



CASTELLUM

Tillägg 2021:2 till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program.

FI Dnr: 21 – 25116

Tillägg till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 10 november 2020 (dnr 20-23333) ("**Grundprospektet**").

Detta tillägg ("**Tilläggsprospekt**") har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 5 oktober 2021 samt offentliggjorts på Castellum AB:s hemsida den 5 oktober 2021.

Vid tidpunkten för godkännande av detta Tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Castellum AB:s webbplats www.castellum.se.

Tillägget har upprättats med anledning av att Castellum AB förvärvat en finsk fastighetsportfölj till ett värde motsvarande 4,4 miljarder SEK; förvärvat ytterligare aktier i Entra ASA; samt lämnat ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Genom tillägget införlivas även delårsrapport för 2021 års andra kvartal genom hänvisning. Nu nämnda händelser ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Texten i första meningen i första stycket i avsnittet under rubriken "*Risker relaterade till fastighetsportföljens sammansättning*" på sidan 8 utgår och ersätts med följande text:
"Bolaget ägde totalt 558 fastigheter per den 30 juni 2021, varav 36 utgjordes av projekt och 18 av obebyggd mark".
Vidare utgår texten i tredje meningen i andra stycket i samma avsnitt och ersätts med följande text:
"Per den 30 juni 2021 var Bolagets fastighetsvärde per kategori fördelat enligt följande: 54 procent kontor, 19 procent samhällsfastigheter, 12 procent lager/logistik, 7 procent handel, 6 procent projekt och obebyggd mark och 2 procent lätt industri."

- Efter andra stycket på sid 10 inkluderas följande stycke:

Risker relaterade till Erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden.

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande (Erbjudandet) till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Samgåendet av Castellum och Kungsleden är tänkt att skapa betydande värde för samtliga intressenter där bolagets storlek, starka balansräkning och bibehållna finansiella styrka förväntas resultera i en förstärkt konkurrenskraft.

Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad mix & match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden kan välja antingen att erhålla aktievederlag eller kontantvederlag eller en mix av dessa för sina aktier i Kungsleden. I nuläget finns inga garantier för att uppköpet kommer att gå igenom vare sig med hänsyn till Erbjudandet eller andra faktorer. Slutförandet av Erbjudandet påverkas av de sedvanliga faktorerna vilka inkluderar, men inte uteslutande består av, att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden, och att alla regulatoriska krav uppfylls.

Acceptperioden för Erbjudandet är planerad att starta den 30 september 2021 och avslutas den 29 oktober. Processen är dock i ett tidigt skede och Castellum kan välja att förlänga acceptperioden och det finns inga garantier att uppköpet av Kungsleden kommer att ske även om Erbjudandet accepteras.

Beroende på faktorer utanför Castellums kontroll finns det en risk att förvärvet av Kungsleden inte kommer att genomföras. Osäkerheten relaterad till slutförandet av Erbjudandet kan resultera i en motsatt effekt på priset på Castellums aktier och skuldebrev. Om förvärvet genomförs kommer Kungsledens verksamhet att ingå i Koncernens verksamhet. Det finns en risk att denna process kommer att försvåras av faktorer som i nuläget är okända för Castellum. I fall synergier kommer att kunna realiseras beror av en rad faktorer och bygger på Castellums antaganden om framtida förhållanden, det finns således en risk att dessa synergier inte kommer att fullt ut materialiseras. Om integreringen av Kungsledens verksamhet tar längre tid än förväntat finns risk för att det sammanslagna bolaget kommer att påverkas negativt. Information om Kungsleden kommer från publika källor och är inte oberoende verifierade av Castellum. Därmed kan det sammanslagna bolaget komma att bli föremål för förpliktelser eller skyldigheter som Castellum i nuläget inte känner till. Om Castellums ansträngning att förvärva Kungsleden över tid visar sig vara alltför kostsam kan detta i förlängningen leda till nedskrivningar. Alla ovanstående faktorer kan ha en betydande negativ påverkan på bolagets verksamhet, operativa resultat och finansiella ställning.

- Stycket under rubriken "Risker relaterade till Bolagets medarbetare" på sid 10 utgår och ersätts med följande text:

Bolagets verksamhet är beroende av erfaren personal med relevanta färdigheter. Sådana nyckelpersoner finns såväl bland ledande befattningshavare i Bolaget som bland övriga medarbetare i Bolaget och den koncern i vilken Bolaget ingår ("Koncernen"). Per den 31 december 2020 hade Bolaget 413 anställda. Det finns en risk att Bolaget, över tid, inte kan behålla eller nyrekrytera kvalificerad personal i tillräcklig omfattning vilket leder till ökade

kostnader, sämre kundrelationer och minskad intern effektivitet vilket i förlängningen leder till sämre lönsamhet. Castellums VD Henrik Saxborn samt CFO Ulrika Danielsson har båda kommunicerat att de ska lämna Castellum under hösten 2021, vid tidpunkten för detta Tilläggsprospekt har ännu inga ersättare formellt utsetts. I det fall att Erbjudandet kommer att accepteras kommer nuvarande VD för Kungsleden, Biljana Pehrsson, och nuvarande CFO för Kungsleden, Ylva Sarby, erbjudas att ersätta Henrik Saxborn respektive Ulrika Danielsson. Eventuella störningar kopplade till en eller flera ledande personers avgång, kan ha en negativ påverkan på Castellums förmåga att på kort sikt implementera sin strategi vilket kan leda till betydande negativ påverkan på bolagets verksamhet, operativa resultat och finansiella ställning.

- Tabellerna på sidorna 40-43 i avsnittet under rubriken "Härledning av nyckeltal" kompletteras med följande kolumner:

Belåningsgrad	30-jun-21	30-jun-20
Räntebärande skulder, mkr	43 023	41 834
Likvida medel, mkr	-997	-200
Räntebärande skulder netto, mkr	42 026	41 634
Förvaltningsfastigheter, mkr	97 250	97 012
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-146	-157
Sållda, ej frånträdna fastigheter, mkr	1 126	14
Förvaltningsfastigheter netto, mkr	98 230	96 869
Belåningsgrad Fastighet %	43%	41%

Förvaltningsresultat	april-juni 2021		april-juni 2020		jan-juni 2021		jan-juni 2020		Rullande 12 mån (jul 20 - jun 21)	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 201	8,05	1 268	4,64	5 097	18,55	1 898	6,95	10 227	37,27
Återläggning:										
Förvärvskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	70	0,26
Värdeförändring fastighet	-1 515	-5,54	-415	-1,52	-3 122	-11,36	-418	-1,53	-6 567	-23,93
Värdeförändring finansiellt innehav	195	0,72	-	-	-296	-1,07	-	-	-296	-1,07
Nedskrivning goodwill	53	0,19	-	-	53	0,19	-	-	53	0,19
Värdeförändring goodwill	-98	-0,36	42	0,16	-117	-0,43	209	0,76	-206	-0,76
Förvaltningsresultat	836	3,06	895	3,28	1 615	5,88	1 689	6,18	3 306	12,05

Nettoinvesteringar	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån (jul 20 - jun 21)
Förvärv	158	217	335	292	2 689
Ny-, till- och ombyggnation	991	637	1 679	1 205	2 986
Summa investering	1 149	854	2 014	1 497	5 675
Försäljningspris	-1 121	-119	-11 000	-119	-11 772
Nettoinvestering	28	735	-8 986	1 378	-6 097

Räntetäckningsgrad	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån (jul 20 - jun 21)
Förvaltningsresultat, mkr	836	895	1 615	1 689	3 306
Återläggning;					
Räntenetto	179	194	374	394	766
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	1 015	1 089	1 989	2 083	4 072
Räntetäckningsgrad	567%	561%	532%	529%	532%

Substansvärde EPRA NRV, NTA & NDV	30-jun-21		30-jun-20		31-dec-20	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enl balansräkning	50 926	187	43 469	159	48 243	174
Återläggning:						
Beslutad ej verkställd utdelning	949	3	888	3	-	-
Derivat enligt balansräkning	653	2	863	3	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 427	-5	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 794	40	10 493	39	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	61 895	227	54 233	199	59 271	214
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-190	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-2 202	-7	-2 090	-8	-2 284	-8
Substansvärde EPRA NTA	59 500	219	51 953	190	56 793	205
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	-653	-2	-863	-3	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 592	-32	-8 403	-31	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	50 255	185	42 687	156	46 570	168

Skuldkvot	30-jun-21	30-jun-20	31-dec-20
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr	42 026	41 634	45 559
Driftsöverskott, mkr	2 034	2 170	4 335
Centraladministration, mkr	-77	-75	-149
Rörelseresultat, mkr	1 957	2 095	4 186
Skuldkvot	10,7	9,9	10,9

- Texten i avsnittet under rubriken "Koncernledning och Styrelse" på sidan 45 utgår och ersätts med följande text och tabeller:

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören i Castellum AB (publ), samt de verkställande direktörerna i regionerna. Koncernledningens adress är samma som för Bolaget. Koncernledningen utgörs vid dagen för detta Tilläggsprospekt av:

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Henrik Saxborn	1964	2006 ⁽¹⁾	Verkställande direktör för Castellum	Styrelseledamot i BRIS, EPRA och PSP Swiss Property.
Ulrika Danielsson	1972	2006 ⁽²⁾	Ekonomi- och finansdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.
Anna-Karin Nyman	1983	2018	Kommunikationsdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB.
Helena Dino	1967	2020	HR-direktör för Castellum	
Martin Bjöörn	1976	2019	Verkställande direktör för Region Stockholm-Norr	
Mariette Hilmersson	1971	2018	Verkställande direktör för Region Väst	Styrelseledamot i Tyréns AB, Ordförande i Fastighetsägarna GFR

Per Gawelin	1978	2018	Verkställande direktör för Region Mitt	
Ola Orsmark	1971	2014	Verkställande direktör för Region Öresund	Styrelseledamot i IDEON AB och IDEON OPEN AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.

(1) Verkställande direktör sedan 2013. Kommer att avgå som verkställande direktör och lämna Castellum under 2021.

(2) Ekonomi- och finansdirektör sedan 2014. Kommer att avgå som ekonomi- och finansdirektör och lämna Castellum under 2021.

Styrelse

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsens adress är samma som för Bolaget. Styrelsen utgörs vid dagen för detta Tilläggsprospekts upprättande av följande sju ordinarie ledamöter.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Rutger Arnhult	1967	2021	Styrelseordförande ⁽¹⁾	Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).
Per Berggren	1959	2007	Styrelseledamot	Styrelseordförande i Slättö Förvaltning AB, styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, och White Arkitekter AB.
Anna-Karin Celsing	1962	2021	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Carnegie Investment Bank AB (publ), Volati AB (publ), Landshypotek Bank AB (publ), OX2 AB, Lannebo Fonder AB och Tim Bergling Foundation.
Anna Kinberg Batra	1970	2021	Styrelseledamot	Ordförande för Soltech Energy Sweden AB (publ). Styrelseledamot i Carasent ASA, SJR och Swedish Space Corporation.
Christina Karlsson Kazeem	1965	2016	Styrelseledamot	VD Ettelva Arkitekter AB. Styrelseordförande i Creador AB och Millimeter Arkitekter AB.
Zdravko Markovski	1964	2020	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Besqab AB (publ) och ZM & Co AB.
Joacim Sjöberg	1964	2020	Styrelseledamot	VD och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB. Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB. Styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB (publ) och KlaraBo Sverige AB.

(1) Rutger Arnhult invaldes i styrelsen och utsågs till styrelseordförande vid årsstämman den 25 mars 2021.

Rutger Arnhult äger, genom bolag, andelar i bolagen Corem Property Group AB samt Klöver AB. Corem Property Group AB och Klöver AB bedriver i viss mån verksamhet på samma marknad som Bolaget varför det inte kan uteslutas att det kan uppkomma potentiella intressekonflikter mellan Rutger Arnhults skyldigheter gentemot Bolaget och hans privata intressen och/eller andra uppdrag.

Utöver vad som angetts ovan har ingen av medlemmarna i koncernledningen eller någon styrelseledamot, såvitt Bolaget känner till, någon potentiell intressekonflikt vad gäller hans/hennes skyldigheter gentemot Bolaget och hans/hennes privata intressen och/eller andra uppdrag.

- Texten i avsnittet under rubriken "Större aktieägare" på sidan 46 utgår och ersätts med följande text:
 "Per den 30 juni 2021 hade Bolaget ca 89 000 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till ca 44 procent. Bolaget hade per den 31 mars 2021 en direktregistrerad ägare, Rutger Arnhult, med ett innehav överstigande 20 procent. Vid samma tidpunkt hade två utländska ägare, APG Asset Management samt Blackrock innehav om minst 5 procent. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som kan leda till en förändring av kontrollen i Emittenten."

- Texten i avsnittet under rubriken "*Information om trender*" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text:

"Inga väsentliga negativa förändringar har inträffat vad gäller Emittentens framtidsutsikter sedan den 15 februari 2021, vilket är datumet då det senaste reviderade årsbokslutet offentliggjordes. Det har inte skett några betydande förändringar vad gäller Koncernens finansiella resultat sedan den 30 juni 2021."

Texten i avsnittet under rubriken "*Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning*" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text:

I Juli 2021 förvärvade Castellum en finsk fastighetsportfölj genom att förvärva fastighetsbolaget Kielo med 22 kontorsfastigheter i Finland. Största regionen som ingick i Kielo-förvärvet är Helsinki Metropolitan Area (HMA) som bidrar med mer än 50 % av hyresintäkterna, medan återstående fördelas mellan universitetsstäderna Tammerfors, Åbo och Lahti, efter det att Castellum avyttrat den del av portföljen som var lokaliserad i Jyväskylä. Efter avyttringen av Jyväskylä uppgår Kielo-förvärvet till motsvarande ca. 4,4 miljarder SEK.

Castellum har i början av juli även förvärvat två kontorsfastigheter i Solna till ett totalt värde av ca. 2 miljarder SEK.

Entra ASA

Castellum Aktiebolag förvärvade den 27 augusti 21 408 057 aktier i Entra ASA ("Entra") till ett pris om 210 NOK per aktie från Folketrygdfondet. Vidare har Castellum förvärvat ytterligare aktier i marknaden under juli, augusti och september. Efter dessa förvärv innehar Castellum aktier motsvarande ca 31 % av aktierna och rösterna i Entra. Entra är därmed ett intressebolag till Castellum.

Erbjudandet

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande (Erbjudandet) till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad mix & match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden kan välja antingen att erhålla aktievederlag eller kontantvederlag eller en mix av dessa för sina aktier i Kungsleden. Samgåendet av Castellum och Kungsleden är tänkt att skapa betydande värde för samtliga intressenter där bolagets storlek, starka balansräkning och bibehållna finansiella styrka förväntas resultera i en förstärkt konkurrenskraft.

I nuläget finns inga garantier för att uppköpet kommer att gå igenom vare sig med hänsyn till Erbjudandet eller andra faktorer. Slutförandet av Erbjudandet är påverkad av de sedvanliga faktorerna vilka inkluderar, men inte uteslutande består av, att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden, och att alla regulatoriska krav uppfylls. Acceptperioden för Erbjudandet är planerad att starta den 30 september 2021 och avslutas den 29 oktober. Processen är dock i ett tidigt skede och Castellum kan välja att förlänga acceptperioden och det finns inga garantier att uppköpet av Kungsleden kommer att ske även om Erbjudandet accepteras.

- Texten och tabellerna med sidhänvisningar till "Delårsrapport januari-september 2020", "Årsredovisning 2019" och "Årsredovisning 2018" under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" på sidan 48 utgår och ersätts med följande text och tabeller:

Delårsrapport januari-juni 2021	Sida
Totalresultat för Koncernen	8
Balansräkning för Koncernen	11
Kassaflödesanalys	20
Förändring eget kapital	12
Redovisningsprinciper	26
Delårsrapport januari-juni 2020	Sida
Totalresultat för Koncernen	8
Balansräkning för Koncernen	12
Kassaflödesanalys	20
Förändring eget kapital	12
Redovisningsprinciper	25
Årsredovisning 2020	Sida
Totalresultat för Koncernen	128
Balansräkning för Koncernen	129
Kassaflödesanalys	133
Förändring eget kapital	132
Redovisningsprinciper och noter	134-152
Revisionsberättelse	156-159
Årsredovisning 2019	Sida
Totalresultat för Koncernen	153
Balansräkning för Koncernen	154
Kassaflödesanalys	158
Förändring eget kapital	157
Redovisningsprinciper och noter	160-175
Revisionsberättelse	179-182

- Texten i andra stycket på sidan 49 under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" utgår och ersätts med följande text:
"Koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisor. Utöver ovanstående har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor."
- Texten i tredje stycket på sidan 49 under rubriken "Handlingar som införlivats genom hänvisning" utgår och ersätts med följande text:
"Länkar till införlivade handlingar:
Delårsrapport januari-juni 2021:
[202107054348-1.pdf \(alertir.com\)](https://202107054348-1.pdf)
Delårsrapport januari-juni 2020:
<https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202007082979-1.pdf>
Årsredovisning 2020: https://www.castellum.se/globalassets/investor-relations/arsredovisningar/2020/castellum_arsredovisning_2020.pdf
Årsredovisning 2019:
https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2019_sv.pdf