



— Bolagsstyrnings- rapport

God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter i bolagets omvärld. Bolagsstyrningen är också en viktig komponent i att Castellum sköts hållbart och ansvarsfullt – allt i enlighet med gällande lagar, regler och god sed samt skraddarsydd utifrån Castellums verksamhet. Bolagsstyrningsrapporten inleds med att styrelseordförande har ordet. Därefter följer information om struktur för bolagsstyrning, aktieägare och årsstämma, valberedning, revisor, styrelsen och utskottsarbete, koncernledning, compliance och intern kontroll samt styrelsens förslag till ersättningsriktlinjer.



Dags att lämna över stafettpinnen



CHARLOTTE STRÖMBERG
Styrelsens ordförande

Kära aktieägare,
Vid valberedningens konstituerande möte i oktober berättade jag att det var dags för mig att efter årsstämman 2021 fokusera på andra engagemang efter nio intensiva och utvecklande år med Castellum. Det är med visst vemod men även med stark framtidstro som jag för sista gången riktar mig till er i en summering av det gångna året.

Låt mig beröra ett par av de fokusområden som styrelsen prioriterat under senare år för att styra Castellum mot en position där vi kan framtidssäkra värdeskapande och leverera på löftet om en långsiktigt hållbar totalavkastning för aktien med en låg riskprofil.

Förflyttning av fastighetsportföljen till produkter och områden med god och säker tillväxt handlar om att utveckla befintligt bestånd men även att lämna för att ge utrymme till nya investeringar. Castellum har under nuvarande ledning, i gott samspel med styrelsen, transformerats från att ha varit en stabil men lite långsam och anonym förvaltare till en av Sveriges främsta stads- och fastighetsutvecklare med högt affärstempo.

Affärer som skapar värden

Vid ingången av 2013 uppgick företagets fastighetsvärde till 36 mdkr. Vid utgången av 2020 noterades fastigheternas värde till drygt 103 mdkr. Under dessa åtta år – som för övrigt sammanfaller med VD Henrik Saxborns tid vid rodret – har 280 förvärv med ett sammantaget värde om 45 mdkr genomförts, om- och tillbyggnation i befintligt bestånd beräknas till närmare 11 mdkr. Därtill har ca 7 mdkr investerats i utveckling av nya fastigheter. Under samma tidsperiod har 280 fastigheter till ett värde om drygt 20 mdkr avyttrats. Summa summa rum en bruttoaktivitet om närmare 85 mdkr, nära 2,5 gånger så högt som värdet av det ingående beståndet.

Av alla beslut på styrelsens agenda tillhör investeringsärenden de mest kritiska för att driva och skydda värde. Att ha mod att ta risk och förstånd att låta bli. Det nyss avslutade året har trots utmaningarna som följer av covid-19 inte varit något undantag avseende aktivitet. Antalet styrelsemöten har blivit många, tillhoppa 20 stycken och i huvudsak digitala. Jag är oerhört stolt över det engagemang, den kompetensbredd och starka integritet som nuvarande styrelsesammansättning visat prov på under året. En blandning av ledamöter med lång och varierad erfarenhet av börsnoterade stora bolag och ledamöter med mer begränsad styrelseerfarenhet men fackkunskap inom relevanta områden har bidragit till ett effektivt styrelsearbete.

Avkastning till låg risk

Ett annat fokusområde för styrelsen går under benämningen konjunktur- och trend-säkra verksamheten. Efter en rad år med extremt gynnsamma förutsättningar för fastighetsbranschen med kraftigt höjda hyror och sjunkande direktavkastningskrav påbörjades för ett par år sedan initiativ för att ta ner risken. Portföljrisken har sänkts genom ökat fokus mot kvalitet och hyresgäster med stabil bas, såsom myndigheter. Även satsningarna som manifesterat Castellum som internationellt ledande inom hållbarhet, eller mer internationellt uttryckt "tagit ledartröjan inom ESG" (Environmental, Social and Governance) har tagit ned verksamhetsrisken samtidigt som de driver lönsamheten.

Tillgång till finansiering till attraktiva villkor är ett fastighetsbolags enskilt största risk. Castellums CFO har målmedvetet lett företaget till en framskjutet position som attraktiv låntagare via framgångsrikt arbete med rating samt tillgång till olika finansieringskällor, vilket reducerat den finansiella risken.

Såväl inhemska som internationella investerare höjer kontinuerligt ribban för ESG och Castellumaktien sticker ut som "investeringsbar" utifrån dessa kriterier till skillnad från andra alternativ. En position att försvara och vara rädd om. Vacklande förtroende kan få konsekvenser i kapitalförsörjningen såväl från aktiemarknaden som långgivare.

Med blicken fäst i framrutan

Framtidsspaningen vittnade om ändrade preferenser hos våra kunder långt före pandemin, vilket givit Castellum en flygande start i utveckling av kunderbjudandet, inte minst genom förvärvet av coworking-pionjären United Spaces för två år sedan.

Det faktum att Castellum redan kommit ur startblocken i ett omfattande förändringsarbete mot kund kom att bli en framgångsfaktor när krishantering i kölvattnet av covid-19 kom att dominera agendan. Min övertygelse är att denna närhet till kund som blev ett måste under våren kommer att leda till fördjupade långsiktiga och lönsamma relationer för Castellum.

Under året antog styrelsen två färdplaner för klimatneutralitet 2030; den ena mer traditionell avseende fastighetsförvaltning, den andra banbrytande inom det mer utmanande området projektutveckling. En viktig åtgärd mot målen är den massiva utbyggnaden av solceller som pågår på nya och befintliga fastigheter, vilket skapar både driftsäkerhet, minskade kostnader och bidrar med mer förnybar el i det svenska elsystemet.

Stafettpippen lämnas vidare

Såväl Castellums styrelse som ledning har under alla år sedan noteringen 1997 betraktat den årliga stämman i Göteborg som en höjdpunkt där vi haft möjlighet att träffa många av våra ägare – små som stora. Att lyssna men också berätta

om Castellums utmaningar och framgångar. Till följd av covid-19 kunde vi inte ses 2020. Inte heller stämman 2021 kommer bereda möjlighet till fysiska möten.

Därmed återstår för mig att lämna över stafettpippen till en ny ordförande och styrelsesammansättning i Castellum från distans.

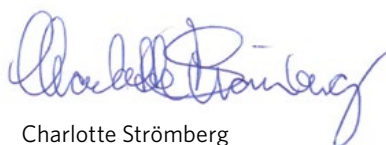
Ni aktieägare har vid stämman den 25 mars 2021 ett särskilt stort ansvar att med eftertanke lägga er röst för framtiden och Castellums ledarskap.

Ni ställs inför två olika förslag till styrelse, vilket är unikt i svensk modern bolagsstyrning. Det kan te sig krångligt men jag vill uppmuntra er att noggrant sätta er in i de två alternativen och tänka bortom nästa hörn.

Min förhoppning är att Castellum ska få behålla sin särart som oberoende aktör med fortsatt högt ställda ambitioner om ordning och reda och en pålitlig bolagsstyrning som stärker omvärldens förtroende för svensk aktiemarknad. Den modellen har de senaste tio åren levererat en genomsnittlig totalavkastning till Castellums aktieägare om 14 % trots lägre finansiell hävstång än de flesta svenska noterade fastighetsbolag. För 23:e året i rad har ni aktieägare att ta ställning till ett förslag från styrelsen om höjd utdelning.

För egen del ser jag fram emot att ses vid årsstämman 2022 men då enbart i egenskap av hängiven aktieägare i Castellum som alla er andra.

Göteborg den 15 februari 2021



Charlotte Strömberg

Övergripande struktur för bolagsstyrning

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt. Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen finns i sin helhet att tillgå på bolagets webbplats www.castellum.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag.

I modellen nedan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum.

Efterlevnad av Koden

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2020 och har ingen avvikelse att förklara.

Aktieägare och aktier

Castellum Aktiebolag (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och bolagets bolagsordning.

Castellumaktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2020 hade Castellum ca 85 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 52 % huvudsakligen

EXTERNA REGELVERK

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bl.a.:

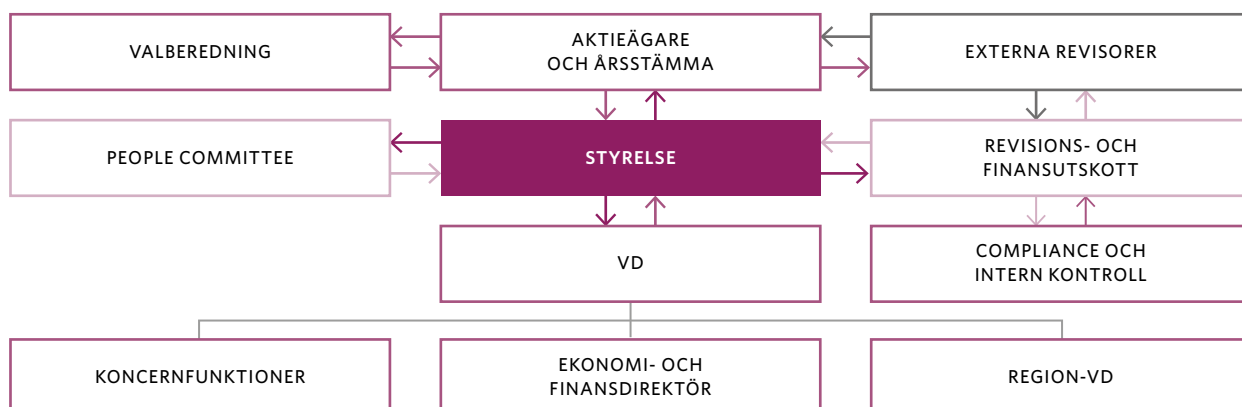
- Den svenska aktiebolagslagen.
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden).
- IFRS standards.
- EU:s revisionsförordning.
- Global Compact.
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR).

VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning.
- Styrelsens arbetsordning.
- Beslutsordning.
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest.
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag.
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten.
- Processer för intern kontroll och riskhantering.

av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 48 % av utländska investerare. Den största ägaren i Castellum är Rutger Arnhult, som via bolag äger 17,8 % av de utestående aktierna, vilket är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10 % av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 138 631 455,50 kr, fördelat på 277 262 911 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.



Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret.

På årsstämman utses styrelse och revisor och beslut fattas om bl.a. vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Beslut vid årsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d.v.s. med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebollagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och angivna rösterna.

Årsstämma 2020

Senaste årsstämman ägde rum den 19 mars 2020 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 628 aktieägare, vilka företrädde 58 % av antalet aktier och röster. Vid stämman närvarade bolagets revisor. I syfte att minska spridningen av covid-19 närvarade enbart ett begränsat antal personer från styrelsen, företagsledningen och valberedningen på stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2019 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 19 mars 2020:

- Utdelning om 6,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 3,25 kr per aktie.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med 4 640 tkr, varav 1 215 tkr till styrelsens ordförande och 425 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ordföranden i People Committee ska utgå med 100 tkr och 75 tkr till övriga ledamöter. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 200 tkr och 100 tkr till övriga ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem och Nina Linander. Nyval av styrelseledamöterna Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande, omval av Deloitte som revisor. Auktoriserade revisorn Hans Warén är Castellums huvudansvariga revisor.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om nyemission av aktier.
- Mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman 2021

Inför årsstämman den 25 mars 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 6,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,45 kr.

Inför årsstämman har det inkommit två förslag avseende styrelse.

- Valberedningen, representerad av dess majoritet bestående av Patrik Essehorn, Magnus Strömer samt Christina Tillman föreslår att antalet styrelseledamöter ska vara sju och omval ska ske av Per Berggren, Christina Karlsson Kazeem, Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Vidare föreslås nyval av Rutger Arnhult, Anna Kinberg Batra och Anna-Karin Celsing. Till styrelsens ordförande föreslås nyval av Rutger Arnhult.
- Stichting Pensioenfonds ABP samt valberedningsledamöterna Vincent Fokke och Charlotte Strömberg föreslår att antalet styrelseledamöter ska vara sju och omval ska ske av Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander, Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Till styrelsens ordförande föreslås nyval av Per Berggren. Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson och Nina Linander har meddelat att de inte ställer upp för omval om Rutger Arnhult skulle väljas till styrelseledamot i Castellum.

Valberedningen föreslår vidare följande:

- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande.
 - Styrelsens ordförande: 1 015 000 kr.
 - Envar av övriga styrelseledamöter: 425 000 kr.
 - People Committee: ordförande 100 000 kr/envar av övriga ledamöter 75 000 kr.
 - Revisions och finansutskottet: ordförande 200 000 kr/envar av övriga ledamöter 100 000 kr.

Det föreslagna styrelsearvodet förblir således på individnivå oförändrat mot föregående år.

- Omval av Deloitte som revisor. Deloitte har meddelat att Harald Jagner kommer att vara ny huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.
- Att stämman beslutar att en ny valberedning inrättas inför 2022 års årsstämma genom att styrelsens ordförande kontaktar de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända ägarna, undantaget sådan aktieägare som styrelseordföranden må representera, per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2021 och ber dem utse en ledamot vardera. De fyra ledamöter som utses jämte styrelsens ordförande utgör valberedningen. Valberedningen utser ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

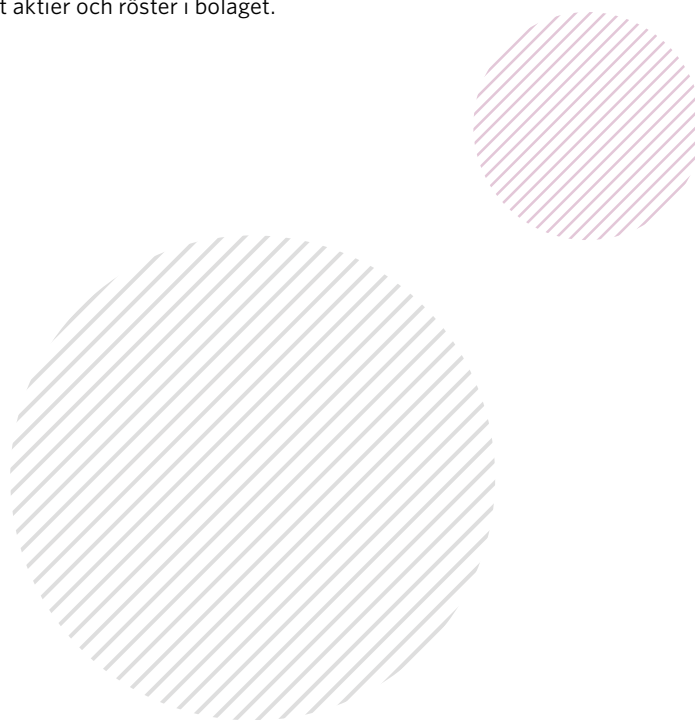
Valberedning

Årsstämman 2020 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2021 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseleda-möter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, förslag till val av revisorer, ersättning till styrelseledamöter och revisorer samt modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2022.

Valberedningens förslag ska offentliggöras senast i samband med kallelsen till årsstämman och aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Vid årsstämman 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2020.

Valberedningen inför årsstämman 2021 utgörs av Patrik Essehorn utsedd av Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Magnus Strömer (som har ersatt Johannes Wingborg), utsedd av Länsförsäkringar Fonder, Christina Tillman, utsedd av Corem Property Group samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Patrik Essehorn är valberedningens ordförande. När valberedningen konstituerade sig representerade valberedningens ledamöter tillsammans ca 26,4 % av det totala antalet aktier och röster i bolaget.



Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Aktieägarna väljer styrelseledamöter på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2020 bestått av åtta ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl.a. regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- Att bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen.
- Att utveckla, upprätta och följa upp bolagets övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner.
- Fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande.
- Granskning och godkännande av bokslut.
- Genomgång av revisorernas slutsatser från revisionen och revisionsberättelsen.
- Att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar.
- Kapitalstruktur, utdelningspolicy och beslut om finansiering.
- Utveckling av koncernens policyer.
- Att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs.
- Att tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet.
- Att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Deltagande av totalt antal möten			Oberoende
		Styrelse ¹⁾	People Committee	Revisions- och finansutskott	
Charlotte Strömberg	1 215	21 av 21	4 av 4	4 av 4	Ja
Per Berggren	500	21 av 21	4 av 4		Ja
Anna-Karin Hatt	500	19 av 21	4 av 4		Ja
Christer Jacobson	425	21 av 21			Ja
Christina Karlsson Kazeem	425	20 av 21			Ja
Nina Linander	625	21 av 21		4 av 4	Ja
Zdravko Markovski	525	19 av 19		3 av 3	Ja
Jocim Sjöberg	425	18 av 19			Ja

1. Det stora antalet styrelsemöten ska ses mot bakgrund av den pågående coronapandemin och en hög aktivitet på transaktionsmarknaden.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse. Vad styrelseledamöterna har erfarit inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

Nedan finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och en People Committee. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses årligen av styrelsen. Ordförande i People Committee ska vara styrelsens ordförande medan ordförande i revisions- och finansutskottet inte ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens

försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2020

Castellums styrelse har under 2020 haft 21 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och varje styrelsemöte avslutas i

STYRELSENS ARBETSÅR

Utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.

JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI
<p>Styrelsemöte</p> <ul style="list-style-type: none"> Resultat för helåret Årsredovisning inkl. hållbarhetsredovisning Handlingar inför årsstämman Förslag till vinstdisposition Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen Enskilt möte revisorer 		<p>Styrelsemöte</p> <ul style="list-style-type: none"> Förberedelse inför årsstämman <p>Konstituerande möte</p> <ul style="list-style-type: none"> Firmatecknare utses Utskottets sammansättning beslutas 	<p>Styrelsemöte</p> <ul style="list-style-type: none"> Första kvartalsrapporten Beslutslogg Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner Arbetsordning och policydokument antas 		<p>Styrelsemöte</p> <ul style="list-style-type: none"> Strategigenomgång Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker
<p>Revisions- och finansutskott</p> <ul style="list-style-type: none"> Finansiell position Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning Revisionsplan Incidentrapportering Whistleblower Genomgång tvister Utvärdering av utskottets arbete 		<p>Årsstämma</p>	<p>Revisions- och finansutskott</p> <ul style="list-style-type: none"> Finansiell position Riskhantering Intern kontroll Incidentrapportering Whistleblower Utvärdering revisionsinsats Genomgång och utvärdering av strategiska mål Upphandling av revision 		<p>People Committee</p> <ul style="list-style-type: none"> Genomgång av incitamentsprogram Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

normalfallet med en s.k. executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2020 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten. Under 2020 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på arbete kopplat till den pågående coronapandemin med särskild inriktning på beredningsplaner och arbete med Castellums motståndskraft mot effekterna av pandemin, samt uppföljning av hyresgästernas ställning och kreditfrågor. Styrelsen har fortsatt arbetat med förflyttningen av fastighetsportföljen, dels utifrån ett kvalitetsperspektiv, dels mot högre densitet och med än tydligare inriktning mot nordiska tillväxtorter, där betydande kliv bland annat har tagits i Finland. Styrelsen har även fortsatt att lägga tid och kraft på arbete med projektutvecklingsprocessen samt arbete med frågor som innovationsfrågor och teknologibaserad affärsutveckling, klimatarbete, effektiviseringsåtgärder, successions- och rekryterings-

frågor samt riskhantering. Under det sista kvartalet 2020 har stort fokus i styrelsens arbete legat på det offentliga uppköpserbjudande som lämnats på det norska fastighetsbolaget Entra ASA.

Styrelsen har under hösten 2020 utvärderat sitt arbete genom en intern utvärdering, som tog sin utgångspunkt i den rapport som togs fram av den externa konsult som biträde vid den omfattande styrelseutvärderingen som genomfördes hösten 2019. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bl.a. arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

Styrelsemöte

- Andra kvartalsrapporten
- Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten

JULI

AUG

SEP

Styrelsemöte

- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner

OKT

NOV

Styrelsemöte

- Budget
- Utvärdering styrelse och VD

DEC

Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Genomgång efterlevnad av policyer
- Incidentrapportering Whistleblower
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen

People Committee

- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament
- Beredning utvärdering av VD

Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång förändrat regelverk
- Diskussion med revisorerna om granskning av kvartalsbokslut och intern kontroll

People Committee

Styrelsens People Committee utvärderar löpande ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

People Committee består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande som även är ordförande i utskottet. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. People Committee har till uppgift att:

- Bereda rekryteringar till koncernledningen och successionsfrågor rörande koncernledningen samt bereda frågor rörande talangförsörjning och ledarbreddning inom koncernen.
- Diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor.
- Bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, samt särskild ersättningsrapport. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande. Detsamma gäller avseende den särskilda ersättningsrapporten.
- People Committee ska också följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.
- Årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, vilket även genomförts av en extern expert, där såväl styrelse som direktrapporterande har intervjuats.

People Committee ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2020 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag till styrelsen avseende revision av koncernledningens ersättningspaket, uppföljning och utvärdering av gällande incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor. Vidare har People Committee utarbetat förslag till särskild ersättningsrapport samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

PEOPLE COMMITTEE

People Committee består av ordförande Charlotte Strömberg samt ledamöterna Per Berggren och Anna-Karin Hatt.

People Committees huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper.
- Ersättning till ledande befattningshavare.
- Beredning av incitamentsprogram.
- Utvärdering av verkställande direktören.
- Beredning av rekryteringar till koncernledning och successionsfrågor.
- Beredning av frågor rörande ledarbreddning och talangförsörjning.
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald.

Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl.a. finansierings- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att bl.a.:

- Övervaka finansiell rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa den finansiella rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, eventuell internrevision samt riskhantering.
- Övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen.
- Övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regel efterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning.
- Årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar.
- Hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning.
- Informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet.
- Hålla sig informerad om slutsatserna av Revisorsinspektionens kontroll av revisorerna.
- Granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen.
- Ta del av revisorernas rapport enligt artikel 11 i Revisorsförordningen samt vidta eventuella erforderliga åtgärder med anledning av denna.
- Utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer.
- Bereda frågor om upphandling av revision och andra tjänster från revisorerna.

REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av ordförande Nina Linander samt ledamöterna Zdravko Markovski och Charlotte Strömberg.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Investeringsunderlag och uppföljning
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policyer
- Verksamhetsrelaterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

- Biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara.

Under 2020 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl.a. kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policyer samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Under 2020 har utskottet arbetat med frågor kopplade till den pågående coronapandemin, bland annat med inriktning på hur pandemin kan påverka hyresgästernas position och Castellums finansiella ställning. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

Verkställande direktören

Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören, samt de verkställande direktörerna i de fyra regionerna. Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernövergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft 24 möten under 2020.

Under 2020 har koncernledningen lagt mycket tid på förändringsledning och krisledning till följd av coronapandemin. Krisen har satt både ledarskap och rutiner på prov då mer än hälften av verksamheten har övergått till att skötas på distans och de allra flesta möten har skett digitalt, både internt och externt. Den krisledningsplan som Castellum arbetat efter har fungerat mycket väl. Faktum är att krisen bidragit till en bättre internkommunikation och tätare dialoger med kunder som även framåt kommer ge Castellum stort värde.

Koncernledningens arbete har under året också handlat om hög aktivitet på transaktionsmarknaden i linje med strategin att höja kvalitén och renodla portföljen. Där kan nämnas viktiga förvärv i Helsingfors, avyttringen av färdigutvecklade lager- och logistikfastigheter till Blackstone till en premie om 20 % mot den senaste värderingen per 30 september 2020, samt det offentliga uppköpserbjudandet på det norska fastighetsbolaget Entra ASA.

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2020 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Ersättningsnivåerna ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda och inte överstiga 33 % av den årliga lönen.

Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner enligt ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande samt hållbarhetsarbetet inom koncernen. Rörlig ersättning enligt det resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogrammet, som per år inte får överstiga den fasta årliga lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats. De i förväg uppställda målen avseende rörlig ersättning ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande inklusive dess hållbarhetsarbete. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande om inte annat följer av tvingande kollektivavtal. Vidare har styrelsen rätt att återkräva rörlig ersättning som utbetalats på grundval av uppgifter som senare visat sig vara felaktiga och lämnade i vilseledande syfte.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska 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 ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Castellum har följt de av årsstämman 2020 beslutade riktlinjerna.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 11.

Inför årsstämman 2021 föreslås riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se sidan 113.

Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisning samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Castellums revisor Deloitte har valts av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Hans Warén.



HANS WARÉN
Castellums revisor

Revisionsarvoden

tkr	2020	2019	2018
Revisionsuppdrag	4 260	3 252	3 419
Revision utöver revisionsuppdrag	2 721	1 127	626
Övriga tjänster	54	52	624
Totala revisionsarvoden	7 035	4 431	4 669

Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d.v.s. se till att lagar, förordningar samt interna policyer och riktlinjer efterlevs. Koncernens chefsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket COSO som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 110–112.

Castellum har en whistleblower-funktion som vänder sig både externt och internt. Den finns tillgänglig på koncernens webbplats samt via koncernens intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedd befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisions- och finansutskottet.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regelbundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

Intern kontroll

CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

Under 2020 har arbetet med att införa självvärdering av interna kontroller fortlöpt.

Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, COSO, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med fler än 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av fyra regionbolag. Beslutsvägar, befogen-

DEN INTERNA KONTROLLEN STYRS AV:

- Styrelsens arbetsordning.
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning.
- Beslutsordning.
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt.
- Redovisningsstruktur.
- Rapportstruktur.
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och krishanteringspolicy.
- Riktlinjer för informations- och IT-säkerhet, försäkringar, elhandel.
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok.
- Finansiella instruktioner.
- Handlingsrutin för personuppgifter.
- Kontinuitetsplan.

heter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t.ex. lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av såväl sedvanlig intern kontroll som verksamhetsrisk och hantering av dessa. För det sistnämnda se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 66-73. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och en intern riskgradering sker där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet.

KONCERNÖVERGRIPANDE POLICYER UTFÄRDADA AV STYRELSEN



FINANSPOLICY

Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyen anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyen finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.



UPPFÖRANDEKOD

Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.



UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.



HÅLLBARHETSPOLICY

Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten och baserad på delaktighet och engagemang.



KOMMUNIKATIONSPOLICY

Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyen omfattar såväl intern som extern kommunikation.



INSIDERPOLICY

Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.



KRISHANTERINGSPOLICY

Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.



SKATTEPOLICY

Säkerställa ett tydligt ramverk för skattehanteringen inom Castellum-koncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolicyen fastställer principerna för efterlevnad av skatter i de länder som Castellum verkar.

De väsentliga risker Castellum specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, arbetsmiljöskador samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar t.ex. analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontostämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officerfunktion och koncernredovisning innan publicering. Revisorerna genomför en översiktlig granskning av halvårsrapporten januari-juni.

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policyer och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information från regionerna med kommentarer till finansiella resultat och risker.

Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och riktlinjer för informationssäkerhet.

Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärs-mässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl.a. på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Castellum har även en Uppförandekod för leverantör eftersom Castellum förväntar sig att leverantörer också bidrar till en hållbar utveckling. Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgör även viktiga delar i att bygga en företagskultur där medarbetarna får rätt förutsättningar. Castellum har därför tagit fram en jämställdhetspolicy samt en mångfalds- och jämställdhetsplan för att i vardagen proaktivt kunna arbeta med dessa frågor. Därtill finns det ambitiösa långsiktiga mål avseende mångfald och jämställdhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn, som ansvarsfull och effektiv användning av resurser och utveckling av en framtidssäkrad och hållbar fastighetsportfölj, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de städer där Castellum verkar.

Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI Standards. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Internrevision

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret. Det innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självutvärdering. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Därtill finns en whistleblower-funktion på koncernens webbplats och koncernens intranät. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

Castellums whistleblower-tjänst, Hjälp oss göra rätt, nås via koncernens webbplats samt koncernens intranät. Whistleblower-tjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affäretiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum Aktiebolag (publ) föreslår att årsstämman den 25 mars 2021 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum.

Riktlinjernas främjande av Castellums affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid, vilket ska uppnås genom att implementera bolagets affärsstrategi. Affärsstrategin innebär i korthet att Castellum genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens, ska skapa framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner (för ytterligare information om Castellums affärsstrategi, se <https://www.castellum.se/om-castellum/strategi/>). Castellum ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum och dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas sådan ersättning.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare

I Castellum finns en People Committee som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande tillika ordförande i People Committee. People committees ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. People Committee ska, i förhållande till styrelsen, ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. People Committee ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare ska People Committee bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. People Committee ska årligen utvärdera verkställande direktörens insatser. Vidare ska People Committee följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum. Dessutom ska People Committee årligen upprätta en ersättningsrapport över ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum. Vid People Committees och styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor ska inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen närvara, i den utsträckning de berörs av frågorna.

Kretsen av befattningshavare och slag av ersättning som omfattas av riktlinjerna

Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021.

Fast lön

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

Pensionsförmåner

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Rörlig ersättning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället. Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 33 % av den fasta årliga lönen, inklusive semesterersättning, respektive 33 % av den fasta och rörliga årliga lönen, inklusive semesterersättning, i de fall rörlig lön är pensionsgrundande.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen, genom att främja Castellums affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, och ska utgå inom ramen för ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram. Ledande befattningshavare ska inte ha rätt till rörlig ersättning utöver den som ska utgå inom ramen för incitamentsprogrammet. Programmets utformning ska 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. Utfallande ersättning enligt incitamentsprogrammet utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestäm-

melser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska en bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Castellum senast offentliggjorda finansiella informationen. Styrelsen har vidare rätt att återkräva rörlig ersättning som utbetalats på grundval av uppgifter som senare visat sig felaktiga och lämnade i vilseledande syfte.

Resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet ska 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. Prestationsmålen enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet har därmed en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhetsarbete, bl.a. genom att knyta an ersättningen till utveckling av aktieägarvärde samt genom att främja den ledande befattningshavarens långsiktiga personliga utveckling.

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

Castellums åtagande enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet ska, i förhållande till var och en av deltagarna i programmet, inte överstiga en utbetalning motsvarande tre extra årslöner under den treårsperiod som incitamentsprogrammet omfattar.

Deltagarna i det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet ska förbinda sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Icke-monetära förmåner

De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner får innefatta bl.a. sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån. För den verkställande direktören får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner inte

överstiga två 2 % (2) av den fasta årliga lönen. För övriga ledande befattningshavare får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner sammanlagt inte överstiga fem 5 % (5) av den totala fasta årliga lönen för övriga ledande befattningshavare.

Uppsägning och avgångsvederlag

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

Lön och anställningsvillkor för övriga anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Castellums övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av People Committees och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Frågående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Som angivits ovan ingår det i People Committees uppgifter att bereda styrelsen beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Aktieägarnas synpunkter och betydande förändringar av riktlinjerna

Styrelsen har inte erhållit några synpunkter från aktieägarna på befintliga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare motsvarar i allt väsentligt befintliga riktlinjer.



Styrelse



CHARLOTTE STRÖMBERG
Styrelseordförande sedan 2012

Född 1959, civilekonom Handels-
högskolan, Stockholm.

Ordförande i Castellums styrelse,
ordförande i People Committee samt
ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: VD nordiska
verksamheten hos Jones Lang LaSalle,
ledande befattningar inom investment
banking hos Carnegie Investment Bank
samt Alfred Berg (ABN AMRO).

Styrelseuppdrag: Vice ordförande
i Sofina S.A. Styrelseledamot i Clas
Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ),
Lindéngruppen och Accretiv AB.
Styrelsesuppleant i Phare AB. Ledamot
i Aktiemarknadsnämnden.

Aktieinnehav: 19 800



PER BERGGREN
Styrelseledamot sedan 2007

Född 1959, civilingenjör KTH
och ekonomisk utbildning från
Stockholms universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse,
ledamot i People Committee.

Tidigare befattningar: VD i Hemsö
Fastighets AB, VD i Jernhusen AB,
affärsområdeschef i Fabega AB (publ),
VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef
i Skanska Fastigheter Stockholm AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot
i Fasticon Kompetens Holding AB,
Slättö Förvaltning AB och SSM Holding
AB.

Aktieinnehav: 4 500



ANNA-KARIN HATT
Styrelseledamot sedan 2015

Född 1972, statsvetare Göteborgs
Universitet. VD och koncernchef
Lantbrukarnas Riksförbund (LRF).

Styrelseledamot i Castellums styrelse,
ledamot i People Committee.

Tidigare befattningar: VD för
Almega AB, It- och energiminister i
svenska regeringen, statssekreterare
vid Statsrådsberedningen, andra vice
ordförande för Centerpartiet, stabschef
för Centerpartiets partiledarstab,
VD Didaktus Skolor AB, vVD Kind
& Partners AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande
i Svensk Kooperation och styrelse-
ledamot i ICC Service AB och Business
Sweden.

Aktieinnehav: 1 325



CHRISTER JACOBSON
Styrelseledamot sedan 2006

Född 1946, civilekonom DHS. Egen
verksamhet i Bergsrådet Kapital AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Börscommentator
och marknadschef för Affärsvärlden
samt analyschef och VD i Alfred
Berg-koncernen.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot
i Global Challenges Foundation och
i GreenGoldGroup AB.

Aktieinnehav: 35 429

**CHRISTINA KARLSSON KAZEEM**

Styrelseledamot sedan 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH. VD för Ettelva Arkitekter AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande i Tomorrow China som är en del av kommunikationskoncernen H&H Group. Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner inom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och exploatering på Stockholms Gatu- och Fastighetskontor.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande Creador AB och Millimeter Arkitekter AB.

Aktieinnehav: 350**NINA LINANDER**

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1959, civilekonom Handels- högskolan Stockholm samt MBA från IMD, Lausanne, Schweiz.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ordförande i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: Grundare och partner i Stanton Chase International AB, chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ), ledarpositioner inom Vattenfall AB, arbete inom corporate finance på investmentbanker i London.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Awa Holding AB och GreenIron H2 AB. Styrelseledamot i Telia Company AB (publ), Suominen Corporation och Swedavia AB (publ).

Aktieinnehav: 12 000**ZDRAVKO MARKOVSKI**

Styrelseledamot sedan 2020

Född 1964, civilingenjör från KTH.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Backastad AB och BackastadProjekt AB (Backahillkoncernen), VD och koncernchef i Svevia AB, flera ledande befattningar inom JM-koncernen samt som styrelseledamot för Sveriges Byggindustrier inom Svenskt Näringsliv.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Besqab AB (publ) och ZM & Co AB.

Aktieinnehav: 2 000**JOACIM SJÖBERG**

Styrelseledamot sedan 2020

Född 1964, jur kand från Stockholms Universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Chefsroller hos Jones Lang LaSalle, Swedbank, Öhman-Fondkommission, HSH Nordbank, Alfred Berg Fondkommission och Enskilda-Securities. Advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Styrelseordförande i Beijerinvest Aktiebolag, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, JLL Transaction Services AB och Tendium Holding AB, samt styrelseledamot i JLL Capital Markets AB och G&L Beijer Import och export AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB. VD och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB, styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB (publ) och KlaraBo Sverige AB.

Aktieinnehav: 1 000**JOHAN LJUNGBERG**

Advokat

Mannheimer Swartling Advokatbyrå, är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av december 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

Koncernledning



HENRIK SAXBORN

Verkställande direktör
Castellum Aktiebolag

Född 1964, civilingenjör.

Anställd i Castellum sedan 2006 och verkställande direktör sedan 2013.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl.a. som vd för ett förvaltningsbolag. Tidigare ordförande på CMB Chalmers.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i BRIS, EPRA och PSP Swiss Property.

Aktieinnehav: 76 250

ULRIKA DANIELSSON

Ekonomi- och finansdirektör
Castellum Aktiebolag

Född 1972, civilekonom.

Anställd sedan 1998, ekonomidirektör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör sedan 2014.

Tidigare befattningar: Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), Infranord AB, John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 24 000

MARTIN BJÖRN

Verkställande direktör Region
Stockholm-Norr i Castellum

Född 1976, civilingenjör.

Anställd som verkställande direktör Region Stockholm-Norr i Castellum sedan 2019.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från chefsbefattningar, uthyrning, utvecklingsprojekt, transaktioner m.m. inom den svenska och europeiska fastighetsbranschen. Tidigare bl.a. lett Eurocommercials verksamhet i Sverige i 15 år inriktad på köpcentrum och handelsfastigheter och samtidigt ingått i en europeisk internationell ledningsgrupp.

Aktieinnehav: 1 750

MARIETTE HILMERSSON

Verkställande direktör
Region Väst i Castellum

Född 1971, jur.kand.

Anställd som verkställande direktör Region Väst i Castellum sedan 2018.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen. Bl.a. VD i AB Framtiden.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Tyréns AB.

Aktieinnehav: 3 400



OLA ORSMARK

Verkställande direktör
Region Öresund i Castellum

Född 1971, civilingenjör.

Anställd som verkställande direktör Region Öresund i Castellum sedan 2014.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i IDEON Open AB och IDEON AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.

Aktieinnehav: 6 850

PER GAWELIN

Verkställande direktör
Region Mitt i Castellum

Född 1978, gymnasieekonom.

Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt i Castellum sedan 2018.

Tidigare befattningar: Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.

Aktieinnehav: 2 500

ANNA-KARIN NYMAN

Kommunikationsdirektör
Castellum Aktiebolag

Född 1983, multimedia-journalism och genusvetenskap vid Karlstads universitet.

Anställd som kommunikationsdirektör på Castellum sedan 2018.

Tidigare befattningar: Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Byggherrarna.

Aktieinnehav: 150

HELENA DINO

HR-direktör
Castellum Aktiebolag

Född 1967, personalvetare.

Anställd som HR-direktör på Castellum sedan maj 2020.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från olika chefsbefattningar på Volvo Cars och Volvo Ocean Race.

Aktieinnehav: 0

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av december 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.