
2. Antalet styrelseledamöter föreslås vara sju samt föreslås att antalet revisorer skall vara en utan revisorssuppleant.
3. Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2018 inom parentes).
 - Styrelsens ordförande: 985 000 kr (850 000 kr).
 - Envar av övriga styrelseledamöter: 410 000 kr (370 000 kr).
 - Ledamot i ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 50 000 kr (50 000 kr).
 - Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kr (150 000 kr).
 - Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 75 000 kr (75 000 kr).

Det föreslagna styrelsearvodet, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 895 000 kr (3 520 000 kr) under förutsättning att antalet utskottsledamöter är oförändrat. Styrelsearvodet skall vara på en sådan nivå att Castellum kan attrahera och behålla styrelseledamöter med rätt kompetenser och erfarenhet. Arbetet i Castellums styrelse och dess utskott präglas av en hög aktivitetsnivå samt kräver en betydande arbetsinsats och ett stort engagemang, bland annat till följd av att Castellum befinner sig i en förändringsprocess. Valberedningen har vidare jämfört styrelsearvodet i Castellum med det styrelsearvode som utgår i andra jämförbara bolag och har, med beaktande av ovanstående, funnit att en höjning av styrelsearvodet är motiverad.

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

(f) Nina Linander

(g) Johan Skoglund

Samtliga nuvarande styrelseledamöter föreslås således för omval.

5. I enlighet med revisions- och finansutskottets rekommendation, föreslås Deloitte för omval till revisor i Castellum för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Deloitte har meddelat att Hans Warén fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.
6. Arvode till revisorn föreslås utgå enligt godkänd räkning.
7. Föreslås att årsstämman beslutar att en ny valberedning för Castellum inför 2020 års årsstämma skall utses enligt följande.

Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2019, och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den femte största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren o s v. En valberedningsledamot skall, innan uppdraget accepteras, noga överväga huruvida någon intressekonflikt föreligger. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande ledamot, skall utgöra valberedningen.

Namnen på valberedningens ledamöter skall tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Valberedningens ledamöter är underkastade sekretessskyldighet rörande bolagets angelägenheter och denna skyldighet skall på bolagets begäran bekräftas av ledamöterna genom undertecknande av ett sekretessåttagande.

Valberedningen skall fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och skall lämna förslag på tillvägagångssätt för utseende av ny valberedning.

Om någon av de aktieägare som utsett ledamot till valberedningen avyttrar en väsentlig del av sina aktier i bolaget innan valberedningens uppdrag slutförts, skall den ledamot som aktieägaren utsett, om valberedningen så beslutar, avgå och ersättas av ny ledamot som utses av den aktieägare som vid den tidpunkten är den största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren som ej redan är representerad i valberedningen. Som alternativ till att ledamot i enlighet med ovan avgår och ersätts av en ny ledamot, äger valberedningen rätt att kontakta den aktieägare som vid den tidpunkten är den största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren som ej redan är representerad i valberedningen, och be den utse en ledamot till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren som därefter står i tur o s v. Det sammanlagda antalet ledamöter i valberedningen får uppgå till högst sex. Skulle någon av ledamöterna i valberedningen upphöra att representera den aktieägare som utsett ledamoten innan valberedningens uppdrag slutförts, skall sådan ledamot, om valberedningen så beslutar, ersättas av ny ledamot utsedd av aktieägaren. Om ägarförhållandena på annat sätt väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts skall, om valberedningen så beslutar, ändring ske i sammansättningen av valberedningen enligt ovan angivna principer. Sker en sådan ändring av ägarförhållandena senare än två månader innan årsstämman skall dock ingen ändring i sammansättningen av valberedningen ske. En ändring i sammansättningen av valberedningen skall tillkännages.

Mandatperioden för den på ovan nämnda sätt utsedda valberedningen skall löpa intill dess att en ny valberedning har tillträtt.

Ingen ersättning utgår till ledamöterna i valberedningen. På begäran av valberedningen skall bolaget tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarfunktion i valberedningen för att

underlätta valberedningens arbete. Bolaget skall även kunna svara för skäligen kostnader, t ex för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag.

Redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt huruvida det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har hållit fem protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och e-mail. Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av genomförd styrelseutvärdering och har därtill genomfört intervjuer med styrelseledamöterna. Vidare har valberedningen tagit del av revisions- och finansutskottets rekommendation till styrelsen beträffande revisorsval.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt (i) i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede, (ii) styrelsens storlek, (iii) vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen, (iv) styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund samt successionsfrågor inom styrelsen och potentiella intressekonflikter i styrelsearbetet, (v) arvodering av styrelseledamöter, (vi) frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn samt (vii) vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2020 som skall tillämpas. Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning skall eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt skall präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

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

Motiverat yttrande beträffande valberedningens förslag till styrelse

Valberedningens bedömning är att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl och att styrelsens ledamöter, var för sig och tillsammans, besitter bred kompetens och erfarenhet som är relevant för Castellums verksamhet. De senaste åren har präglats av en snabb förändringstakt i Castellum, bl a i förhållande till affärsutveckling, finansieringsfrågor, omstruktureringar inom koncernen och effektiviseringsarbete. Det arbetet fortsätter. Koncernledningen har också varit föremål för flera personförändringar. Mot den bakgrunden anser valberedningen att det är betydelsefullt med fortsatt kontinuitet i styrelsearbetet. Nuvarande styrelseledamöter uppger att de är motiverade att bidra till slutförandet av det nu pågående förändringsarbetet inom Castellum, varför valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter.

Valberedningen anser att styrelseledamöterna i Castellum har god kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastighetsfrågor i vid bemärkelse, hållbarhetsfrågor, infrastrukturfrågor och samhällsplanering, kapitalmarknadsfrågor och finansieringsfrågor, kundservice och förändrade kundbeteenden, trendanalys, digitalisering, insikt om transformationstrender hos såväl privata som offentliga samarbetspartners, kommunikation och marknadsföring samt styrelsearbete i allmänhet. Således anser valberedningen att nuvarande styrelseledamöter formar en styrelse som tillsammans har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor.

Ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna finns på www.castellum.se.

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum i enlighet med

bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har härvid bedömt att samtliga föreslagna styrelseledamöter är att anses som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum.

5 december 2018
Valberedningen i
Castellum AB (publ)

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 21 mars 2019 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2020.

Allmänt

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

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare

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

Kretsen av befattningshavare som omfattas

Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum.

Fast lön

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

Pensionsförmåner

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

Rörlig ersättning

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

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram skall grundas på (a) tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d v s kassaflödesbaserad tillväxt), (b) utvecklingen av individuellt

målsatta faktorer som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören, beslutar att prioritera under det aktuella räkenskapsåret, samt (c) i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med ett eller flera mot bakgrund av ägarstrukturen relevanta index för fastighetsaktier.

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

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

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

Icke-monetära förmåner

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

Uppsägning och avgångsvederlag

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

Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning

Det nuvarande incitamentsprogrammet, vilket beslutades av årsstämman 2016 och som i princip är en förlängning av tidigare incitamentsprogram, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2017, 2018 och 2019 samt en treårig aktiekursrelaterad ersättning som gäller under perioden juni 2017 – maj 2020. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön för respektive år, varvid lönenivån som vederbörande befattningshavare hade per juli månad det aktuella räkenskapsåret gäller som bas. Detta medför en beräknad maximal årlig kostnad för Castellum om 12 Mkr (inklusive sociala avgifter). Maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2017 – maj 2020, varvid utgående rörlig ersättning baseras på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2017, 2018 respektive 2019. Detta medför en beräknad maximal kostnad för Castellum om 29 Mkr (inklusive sociala avgifter).

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

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

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens förslag till förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 21 mars 2019 beslutar förnya incitamentsprogrammet för ledande befattningshavare enligt vad som följer av nedanstående huvudpunkter. Förslaget avser perioden 2020-2023 och innefattar en förnyelse av det incitamentsprogram som tidigare gällt i Castellum under flera treårsperioder. En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid. Koncernens verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, d v s förvaltningsresultat per aktie, till begränsad operationell risk. Detta, tillsammans med låg finansiell risk, skall ge god värdetillväxt i koncernen samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning. Mot denna bakgrund anser styrelsen i Castellum det angeläget att koncernen erbjuder en ersättningsstruktur och de anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens, kapacitet och incitament att uppnå uppsatta mål, till för koncernen anpassade kostnader. Utformningen av incitamentsprogrammet tar sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling.

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

Befattningshavare och övergripande struktur

Incitamentsprogrammet omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum.

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

Den årsvisa resultatbaserade ersättningen

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

Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen

Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under treårsperioden, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier i Sverige, Storbritannien och Eurozone under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50% under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5%-enheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0-50% respektive 0-5%-enheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som skall utgå. Om ersättning skall utgå sker utbetalning i form av lön efter utgången av den treåriga mätperioden.

Generella föreskrifter

Utgående rörlig ersättning baseras i det årsvisa resultatbaserade programmet på den årslön som vederbörande befattningshavare hade per juli månad det aktuella räkenskapsåret med början i juli 2020. I det treåriga aktiekursrelaterade programmet baseras utgående rörlig ersättning på ett

genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2020, 2021 respektive 2022. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning skall för minst halva beloppet av utfallande ersättning efter avdrag för skatt förvärva Castellumaktier. Rörlig ersättning som utgår enligt detta incitamentsprogram inkluderar semesterersättning och skall inte vara pensionsgrundande

Styrelsen beslutar om de detaljerade villkoren för incitamentsprogrammet inom ramen för de villkor som framgår av detta dokument. Styrelsen har rätt att besluta om mindre avsteg från villkoren för incitamentsprogrammet om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, förutsatt att sådana avsteg inte innebär att utgående ersättning överstiger den maximala ersättning som kan utgå inom ramen för respektive del av incitamentsprogrammet.

Incitamentsprogrammets varaktighet

Incitamentsprogrammet skall gälla, såvitt avser årsvis resultatbaserad ersättning, för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022 samt, såvitt avser treårig aktiekursrelaterad ersättning, för perioden juni 2020 - maj 2023.

Ersättningstak

Incitamentsprogrammets utformning medför att maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön för respektive år och att maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden. Den totala kostnaden för Castellum för det årliga programmet beräknas bli maximalt 16 Mkr per år (inklusive sociala avgifter) och för det treåriga programmet maximalt 49 Mkr för hela treårsperioden (inklusive sociala avgifter).

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier

I Bemyndigande att besluta om nyemission av aktier

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 21 mars 2019 bemyndigar styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier i bolaget i enlighet med följande villkor:

1. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen, dock längst intill årsstämman 2020.
2. Emission får ske av så många aktier som sammanlagt motsvarar högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för utnyttjandet av bemyndigandet.
3. Emission får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
4. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport.
5. Aktier skall, vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, emitteras på marknadsmässiga villkor. Styrelsen skall äga rätt att bestämma övriga villkor för emissionen.
6. Styrelsen, eller den styrelsen utser, bemyndigas att vidta de mindre justeringar i bolagsstämmans beslut som kan visa sig erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

II Syfte

Syftet med ovan bemyndigande och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för bolaget att helt eller delvis finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv.

III Majoritetskrav för beslut

Beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier förutsätter att det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman.

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens förslag till beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

I Syfte

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse, föreslår styrelsen för Castellum AB (publ) att årsstämman den 21 mars 2019 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt vad som anges nedan. Det antecknas att syftet med bemyndigandet inte medger att bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte. Bolaget innehar för närvarande inte några egna aktier.

II Bemyndigande att besluta om förvärv av egna aktier

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

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

III Bemyndigande att besluta om överlåtelse av egna aktier

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

1. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.
2. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Börsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
3. Överlåtelse av aktier på Börsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
4. Ersättning för överlåtna aktier skall erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller eljest med villkor.
5. Överlåtelse av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

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

IV Majoritetskrav för beslut

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

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Motiverat yttrande avseende styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse, har styrelsen för Castellum AB (publ) föreslagit att årsstämman den 21 mars 2019 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med vad som framgår av styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, Bilaga 7 till dagordningen för årsstämman. Av nämnd bilaga framgår bl a;

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

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

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

Göteborg i februari 2019
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen