



CASTELLUM

Inbjudan till teckning av aktier i Castellum AB (publ)



NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna Nya Aktier senast den 9 juni 2016, eller
- senast den 7 juni 2016 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats för teckning av Nya Aktier.

Notera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar Nya Aktier genom respektive förvaltare.



Handelsbanken Capital Markets



Swedbank 

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utomlands att teckna aktier i Castellum AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Prospekt ("Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen"). Med "Castellum", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Castellum AB (publ) eller Castellum AB (publ) och dess dotterbolag. Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie"), HSBC Bank plc, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Handelsbanken"), och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är joint global coordinators ("Joint Global Coordinators") i samband med Erbjudandet. Se vidare "Definitioner och ordlista" för definitioner av dessa och andra begrepp i Prospektet.

Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges häri är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandets struktur

Erbjudandet består av: (a) ett offentligt erbjudande till institutionella investerare och allmänheten i Sverige och (b) ett riktat erbjudande till institutionella investerare i resten av världen. Erbjudanden och försäljning utanför USA görs i enlighet med i Regulation S ("Regulation S") i USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar ("Securities Act"). Erbjudandet riktas inte till allmänheten i något annat land än Sverige, och riktas inte heller till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder förutom vad som följer av svensk rätt. Inga åtgärder har vidtagits och kommer heller inte att vidtas i andra jurisdiktioner än Sverige för att tillåta erbjudanden av aktier till allmänheten eller tillåta innehav och distribution av Prospektet eller andra dokument som gäller Bolaget eller aktier i sådan jurisdiktion. Anmälningar om att teckna aktier som bryter mot dessa regler kan komma att anses vara ogiltiga. Bolaget och Joint Global Coordinators kräver att personer som får Prospektet informerar sig om dessa begränsningar och följer dem. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators åtar sig något rättsligt ansvar i den händelse att någon person, oavsett om det rör sig om en eventuell investerare eller ej, bryter mot sådana begränsningar. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepapperskommission eller tillsynsmyndighet i USA. Dessa myndigheter har inte heller bekräftat att innehållet i detta Prospekt är korrekt och har inte fastställt att informationen är tillräcklig. Att påstå motsatsen utgör brott i USA. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats i enlighet med Securities Act eller hos någon tillsynsmyndighet för värdepapper i någon av USA:s delstater, och kommer heller inte att registreras hos dessa. Inget erbjudande avseende värdepapper i Bolaget lämnas i USA. Det är inte tillåtet att distribuera Prospektet till någon annan person än den som erbjuds att köpa aktier enligt Joint Global Coordinators eller deras representanters specifikationer, samt till eventuella personer som ombetts att ge råd till de personer som erbjudits att köpa aktier i samband med Erbjudandet. Det är förbjudet att reproducera eller distribuera hela eller delar av Prospektet i USA. Prospektet är avsett för varje individuell person som erbjuds att köpa aktier och utgör inte ett erbjudande till någon annan person eller till allmänheten att köpa de aktier som är föremål för Erbjudandet.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Godkännande och registrering av Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig. I samband med Erbjudandet har Bolaget även upprättat en engelsk språkversion av detta Prospekt. Vid eventuell avvikelser mellan de olika språkversionerna ska texten i det svenska Prospektet äga företräde. Erbjudandet och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Bransch- och marknadsinformation

Information tillgängliggjord i Prospektet om marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknads-trender och om konkurrenssituationen på marknaden och i regionerna där Bolaget bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättande av Bolaget baserat på Bolagets egen information och information i sådana tredjepartsrapporter. Sådan information har korrekt återgivits och, såvitt Bolaget känner till, har inga fakta utelämnats vilket skulle kunna föranleda information att vara ofullständig eller missvisande.

Branschpublikationer och -rapporter anger vanligen att information däri har inhämtats från källor som bedöms som trovärdiga, men riktigheten och fullständigheten är inte garanterad och är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Prospektet innehåller också värderingar, uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån och som inte kan insamlas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publikt tillgänglig information om sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som dess position inom branschen. Även om Bolaget anser att dess interna marknadsobservationer är tillförlitliga, har inte Bolagets egna uppskattningar granskats eller verifierats av några externa parter. Även om Bolaget inte är medvetet om några felaktigheter beträffande branschen eller liknande data presenterad häri, innefattar uttalanden om branschen eller liknande data risker och osäkerheter och kan komma att ändras beroende på olika faktorer, inklusive de som diskuterats under rubrikerna "Riskfaktorer" och "Framåtriktade uttalanden och presentation av finansiell och övrig information – Presentation av finansiell och övrig information" i detta Prospekt.

Villkor för företrädesrättsemmission i sammandrag

Företrädesrätt

För varje aktie i Castellum som innehas den 24 maj 2016 erhålls en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter ger rätt till att teckna en (1) aktie till en teckningskurs om 77 kronor per aktie.

Viktiga datum

Avstämningsdag	24 maj 2016
Teckningsperiod	26 maj 2016–9 juni 2016
Handel med teckningsrätter	26 maj 2016–7 juni 2016

Övrig information

Handelsplats	Nasdaq Stockholm	
Kortnamn (ticker)	Aktier	CAST
ISIN-koder	Aktier	SE0000379190
	Teckningsrätter	SE0008374151
	BTA 1	SE0008374169

Finansiell kalender

Delårsrapport 1 januari 2016–30 juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport 1 januari 2016–30 september 2016	12 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	19 januari 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	21
Framåtriktade uttalanden och presentation av finansiell och övrig information	33
Inbjudan till teckning av aktier i Castellum	36
Bakgrund och motiv	37
Villkor och anvisningar	38
Marknad	42
Norrporten i korthet	53
Castellum före förvärvet av Norrporten	56
Castellum efter förvärvet av Norrporten	65
Historisk finansiell information	85
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	107
Bolagsstyrning	113
Aktiekapital och ägarförhållanden	120
Bolagsordning	124
Legala frågor och övrig information	126
Vissa skattefrågor i Sverige	139
Värderingsintyg	141
Fastighetsförteckning	159
Ordlista	172
Adresser	174

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i ett antal ”punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om en punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent är det möjligt att det inte finns någon relevant information beträffande en viss punkt. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkanden avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare vid övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Castellum AB (publ), organisationsnummer 556475-5550. Bolagets stamaktie handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) CAST.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt.
B.3	<i>Nuvarande och huvudsaklig verksamhet</i>	<p>Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella fastigheter i tillväxtorter i Sverige och Danmark.</p> <p>Castellums fastighetsbestånd består av fastigheter med kontors-, butiks-, lager-, logistik- och industrilokaler, centralt belägna i stadskärnan eller i kommersiellt intressanta områden utanför centrum. Fastighetsbeståndet är beläget i regionerna Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med cirka 70 procent av beståndet finns i de tre storstadsregionerna; Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Av Sveriges drygt 9,9 miljoner invånare bor cirka 65 procent inom Castellums regionala marknadsområden.</p> <p>Fastighetsbeståndet består av 69 procent kontors- och butiksfastigheter samt 27 procent lager- och industrifastigheter. Resterande fyra procent består av projekt och mark.</p> <p>Den 31 mars 2016 omfattade Castellums fastighetsbestånd 622 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 3 563 tusen kvm samt ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 45 miljarder kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015 – 31 mars 2016 till 3 914 miljoner kronor, hyresintäkterna till 3 493 miljoner kronor och driftsöverskottet till 2 359 miljoner kronor.</p>

B.4a	<i>Trender inom branschen</i>	Castellums verksamhet påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige och Danmark, samt av utvecklingen på de lokala regionerna där Castellum är verksamt. Utvecklingen på fastighets- och hyresmarknaden drivs, förutom av utbud och efterfrågan på respektive marknad, särskilt av faktorer som infrastruktur, tillgången till arbetskraft och sysselsättning. Viktiga mått för att mäta denna utveckling är därvid bland annat BNP, inflation, räntenivå och sysselsättning. Den sammanlagda BNP-tillväxten har under de senaste tio åren varit högre i Sverige än i andra skandinaviska länder och även i jämförelse med EU som helhet. Inflationen i såväl Sverige som Danmark har de senaste åren varit låg och den svenska inflationen har legat under Sveriges Riksbanks inflationsmål på två procent. För närvarande är de korta och långa penningmarknadsräntorna i Sverige, Danmark och euroområdet i stort på låga nivåer ur ett historiskt perspektiv. Därutöver har Sveriges sysselsättningsnivå ökat varje år sedan 2013 och förväntas öka mer än i något annat land i Skandinavien under 2016.																																													
B.5	<i>Koncern</i>	Per dagen för detta Prospekt omfattar Koncernen moderbolaget Castellum AB (publ) samt 329 direkt och indirekt ägda dotterbolag.																																													
B.6	<i>Anmälningspliktiga intressen, olika rösträtt samt kontroll över bolaget</i>	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av rösttalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear och Holdings (Modular Finance), visas nedan Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare per 30 april 2016. Per dagen för detta Prospekt finns det enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan.</p> <table border="1" data-bbox="470 952 1436 1400"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal aktier</th> <th>Andel röster/kapital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stichting Pensioenfonds ABP</td> <td>10 437 497</td> <td>6,36 %</td> </tr> <tr> <td>SEB Fonder & Liv</td> <td>9 110 059</td> <td>5,55 %</td> </tr> <tr> <td>BlackRock¹⁾</td> <td>8 482 848</td> <td>5,17 %</td> </tr> <tr> <td>Szombatfalvy-sfären</td> <td>7 684 300</td> <td>4,69 %</td> </tr> <tr> <td>Lannebo Fonder</td> <td>6 200 000</td> <td>3,78 %</td> </tr> <tr> <td>Vanguard</td> <td>4 112 954</td> <td>2,51 %</td> </tr> <tr> <td>AMF Försäkring & Fonder</td> <td>3 689 694</td> <td>2,25 %</td> </tr> <tr> <td>Norges Bank</td> <td>3 249 985</td> <td>1,98 %</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fonder</td> <td>2 900 604</td> <td>1,77 %</td> </tr> <tr> <td>State Street Global Advisors</td> <td>2 850 270</td> <td>1,74 %</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>105 281 789</td> <td>64,20 %</td> </tr> <tr> <td>Totalt utestående aktier</td> <td>164 000 000</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td>Återköpta egna aktier</td> <td>8 006 708</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totalt registrerade aktier</td> <td>172 006 708</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>I samband med Bolagets förvärv av samtliga aktier i Norrporten kommer Bolaget att emittera och överlåta 27 201 166 Vederlagsaktier som dellikvid för aktierna i Norrporten där Andra AP-fonden respektive Sjätte AP-fonden kommer att erhålla 13 600 583 aktier vardera i Castellum. Därigenom kommer Andra AP-fonden respektive Sjätte AP-fonden efter förvärvets genomförande att bli ägare till 5,37 procent respektive 4,98 procent av antalet utestående aktier och röster i Castellum (med hänsyn tagen till Andra AP-fondens befintliga aktieinnehav i Castellum vid dagen för detta Prospekt).</p>	Aktieägare	Antal aktier	Andel röster/kapital	Stichting Pensioenfonds ABP	10 437 497	6,36 %	SEB Fonder & Liv	9 110 059	5,55 %	BlackRock ¹⁾	8 482 848	5,17 %	Szombatfalvy-sfären	7 684 300	4,69 %	Lannebo Fonder	6 200 000	3,78 %	Vanguard	4 112 954	2,51 %	AMF Försäkring & Fonder	3 689 694	2,25 %	Norges Bank	3 249 985	1,98 %	Länsförsäkringar Fonder	2 900 604	1,77 %	State Street Global Advisors	2 850 270	1,74 %	Övriga aktieägare	105 281 789	64,20 %	Totalt utestående aktier	164 000 000	100,00 %	Återköpta egna aktier	8 006 708		Totalt registrerade aktier	172 006 708	
Aktieägare	Antal aktier	Andel röster/kapital																																													
Stichting Pensioenfonds ABP	10 437 497	6,36 %																																													
SEB Fonder & Liv	9 110 059	5,55 %																																													
BlackRock ¹⁾	8 482 848	5,17 %																																													
Szombatfalvy-sfären	7 684 300	4,69 %																																													
Lannebo Fonder	6 200 000	3,78 %																																													
Vanguard	4 112 954	2,51 %																																													
AMF Försäkring & Fonder	3 689 694	2,25 %																																													
Norges Bank	3 249 985	1,98 %																																													
Länsförsäkringar Fonder	2 900 604	1,77 %																																													
State Street Global Advisors	2 850 270	1,74 %																																													
Övriga aktieägare	105 281 789	64,20 %																																													
Totalt utestående aktier	164 000 000	100,00 %																																													
Återköpta egna aktier	8 006 708																																														
Totalt registrerade aktier	172 006 708																																														

1) Den 20 maj 2016 flaggade BlackRock en avyttring av aktier i Bolaget. Efter transaktionen uppgick BlackRocks totala aktieinnehav i Bolaget till 8 482 848 aktier.

MSEK	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2016	2015	2015	2014	2013
Hysesintäkter	855	801	3 299	3 318	3 249
Driftskostnader	-165	-157	-507	-542	-583
Underhåll	-28	-25	-133	-136	-125
Tomträtsavgäld	-5	-7	-27	-27	-26
Fastighetsskatt	-43	-42	-172	-170	-169
Uthyrning och fastighetsadministration	-58	-52	-235	-221	-202
Driftsöverskott	556	518	2 225	2 222	2 144
Centrala administrationskostnader	-42	-29	-113	-108	-96
Resultat från joint venture	3	-	21	-	-
- varav förvaltningsresultat	4	-	23	-	-
- varav värdeförändring fastigheter	-	-	3	-	-
- varav skatt	-1	-	-5	-	-
Räntenetto	-152	-151	-602	-664	-702
Förvaltningsresultat inkl. resultat från joint venture	365	338	1 531	1 450	1 346
- varav förvaltningsresultat	366	338	1 533	1 450	1 346
Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	489	329	1 837	344	328
Värdeförändringar derivat	-148	-102	216	-660	429
Resultat före skatt	733	565	3 584	1 134	2 103
Aktuell skatt	-1	-5	-16	-11	-6
Uppskjuten skatt	-155	-109	-687	88	-390
Periodens / Årets resultat	577	451	2 881	1 211	1 707

MSEK	31 mar	31 mar	31 dec	31 dec	31 dec
	2016	2015	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	44 773	38 951	41 818	37 599	37 752
Goodwill	140	-	-	-	-
Andelar i joint venture	-	-	526	-	-
Övriga anläggningstillgångar	30	26	27	28	31
Kortfristiga fordringar	361	573	242	414	260
Likvida medel	150	73	39	47	70
Summa tillgångar	45 454	39 623	42 652	38 088	38 113
Eget kapital	15 556	13 340	15 768	13 649	13 127
Uppskjuten skatteskuld	4 593	3 721	4 299	3 612	3 700
Övriga avsättningar	16	21	14	23	-
Derivat	1 271	1 447	1 117	1 357	683
Räntebärande skulder	22 650	19 791	20 396	18 446	19 481
Ej räntebärande skulder	1 368	1 303	1 058	1 001	1 122
Summa eget kapital och skulder	45 454	39 623	42 652	38 088	38 113

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information forts.</i>	Kassaflödesanalyser i sammandrag					
		MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	376	331	1 504	1 420	1 341
		Förändring av rörelsekapital	165	148	3	-30	34
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	541	479	1 507	1 390	1 375
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 880	-1 044	-2 711	319	-1 091
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 450	591	1 196	-1 732	-258
		Periodens / Årets kassaflöde	111	26	-8	-23	26
		Likvida medel ingående balans	39	47	47	70	44
		Likvida medel utgående balans	150	73	39	47	70
		Nyckeltal					
		Notera att nyckeltal i tabellen nedan inte är definierade enligt IFRS, såvida inget annat anges.					
			jan-mar 2016¹⁾	jan-mar 2015¹⁾	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
		Per aktie					
		Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
		Förvaltningsresultat, SEK	2,23	2,06	9,35	8,84	8,21
		Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), SEK	2,06	1,95	9,03	8,26	8,04
		Resultat efter skatt, SEK	3,52	2,75	17,57	7,38	10,41
		Fastighetsvärde, SEK	273	238	255	229	230
		Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK	130	113	129	114	107
		Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), SEK	115	99	116	100	97
		Utdelning, SEK	-	-	4,90	4,60	4,25
		Utdelningsandel	-	-	52 %	52 %	52 %
		Finansiella					
Överskottsgrad	65 %	65 %	67 %	67 %	66 %		
Räntetäckningsgrad	338 %	324 %	351 %	318 %	292 %		
Avkastning aktuellt substansvärde	15,6 %	13,1 %	20,4 %	7,6 %	13,2 %		
Avkastning totalt kapital	9,2 %	8,5 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %		
Avkastning eget kapital	15,0 %	13,6 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %		
Nettoinvestering, MSEK	2 442	1 039	2 413	-529	1 081		
Belåningsgrad	50 %	50 %	49 %	49 %	51 %		
Fastighetsrelaterade							
Hysesvärde, SEK/kvm	1 119	1 085	1 095	1 064	1 036		
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3 %	88,7 %	90,3 %	88,7 %	88,4 %		
Fastighetskostnader, SEK/kvm	354	336	316	307	307		
Fastighetsvärde, SEK/kvm	12 506	11 384	12 282	11 118	10 285		

1) Ej reviderat eller översiktligt granskad.

<p>B.7</p>	<p><i>Utvald historisk finansiell information forts.</i></p>	<p>Väsentliga förändringar under den period som den historiska finansiella informationen omfattar</p> <p>Jämförelse mellan januari 2016–mars 2016 och januari 2015–mars 2015 Castellums hyresintäkter uppgick för perioden januari 2016 till mars 2016 till 855 miljoner kronor (801), vilket motsvarar en ökning om 6,7 procent jämfört med motsvarande period under 2015. Ökningen förklaras huvudsakligen av effekter av genomförda investeringar, indexuppräknningar och något lägre vakanser.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick för perioden januari 2016 till mars 2016 till 366 miljoner kronor (338), vilket motsvarar en ökning om 8,3 procent jämfört med motsvarande period under 2015. Resultatet har belastats med 13 miljoner kronor i kostnader av engångskaraktär för Norrporten och omorganisation. Exklusive dessa kostnader hade tillväxten uppgått till 12 procent.</p> <p>Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 31 mars 2016 till 44 773 miljoner kronor (38 951).</p> <p>Jämförelse mellan 2015 och 2014 Castellums hyresintäkter uppgick under 2015 till 3 299 miljoner kronor (3 318), vilket motsvarar en minskning om 0,6 procent jämfört med 2014. Minskningen förklaras huvudsakligen av stora försäljningar av fastighetsbeståndet under slutet av 2014 och 2015.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick under 2015 till 1 533 miljoner kronor (1 450), vilket motsvarar en ökning om 5,7 procent jämfört med 2014. Ökningen förklaras huvudsakligen av lägre räntenetto som minskade med 9,3 procent. Därtill bidrog lägre fastighetsrelaterade kostnader om 22 miljoner kronor ytterligare till ökningen av förvaltningsresultatet.</p> <p>Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 31 december 2015 till 41 818 miljoner kronor (37 599).</p> <p>Jämförelse mellan 2014 och 2013 Castellums hyresintäkter uppgick under 2014 till 3 318 miljoner kronor (3 249), vilket motsvarade en ökning om 2,1 procent jämfört med 2013. Ökningen förklaras huvudsakligen av hyreshöjningar, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick under 2014 till 1 450 miljoner kronor (1 346), vilket motsvarade en ökning om 4,9 procent jämfört med 2013. Ökningen förklaras huvudsakligen av lägre driftskostnader, lägre räntenetto samt de högre hyresintäkterna.</p> <p>Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick per 31 december 2014 till 37 599 miljoner kronor (37 752).</p>
-------------------	--	---

<p>B.7</p>	<p><i>Utvald historisk finansiell information forts.</i></p>	<p>Väsentliga händelser efter den 31 mars 2016</p> <p>Den 4 april 2016 offentliggjorde Castellum att hela Koncernen kommer samlas under det gemensamma varumärket Castellum. Koncernen får också en ny och mer enhetlig struktur där de sex dotterbolagen blir fyra regioner; Väst, Stockholm, Mitt och Öresund. Samtidigt påbörjas ett arbete med att skapa gemensamma supportfunktioner och mer kvalitativa och effektiva stödprocesser. Castellum inleder också strategiska initiativ för att fortsätta utveckla den koncerngemensamma kompetensen inom ett antal viktiga områden såsom projektutveckling, hållbarhetslösningar och digitalisering. Förändringarna genomförs för att stärka den lokala beslutskraften och sätta formen för fortsatt tillväxt. Arbetet med att etablera den nya koncernstrukturen och det gemensamma varumärket kommer att genomföras under 2016.</p> <p>Den 13 april 2016 offentliggjorde Castellum att Koncernen förvärvat Norrporten samt att styrelsen beslutat om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande och att föreslå att samma bolagsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om en apportemission, som ett led i att finansiera Castellums förvärv av Norrporten. Efter förvärvet av Norrporten tillkommer region Norr, vilket innebär att Koncernen kommer att vara uppdelad i fem geografiska regioner; Väst, Stockholm, Norr, Mitt och Öresund.</p> <p>I samband med detta offentliggörande meddelade Castellum även att den utvärdering som föregått dess förvärv av Norrporten av såväl Castellums som Norrportens fastighetsbestånd på olika orter kommer att fördjupas och att detta förväntas resultera i framtida avyttringar om tillsammans cirka 4 miljarder kronor. Castellum har därefter approacherat av en rad olika aktörer som uttryckt ett intresse för att bland annat förvärva vissa delar av Castellums och/eller Norrportens fastighetsbestånd. Castellum utvärderar för närvarande dessa intresseanmälningar samt möjligheterna till att genomföra transaktioner under 2016 i enlighet med dess investeringsstrategi, innefattande bland annat strukturerade försäljningsprocesser.</p> <p>Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för Castellums finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan det senaste rapporteringstillfället.</p> <p>Definitioner</p> <p>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt goodwill.</p> <p>Antal aktier Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.</p> <p>Avkastning aktuellt substansvärde Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.</p>
-------------------	--	--

<p>B.7</p>	<p><i>Utvald historisk finansiell information forts.</i></p>	<p>Avkastning eget kapital Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.</p> <p>Avkastning totalt kapital Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.</p> <p>Belåningsgrad Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter vid periodens utgång.</p> <p>Data per aktie Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.</p> <p>Driftsöverskott Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.</p> <p>Ekonomisk uthyrningsgrad Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.</p> <p>EPRA EPS (earnings per share) Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.</p> <p>Fastighetskostnader I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.</p> <p>Förvaltningsresultat Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, omvärdering resultat stegvisa förvärv och skatt.</p> <p>Hyresintäkter Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.</p> <p>Hyresvärde Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.</p> <p>Kronor per kvm Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.</p>
-------------------	--	--

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information forts.</i>	<p>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt samt goodwill.</p> <p>Räntetäckningsgrad Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.</p> <p>Utdelningsandel Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.</p> <p>Överskottsgrad Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.</p> <p>Sammanfattning av finansiell information för Norrporten <i>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Norrportens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har reviderats av Ernst & Young och årsredovisningen för 2013 har reviderats av KPMG. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningen för 2013 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Räkenskaperna för 2013 har omräknats i enlighet med IFRS i årsredovisningen för 2014. Räkenskaperna för 2013 som har omräknats i enlighet med IFRS har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor.</i></p> <p>Resultaträkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>jan-mar 2016</th> <th>jan-mar 2015</th> <th>jan-dec 2015</th> <th>jan-dec 2014</th> <th>jan-dec 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>486</td> <td>482</td> <td>1 891</td> <td>1 860</td> <td>1 861</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-152</td> <td>-162</td> <td>-614</td> <td>-625</td> <td>-599</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>334</td> <td>320</td> <td>1 277</td> <td>1 235</td> <td>1 262</td> </tr> <tr> <td>Centrala administrationskostnader</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Administration och marknadsföring</td> <td>-20</td> <td>-19</td> <td>-79</td> <td>-81</td> <td>-83</td> </tr> <tr> <td> Kostnader för noteringsprocessen</td> <td>-10</td> <td>0</td> <td>-9</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>-65</td> <td>-73</td> <td>-240</td> <td>-549</td> <td>-187</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>239</td> <td>228</td> <td>949</td> <td>605</td> <td>992</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</td> <td>327</td> <td>189</td> <td>998</td> <td>450</td> <td>-238</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat</td> <td>-190</td> <td>-90</td> <td>40</td> <td>-169</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>376</td> <td>327</td> <td>1 987</td> <td>886</td> <td>876</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-10</td> <td>-5</td> <td>-21</td> <td>-20</td> <td>-19</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-75</td> <td>-38</td> <td>-336</td> <td>-186</td> <td>-174</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>291</td> <td>284</td> <td>1 630</td> <td>680</td> <td>683</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013	Hyresintäkter	486	482	1 891	1 860	1 861	Fastighetskostnader	-152	-162	-614	-625	-599	Driftsöverskott	334	320	1 277	1 235	1 262	Centrala administrationskostnader						Administration och marknadsföring	-20	-19	-79	-81	-83	Kostnader för noteringsprocessen	-10	0	-9	-	-	Räntenetto	-65	-73	-240	-549	-187	Förvaltningsresultat	239	228	949	605	992	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	327	189	998	450	-238	Värdeförändringar derivat	-190	-90	40	-169	122	Resultat före skatt	376	327	1 987	886	876	Aktuell skatt	-10	-5	-21	-20	-19	Uppskjuten skatt	-75	-38	-336	-186	-174	Årets resultat	291	284	1 630	680	683
MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013																																																																																							
Hyresintäkter	486	482	1 891	1 860	1 861																																																																																							
Fastighetskostnader	-152	-162	-614	-625	-599																																																																																							
Driftsöverskott	334	320	1 277	1 235	1 262																																																																																							
Centrala administrationskostnader																																																																																												
Administration och marknadsföring	-20	-19	-79	-81	-83																																																																																							
Kostnader för noteringsprocessen	-10	0	-9	-	-																																																																																							
Räntenetto	-65	-73	-240	-549	-187																																																																																							
Förvaltningsresultat	239	228	949	605	992																																																																																							
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	327	189	998	450	-238																																																																																							
Värdeförändringar derivat	-190	-90	40	-169	122																																																																																							
Resultat före skatt	376	327	1 987	886	876																																																																																							
Aktuell skatt	-10	-5	-21	-20	-19																																																																																							
Uppskjuten skatt	-75	-38	-336	-186	-174																																																																																							
Årets resultat	291	284	1 630	680	683																																																																																							

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information forts.</i>	Balansräkningar i sammandrag					
		MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
		Förvaltningsfastigheter	26 159	24 993	25 751	26 129	24 593
		Fordringar och övrigt	393	370	458	393	606
		Likvida medel	229	401	195	226	459
		Summa tillgångar	26 781	25 764	26 404	26 748	25 658
		Eget kapital	11 593	10 667	11 754	10 407	9 684
		Uppskjuten skatteskuld	1 497	1 126	1 423	1 084	910
		Derivat	550	517	381	428	370
		Räntebärande skulder	12 292	12 542	12 035	14 018	13 819
		Övriga skulder	849	912	811	811	875
		Summa eget kapital och skulder	26 781	25 764	26 404	26 748	25 658
		Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ¹⁾	13 610	12 296	13 500	11 896	10 964
		Kassaflödesanalyser i sammandrag					
		MSEK	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	241	231	931	592	995
		Förändring av rörelsekapital	67	102	-30	139	-238
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	308	333	901	731	757
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33	931	846	-628	-819
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240	-1 062	-1 765	-349	254
Periodens / Årets kassaflöde	35	202	-18	-246	192		
Likvida medel ingående balans	195	226	226	459	259		
Likvida medel utgående balans	229	401	195	226	459		
Nyckeltal							
Notera att nyckeltalen i tabellen nedan inte är definierade enligt IFRS.							
	jan-mar 2016²⁾	jan-mar 2015²⁾	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013		
Överskottsgrad	69 %	66 %	68 %	66 %	68 %		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	13 610	12 296	13 500	11 896	10 964		
Räntetäckningsgrad	4,7 ggr	4,1 ggr	4,9 ggr	3,2 ggr	3,3 ggr		
Belåningsgrad	47,0 %	50,2 %	46,7 %	53,6 %	56,2 %		
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	26 159	24 993	25 751	26 129	24 593		
Väsentliga förändringar under den period som den historiska finansiella informationen omfattar							
Jämförelse mellan januari 2016–mars 2016 och januari 2015–mars 2015							
Norrportens hyresintäkter uppgick för perioden januari 2016 till mars 2016 till 486 miljoner kronor (482), vilket motsvarar en ökning om 0,8 procent jämfört med motsvarande period under 2015. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent. Ökningen var främst hänförlig till ökade hyror i samband med nyuthyrning och omförhandlingar, minskade vakanser samt ersättning för förtida avflytt från hyresgäst i Köpenhamn. Avyttringen av Hamburg första kvartalet 2015 minskar intäkterna med 12 miljoner kronor.							
Förvaltningsresultatet uppgick för perioden januari 2016 till mars 2016 till 239 miljoner kronor (228), vilket motsvarar en ökning om 4,8 procent jämfört med motsvarande period under 2015. Ökningen förklaras främst av lägre fastighetskostnader om 10 miljoner kronor och lägre räntenetto.							

1) Ej IFRS nyckeltal.

2) Ej reviderat eller översiktligt granskad.

<p>B.7</p>	<p><i>Utvald historisk finansiell information forts.</i></p>	<p>Jämförelse mellan 2015 och 2014</p> <p>Norrportens hyresintäkter uppgick för 2015 till 1 891 miljoner kronor (1 860), vilket motsvarar en ökning om 1,7 procent jämfört med 2014. Ökningen berodde främst på förvärv av fastigheter i Östersund och en ökad uthyrningsgrad. Ökningen i hyresintäkter motverkades delvis av försäljningen av fastigheter i Hamburg under mars månad 2015 och den motsvarande minskningen i hyresintäkter.</p> <p>Förvaltningsresultatet för 2015 uppgick till 949 miljoner kronor (605), vilket motsvarar en ökning med 56,9 procent jämfört med 2014. Ökningen förklaras huvudsakligen av ett mindre negativt räntenetto om 362 miljoner kronor. Det mindre negativa räntenettet berodde främst på lägre lånevolymer och lägre räntenivå 2015 samt att de finansiella kostnaderna för 2014 påverkades av en realisationsförlust om 194 miljoner kronor i samband med avvecklingen av Norrportens svenska statsobligationsterminer. Därtill minskade fastighetskostnaderna med 1,8 procent.</p> <p>Jämförelse mellan 2014 och 2013</p> <p>Norrportens hyresintäkter uppgick för 2014 till 1 860 miljoner kronor (1 861), vilket motsvarar en minskning om 0,1 procent jämfört med 2013. Minskningen berodde främst på engångsintäkter om 33 miljoner kronor under 2013, vilka avsåg slutreglering av hyresgarantier för en fastighet i Danmark. Minskningen i hyresintäkter uppvägdes delvis av hyresintäkter från genomförda investeringar.</p> <p>Förvaltningsresultatet för 2014 uppgick till 605 miljoner kronor (932), vilket motsvarar en minskade med 39,9 procent jämfört med 2013. Minskningen förklaras huvudsakligen av de finansiella kostnaderna för 2014 påverkades av en realisationsförlust om 194 miljoner kronor i samband med avvecklingen av Norrportens svenska statsobligationsterminer. Därtill ökade de fastighetsrelaterade kostnaderna med 4,3 procent jämfört med 2013.</p> <p>Definitioner</p> <p>Belåningsgrad, % Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde på fastigheter.</p> <p>Driftsöverskott Hyresintäkter minus fastighetskostnader.</p> <p>Hyresintäkter Debiterade hyror plus tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.</p> <p>Hyresvärde Summan av hyresintäkter för uthyrda lokaler och bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.</p> <p>Förvaltningsresultat Periodens resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.</p> <p>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.</p> <p>Räntetäckningsgrad Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader, justerat för realiserade värdeförändringar på statsobligationsterminer.</p> <p>Överskottsgrad Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.</p>
-------------------	--	--

<p>B.8</p>	<p><i>Utvald proforma-redovisning</i></p>	<p>Mot bakgrund av Bolagets förvärv av Norrporten och Företrädesemissionen samt emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna presenteras nedan proformabalansräkning per 31 mars 2016 som om ovan beskrivna händelser hade skett den 31 mars 2016. Härutöver presenteras också proformaresultaträkningar för perioderna 1 januari 2015 – 31 december 2015 respektive 1 januari 2016 – 31 mars 2016, som om förvärvet av Norrporten, Företrädesemissionen och finansieringen av förvärvet hade skett den 1 januari 2015 respektive den 1 januari 2016.</p> <p>Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Castellum tillämpade redovisningsprinciperna (med nedan angivna undantag) enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Castellum presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen eller det faktiska resultatet som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid ovan angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Castellums finansiella ställning eller resultat i framtiden.</p> <p>Proformabalansräkning per 31 mars 2016</p> <p>I proformabalansräkningen redovisas effekterna på Castellums koncernbalansräkning om förvärvet av Norrporten, Företrädesemissionen om 6 314 miljoner kronor samt emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna hade genomförts per 31 mars 2016.</p> <table border="1" data-bbox="470 907 1436 1288"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>Castellum 31 mars 2016¹⁾</th> <th>Norrporten 31 mars 2016²⁾</th> <th>Proforma justeringar</th> <th>Not</th> <th>Castellum proforma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>44 773</td> <td>26 159</td> <td>124</td> <td>1)</td> <td>71 056</td> </tr> <tr> <td>Goodwill</td> <td>140</td> <td>–</td> <td>1 849</td> <td>2)</td> <td>1 989</td> </tr> <tr> <td>Fordringar och övrigt</td> <td>391</td> <td>393</td> <td>–30</td> <td>3)</td> <td>754</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td>150</td> <td>229</td> <td>–</td> <td></td> <td>379</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>45 454</td> <td>26 781</td> <td>1 943</td> <td></td> <td>74 178</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>15 556</td> <td>11 593</td> <td>–2 260</td> <td>4)</td> <td>24 889</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>4 593</td> <td>1 497</td> <td>366</td> <td>5)</td> <td>6 456</td> </tr> <tr> <td>Derivat</td> <td>1 271</td> <td>550</td> <td>–30</td> <td>3)</td> <td>1 791</td> </tr> <tr> <td>Räntebärande skulder</td> <td>22 650</td> <td>12 292</td> <td>3 867</td> <td>6)</td> <td>38 809</td> </tr> <tr> <td>Övriga ej räntebärande skulder</td> <td>1 384</td> <td>849</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>2 233</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>45 454</td> <td>26 781</td> <td>1 943</td> <td></td> <td>74 178</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Verkligt värde justering om 124 miljoner kronor hänförligt till Norrportens förvaltningsfastigheter utifrån Castellums bedömning av Norrportens fastigheters verkliga värde per 31 mars 2016, på basis av fastighetsvärdering genomförd av Castellum med värdetidpunkt 31 mars 2016.</p> <p>2) Goodwill om 1 849 miljoner kronor som uppkommer i samband med förvärvet av Norrporten i enlighet med preliminär förvärvsanalys per 31 mars 2016, vilket i allt väsentligt motsvaras av uppskjuten skatteskuld.</p> <p>3) Justering till Castellums redovisningsprinciper innebärande nettoredovisning av derivat.</p> <p>4) Det sammanlagda beloppet av Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna, exklusive emissionskostnader samt eliminering av förvärvat eget kapital från Norrporten.</p> <p>5) Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till fastigheter motsvarande 22 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter i Norrporten.</p> <p>6) Tillkommande räntebärande skulder om 3 867 miljoner kronor för delfinansiering av den kontanta delen av köpeskillingen för aktierna i Norrporten.</p>	MSEK	Castellum 31 mars 2016 ¹⁾	Norrporten 31 mars 2016 ²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma	Förvaltningsfastigheter	44 773	26 159	124	1)	71 056	Goodwill	140	–	1 849	2)	1 989	Fordringar och övrigt	391	393	–30	3)	754	Likvida medel	150	229	–		379	Summa tillgångar	45 454	26 781	1 943		74 178	Eget kapital	15 556	11 593	–2 260	4)	24 889	Uppskjuten skatteskuld	4 593	1 497	366	5)	6 456	Derivat	1 271	550	–30	3)	1 791	Räntebärande skulder	22 650	12 292	3 867	6)	38 809	Övriga ej räntebärande skulder	1 384	849	–	–	2 233	Summa eget kapital och skulder	45 454	26 781	1 943		74 178
MSEK	Castellum 31 mars 2016 ¹⁾	Norrporten 31 mars 2016 ²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma																																																																					
Förvaltningsfastigheter	44 773	26 159	124	1)	71 056																																																																					
Goodwill	140	–	1 849	2)	1 989																																																																					
Fordringar och övrigt	391	393	–30	3)	754																																																																					
Likvida medel	150	229	–		379																																																																					
Summa tillgångar	45 454	26 781	1 943		74 178																																																																					
Eget kapital	15 556	11 593	–2 260	4)	24 889																																																																					
Uppskjuten skatteskuld	4 593	1 497	366	5)	6 456																																																																					
Derivat	1 271	550	–30	3)	1 791																																																																					
Räntebärande skulder	22 650	12 292	3 867	6)	38 809																																																																					
Övriga ej räntebärande skulder	1 384	849	–	–	2 233																																																																					
Summa eget kapital och skulder	45 454	26 781	1 943		74 178																																																																					

1) Baserad på Castellums delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.

2) Baserad på Norrportens delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning forts.</i>	Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015					
		Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015 har antagits att Castellum förvärvat Norrporten den 1 januari 2015 och utöver finansiering genom Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna finansierat förvärvet med räntebärande skulder motsvarande 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen ovan.					
		MSEK	Castellum 2015¹⁾	Norrporten 2015²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma
		Hysesintäkter	3 299	1 891			5 190
		Fastighetskostnader	-1 074	-614			-1 688
		Driftsöverskott	2 225	1 277			3 502
		Centrala administrationskostnader	-113	-88			-201
		Resultat från joint venture	21	-			21
		- varav förvaltningsresultat	23	-			23
		- varav värdeförändring fastigheter	3	-			3
		- varav skatt	-5	-			-5
		Räntenetto	-602	-240	-57	1)	-899
		Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	1 531	949	-57		2 423
		- varav förvaltningsresultat	1 533	949	-57		2 425
		Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 837	998			2 835
		Värdeförändringar derivat	216	40			256
		Resultat före skatt	3 584	1 987	-57		5 514
		Aktuell skatt	-16	-21	-		-37
		Uppskjuten skatt	-687	-336	13	2)	-1 010
		Årets resultat	2 881	1 630	-44		4 467
		Följande proformajusterings har utförts i proformaresultaträkningen:					
		1) Den tillkommande räntebärande skulden för delfinansiering av förvärvet av aktierna i Norrporten om 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen, har i proformaresultaträkningen antagits öka räntenettet under 2015 med totalt 57 miljoner kronor, vilket motsvarar en ränta om 1,5 procent på årsbasis.					
		2) Det ökade räntenettet har antagits reducera uppskjuten skatt med 22 procent proforma under 2015.					

1) Baserad på Castellums reviderade årsredovisning per 31 december 2015.

2) Baserad på Norrportens reviderade årsredovisning per 31 december 2015.

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning forts.</i>	Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016					
		Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 – 31 mars 2016 har antagits att Castellum förvärvat Norrporten den 1 januari 2016 och utöver finansiering genom Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna finansierat förvärvet med räntebärande skulder motsvarande 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen ovan.					
		MSEK	Castellum jan–mars 2016¹⁾	Norrporten jan–mars 2016²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma
		Hysesintäkter	855	486			1 341
		Fastighetskostnader	–299	–152			– 451
		Driftsöverskott	556	334			890
		Centrala administrationskostnader	–42	–30			–72
		Resultat från joint venture	3	–			3
		– varav förvaltningsresultat	4	–			4
		– varav värdeförändring fastigheter	–	–			–
		– varav skatt	–1	–			–1
		Räntenetto	–152	–65	–14	1)	–231
		Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	365	239	–14		590
		– varav förvaltningsresultat	366	239	–14		591
		Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	–			27
		Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	489	327			816
		Värdeförändringar derivat	–148	–190			–338
		Resultat före skatt	733	376	–14		1 095
		Aktuell skatt	–1	–10	–		–11
		Uppskjuten skatt	–155	–75	3	2)	–227
		Periodens resultat	577	291	–11		857
		1) Den tillkommande räntebärande skulden för delfinansiering av förvärvet av aktierna i Norrporten om 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen, har i proformaresultaträkningen antagits öka räntenettet under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 med totalt 14 miljoner kronor, vilket motsvarar en ränta om 1,5 procent på årsbasis.					
		2) Det ökade räntenettet har antagits reducera uppskjuten skatt med 22 procent proforma under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016.					

1) Baserad på Castellums delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.
2) Baserad på Norrportens delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.

B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>Den nedan presenterade bedömda, aktuella intjäningsförmågan för Castellum efter förvärvet av Norrporten syftar till att ge en bild av Castellums aktuella intjäning på tolv månaders basis på proformabalansräkningen per 31 mars 2016 samt det då aktuella fastighetsbeståndet.</p> <p>Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Castellums resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.</p>																																				
		<p>Oreviderad finansiell information baserad på den aktuella bedömda intjäningsförmågan och proformabalansräkningen</p>																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>Castellum per 31 mars 2016</th> <th>Norrporten per 31 mars 2016</th> <th>Castellum efter förvärv av Norrporten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde</td> <td>3 914</td> <td>2 036</td> <td>5 950</td> </tr> <tr> <td>Vakanser och rabatter</td> <td>-421</td> <td>-148</td> <td>-569</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>3 493</td> <td>1 888</td> <td>5 381</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-1 134</td> <td>-610</td> <td>-1 744</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>2 359</td> <td>1 278</td> <td>3 637</td> </tr> <tr> <td>Centrala administrationskostnader</td> <td>-113</td> <td>-77</td> <td>-190</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>-634</td> <td>-244</td> <td>-936</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>1 612</td> <td>957</td> <td>2 511</td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	Castellum per 31 mars 2016	Norrporten per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten	Hyresvärde	3 914	2 036	5 950	Vakanser och rabatter	-421	-148	-569	Hyresintäkter	3 493	1 888	5 381	Fastighetskostnader	-1 134	-610	-1 744	Driftsöverskott	2 359	1 278	3 637	Centrala administrationskostnader	-113	-77	-190	Räntenetto	-634	-244	-936	Förvaltningsresultat	1 612	957	2 511
MSEK	Castellum per 31 mars 2016	Norrporten per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten																																			
Hyresvärde	3 914	2 036	5 950																																			
Vakanser och rabatter	-421	-148	-569																																			
Hyresintäkter	3 493	1 888	5 381																																			
Fastighetskostnader	-1 134	-610	-1 744																																			
Driftsöverskott	2 359	1 278	3 637																																			
Centrala administrationskostnader	-113	-77	-190																																			
Räntenetto	-634	-244	-936																																			
Förvaltningsresultat	1 612	957	2 511																																			
		<p>Oreviderade nyckeltal baserade på den aktuella bedömda intjäningsförmågan och proformabalansräkningen</p>																																				
		<p>I syfte att beskriva de finansiella effekterna av förvärvet av Norrporten presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal beräknade utifrån ovanstående bedömd intjäningsförmåga och proformabalansräkning per 31 mars 2016.</p>																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Castellum per 31 mars 2016</th> <th>Castellum efter förvärv av Norrporten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antal aktier, miljoner</td> <td>164,0</td> <td>273,2¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Justerat antal aktier för fondemissionselementet i Företrädesemissionen, miljoner²⁾</td> <td>189,0</td> <td>E/T</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat per aktie, SEK</td> <td>8,53³⁾</td> <td>9,19⁴⁾</td> </tr> <tr> <td>Belåningsgrad</td> <td>50 %</td> <td>54 %</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad</td> <td>354 %</td> <td>368 %</td> </tr> <tr> <td>Överskottsgrad</td> <td>68 %</td> <td>68 %</td> </tr> <tr> <td>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK</td> <td>113³⁾</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsvärde per aktie, SEK</td> <td>237³⁾</td> <td>260</td> </tr> </tbody> </table>		Castellum per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten	Antal aktier, miljoner	164,0	273,2 ¹⁾	Justerat antal aktier för fondemissionselementet i Företrädesemissionen, miljoner ²⁾	189,0	E/T	Förvaltningsresultat per aktie, SEK	8,53 ³⁾	9,19 ⁴⁾	Belåningsgrad	50 %	54 %	Räntetäckningsgrad	354 %	368 %	Överskottsgrad	68 %	68 %	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	113 ³⁾	114	Fastighetsvärde per aktie, SEK	237 ³⁾	260									
	Castellum per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten																																				
Antal aktier, miljoner	164,0	273,2 ¹⁾																																				
Justerat antal aktier för fondemissionselementet i Företrädesemissionen, miljoner ²⁾	189,0	E/T																																				
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	8,53 ³⁾	9,19 ⁴⁾																																				
Belåningsgrad	50 %	54 %																																				
Räntetäckningsgrad	354 %	368 %																																				
Överskottsgrad	68 %	68 %																																				
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	113 ³⁾	114																																				
Fastighetsvärde per aktie, SEK	237 ³⁾	260																																				
		<p>1) Tillkommer 82,0 miljoner aktier genom Företrädesemissionen och 27,2 miljoner aktier i form av Vederlagsaktier. 2) Justering har skett genom att multiplicera det verkliga utestående antalet aktier per 31 mars 2016 med faktorn 1,15 som beräknats Castellum-aktiens stängningskurs per sista dagen för handel i Castellum-aktien inklusive rätt till erhållande av teckningsrätt den 20 maj 2016 om 127,70 kronor dividerat med den teoretiska stängningskursen per samma tidpunkt efter teckningsrättens avskiljande om 110,80 kronor. 3) Baserat på det justerade antalet aktier. 4) Exklusive bedömda samordningsvinster om 150 miljoner kronor.</p>																																				

B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>Känslighetsanalys</p> <p>I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på Castellums årliga intjäningsförmåga efter förvärvet av Norrporten vid en isolerad ökning respektive minskning av faktorerna nedan.</p> <table border="1" data-bbox="470 369 1436 571"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>Förändring</th> <th>Effekt på förvaltningsresultat (MSEK)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesvärde</td> <td>+/-5 %</td> <td>+/-297</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsgrad</td> <td>+/-5 %-enheter</td> <td>+/-297</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>+/-10 %</td> <td>-/+174</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>+/-1 %-enhet</td> <td>-/+388</td> </tr> </tbody> </table> <p>Samordningsvinster och omstruktureringskostnader</p> <p>Castellum bedömer att förvärvet av Norrporten skapar förutsättningar för årliga effektiviseringsmöjligheter avseende administrations- och driftskostnader om cirka 150 miljoner kronor med full effekt inom en period om 12–18 månader från tillträdet. Beaktat samordningsvinster om 150 miljoner kronor ökar förvaltningsresultatet per aktie på basis av intjäningsförmågan efter förvärvet från 8,53 kronor (beräknat på antalet aktier justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen) till 9,74 kronor. Potentiella intäktssynergier har inte beaktats i dessa bedömningar, dock bedöms intäktssynergier föreligga främst på de orter där Castellum och Norrporten har överlappande fastighetsbestånd genom en kombination av starkare marknadsposition, som förbättrar kunderbjudanden, och kundbearbetning.</p> <p>Omstruktureringskostnader bedöms uppgå till totalt cirka 25 miljoner kronor och kommer successivt uppkomma och belasta det framtida resultatet under de efterföljande 12–18 månader från tillträdet av förvärvet av Norrporten och särredovisas i Castellums formella räkenskaper. Effektiviseringsmöjligheter, intäktssynergier, omstruktureringskostnader eller transaktionskostnader har inte beaktats i intjäningsförmåga eller i de finansiella nyckeltalen före och efter förvärvet av Norrporten.</p>	MSEK	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat (MSEK)	Hysesvärde	+/-5 %	+/-297	Uthyrningsgrad	+/-5 %-enheter	+/-297	Fastighetskostnader	+/-10 %	-/+174	Räntekostnader	+/-1 %-enhet	-/+388
MSEK	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat (MSEK)															
Hysesvärde	+/-5 %	+/-297															
Uthyrningsgrad	+/-5 %-enheter	+/-297															
Fastighetskostnader	+/-10 %	-/+174															
Räntekostnader	+/-1 %-enhet	-/+388															
B.10	<i>Revisors- anmärkning</i>	Ej tillämpligt. Revisionsanmärkning saknas.															
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	<p>Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra dess betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna på grund av behovet att finansiera förvärvet av Norrporten. Castellum avser att finansiera förvärvet av Norrporten genom Företrädesemissionen om 6,3 miljarder kronor som till fullo har garanterats enligt Emissionsgarantiavtalet, utnyttjande av räntebärande kreditfacilitet (såväl befintliga som nya) om cirka 4 miljarder kronor samt emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, varigenom Bolagets rörelsekapitalbehov kommer att vara täckt under de kommande tolv månaderna. Förvärvet förväntas fullbordas i slutet av juni 2016.</p> <p>Företrädesemissionen är fullt garanterad genom Emissionsgarantiavtalet med Joint Global Coordinators. Garantiåtagandena från Joint Global Coordinators har inte säkerställts. Bolagets nya kreditfacilitet har beviljats genom positivt kreditbesked och dess villkor, inklusive ränta, har fastställts. Kreditfacilitetsavtalet avses att undertecknas inom kort.</p>															

B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital forts.</i>	Om Företrädesemissionen, trots att den är fullt garanterad på sedvanliga villkor, inte skulle kunna genomföras, krediter ej skulle utbetalas eller Vederlagsaktier inte skulle kunna emitteras eller överlåtas saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 10,4 miljarder kronor samt 27 201 166 Vederlagsaktier för de behov som nämnts ovan. Castellum har för närvarande inte någon anledning att anta att detta skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer Castellum vara tvunget att söka alternativ finansiering för ej erhållet belopp. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som goda (vilken dock är beroende av varför Företrädesemissionen inte kan genomföras, krediter inte utbetalas eller Vederlagsaktier inte kan emitteras eller överlåtas). Om Bolaget inte skulle lyckas erhålla sådan alternativ finansiering och därmed inte ha tillräcklig finansiering för att genomföra dess förvärv av Norrporten kan Bolaget komma att drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott.
-------------	--	---

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet omfattar högst 82 000 000 Nya Aktier i Castellum AB (publ) (ISIN: SE0000379190).
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	<p>Per dagen för detta Prospekt finns det sammanlagt 172 006 708 registrerade aktier i Bolaget med ett kvotvärde om 0,5 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda. Per dagen för detta Prospekt uppgår antalet utestående aktier i Bolaget till 164 000 000 aktier, med avdrag för Bolagets innehav av 8 006 708 återköpta egna aktier.</p> <p>Efter genomförandet av Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 127 003 354 kronor, fördelat på högst 254 006 708 registrerade aktier. Antalet utestående aktier i Bolaget kommer efter Företrädesemissionens genomförande att uppgå till högst 246 000 000 aktier.</p> <p>Bolagets förvärv av Norrporten kommer att delfinansieras genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier. Efter genomförandet av emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktier kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 136 600 583 kronor, fördelat på högst 273 201 166 utestående aktier.</p>
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	<p>Samtliga aktier medför samma rösträtt. Varje aktie i Castellum berättigar till en röst på bolagsstämma.</p> <p>Aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation. Om Castellum emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.</p>
C.5	<i>Överlåtelsebegränsningar</i>	Ej tillämpligt. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Handel i värdepapperna</i>	Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat de Nya Aktierna som emitteras i samband med Företrädesemissionen kommer även dessa att noteras på Nasdaq Stockholm.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Castellums målsättning är att dela ut minst 50 procent av Koncernens förvaltningsresultat dock med hänsyn tagen till Koncernens investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet</i>	<p>Koncernen är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Koncernens kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom inflation, eventuell deflation samt generella svårigheter att erhålla finansiering och allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan påverka Castellums verksamhet negativt. • Castellum är beroende av att dess fastigheter har rätt förutsättningar vad avser läge och segment samt är framtidssäkrade utifrån bland annat kundpreferenser och teknikkra. • Castellum är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att vald investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. Bolagets investeringar måste även vara hållbara. • Bolagets förvärv av Norrporten är förenat med ett antal väsentliga risker. Om exempelvis tillräcklig finansiering inte erhålls och Bolaget därför inte kan genomföra förvärvet kan Bolaget drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott. Vidare kan Bolagets due diligence-granskningar av Norrporten visa sig vara otillräckliga eller vara behäftade med fel eller brister. Bolagets garantisskydd enligt förvärvsavtalet är heller inte allomfattande och kan därför vara otillräckligt. Den kommande integrationen mellan Bolaget och Norrporten kan medföra svårigheter, bland annat på grund av skillnader i företagskultur. Norrporten är även föremål för samtliga de risker som Castellum är föremål för. • Värdet av Castellums fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer såsom makro- eller mikroekonomiska orsaker. Därutöver kan vissa av fastigheterna vara felaktigt värderade. Värdeförändringar i Bolagets fastigheter påverkar såväl resultaträkning som finansiell ställning och stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. • Castellums hyresintäkter kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer, däribland sjunkande marknadshyror och missnöjda hyresgäster. • Castellum är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer i form av bland annat projektrisker, motpartsrisker samt risker för arbetsplatsolyckor. • Castellum kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns i sådant fall en risk för att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar. • Castellum kan få svårigheter att avyttra fastigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på kassaflödet och förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter. • Castellum är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker. Bristande efterlevnad av miljörättsliga regler kan vidare innebära att Bolaget blir föremål för böter och även i vissa fall restriktioner avseende dess verksamhet. • Castellum är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden, vilket kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. • Castellum omfattas av lagar och regelverk kring mutor och korruption och Castellum kan bli föremål för sanktioner eller renomméskador om sådana regler överträds av dess anställda, leverantörer eller affärspartners. • Skador på Castellums renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader.
-----	--	--

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet forts.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Castellum är beroende av att kunna bibehålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal. • Castellums skattesituation kan försämrans om dess tidigare eller nuvarande inställning i skattefrågor med framgång ifrågasätts, exempelvis på grund av ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. • Förändringar i skattelagstiftning kan öka Castellums skattebelastning. Castellum har exempelvis betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka avsevärt. • Castellums rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. • Castellums skatteposition kan förändras vid felaktiga klassificeringar av fastighetsinvesteringar och sådana felaktiga klassificeringar kan leda till en ökad skattebelastning, inklusive skattetillägg och ränta. • Castellum är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker och kan komma att påverkas negativt om Bolaget exempelvis misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor. • Castellum är exponerat för ränterisker och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Castellum.
D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepappren</i>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Castellums aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Castellums aktier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det framtida priset för Bolagets aktier kan inte förutsägas, priset på aktierna kan fluktuera och aktieägare kan förlora sina investeringar delvis eller i sin helhet. • Framtida emissioner kan komma att påverka priset på aktierna och leda till en utspädning. • Det är inte säkert att det kommer att utvecklas en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA eller att tillräcklig likviditet av teckningsrätter eller BTA kommer att finnas. Vidare kommer underlåtenhet att delta i Företrädesemissionen eller avyttring av teckningsrätter att leda till att dessa aktieägares proportionella ägande och röstandel i Castellum minskar i motsvarande mån. • Castellums förmåga att lämna utdelningar i framtiden kan vara begränsad och beror på flera faktorer. • Joint Global Coordinators åtaganden om att teckna aktier enligt Emissionsgarantiavtalet är inte säkerställda.

Avsnitt E – Erbjudandet

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Bolaget förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 6 190 miljoner kronor från Företrädesemissionen efter avdrag för emissionskostnader, inklusive arvode och garantiavgifter om 112,5 miljoner kronor till Joint Global Coordinators.
------------	---	--

E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Den 13 april 2016 offentliggjordes att Castellum tecknat avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om förvärv av samtliga aktier i Norrporten. Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som ska erläggas på tillträdesdagen uppgår till 10,4 miljarder kronor kontant (efter avdrag för genomförd utdelning i Norrporten om 464 miljoner kronor) och 27 201 166 Vederlagsaktier (vilket motsvarar en omräkning av de ursprungliga 23,4 miljoner Vederlagsaktierna utifrån villkoren i Företrädesemissionen med utgångspunkt i ett värde per Castellum-aktie om 133 kronor i enlighet med förvärvsavtalet för samtliga aktier i Norrporten).</p> <p>I syfte att finansiera den kontanta delen av köpeskillingen och samtidigt upprätthålla en belåningsgrad på koncernnivå understigande 55 procent, har Castellums styrelse fattat beslut om Företrädesemissionen om 6 314 miljoner kronor under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande. Den 20 maj 2016 godkände extra bolagsstämma i Castellum styrelsens beslut om Företrädesemissionen.</p> <p>Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 6 190 miljoner kronor kommer således att användas för att delfinansiera Castellums förvärv av Norrporten. Förvärvet förväntas fullbordas i slutet av juni 2016.</p>
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Företrädesemissionen omfattar högst 82 000 000 Nya Aktier. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Castellum kommer att erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie. Teckning kan även ske utan teckningsrätter och teckningskursen uppgår till 77 kronor per aktie.</p> <p>Teckning av Nya Aktier ska ske under tiden från och med den 26 maj 2016 till och med den 9 juni 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 26 maj 2016 till och med den 7 juni 2016. Handel med BTA 1 äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 26 maj 2016 till och med den 13 juni 2016.</p> <p>Utfallet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 14 juni 2016.</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</i>	<p>Joint Global Coordinators och till dem närstående parter har tidigare och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget med finansiell rådgivning, samt delta i transaktioner med Bolaget, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Joint Global Coordinators, och även sådana som lämnas i samband med Erbjudandet, tillhandahålls av Joint Global Coordinators i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare. Vissa av Joint Global Coordinators tillhandahåller, har tidigare tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget krediter.</p>
E.5	<i>Säljare av värdepapperna och lock-up avtal</i>	<p>Ej tillämpligt. Bolaget emitterar endast Nya Aktier.</p>
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 33,3 procent,¹⁾ men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. Bolagets förvärv av Norrporten kommer vidare att delfinansieras genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, vilket kommer att leda till en utspädning av befintliga aktieägares ägarandelar om cirka 10,0 procent.²⁾</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	<p>Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.</p>

1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

2) Beräknat på basis av Vederlagsaktierna dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter (i) Företrädesemissionen och (ii) emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna.

Riskfaktorer

En investering i Castellum är förknippad med stora risker. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i detta Prospekt innan ett investeringsbeslut avseende aktierna fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning i väsentlig grad påverkas negativt. I sådana fall skulle kursen för aktierna kunna falla och investerare komma att förlora hela eller delar av sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan vara föremål för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller deras allvar eller betydelse.

Utöver detta avsnitt ska investerare även beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och på andra platser i detta Prospekt.

Risker relaterade till Castellum

Branschrelaterade risker

Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer.

Castellum äger och förvaltar kommersiella fastigheter på utvalda tillväxtområden i Sverige och Danmark. Bolagets verksamhet påverkas därmed av makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation och eventuell deflation samt generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Castellum acceptabla villkor). En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga hyresavtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem (eller till och med konkurser) vilket ger en omedelbart negativ effekt på kassaflödet. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Castellum acceptabla villkor) hämmar Castellums möjligheter att bedriva sin verksamhet (se "Castellum är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker"). Allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka marknadsvärdet av Castellums fastigheter negativt (se "Värdet av Castellums fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll"). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den kommersiella fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och Castellum kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt.

Castellum äger och förvaltar kommersiella fastigheter, en bransch som är konkurrensutsatt. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Vidare kan Castellums konkurrenter ha större resurser än Bolaget och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov. Om Castellum inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Verksamhetsrelaterade risker

En framgångsrik sammansättning av Castellums fastighetsbestånd är beroende av att fastigheterna i fråga har rätt förutsättningar vad avser läge och segment samt är framtidssäkrade utifrån bland annat kundpreferenser och teknikkrav.

Sammansättningen av Bolagets fastighetsbestånd kan påverkas genom fel geografisk fördelning, det vill säga att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och en stark

pågående urbaniseringstrend, eller att Castellum äger fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkraV, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidssäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdenedgång av fastigheten i fråga eller att Bolaget behöver genomföra kostsamma investeringar. Castellums fastighetsbestånd är vidare indelat i segmenten kontor, butik, lager, lätt industri och logistik, vilka samtliga är kopplade till tillväxtpotentialer. Om Bolaget gör felaktiga bedömningar om vilka regioner och segment som har rätt förutsättningar för fortsatt innehav av fastigheter eller om Bolaget inte lyckas med att framtidssäkra sina fastigheter, trots att de är belägna i regioner och inom segment som har rätt förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastrukturanslutningar, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att vald investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. Bolagets investeringar måste även vara hållbara.

Bolaget har ett övergripande tillväxtmål om att dess kassaflöde, det vill säga förvaltningsresultatet kronor per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst tio procent. Ett strategiskt verktyg för att uppnå detta övergripande mål är att årligen nettoinvestera minst fem procent av fastighetsvärdet. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom strategiska förvärv. Castellum är därför beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att en sådan investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. En felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential, vilket i sin tur medför att tillväxtmålet om tio procent i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras. Ny-, till- och ombyggnationer är även föremål för produktionsrisker, såsom val av leverantör, entreprenadform och tekniskt utförande samt risker för arbetsplatsolyckor, men även vakansrisker samt risk för felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål (se ”*Castellum är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer*”). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Investeringar i form av strategiska förvärv innefattar förvärv av enskilda fastigheter (antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform) eller förvärv i

större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller uppköp av en befintlig organisation, exempelvis Bolagets förvärv av Norrporten. Strategiska förvärv genomförs för att uppnå olika fördelar, men kan också, särskilt vad avser förvärv i större skala, innebära att exempelvis avkastningskrav inte uppnås, svårigheter att integrera verksamhet och medarbetare, att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, att Castellum blir verksamt på en marknad där Castellum endast har en begränsad eller ingen erfarenhet samt utgifter för eventuella okända eller potentiella åtaganden inom det förvärvade företaget. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets investeringar måste även skapa en plattform för en bibehållen hållbar intjänning. Exempelvis kan sämre kostnadseffektivitet uppstå om åtgärder inte vidtas för att spara energi och minimera avfall. Vid ny-, till- och ombyggnation föreligger en risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Castellum arbetar därvid med miljöcertifiering i syfte att bland annat skapa miljömässigt hållbara byggnader. Sådana certifieringar är dock kostsamma och mervärdet av dessa kan vara begränsade, särskilt om det inte finns någon särskild betalningsvilja från hyresgästens sida att hyra lokaler i miljömässigt hållbara byggnader. Därtill kan miljöpolitiska beslut samt miljöopinion påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets förvärv av Norrporten är förenat med ett antal väsentliga risker. Norrporten är även föremål för samtliga de risker som Castellum är föremål för.

Bolaget har den 13 april 2016 ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om att förvärva samtliga aktier i Norrporten AB (publ) (”Norrporten”) och Företrädesemissionen genomförs som ett led i att finansiera detta förvärv. Förvärvet kommer även att finansieras genom utnyttjande av räntebärande kreditfaciliteter (såväl befintliga som nya) om cirka 4 miljarder kronor samt utgivande av 19 194 458 aktier genom en apportemission och överlåtelse av 8 006 708 egna aktier till Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden, motsvarande sammanlagt cirka 10,0 procent av samtliga aktier och röster i Bolaget (”Vederlagsaktierna”). Om Företrädesemissionen, trots att den är fullt garanterad, inte blir fulltecknad, utbetalning inte sker enligt nämnda kreditfaciliteter eller Vederlagsaktierna inte kan emitteras eller överlåtas, skulle Bolaget vara tvunget att söka alternativ finansiering. Det finns en risk för att sådan alterna-

tiv finansiering inte kan erhållas eller enbart kan erhållas på för Bolaget oförmånliga villkor. Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget, Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden innehåller dessutom ingen rätt för Bolaget att frånträda avtalet för det fall Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering. Om tillräcklig finansiering inte erhålls och Bolaget därför inte kan genomföra förvärvet kan Bolaget drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Inför Bolagets förvärv av Norrporten har Bolaget genomfört olika diligence-granskningar i syfte att identifiera och undersöka de risker som Norrportens verksamhet är föremål för. Det finns dock en risk för att dessa due diligence-undersökningar inte varit tillräckliga eller är behäftade med luckor eller brister. Det finns därför även en risk för att de antaganden som Bolaget gjort om Norrporten är felaktiga och i sådant fall skulle bland annat den beräknade avkastningen kunna komma att påverkas negativt. Sådana luckor eller felaktigheter kan även leda till att Bolaget behöver vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget har i förvärvsavtalet erhållit vissa garantier avseende Norrporten och dess verksamhet. Detta garanti-skydd är dock inte allomfattande och det finns en risk för att väsentliga delar av Norrporten och dess verksamhet inte omfattas av några garantier. Om det skulle visa sig att en sådan väsentlig del är behäftad med ett fel skulle Bolaget i sådant fall inte ha några möjligheter att framställa något ersättningskrav och därmed åsamkas en skada som inte är ersättningsgill. Garantierna är även begränsade i tiden och föremål för olika beloppströsklar och andra kvalifikationer. Det finns således även en risk för att en skada, även fast felet som resulterat i skadan omfattas av en garanti, inte är ersättningsgill, eller endast är delvis ersättningsgill, på grund av sådana kvalifikationer. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets förvärv av Norrporten innebär att Norrportens organisation ska integreras i Koncernens organisation. En sådan integration kan medföra svårigheter, bland annat på grund av skillnader i företagskultur. Osäkerheten kring eventuella organisatoriska förändringar kan vidare leda till att nyckelpersoner lämnar Norrporten eller Koncernen samt att hyresgäster och andra kunder förloras. För att minimera dessa risker krävs därför att Castellums ledning är delaktiga i integrationsarbetet. Ett sådant arbete är tidskrävande och ofta föremål för förseningar, vilket inne-

bär en risk för att Bolagets ledning inte kan avsätta den tid som är nödvändig för att driva Castellums löpande verksamhet och fokusera på de frågor som uppstår däri. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Norrporten är även föremål för samtliga de risker som Castellum är föremål för, särskilt de risker som beskrivs häri. Exempelvis påverkas även Norrportens verksamhet av makroekonomiska faktorer och allmänna ekonomiska nedgångar kan därför påverka marknadsvärdet av Norrportens fastigheter negativt (se ”*Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer*”). Norrportens verksamhet innefattar, utöver förvaltning även, förvärv och avyttringar av fastigheter. Det finns därför en risk för att skatterevisioner och granskningar kan resultera i att bolag inom Norrporten-koncernen påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag, med hänsyn till tidigare genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, exempelvis om Norrportens verksamhet skulle anses innefatta handel med fastigheter och inte enbart fastighetsförvaltning (se ”*Castellums skattesituation kan försämrats om dess tidigare eller nuvarande inställning i skattefrågor med framgång ifrågasätts*”). Om någon av dessa risker eller övriga risker som beskrivs häri skulle förverkligas i förhållande till Norrporten kan det få en väsentlig negativ inverkan på Norrportens verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed även, efter förvärvets genomförande, en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdet av Castellums fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll.

Marknadsvärdet av Castellums fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se ”*Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer*”), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, ort eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga (se ”*Castellum är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker*”). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellums hyresintäkter kan påverkas av en mängd olika faktorer, däribland sjunkande marknadshyror och missnöjda hyresgäster.

Bolaget har en kontraktssportfölj med ett stort antal hyresavtal, varvid hyresintäkterna från dessa hyresavtal kan påverkas av en mängd olika faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar och att hyresgäster får minskade ytbehov (exempelvis i samband med besparingsprogram) (se ”*Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer*”). Interna faktorer utgörs i huvudsak av en dålig förvaltning med missnöjda hyresgäster, kundbortfall och vakanser som följd. Castellums hyresgäster ställer höga krav på servicenivå och lokalspecifikationer och det är därför viktigt att Bolaget lever upp till hyresgästers förväntningar och önskemål. Om Castellum inte kan leva upp till sådana förväntningar och önskemål, finns det en risk för att befintliga hyresgäster inte förlänger eller förnyar sina avtal och att svårigheter uppstår att ingå hyresavtal med nya hyresgäster. I sådant fall skulle Castellums vakanser öka vilket i sin tur skulle resultera i minskade hyresintäkter. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsbeståndets värde (se ”*Värdet av Castellums fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll*”). Kostnader för att leva upp till hyresgästers förväntningar och önskemål, exempelvis anpassning av lokaler, kan vidare bli högre än vad Bolaget har förväntat sig (se ”*Castellum är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer*”), eller åtminstone högre än vad som reflekteras i de hyresnivåer som förhandlats fram med hyresgästen för respektive hyresavtal. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer.

En del av Castellums verksamhet är att inom ramen för utvecklingsprojekt anpassa sina fastigheter och lokaler till hyresgästernas önskemål genom att göra investeringar i Bolagets befintliga fastighetsbestånd, att bygga ut befintliga fastigheter samt att driva nybyggnadsprojekt. Bolagets ny-, till- och ombyggnationer utförs av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget även är beroende av tillgången till externa leverantörer och priset för sådana tjänster men även priset på det material som används i samband med sådana ny-, till- och ombyggnationer. Bolagets avtal med sådana entreprenörer exponerar även Castellum för motpartsrisker, det vill säga att Bolagets entreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de

avtal som ingåtts med Bolaget. Dessutom medför Bolagets beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar, och även om Bolaget kan ha ett giltigt regressanspråk gentemot en leverantör, kan den berörda hyresgästen, under vissa omständigheter, kräva ersättning från eller säga upp sitt hyresavtal med Castellum. Ny-, till- och ombyggnationer innebär även risker för arbetsplatsolyckor, vilket i sin tur kan leda till att Bolaget blir föremål för rättsliga förfaranden eller skador på dess renommé (se ”*Castellum är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*” och ”*Skador på Castellums renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader*”). Projektrelaterade problem i samband med Bolagets ny-, till- och ombyggnationer kan dessutom leda till att ledningens uppmärksamhet avleds från Castellums befintliga verksamhet, men också leda till ökade kostnader som kanske inte går att få ersättning eller kompensering för. Castellums ny-, till- och ombyggnationer är beroende av tillgången till erforderlig finansiering på för Bolaget acceptabla villkor (se ”*Castellum är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker*”), samt, vad gäller nybyggnationer, tillgången till fastigheter på attraktiva områden och marknader. Bolagets förmåga att framgångsrikt genomföra ny-, till- och ombyggnationer kan vidare påverkas av exempelvis marknadsfaktorer, såsom efterfrågan på lokaler och hyresnivåer, effektiviteten av projektledning, kostnadsanalys och kontroll, förändringar avseende skatter och avgifter, samt faktorer som kan leda till förseningar och ökade eller oväntade kostnader. Det finns dessutom en risk för att Bolaget inte kan erhålla erforderliga myndighetstillstånd- eller godkännanden för nybyggnation, att den tillåtna användningen av förvärvade fastigheter förändras och att förändringar i villkor, planer, regler och legala krav kan leda till förseningar eller ökade kostnader. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns i sådant fall en risk för att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar.

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftskostnader, försäkringskostnader samt tomträttsavgälder och fastighetsskatter. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftskostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräknings-

grunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Fastighetskostnader utgörs även av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav, och om Castellum inte genomför sådana underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis meddelar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och förorening, och Castellum kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, ha en negativ inverkan på Castellums fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa problemen samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I Sverige ansvarar Bolaget i regel för fullgod fastighetsförsäkring och Bolaget debiterar normalt hyresgästerna för vissa fastighetskostnader. De vanligaste kostnaderna som vidarefaktureras är värme, kyla, vatten, avfallshantering och fastighetsskatt. I Danmark är hyresgästen normalt ansvarig för fastighetens driftskostnader, försäkringar och fastighetsskatt. När en fastighet är uthyrd till flera hyresgäster i Sverige är Bolaget generellt ansvarigt för driftskostnaderna för gemensamma utrymmen i fastigheten (till exempel el, värme och hiss-kostnader), medan hyresgästerna är ansvariga för kostnader som uppkommer i hyreslokalerna, såsom el- och värmekostnader. Det finns en risk för att Castellum inte kommer att kunna kompenseras för de ökade kostnaderna i tillräcklig utsträckning genom att höja hyresnivåerna. I den mån Bolaget inte kan kompensera kostnadsökningar för fastighetsrelaterade investeringar, underhåll och drift genom justering eller omförhandling av hyresavtalen, kan sådana ökningsar få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum kan få svårigheter att avyttra fastigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på kassaflödet och förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter.

Castellum kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd till kunders behov. Vidare har Bolagets förvärv av Norrporten föregåtts av en utvärdering av såväl Castellums som Norrportens fastighetsbestånd. Efter förvärvets slutförande avser Castellum att undersöka möjligheterna till att avyttra vissa fastigheter för att renodla fastighetsbeståndet och sänka belåningsgraden. Castellum kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera sina investeringar, exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicies i Sverige och Danmark. En illikvid fastighetsmarknad kan därför få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden kan få en negativ inverkan på Bolaget.

Castellums verksamhet är föremål för svenska och danska lagar och regelverk, avseende exempelvis byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, regler om tillåtna konstruktionsmaterial, byggnadsklassifikationer samt hyreslagstiftning. Bolaget är och kan i framtiden även bli föremål för ytterligare legala restriktioner i samband med struktureringar av fastighetstransaktioner. Dessutom kan Bolagets verksamhet påverkas av regionala och överstatliga regelverk, såsom EU-lagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk kan förändras och det finns en risk för att Bolaget inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader (se ”Castellum kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns i sådant fall en risk för att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar”). Vidare kan förändringar i globala regelverk om bankers kapitaltäckning och marknadslikviditet, som till exempel Baselöverenskommelserna, öka Castellums räntekostnader då banker överför sina ökade kostnader på kunderna, däribland Castellum. Att anpassa Castellums verksamhet till dessa legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker.

Castellum är föremål för omfattande och allt strängare miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till Bolagets förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken (1998:808) att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret bäras av den part som förvärvat fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Castellums pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden.

Castellum är från tid till annan involverat i legala processer med hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och utomstående parter inom ramen för Bolagets dagliga verksamhet, eller som ett resultat av fastighetstransaktioner eller dylikt. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Castellum blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning avseende anspråk som rör hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation av nya fastigheter eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan Castellum, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum omfattas av lagar och regelverk kring mutor och korruption och Castellum kan bli föremål för sanktioner eller renomméskador om sådana regler överträds av dess anställda, leverantörer eller affärspartners.

Castellums verksamhet är föremål för olika nationella och internationella antikorrupsions- och antimutlagar. Bolaget kan inom ramen för sin verksamhet ingå transaktioner med stater och statsägda organ som också omfattas av sådana lagar. Bolaget har upprättat interna regelverk och riktlinjer och har tillhandahållit utbildning för anställda för att underlätta efterlevnaden av sådana lagar. Det finns emellertid en risk för att Bolagets interna regelverk och riktlinjer inte efterföljs eller att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelser av tillämpliga lagar och regelverk eller fall av bedrägerier, mutor och korruption. Castellum kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador (se *"Skador på Castellums renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader"*), vilket i sin tur kan få väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skador på Castellums renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader.

Castellums förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och dess verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Castellums renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Castellum inte längre anses som en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Castellums renommé skulle försämrats eller om Castellum skulle uppleva negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Castellum, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fel eller störningar i Castellums IT-system eller kontrollsystem kan få en negativ inverkan på dess verksamhet.

Bolagets förmåga att effektivt driva dess organisation och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av en välfungerande IT-miljö och IT-verksamhet samt kontrollsystem som är integrerade genom hela organisationen. Fel eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan även påverka Bolagets förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, båda interna som externa. I den mån Castellum upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av dess system

eller i annan teknologi kan Bolaget bli oförmöget att effektivt driva och förvalta sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i Castellums IT-system eller kontrollsystem kan dessutom påverka dess kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellums försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador.

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Bolagets fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Castellum att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Castellums anställda

Castellum är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal.

Castellums medarbetare är en av Bolagets viktigaste tillgångar då deras beslut och agerande driver verksamheten. Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare vantrivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet. Bolaget är därför beroende av att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skattemässiga risker

Castellums skattesituation kan försämrans om dess tidigare eller nuvarande inställning i skattefrågor med framgång ifrågasätts.

Bolaget bedriver verksamhet genom ett antal dotterbolag i Sverige och Danmark och dess verksamhet innefattar fastighetsförvaltning, men även förvärv och avyttringar av fastigheter. För bolag vars verksamhet innefattar förvärv och avyttringar av fastigheter och inte enbart fastighetsförvaltning, finns det en risk att särskilda skatteregler gäller, innebärande att bland annat fastigheter som ägs av sådana bolag, som utgångspunkt, anses utgöra lagertillgångar men också att andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag till sådana bolag utgör lagertillgångar (istället för kapitaltillgångar). Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Befintlig praxis ger ingen entydig bild av var gränsen går. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar. Även tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, det vill säga att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter är större exempelvis i ett börsnoterat fastighetsförvaltande bolag.

De skattestrategier som tillämpas inom Koncernen grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter i Sverige och Danmark. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner och granskningar kan resultera i att något bolag i Castellum påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag, med hänsyn till skattemässiga underskott (se *"Castellums rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden"*), genomförda fastighetsinvesteringar (se *"Castellums skatteposition kan förändras vid felaktiga klassificeringar av fastighetsinvesteringar"*), tidigare genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, finansieringar, koncerninterna

omorganisationer och gränsöverskridande transaktioner. Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar i skattelagstiftning kan öka Castellums skattebelastning.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén ett förslag till den svenska regeringen beträffande införandet av ett nytt system för företagsbeskattning i Sverige med begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansiella kostnader. Vidare tillkännagavs i vårbudgetpropositionen 2015 att kommitténs förslag är föremål för ytterligare bearbetning av regeringen och att eventuell lagstiftning tidigast kan träda ikraft den 1 januari 2017. Den modell som förespråkas som underlag för ett omarbetat förslag är en modell där avdragsrätten för räntekostnader baseras på EBIT eller EBITDA. Samtidigt tillkännagavs att behovet av särlösningar för bland annat fastighetsbranschen ska analyseras. Castellum har betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka och detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I juni 2015 tillsatte den svenska regeringen en utredning med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen har fått i uppdrag att analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen, särskilt med avseende på paketering av fastigheter i samband med fastighetstransaktioner, samt att föreslå lagändringar för att motverka att paketering av fastigheter används som ett skatteplaneringsverktyg. Uppdraget omfattar inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Utredningen förväntas lämna sitt förslag senast den 31 mars 2017. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag vid försäljning av fastigheter kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Därutöver kan ytterligare förändringar på skatteområdet komma att ske i de jurisdiktioner där Bolaget är verksamt, eventuellt med retroaktiv verkan. Alla sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets skattebelastning samt på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellums rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden.

I tillägg till förslaget som redogjorts för under "Förändringar i skattelagstiftning kan öka Castellums skattebelastning", har Företagsskattekommittén föreslagit att underskott som balanserats i ny räkning av ett bolag från och med den 31 december 2015 minskas med 50 procent som en engångshändelse. Regeringen har kommunicerat att förslaget bör ses över. Per dagen för Prospektet är det alltjämt osäkert om den svenska regeringen kommer att lägga fram ett lagförslag som innebär en minskning av historiska skattemässiga underskott och i så fall vid vilket datum en eventuell minskning skulle ske. Castellum har per 31 mars 2016 ett sammanlagt skattemässigt underskott i den svenska verksamheten i Koncernen uppgående till 1 169 miljoner kronor, varav 22 procent nominell skatt finns aktiverat i balansräkningen, motsvarande 257 miljoner kronor. Castellum bedömer att man har tillräckliga skattemässiga underskott att utnyttja mot beskattningsbar inkomst i Sverige. Det finns emellertid en risk att Castellum inte kommer att kunna använda dessa underskott. Rätten till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring faller historiska underskott bort till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet, med vissa justeringar. Om Castellums skattemässiga underskott faller bort eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Castellums skattebelastning och eventuellt medföra skattetillägg samt få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellums skatteposition kan förändras vid felaktiga klassificeringar av fastighetsinvesteringar.

Castellum gör betydande investeringar i sina befintliga fastigheter. Bolagets skattemässiga klassificering av dess fastighetsinvesteringar från ett direktavdrags- och avskrivningsperspektiv grundar sig på tolkningar av gällande skattelagstiftning, föreskrifter i Sverige och Danmark samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Castellums tidigare och nuvarande direktavdrag respektive avskrivningar kan komma att ifrågasättas om Bolagets tolkning av lagstiftning och föreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om tillämplig lagstiftning och föreskrifter eller tolkningar därav eller administrativ praxis i förhållande till dessa förändras. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattebelastning, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Castellums skattemässiga underskott komma att reduceras. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets finansiering

Castellum är exponerat för likviditets- och finansieringsrisker.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Castellum oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i följande kategorier: (a) krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar, (b) krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar, (c) krediter direkt mot dotterbolag som i merparten av fallen kompletteras med moderbolagets borgen, (d) krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter, (e) emission av obligationer utan ställande av säkerhet samt (f) emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet. Castellum hade per 31 mars 2016 kreditavtal om 31 822 miljoner kronor, varav långfristig uppgick till 25 860 miljoner kronor och kortfristig till 5 962 miljoner kronor. Netto utnyttjat av dessa kreditavtal efter avdrag för likviditet om 150 miljoner kronor var 22 500 miljoner kronor, varav 6 597 miljoner kronor avser utestående obligationer och 3 487 miljoner kronor utestående företagscertifikat. Därtill avser Bolaget att finan-

siera del av den köpeskilling som ska erläggas för aktierna i Norrporten genom utnyttjande av räntebärande kreditfaciliteter (såväl befintliga som nya). Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens, finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Vissa av Castellums kreditavtal innehåller även bestämmelser om att en belåningsgrad på koncernnivå överstigande 55 procent medför en dyrare finansieringskostnad samt att en belåningsgrad på koncernnivå överstigande 65 procent medför att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen. Även om Castellum för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering kan Castellum i framtiden bryta mot de finansiella förpliktelserna enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen. Castellum är även exponerat för krav i kreditavtalen vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Castellum för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan även leda till att Castellums tillgång till finansiering begränsas. Om Castellum i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Castellum inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Castellum oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är exponerat för värdeförändringar i dess ränte- och valutaderivat.

Castellum har ingått räntederivatavtal för att hantera fluktuationer i marknadsräntan. Vidare finansieras Bolagets investeringar i Danmark dels genom upptagande av krediter i danska kronor, dels genom att ingå valutaderivat. Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar främst via resultaträkningen. Det finns därför en risk för att förändringar i marknadsränta eller växelkursrelationen svenska kronor/danska kronor påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj negativt. Vidare kan en felaktig värdering av Bolagets derivatportfölj ge en felaktig bild av Koncernens finansiella ställning. Bolagets ingående av derivatavtal exponerar även Castellum för motpartsrisker. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är exponerat för ränterisker.

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar räntenettet beror i huvudsak på vald kapital och räntebindningstid. Castellum har därvid valt att använda både kort och lång räntebindning. Castellum har även valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och obligationer med olika löptid. Då förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler alltid får genomslag i räntenettet över tid, finns det således en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Castellum. Vidare kan negativa räntor påverka Castellums möjligheter att framgångsrikt implementera vald räntebindningsstrategi. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Castellum är exponerat för valutarisker.

Per 31 mars 2016 ägde Castellum fastigheter i Danmark till ett värde om 979 miljoner kronor, vilket innebär att Castellum räknar om valutan från danska kronor till svenska kronor vid upprättandet av resultat- och balansräkning. Castellum är således exponerat för valutarisk. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Vidare uppstår värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat vid förändringar i omräkningskursen mellan den danska kronan och svenska kronan. Betydande fluktuationer i denna omräkningskurs kan därför få en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker hänförliga till Erbjudandet och aktierna

Det framtida priset för Bolagets aktier kan inte förutsägas, priset på aktierna kan fluktueras och aktieägare kan förlora sina investeringar delvis eller i sin helhet.

Då en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Det finns dessutom en risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framförallt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, misslyckande att nå upp till aktieanalytikens

vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regler samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned även om det inte finns något skäl till detta mot bakgrund av Koncernens verksamhets- eller vinstpotential.

Framtida emissioner kan komma att påverka priset på aktierna och leda till en utspädning.

Bolagets förvärv av Norrporten kommer bland annat att finansieras genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, vilket kommer att leda till en utspädning av befintliga aktieägares ägarandelar om cirka 10,0 procent.¹⁾

Castellum kan vidare komma att i framtiden söka anskaffa kapital genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan påverka priset på Bolagets aktier negativt. Sådana emissioner kan även leda till en utspädning av befintliga aktieägares innehav av aktier i Bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte förutsäga eller uppskatta tidpunkter, villkor eller emissionsbelopp för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör innehavare av aktier beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras aktieinnehav i Bolaget.

Det är inte säkert att det kommer att utvecklas en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA eller att tillräcklig likviditet av teckningsrätter eller BTA kommer att finnas. Vidare kommer underlåtenhet att delta i Företrädesemissionen eller avyttring av teckningsrätter att leda till att dessa aktieägares proportionella ägande och röstandel i Castellum minskar i motsvarande mån.

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Castellum erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av Nya Aktier senast den 9 juni 2016 eller säljer dem senast den 7 juni 2016. Efter den 9 juni 2016 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter kommer dessutom dennes proportionella ägande och röstandel i Castellum att minska i motsvarande mån. Även om en aktieägare väljer att sälja sina utnyttjade teckningsrätter kommer den ersättning som erhålls eventuellt inte att spegla den omedelbara utspädningen av det procentuella ägandet i Castellums aktie-

1) Beräknat på basis av Vederlagsaktierna dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter (i) Företrädesemissionen och (ii) emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna.

kapital när Företrädesemissionen har genomförts. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier (som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier) ("BTA") kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Castellums förmåga att lämna utdelningar i framtiden kan vara begränsad och beror på flera faktorer.

Bolagets utdelningspolicy är beroende av Koncernens resultat och ekonomiska ställning, framtida vinster, kassaflöden, åtaganden gentemot Koncernens långivare, investeringar samt andra faktorer. Vidare finns det enligt svensk rätt bestämmelser som begränsar Castellums möjlighet att föreslå eller lämna utbetalning till att endast avse enligt lag tillgängliga utdelningsbara medel. Det finns risk för att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas för ett visst år.

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Som holdingbolag utgörs dess huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till dotterbolag, vilka genererar Bolagets kassaflöde. Följaktligen kommer Bolagets intäkter huvudsakligen från koncerninterna räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag samt möjliga bidrag och utdelningar från sådana dotterbolag. Förmågan hos Bolagets dotterbolag att göra dessa betalningar till Bolaget kan påverkas negativt till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag lämnande i form av utdelning eller andra finansiella flöden kan också begränsas på grund av olika åtaganden, till exempel kreditavtal som ingåtts av dotterbolag, skattebetingade begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyrare samt brist på tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos Bolagets dotterbolag. Castellums förmåga att lämna utdelningar i enlighet med utdelningspolicyen beror därför i hög grad på de utdelningar och andra kapitalflöden som Bolaget erhåller från sina dotterbolag. Sådana restriktioner kan ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning och, framför allt, begränsa Bolagets möjligheter att lämna framtida utdelningar.

Joint Global Coordinators åtaganden om att teckna aktier enligt Emissionsgarantiavtalet är inte säkerställda.

Joint Global Coordinators har enligt Emissionsgarantiavtalet åtagit sig att teckna aktier som inte tecknas eller betalas av andra i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp. Joint Global Coordinators åtaganden om att teckna aktier har dock inte säkerställts. Deras åtaganden om att teckna aktier är vidare villkorade av att vissa villkor i Emissionsgarantiavtalet uppfyllts. Det finns således en risk för att Joint Global Coordinators inte kan eller inte är skyldiga att fullgöra sina respektive åtaganden om att teckna aktier i Företrädesemissionen, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på möjligheterna att framgångsrikt genomföra Företrädesemissionen samt ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, bland annat eftersom utebliven finansiering från Företrädesemissionen kan innebära att Bolaget riskerar att handla i strid med det ingångna aktieöverlåtelseavtalet avseende dess förvärv av Norrporten.

Investorare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att vara föremål för vissa valutarisker om de investerar i aktierna.

Bolagets aktier är noterade i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investorare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerar drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

Aktieägare i USA eller övriga länder utanför Sverige kanske inte kan utnyttja företrädesrätt för att delta i emissioner eller återköpserbjudanden.

Enligt svensk rätt kommer aktieägare att ha företrädesrätt vid vissa emissioner av aktier, om inte dessa rättigheter frångås genom ett beslut av aktieägarna på en bolagsstämma, eller av Bolagets styrelse om aktierna emitteras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen enligt vilket styrelsen har rätt att frångå företrädesrätten. Värdepapperslagstiftningen i vissa jurisdiktioner kan dock begränsa Bolagets möjligheter att tillåta aktieägare från sådana jurisdiktioner att utnyttja sin företrädesrätt vid eventuella framtida emissioner.

Aktieägare i USA, liksom i vissa andra länder, kanske inte kan utöva sin företrädesrätt att delta i emissioner eller återköpserbjudanden, innefattande även erbjudanden under marknadsvärdet, om inte Bolaget beslutar att uppfylla lokala krav och, avseende USA, om det finns ett registration statement enligt Securities Act rörande dessa rättigheter eller om ett undantag från registreringsplikten är tillämpligt. I sådana fall kan innehav hänförligt till aktieägare med hemvist i andra länder än Sverige komma att spädas ut, eventuellt utan att utspädningen uppvägs av ersättning som erhållits för teckningsrätter. Bolaget ämnar vid tidpunkten för eventuella framtida emissioner av aktier som är föremål för företrädesrätt eller ett återköpserbjudande, i förekommande fall, att utvärdera kostnaden och potentiella åtaganden som hänger samman med att uppfylla lokala krav, inklusive eventuellt registration statement i USA, liksom de indirekta fördelarna för Castellum att möjliggöra för aktieägare från andra länder än Sverige att utöva sin företrädesrätt till aktierna eller delta i återköpserbjudande, i förekommande fall, och eventuella andra faktorer som anses lämpliga vid den tidpunkten, och därefter besluta om huruvida Bolaget ska uppfylla lokala krav, inklusive att lämna in ett registration statement i USA. Det finns en risk för att lokala krav inte kommer att uppfyllas eller att ett registration statement inte kommer att lämnas in i USA för att möjliggöra för dessa ägare att utöva sin företrädesrätt eller delta i återköpserbjudande.

Det kan vara svårt för aktieägare utanför Sverige att föra talan samt verkställa utländska avgöranden mot Bolaget.

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av bolagsordningen och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i icke-svenska bolag. Merparten av Bolagets tillgångar är belägna i Sverige och Danmark. Till följd av detta kan det bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfaranden eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

Framåtriktade uttalanden och presentation av finansiell och övrig information

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar ledningens syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden i allmänhet är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt andra uttalanden än uttalanden om historiska fakta eller nuvarande fakta eller förhållanden. Framåtriktade uttalanden kan kännas igen på orden "tror", "vänta sig", "avser", "ämnar", "uppskattar", "förväntar", "antar", "förutser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt" eller i varje enskilt fall, deras negation, eller liknande uttryck lämpliga för att identifiera information som hänför sig till framtida händelser. Andra framåtriktade uttalanden kan kännas igen på sammanhanget i vilket de används. Framåtriktade uttalanden förekommer på ett antal ställen i Prospektet och omfattar bland annat uttalanden i avsnitten "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknad", "Castellum före förvärvet av Norrporten" och "Castellum efter förvärvet av Norrporten" och omfattar uttalanden om bland annat:

- Castellums strategi- och tillväxtutsikter, inklusive sådana uppgifter för olika geografiska områden,
- Castellums finansiella mål, utdelningspolicy samt finansiella riskmått,
- de intäkter som förväntas genereras av Castellums nuvarande fastighetsbestånd,
- Castellums planerade investeringar i fastigheter och bolag samt andra investeringar,
- förväntningar avseende den framtida ökande efterfrågan på lokaler och fastigheter,
- effekten av regleringar vad avser Castellum och dess verksamhet,
- den generella ekonomiska utvecklingen och utvecklingen i Castellums bransch och marknad, och
- konkurrensomständigheterna på den marknad där Castellum är verksam.

Även om Bolaget bedömer att förväntningarna som framgår av dessa framåtriktade uttalanden är rimliga kan det inte ge några garantier för att de kommer att materialiseras eller visa sig vara korrekta. Eftersom dessa uttalanden är baserade på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerhetsfaktorer, kan de faktiska resultaten eller utfallen väsentligen skilja sig från dem som anges i de framåtriktade uttalandena till följd av många faktorer, inklusive bland andra:

- makroekonomiska faktorer,
- att Castellums förvärv av Norrporten utvecklas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt,
- omständigheter vilka har en negativ inverkan på värdet av Castellums och/eller Norrportens fastigheter, hyresintäkter eller utvecklingsprojekt,
- Castellums möjligheter att konkurrera på ett framgångsrikt sätt,
- Castellums förmåga och möjlighet att faktiskt verkställa sin investeringsstrategi,
- omständigheter vilka ger upphov till ökade fastighetskostnader eller svårigheter att avyttra fastigheter,
- skador på Castellums renommé eller anseende,
- Castellums förmåga att bibehålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal,
- förändringar i olika regelverk, legala förhållanden samt förekomsten av tvister och andra rättsliga förfaranden,
- förändrad skattesituation, förändringar i skattelagstiftning och/eller framtida begränsningar av rätt till avdrag för skattemässiga underskott,
- finansiella risker, inklusive finansierings-, ränte- och valutarisker, och
- ytterligare faktorer som kan resultera i att Koncernens faktiska prestation eller resultat avviker, innefattande de faktorer som diskuteras i avsnitt "Riskfaktorer".

Dessa framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen för detta Prospekt. Bolaget åtar sig uttryckligen ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller förordning.

Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och uppmanas att läsa Prospektet i dess helhet, inklusive avsnitten ”*Sammanfattning*”, ”*Riskfaktorer*”, ”*Marknad*”, ”*Castellum före förvärvet av Norrporten*” och ”*Castellum efter förvärvet av Norrporten*”, vilka inkluderar beskrivningar av de faktorer som kan ha en inverkan på Koncernens verksamhet och den marknad som Koncernen är verksam på.

Presentation av finansiell och övrig information

Detta Prospekt innehåller information från Bolagets reviderade koncernredovisning för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2015, 2014 och 2013 och som har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards så som dessa antagits av Europeiska unionen (”IFRS”). Koncernredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2015 och 2014 har reviderats av Bolagets oberoende revisorer Hans Warén (Deloitte) och Magnus Fredmer (Ernst & Young). Koncernredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2013 har reviderats av Bolagets oberoende revisorer Magnus Fredmer (Ernst & Young) samt Conny Lysér (KPMG). Detta Prospekt innehåller även information från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 har inte översiktligt granskats eller reviderats av dess revisorer. För mer information om Bolagets revisorer och revision hänvisas till avsnitten ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Revisorer*” och ”*Bolagsstyrning – Revision*”.

Detta Prospekt innehåller information från Norrportens reviderade koncernredovisning för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2015, 2014 och 2013. Koncernredovisningarna för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2015 och 2014 har upprättats i enlighet med IFRS. Koncernredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2013 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Koncernredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2015 och 2014 och har reviderats av Norrportens oberoende revisor Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Koncernredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2013 har reviderats av Norrportens oberoende revisor KPMG AB med Peter Dahlöf som huvudansvarig revisor. Detta Prospekt innehåller även information från Norrportens delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 men inte reviderats eller granskats av dess revisor.

Räkenskaperna läggs fram i svenska kronor. För ytterligare information om valuta och valutakurser, se avsnitten ”*Riskfaktorer – Castellum är exponerat för valutarisker*” och ”– *Valuta*”.

Finansiella mått som inte följer IFRS

Vissa finansiella mått som ingår i Prospektet, exempelvis särskilda operationella mått samt nyckeltal, är inte mått på finansiell prestation eller likviditet i enlighet med IFRS.

De finansiella mått som anges i Prospektet och som inte följer IFRS är inte erkända mått på finansiell prestation enligt IFRS, utan mått som ledningen använder för att följa den underliggande utvecklingen av verksamheten och rörelsen. I synnerhet bör de finansiella mått som inte följer IFRS inte betraktas som ersättning för intäkter, rörelseresultat, periodens resultat, kassaflöde under eller per slutet av perioden eller andra poster som ingår i en resultaträkning eller kassaflödesanalys i enlighet med IFRS. De finansiella mått som inte följer IFRS anger inte nödvändigtvis huruvida kassaflödet kommer att vara tillräckligt eller tillgängligt för att motsvara likviditetsbehovet och det är möjligt att de inte ger någon indikation om Bolagets historiska rörelseresultat. Dessa mått är inte heller avsedda att indikera Bolagets framtida resultat.

Bolaget ger uppgifter om dessa mått som inte följer IFRS i Prospektet eftersom det anser att dessa är viktiga ytterligare mått på Bolagets prestation och anser att de i stor utsträckning används av investerare som jämför prestation mellan olika företag. Eftersom alla företag inte beräknar dessa eller andra finansiella mått som inte definieras enligt IFRS på samma sätt, är det möjligt att det sätt som ledningen valt att använda de finansiella måtten på inte kan jämföras med begrepp som definieras på liknande sätt och som används av andra företag.

För mer information om Koncernens finansiella mått samt definitioner av respektive mått hänvisas till avsnitten ”*Historisk finansiell information – Sammanfattning av finansiell information för Castellum*” och ”*Historisk finansiell information – Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Castellum – Redovisningsprinciper*”.

Justeringar

Viss finansiell och övrig information som beskrivs i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer tillgänglig för läsaren. Följaktligen motsvarar siffrorna i vissa kolumner inte det exakt angivna totala beloppet.

Valuta

Prospektet avser referenserna till: (i) ”SEK och kronor” den lagliga valutan i Sverige, (ii) ”EUR” euro, den gemensamma valutan för Europeiska unionens medlemsstater som är medlemmar i Europeiska monetära unionen och har antagit euron som sin lagliga valuta och (iii) ”DKK” den lagliga valutan i Danmark.

Varumärken

Bolaget äger eller innehar rättigheter till vissa varumärken, handelsnamn eller servicemärken som det använder i samband med att det bedriver sin verksamhet. Bolaget hävdar sina rättigheter till sina varumärken, handelsnamn och servicemärken i den utsträckning gällande lag tillåter.

Varumärken, handelsnamn och servicenamn för andra bolag som nämns i Prospektet tillhör innehavaren. Enbart för bekvämlighetens skull upptas de varumärken, handelsnamn och upphovsrätter som nämns i Prospektet utan symbolerna TM, ® och ©.

Inbjudan till teckning av aktier i Castellum

Styrelsen för Castellum beslöt den 13 april 2016 om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Vidare beslöt styrelsen för Castellum den 17 maj 2016 om de slutliga villkoren för Företrädesemissionen innebärande att högst 82 miljoner nya aktier ("Nya Aktier") ska emitteras till en teckningskurs om 77 kronor per Ny Aktie. Styrelsens beslut om Företrädesemissionen godkändes av extra bolagsstämman den 20 maj 2016.

Bolaget har ingått ett Emissionsgarantiavtal med Joint Global Coordinators enligt vilket Joint Global Coordinators har åtagit sig att teckna aktier som inte tecknas eller betalas i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp, se vidare avsnitt "*Legala frågor och övrig information – Emissionsgarantiavtal*". Därmed är Företrädesemissionen i sin helhet garanterad.

Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen den 24 maj 2016. För varje befintlig aktie som aktieägarna innehar erhålls en teckningsrätt. Två teckningsrätter ger rätt att teckna en Ny Aktie till en teckningskurs om 77 kronor per aktie. Teckningsperioden löper från och med den 26 maj 2016 till och med den 9 juni 2016, eller sådant senare datum som beslutas av styrelsen. De Nya Aktierna medför samma rätt som de befintliga aktierna i Bolaget.

Teckning av Nya Aktier kan också ske utan stöd av teckningsrätter. Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, ska styrelsen besluta om tilldelning av Nya Aktier tecknade utan teckningsrätter. Tilldelning ska därvid ske:

- i första hand till dem som anmält sig för teckning och tecknat Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av Nya Aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning,
- i andra hand till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal Nya Aktier som anges i respektive teckningsanmälan och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, och
- i tredje hand ska eventuella återstående Nya Aktier tilldelas Joint Global Coordinators, med fördelning i förhållande till storleken på deras respektive ställda garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet.

Genom Företrädesemissionen ökas aktiekapitalet med högst 41 miljoner kronor från 86 003 354 kronor till 127 003 354 kronor. Vid full teckning av Företrädesemissionen kommer Castellum att tillföras 6 314 miljoner kronor före emissionskostnader, vilka bedöms uppgå till cirka 124 miljoner kronor.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 33,3 procent,¹⁾ men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. Bolagets förvärv av Norrporten kommer vidare att delfinansieras genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, vilket kommer att leda till en utspädning av befintliga aktieägares ägarandelar om cirka 10,0 procent.²⁾

Härmed inbjuds aktieägare i Castellum att med företrädesrätt teckna Nya Aktier i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm 25 maj 2016

Castellum AB (publ)
Styrelsen

- 1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.
- 2) Beräknat på basis av Vederlagsaktierna dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter (i) Företrädesemissionen och (ii) emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna.

Bakgrund och motiv

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

Utifrån denna affärsidé har Castellum sedan börsnoteringen 1997 ökat fastighetsvärdet med 35 miljarder kronor, från 10 miljarder kronor till 45 miljarder kronor och ökat börsvärdet från 3 miljarder kronor till 22 miljarder kronor. Under samma period har det årliga förvaltningsresultatet ökat med cirka 1 300 miljoner kronor, från cirka 300 miljoner kronor till cirka 1 600 miljoner kronor, och värdeöverföringar (utdelningar, återköp av egna aktier samt inlösen av aktier) till aktieägarna har genomförts till ett sammantaget belopp om 9 400 miljoner kronor.

Den 13 april 2016 offentliggjordes att Castellum tecknat avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om förvärv av samtliga aktier i Norrporten. Avtalet är bland annat villkorat av godkännanden från Konkurrensverket vilket erhöles den 3 maj 2016. Förvärvet förväntas fullbordas i slutet av juni 2016.

Förvärvet av Norrporten är ett mycket stort och viktigt steg för Castellum. Inte bara för att Castellums fastighetsvärde ökar med 59 procent till 71 miljarder kronor, utan även på grund av ett antal andra faktorer:

- Castellums bestånd utökas med högkvalitativa och attraktiva fastigheter, flertalet i tillväxtorter där Castellum redan sedan tidigare är verksamt, som exempelvis i Stockholm, Helsingborg, Köpenhamn samt i några nya, såsom Luleå, Umeå och Sundsvall.
- Kontraktportföljen förlängs, då Norrportens genomsnittliga kontraktslängd uppgår till cirka 5,1 år, vilket förlänger den nya koncernens motsvarande tal till cirka 4,1 år.
- Av Norrportens hyresintäkter kommer cirka 41 procent från den offentliga sektorn, innebärande att inslaget av samhällsfastigheter ökar.
- Ökad lönsamhet från ömsesidigt lärande avseende hållbarhetsarbete där Norrporten jämte Castellum är ett av Nordens grönaste fastighetsbolag.

- Större och bättre positionerad fastighetsportfölj, vilket ökar förutsättningarna för fortsatt lönsam tillväxt genom såväl fler egna projektinvesteringar, bland annat från ett antal av Norrportens intressanta byggrätter, som att Koncernen blir en intressantare och starkare samarbetspartner för kunder och kommuner.
- Castellum tillförs genom Norrportens medarbetare kompletterande kompetenser, avseende bland annat projektledning, kundnytta och kundnärhet på både nya och gamla orter och skapar förutsättningar för en effektivare organisation.
- Positiva effekter på förvaltningsresultatet per aktie, dels från betydande samordningsvinster, men även från ökade tillväxtpotentialer.

Genom förvärvet av Norrporten blir Castellum ett signifikant större fastighetsbolag med två nya stora aktieägare, Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden med en varsin ägarandel om 5,37 procent respektive 4,98 procent (med hänsyn tagen till Andra AP-fondens befintliga aktieinnehav i Castellum vid dagen för detta Prospekt). Sammantaget bedöms förvärvet även öka intresset för Castellum ur ett antal olika kapitalmarknadsperspektiv. Förvärvet kommer inte föranleda några förändringar avseende Castellums finansiella mål, riskmått eller utdelningspolicy.

I syfte att finansiera den kontanta delen av köpeskillingen och samtidigt upprätthålla en belåningsgrad på koncernnivå understigande 55 procent, har Castellums styrelse fattat beslut om Företrädesemissionen om 6 314 miljoner kronor under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande. Den 20 maj 2016 godkände extra bolagsstämma i Castellum styrelsens beslut om Företrädesemissionen.

Styrelsen för Castellum är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiskt förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 25 maj 2016

Castellum AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 24 maj 2016 är registrerade i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för Castellums räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Bolaget kommer att erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 33,3 procent,¹⁾ men har möjlighet att helt eller delvis ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter. Bolagets förvärv av Norrporten kommer vidare att delfinansieras genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, vilket kommer att leda till en utspädning av befintliga aktieägares ägarandelar om cirka 10,0 procent.²⁾

Teckningskurs

De Nya Aktierna emitteras till en teckningskurs om 77 kronor per aktie. Courtaget utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 24 maj 2016. Aktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 20 maj 2016. Aktierna handlas exklusivt rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 21 maj 2016.

Teckningstid

Teckning av Nya Aktier ska ske under tiden från och med den 26 maj 2016 till och med den 9 juni 2016. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 9 juni 2016.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Prospekt och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare eller företrädare för aktieägare i Bolaget som på avstämningsdagen den 24 maj 2016 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av Nya Aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se vidare avsnitt "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i till exempel Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Singapore, Sydafrika eller USA inte att erhålla detta Prospekt. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

2) Beräknat på basis av Vederlagsaktierna dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter (i) Företrädesemissionen och (ii) emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med 26 maj 2016 till och med 7 juni 2016. Carnegie, Swedbank och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0008374151.

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med 26 maj 2016 till och med 9 juni 2016. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 9 juni 2016 kommer ej utnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna för att teckna Nya Aktier ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna Nya Aktier senast den 9 juni 2016, eller enligt instruktioner från tecknarens förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 7 juni 2016.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin, och
- anmälningssedeln märkt "Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter" ska användas om teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av Nya Aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade Nya Aktierna, vilket ska ske på samma sätt som för andra bankgiro betalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9483 eller laddas ner från Carnegies hemsida www.carnegie.se. Anmälningssedel ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 17 den 9 juni 2016.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna Nya Aktier med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Transaction Support
SE-103 38 Stockholm
Sverige
SWIFT adress: ESSESESS
IBAN: SE385000000052211000363
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 9 juni 2016.

Om teckning avser ett annat antal Nya Aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter" användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9483. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referens från anmälningssedeln anges. Anmälningssedeln ska vara Carnegie, Transaction Support tillhanda enligt adress ovan den sista betalningsdagen, som är den 9 juni 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna Nya Aktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare.

Betalda tecknade aktier

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto.

De Nya Aktierna kommer att bokföras som BTA (BTA 1) på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket (eller om möjlig delregistrering utnyttjas av BTA 1). Efter det att en första delregistrering skett hos Bolagsverket, omvandlas BTA 1 till vanliga aktier som registreras på aktieägarnas VP-konton omkring den 17 juni 2016 utan särskild avisering från Euroclear. En andra serie BTA (BTA 2) kommer att utfärdas för teckning som skett vid sådan tidpunkt att tecknade aktier inte kunnat inkluderas i den första delregistreringen BTA 2 kommer att bokas om av Euroclear till vanliga aktier när slutlig registrering gjorts hos Bolagsverket. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA 1 kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 26 maj 2016 till och med den 13 juni 2016. Carnegie, Swedbank och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA. ISIN-koden för BTA 1 är SE0008374169.

Teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter samt tilldelning

Teckning av Nya Aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Anmälan om teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningsedel, benämnd ”Teckning utan stöd av teckningsrätter”. Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningsedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies webbplats www.carnegie.se samt från Castellums webbplats www.castellum.se. Anmälningsedel kan ske per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm eller lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 17 den 9 juni 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

Tilldelning

Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, ska styrelsen besluta om tilldelning av Nya Aktier tecknade utan teckningsrätter. Tilldelning ska därvid ske:

- i första hand till dem som anmält sig för teckning och tecknat Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av Nya Aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning,
- i andra hand till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal Nya Aktier som anges i respektive teckningsanmälan och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, och
- i tredje hand ska eventuella återstående Nya Aktier tilldelas Joint Global Coordinators, med fördelning i förhållande till storleken på deras respektive ställda garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet.

Som bekräftelse på tilldelning av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till tecknaren omkring den 14 juni 2016. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade Nya Aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA som tecknas utan stöd av teckningsrätter bokats in på VP-kontot. De tecknade Nya Aktierna kommer att bokföras som BTA 2 på VP-konto till dess att registrering av sådana Nya Aktier skett hos Bolagsverket. Sådana Nya Aktier förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring 20 juni 2016. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. ISIN-koden för BTA 2 som tecknats utan stöd av teckningsrätter är SE0008374177. BTA 2 kommer ej att noteras och handlas.

Handel med Nya Aktier

Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat Företrädesemissionen kommer även de Nya Aktierna att kunna handlas på Nasdaq Stockholm. Sådan handel beräknas inledas omkring den 20 juni 2016.

Rätt till utdelning

De Nya Aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den första avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de Nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket.

Oåterkallelig teckning

Företrädesemissionen genomförs som ett led i Castellums förvärv av Norrporten och Företrädesemissionen är villkorad av att Konkurrensverket godkänner Castellums förvärv antingen genom beslut om att lämna förvärvet utan åtgärd (med eller utan villkor) eller genom att erforderliga tidsfrister löpt ut och utan beslut om att väcka talan. I och med att Konkurrensverket godkände Castellums förvärv den 3 maj 2016 är villkoret uppfyllt vid dagen för detta Prospekt.

Teckning av Nya Aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av Nya Aktier, såtillvida inte annat följer av detta Prospekt eller av tillämplig lag.

Offentliggörande av teckningsresultat i Företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 14 juni 2016 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

Övrig information

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de Nya Aktierna kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid.

Beskattning

För information rörande beskattning hänvisas till avsnitt *"Vissa skattefrågor i Sverige"*.

Marknad

Marknadsöversikt

Om inte annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Castellums utvärdering av flera källor, däribland offentligt tillgängliga rapporter från bland annat fastighetsrådgivnings- och analysföretag. Branschundersökningar och publikationer anger i allmänhet att informationen hämtats från källor som förmodas vara pålitliga, men det finns inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Eftersom Castellum inte har tillgång till de fakta och antaganden som ligger till grund för sådan marknadsdata, eller statistisk information och ekonomiska indikatorer i sådana tredjepartskällor, kan Castellum inte verifiera informationen, och även om Castellum anser att den är tillförlitlig finns det inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Såvitt Castellum känner till och kan bedöma efter en jämförelse med annan information som publicerats av sådana källor har ingen information utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande. Prognoser och framåtblickande uttalanden i detta avsnitt utgör inte någon garanti för den framtida utvecklingen, och faktiska händelser och omständigheter kan avvika väsentligt från de aktuella förväntningarna. Ett antal olika faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser. Se avsnitten "Viktig information – Bransch- och marknadsinformation", "Riskfaktorer" och "Framåtriktade uttalanden och presentation av finansiell och övrig information".

Inledning

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastighetsportföljen är främst koncentrerad till kommersiella fastigheter i utvalda regioner i Sverige, men Koncernen äger också fastigheter i Köpenhamn. De regioner där Koncernen är verksam är Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Den 4 april 2016 offentliggjorde Bolaget en ny struktur för dess verksamhet, varigenom Koncernens verksamhetsregioner delas in i regionerna Väst, Stockholm, Mitt och Öresund, se avsnitt "Castellum före förvärvet av Norrporten – Organisation och anställda – Organisation". När Bolagets förvärv av Norrporten fullbordats kommer Koncernen även att vara verksam i en femte region, Norr.

Koncernens verksamhet påverkas av den makroekonomiska utvecklingen i stort, främst i Sverige, samt av utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna. De lokala fastighetsmarknaderna korrelerar ofta positivt med stigande ekonomisk aktivitet, som i allmänhet drivs av faktorer som en välutvecklad infrastruktur, välutbildad arbetskraft, befolkningstillväxt och låg arbetslöshet.

Makroekonomiska faktorer och drivkrafter

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av en mängd olika makroekonomiska faktorer som inverkar på den ekonomiska aktiviteten, vilken ofta mäts i termer av BNP, inflation, räntor, befolkningstillväxt och sysselsättning, se avsnitten "Riskfaktorer – Castellums verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer".

Allmänna faktorer

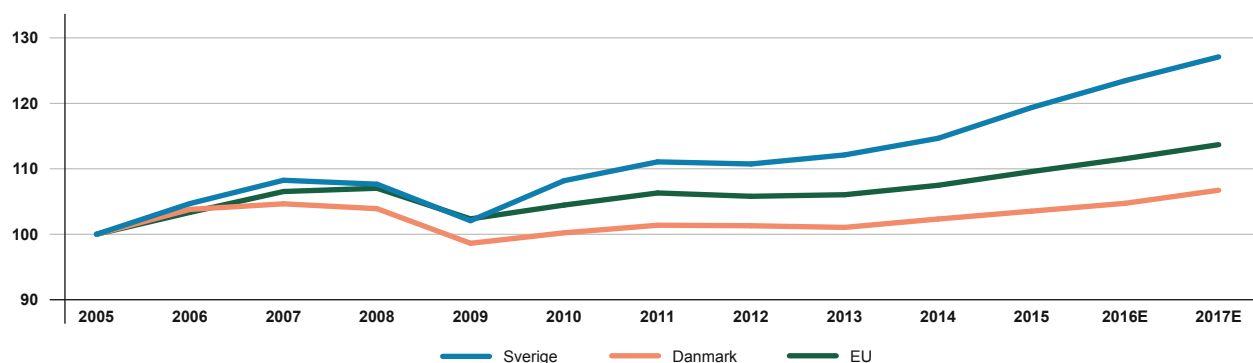
Sverige, med drygt 9,9 miljoner invånare, bedöms av Bolaget som ett land med öppen och god ekonomi, vilket bland annat kan anses bero på ett relativt stabilt och transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, sunda statsfinanser och hög produktivitet. Svensk industris exportberoende har historiskt sett även bidragit till att Sverige uppvisat god förmåga att anpassa och ställa om ekonomin vid konjunkturförändringar. Sysselsättningen i Sverige och den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av den goda ekonomin. Inflationen bedöms dock av Bolaget vara fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden i kombination med begränsad inhemsk löneökningstakt.

BNP

Svensk ekonomi försätter att utvecklas väl med god tillväxt i BNP som väntas fortsätta under 2016.¹⁾ Bolaget bedömer att tillväxten främst är driven av investeringar och inhemsk privat konsumtion. Vidare bedöms av Bolaget högre offentliga utgifter som en följd av ökningen av asylsökande också bidra till BNP-tillväxten. Bolaget bedömer att exporten av tjänster har utvecklats snabbt medan återhämtningen för varuexporten försätter att gå långsamt. Nivåerna för bygg- och infrastrukturinvesteringar i Sverige visar enligt Bolagets bedömning på hög ekonomisk aktivitet medan industrins investeringar bedöms som dämpade.

Enligt Europeiska kommissionens rapport *European Economic Forecast*,²⁾ ökade Sveriges BNP med 4,1 procent under 2015, vilket är en högre BNP-tillväxt än i Danmark, Norge och Finland (dansk, norsk och finsk BNP ökade med 1,2 procent, 1,6 procent respektive 0,5 procent under 2015). Sedan finanskrisen 2008–2009 har BNP ökat varje år i Sverige, med undantag för 2012. Utöver goda makroekonomiska faktorer lyfter OECD fram en konkurrenskraftig och diversifierad företagssektor i sin beskrivning av den svenska ekonomins styrkor, vilken delvis anses ha en god konkurrensfördel inom kunskapsintensiva verksamheter.³⁾ Sveriges varierade näringsliv minskar även landets beroende av enskilda industrier, slutmarknader, handelspartner och råvaror. BNP-tillväxten i Sverige har haft stöd av en god inhemsk efterfrågan vilket, enligt OECD, drivits av ökad privatkonsumtion tack vare stigande sysselsättning och högre disponibel inkomst.⁴⁾

BNP-tillväxt 2005–2017E (indexerat)

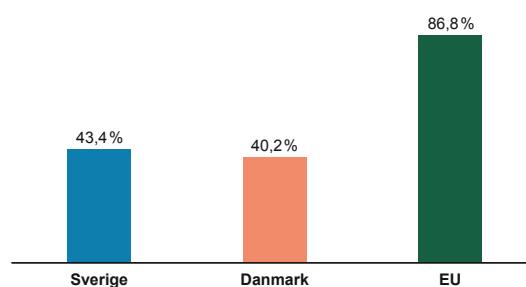


Källa: Europeiska kommissionen, AMECO-databasen, 3 maj 2016. Grafen är indexerad till 2005.

Den sammanlagda BNP-tillväxten har under de senaste tio åren varit högre i Sverige än i andra skandinaviska länder och i EU som helhet. I sin rapport *European Economic Forecast*,⁵⁾ förväntar sig Europeiska kommissionen att denna trend ska fortsätta under 2016, då BNP förväntas öka med 3,4 procent i Sverige, jämfört med en BNP-tillväxt i EU på 1,8 procent.

Efter några år med måttlig BNP-tillväxt efter den globala finanskrisen har BNP-tillväxten i Danmark varit positiv de senaste åren. Danmarks BNP ökade under 2015 med 1,2 procent och förväntas öka med 1,2 procent under 2016.⁶⁾

Offentlig bruttoskuld i förhållande till BNP, 2015



Källa: Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016. BNP i löpande priser.

1) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

2) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

3) OECD Economic Surveys SWEDEN, mars 2015.

4) OECD Economic Surveys SWEDEN, mars 2015.

5) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

6) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

Utöver en historiskt stabil och positiv BNP-tillväxt har den svenska ekonomin även en låg statsskuld i förhållande till BNP, i synnerhet jämfört med andra länder i EU.

Enligt Europeiska kommissionens rapport *European Economic Forecast*,¹⁾ uppgick Sveriges statsskuld i förhållande till BNP vid utgången av 2015 till 43,4 procent, vilket är betydligt lägre än EU-aggregerat, där motsvarande tal uppgår till 86,8 procent. I likhet med Sverige och jämfört med EU är Danmarks statsskuld i förhållande till BNP låg, och uppgick till 40,2 procent vid utgången av 2015.

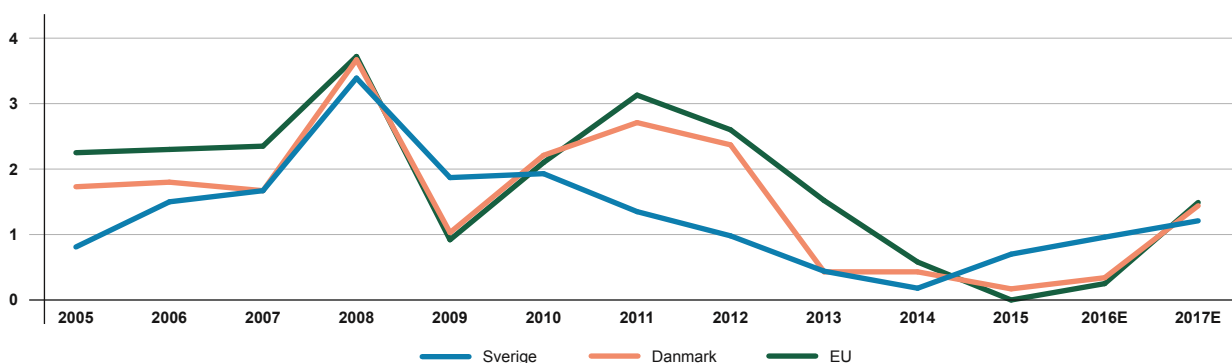
Inflation och KPI

En positiv och stabil inflation gynnar såväl den privata konsumtionen som kapitalinvesteringar, inklusive fastighetsinvesteringar, och är allmänt ett tecken på en aktiv och växande ekonomi. I både Sverige och Danmark kopplas i regel hyresnivån under hyresavtalets löptid till konsumentprisindex ("KPI") respektive nettoprisindex

("NPI"), varigenom hyresintäkter kompenseras för inflation. Inflationen i Sverige har de senaste åren legat under Sveriges Riksbanks inflationsmål på två procent. Inflationen i några av de länder som är Sveriges största handelspartner och i EU har också varit lägre än det historiska genomsnittet. Enligt Europeiska kommissionens rapport *European Economic Forecast*,²⁾ ökade inflationen i Sverige under 2015 till 0,7 procent, och inflationen förväntas öka ytterligare under de kommande åren som en följd av en mer expansiv penningpolitik, med bland annat låg styrränta och köp av statsobligationer från Sveriges Riksbank.

Inflationen i Danmark har också varit relativt låg de senaste åren, vilket till stor del beror på lägre energipriser. Inflationen i Danmark uppgick till 0,2 procent under 2015 och förväntas öka till 0,3 procent under 2016 tack vare en starkare ekonomi.³⁾

Inflation (KPI), 2005 – 2017E (%)



Källa: Europeiska kommissionen, AMECO-databasen, 3 maj 2016. Inflation mätt genom harmoniserat index för konsumentpriser.

Räntor och kreditmarknad

Riksbanken har sedan 2015 fokuserat på inflationsmålet om två procent och fört en expansiv penningpolitik. Exempelvis som i februari 2016 då reporäntan sänktes till -0,5 procent. Riksbanken har även aviserat fortsatta köp av statsobligationer vilket bidrar till att hålla nere räntor med längre löptid. Riksbanken bedömer att inflationen trendmässigt har börjat stiga något men den anses fortsatt vara för låg. Reporäntebanan har successivt justerats ner och Riksbanken bedömer nu att reporäntan långsamt kommer att börja höjas i mitten av 2017.⁴⁾

Den för Castellum viktiga 3-månaders Stibor-räntan steg något i slutet av 2015 och i början av 2016 men sjönk därefter snabbt ner till historiskt låga nivåer efter Riksbankens sänkning i februari och har varit relativt stabil efter det.⁵⁾ I linje med interbanksräntorna har även de femåriga swapparna i SEK, DKK och EUR successivt minskat under de senaste åren och ligger i dagsläget på historiskt låga nivåer.⁶⁾

1) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

2) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016. Inflation i termer av Harmoniserat Index för Konsumentpriser ("HIKP"). HIKPs är en uppsättning av KPIs inom Europeiska Unionen beräknade enligt en harmoniserad metodik och en enda uppsättning definitioner.

3) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

4) Riksbanken, 20 april 2016.

5) Riksbanken, 20 april 2016.

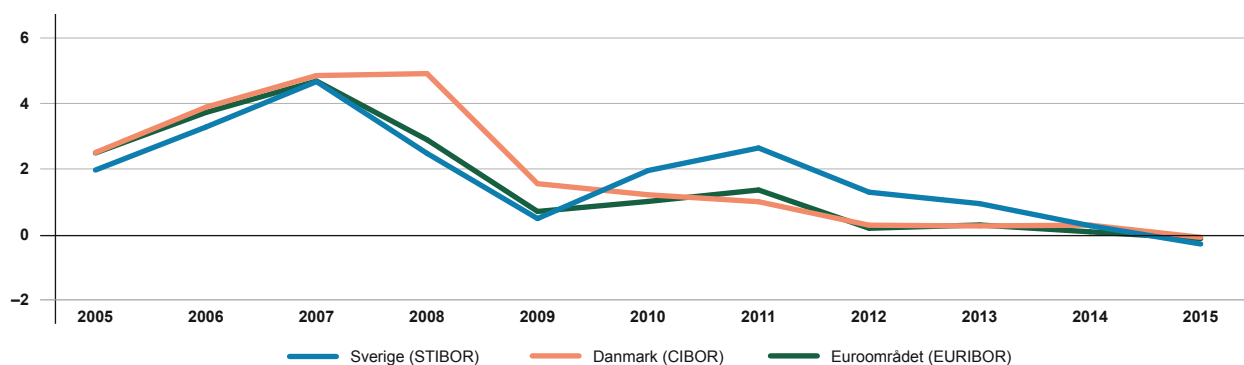
6) Bloomberg, data per 4 maj 2016.

Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta minskade tidigt under 2016 drivet av sjunkande långa räntor.

Tillgången till bankfinansiering respektive finansiering på kreditmarknaden bedöms av Bolaget som god respektive relativt god. Marginalerna på kreditmarknaden var tydligt uppåt under senare delen av 2015 och bedöms av

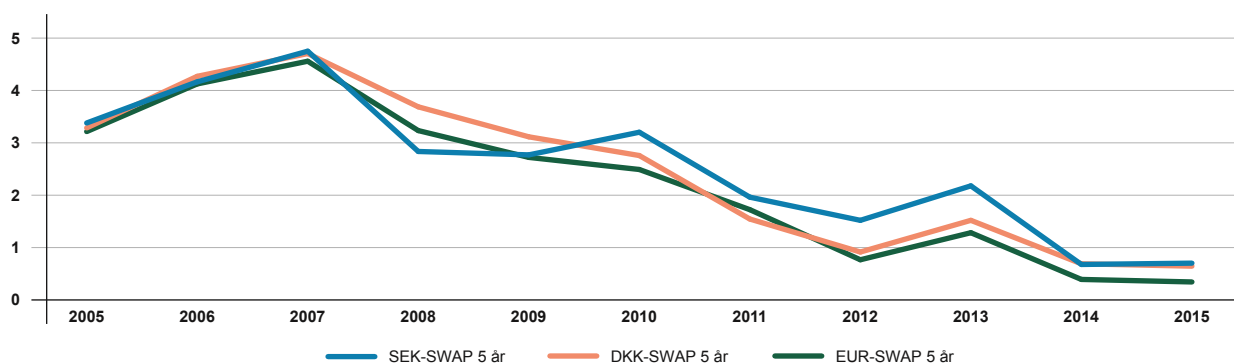
Bolaget att fortsatt öka något under 2016. Antalet emissioner på den svenska företagsobligationsmarknaden bedöms av Bolaget dock ha varit få på senare tid och tillgången till kapitalmarknadsfinansiering återfinns främst på korta löptider. Kreditmarginalerna för bankfinansiering, som ökade något under slutet av 2015, bedöms av Bolaget vara relativt stabila till fortsatt något ökande.

Räntor, 2005–2015, 3-månadersräntor (%)



Källa: Bloomberg, 29 april 2016. Räntor vid årsslut.

SWAP-räntor, 2005–2015, 5-årig SWAP (%)



Källa: Bloomberg, 4 maj 2016. Räntor vid årsslut.

Sysselsättning

Sysselsättningen har en påverkan på både den privata konsumtionen och den ekonomiska tillväxten och den ekonomiska aktiviteten tenderar därför att öka i takt med stigande sysselsättningsnivåer. Vidare tenderar en högre ekonomisk aktivitet att leda till ett växande behov av kommersiella lokaler. Sveriges sysselsättningsnivå har ökat varje år sedan 2013 och förväntas att öka mer än i något annat land i Skandinavien under 2016.¹⁾ Trots en högre förväntad sysselsättningsnivå i framtiden bedömer Bolaget att det föreligger en viss obalans mellan utbudet

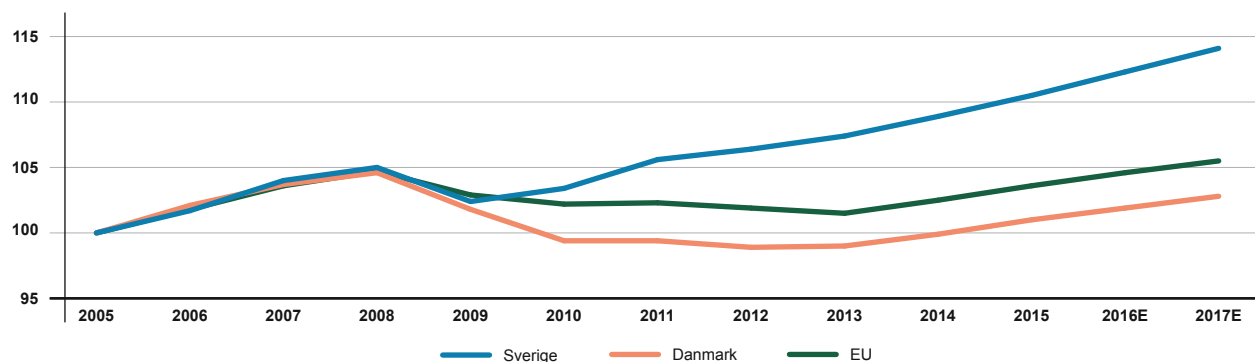
av arbetskraft och den typ av arbetskraft som näringslivet efterfrågar och har behov av, vilket har lett till en viss brist på arbetskraft inom delar av näringslivet. Bolaget bedömer exempelvis att en brist på arbetskraft väntas uppstå för flera grupper inom främst bygg och offentlig sektor. Vidare bedömer Bolaget att arbetslösheten endast påverkas marginellt av ökningen i sysselsättning till följd av ett större utbud av arbetskraft.

I Danmark ökade sysselsättningen både under 2014 och 2015 och förväntas fortsatt att öka under 2016.²⁾

1) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

2) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Spring 2016, 3 maj 2016.

Sysselsättningsnivå, 2005–2017E (indexerat)



Källa: Europeiska kommissionen, AMECO-databasen, 3 maj 2016.
Sysselsättning i nominella belopp. Grafen är indexerad till 2005.

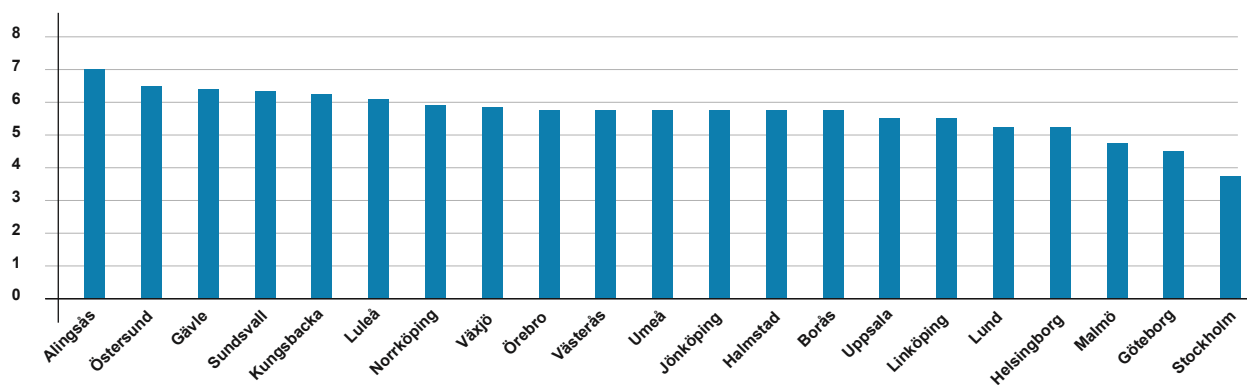
Svensk fastighetsmarknad

Bolaget bedömer att svensk fastighetsmarknad innefattar hyreshus och industrifastigheter med ett totalt taxeringsvärde om cirka 2 900 miljarder kronor och ett marknadsvärde om cirka 3 900 miljarder kronor. Beståndet inbegriper dock fastigheter som inte direkt är en del av det kommersiella fastighetsbeståndet såsom vissa specialanpassade byggnader för industriell verksamhet och hyreshus ägda av bostadsrättsföreningar. Av det kommersiella beståndet i Sverige bedöms Castellum, som är en av Sveriges största fastighetsägare, äga i storleksordningen 1–2 procent. Sammantaget bedömer Bolaget att svenska börsnoterade fastighetsbolag uppskattningsvis äger cirka 10 procent av det kommersiella fastighetsbeståndet.

De största fastighetsägarna i Sverige bedöms av Bolaget, utöver de börsnoterade bolagen, vara offentligt ägda bolag samt såväl svenska som utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner.

I nedanstående diagram illustreras direktavkastningskraven på kontor i centrala lägen på Castellums och Norrportens svenska marknader.

Direktavkastningskrav på kontorsfastigheter i centrala lägen på utvalda marknader (%)

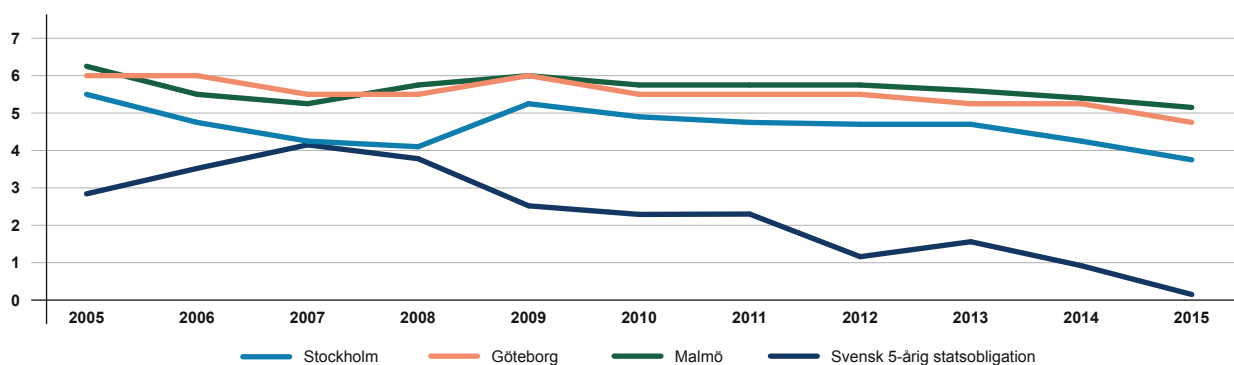


Källa: Forum, data per 31 mars 2016.

Som framgår av nedanstående diagram har direktavkastningskraven på kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö minskat de senaste åren. En ökad efterfrågan på högkvalitativa och centralt belägna kontorsfastigheter samt en låg produktionstakt på nya kontor i kombination med god tillgång till lånefinansiering och låga räntor, bedöms av Bolaget bland annat vara faktorer som bidrar till lägre direktavkastningskrav på kontorsfastigheter i

Stockholm, Göteborg och Malmö. Skillnaden, den så kallade "riskpremiem", mellan den 5-åriga statsobligationsräntan i Sverige och direktavkastningskravet på kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö har ökat under perioden från 2013 till 2015, vilket kan anses illustrera att fastighetstillgångar erbjuder en relativt sett högre avkastning.

Direktavkastning på kontorsfastigheter och avkastning för 5-årig statsobligation i Sverige, 2005–2015 (%)



Källa: Forum, Riksbankens databas. Avkastning för svensk 5-årig statsobligation beräknad som årligt genomsnitt. Hämtad 4 maj 2016.

Fastighetstransaktionsmarknaden

I nominella tal bedömer Bolaget att de svenska och danska marknaderna är bland de mer likvida i Europa. Likviditeten på dessa marknader förklaras till viss del av ovan nämnda faktorer, till exempel en positiv makroekonomisk utveckling, god sysselsättning och ett attraktivt företagsklimat. En annan förklaring kan vara att både den svenska och den danska marknaden kännetecknas av en hög grad av transparens och rankas högt i termer av enkelhet att göra affärer.

Utveckling i Sverige

Bolaget bedömer att transaktionsvolymen i Sverige under 2015 uppgick till 145 miljarder kronor vilket är en historiskt hög nivå, även om den bedömda volymen under 2014 var hela 160 miljarder kronor. Den starka efterfrågan under året bedöms av Bolaget ha resulterat i lägre avkastningskrav (med högre fastighetspriser som följd). Bolaget bedömer att intresset varit starkt under 2015 för såväl kontors- och butiksfastigheter som för lager- och logistikfastigheter och totalt utgjorde kommersiella fastigheter cirka 77 procent av transaktionsvolymen. Utländska investerare ökade sin andel av den totala transaktionsvolymen till 27 procent under 2015, från 17 procent under 2014, vilket var synligt i flera större transaktioner inom kontor, handel och logistik. Under 2015 utgjorde transaktionerna i Stockholm en stor del av den totala transaktionsvolymen, med volymer på cirka 57 miljarder kronor,

vilket motsvarade 43 procent av den totala transaktionsvolymen. Transaktioner utanför de tre största städerna i Sverige, Stockholm, Göteborg och Malmö, stod för en betydande del med 45 procent av transaktionsvolymen. Kontorslokaler var den fastighetskategori som nådde de högsta volymerna under 2015 med en andel av transaktionsvolymen på 32 procent.¹⁾ Dessutom var tillgången på lånefinansiering fortsatt god under året,²⁾ och volymen av obligationsemissioner med svenska fastighetsbolag som emittenter bedöms av Bolaget ha nått höga nivåer, (se "Fastighetsfinansieringsmarknaden"), vilket bedöms ha underlättat finansieringen av transaktioner.

Utveckling i Danmark

Under 2015 ökade transaktionsvolymerna i Köpenhamn för fjärde året i rad, och området har nu nått transaktionsvolymen som inte har förekommit sedan före den globala finanskrisen. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen på Köpenhamns transaktionsmarknad för fastigheter till 39 miljarder danska kronor under 2015.³⁾ Utländska investerare har stått för minst 40 procent av transaktionsvolymen i Köpenhamn varje år sedan 2011 och stod under 2015 för 52 procent av transaktionsvolymen. Under 2015 utgjorde fastighetsfonder, fastighetsbolag och institutionella investerare de tre största köparkategorierna och stod tillsammans för över 75 procent av transaktionsmarknaden i Köpenhamn.⁴⁾

1) Newsec, Property outlook, våren 2016.

2) Newsec, Property outlook, hösten 2015.

3) Newsec, data per 4 maj 2016.

4) Newsec, data per 11 maj 2016.

Fastighetsfinansieringsmarknaden

Tillgången på kapital för att finansiera fastighetstransaktioner bedöms av Bolaget spela en central roll för utvecklingen och transaktionsintensiteten på fastighetsmarknaden. Fastighetstransaktioner finansieras generellt sett via en kombination av lån och eget kapital och enligt Bolagets bedömning har många fastighetsbolag i Sverige lån på cirka 50 procent eller mer av värdet på sina fastighetsportföljer. Aktörerna på fastighetsmarknaderna vänder sig vanligtvis till banker eller kapitalmarknaderna, bland annat genom banklån och emissioner av obligationer, aktier eller andra värdepapper, för att finansiera sina fastighetsförvärv. Sedan den globala finanskrisen har den traditionella bankfinansieringen påverkats av ändringar i lagar och regelverk, vilket bland annat har medfört att kapital- och likviditetskraven har blivit strängare.

I Sverige, såväl som internationellt, har lågräntemiljön, enligt Bolagets bedömning, fått en del investerare i kapitalmarknaderna att i jakt på högre avkastning söka sig till kapitalmarknadsinstrument med högre risk, vilket i sin tur har resulterat i ökad efterfrågan från nya investerargrupper i samtliga typer av kapitalmarknadsinstrument.

Hyresmarknaden

Bolaget bedömer att de svenska och danska hyresmarknaderna upplevt en fortsatt uppgång under 2015. En förklaring till det kan enligt Bolaget vara god efterfrågan och låg nyproduktionsvolym. Starkast är kontorsmarknaderna i centrala lägen med låg nyproduktionsvolym och vakansgrad, vilket skapat förutsättningar för hyreshöjningar. Öresundsregionen har emellertid en högre andel nyproducerad kontorsyta än övriga Sverige, vilket påverkar hyresutveckling såväl som vakans. Logistikmarknaden bedöms dock vara mer differentierad och efterfrågan varierar både beroende på läge och utformning. De starkaste logistiklägena blir allt starkare och kundkrav ändras på grund av teknikutveckling såväl som ökande e-handel, vilket gör rätt utformade byggnader i rätt läge fortsatt attraktiva.



Hornsberg 10, Stockholm.

Castellums marknader

Sverige kan delas in i ett antal lokala arbetsmarknader där varje marknad har olika tillväxtpotentialer. Vissa marknader är på grund av sin storlek och branschstruktur mindre beroende av omvärldsförändringar än andra och har en egen inneboende tillväxtkraft, där storleken ger skalfördelar. Sverige är inne i en stark urbaniseringstrend där tillväxten koncentreras till medelstora och större regioner samtidigt som antalet regioner blir färre.

Den största tillväxtpotentialen finns i arbetsmarknader i storstäder, vilket förklaras av att de, i förhållande till övriga delar av landet, har en större befolkning. Detta skapar i sin tur en större arbetsmarknad, en diversifierad näringslivsstruktur, möjligheter till forskning samt större utbud av handel, nöjen och kultur. Det finns dock även en stor utvecklingskraft i andra tillväxtorter än storstäder. Framgångsrika regioner präglas av god infrastruktur

samt goda möjligheter till utbildning vid universitet och högskolor.

De regioner där Koncernen är verksam i är Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Den 4 april 2016 offentliggjorde Bolaget en ny struktur för dess verksamhet, varigenom Koncernens verksamhetsregioner delas in i Väst, Stockholm, Mitt och Öresund, se avsnitt "Castellum före förvärvet av Norrporten – Organisation och anställda – Organisation". När Bolagets förvärv av Norrporten fullbordats kommer Koncernen även att vara verksam i en femte region, Norr.

I nedanstående tabell anges data för Castellums och Norrportens respektive marknader per 31 december 2015.

Data per region

Region	Befolkning	Befolknings- utveckling 2006–2015/år	Befolknings- utveckling 2006–2015 snitt personer/år	Befolknings- utveckling 2015	Studering vid universitet/ högskola	Tillväxt syssel- sättning 2006–2015/år	Arbets- löshet 2015	Tillväxt total löne- summa 2006–2015/år	Tillväxt total löne- summa 2015
Riket	9 900 000	0,9 %	85 100	1,3 %	404 000	1,0 %	7,8 %	2,9 %	4,4 %
Storgöteborg									
Storgöteborg	1 151 000	1,1 %	12 000	1,5 %	47 000	1,3 %	6,2 %	3,3 %	5,4 %
Borås	172 000	0,7 %	1 100	1,2 %	8 000	0,8 %	6,8 %	2,7 %	4,3 %
Halmstad	121 000	0,8 %	1 000	1,3 %	8 000	0,8 %	8,4 %	2,4 %	0,2 %
Öresundsregionen									
Malmö	1 135 000	1,2 %	12 800	1,6 %	56 000	1,2 %	9,9 %	2,9 %	3,2 %
Varav Lund	118 000	1,5 %	1 600	1,8 %	37 000	1,0 %	5,8 %	2,7 %	3,7 %
Varav Helsingborg	137 000	1,2 %	1 600	1,5 %	– ¹⁾	1,1 %	10,7 %	2,6 %	1,0 %
Köpenhamn	1 788 000	1,0 %	16 800	1,1 %	i.u.	0,4 %	i.u.	i.u.	i.u.
Storstockholm									
Storstockholm	2 623 000	1,7 %	40 300	2,0 %	91 000	1,9 %	6,3 %	3,6 %	4,6 %
Mälardalen									
Örebro	240 000	0,9 %	2 000	1,4 %	13 000	0,9 %	8,0 %	2,8 %	4,2 %
Uppsala	325 000	1,2 %	3 600	1,7 %	44 000	1,4 %	5,4 %	3,3 %	5,3 %
Västerås	241 000	0,7 %	1 700	1,2 %	11 000	0,8 %	9,1 %	2,6 %	2,8 %
Östra Götaland									
Jönköping	219 000	0,8 %	1 600	1,2 %	11 000	0,8 %	6,3 %	2,5 %	3,9 %
Linköping	263 000	0,8 %	1 900	1,2 %	23 000	1,0 %	7,4 %	2,8 %	3,7 %
Norrköping	180 000	0,8 %	1 300	1,2 %	– ²⁾	0,9 %	11,5 %	3,0 %	5,3 %
Växjö	138 000	0,9 %	1 100	1,2 %	25 000 ³⁾	0,4 %	9,2 %	2,1 %	3,9 %
Norr									
Gävle	162 000	0,5 %	800	0,8 %	11 000	0,3 %	11,9 %	2,2 %	3,4 %
Luleå	175 000	0,1 %	100	0,0 %	12 000	0,8 %	7,2 %	2,8 %	3,8 %
Sundsvall	150 000	0,2 %	200	0,4 %	13 000 ⁴⁾	0,2 %	9,1 %	1,9 %	3,0 %
Umeå	151 000	0,7 %	1 000	0,8 %	25 000	1,0 %	6,3 %	2,9 %	4,0 %
Östersund	105 000	0,2 %	200	0,7 %	13 000 ⁴⁾	0,5 %	7,2 %	2,3 %	3,9 %

Källa: Evidens och SCB.

1) Campus Helsingborg ingår i Lunds Universitet.

2) Campus Norrköping ingår i Linköpings Universitet.

3) Avser Linnéuniversitetet som omfattar Växjö och Kalmar.

4) Avser Mittuniversitetet som omfattar Sundsvall, Östersund och Härnösand.

Storgöteborg

Storgöteborg är välbeläget mellan tre nordiska huvudstäder och har Nordens största hamn. Regionen präglas av stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt, med målet att bland annat utveckla flera nya citynära bostäder och arbetsplatser inom de närmaste åren.

Under perioden 2013–2015 har Storgöteborg enligt Bolaget överlag haft en stabil hyresmarknad med stabila till stigande hyresnivåer. Centrala Göteborg har dock ett begränsat utbud i kombination med fortsatt stark efterfrågan, vilket medför stigande hyror mer än generellt för Storgöteborg. Detta har enligt Bolagets bedömning medfört en god marknad för både befintliga och nyproducerade kontorslokaler. Den begränsning som finns i centrala Göteborg har enligt Bolaget även en positiv påverkan på de områdena som ligger strax utanför centrumkärnan, med stigande hyror och minskade vakanser som följd. Enligt Bolagets bedömning är det även tydligt att Lindholmen stärkt sin roll som ett av Göteborgs mest attraktiva kontorsområden med en väl utbyggd infrastruktur. Borås och Halmstad har enligt Bolagets bedömning haft oförändrade hyror men samtidigt en svag minskning av vakanserna.

Göteborg fortsätter, tillsammans med Borås, att befästa sin position som ett av Sveriges främsta logistiknav och i båda orterna planeras nyproduktion av ett större antal lager- och logistiklokaler. Nyproduktionen kommer att uppföras på mark som har klara detaljplaner. Hyresmarknaden för butikslokaler i Göteborg och Borås, präglas enligt Bolaget av viss försiktighet, vilket inte är unikt för denna del av Sverige. Butiksmarknaden i centrala delar bedöms som stark men i övrigt påverkas butiksmarknaden alltmer av en ökad e-handel.

Transaktionsvolymen i Storgöteborg uppgick under perioden 2013–2015 till cirka 15 miljarder kronor per år. Omsättningen utgör cirka elva procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under samma period.¹⁾ Köpare bedöms, som tidigare, främst utgöras av fonder och svenska fastighetsbolag, såväl noterade som onoterade. Under 2015 har Bolaget noterat en värdeuppgång i regionen, dock med viss variation hänförligt till läge, fastighetsprodukt och kvalitet. Tydligast har värdeuppgången enligt Bolagets bedömning varit i centrala Göteborg.

Storstockholm

Storstockholm – med Sveriges huvudstad – präglas av en fortsatt hög befolkningstillväxt. Det betyder bland annat att arbetsplatsområden utvecklas till bostadsområden. Här pågår Sveriges största infrastrukturprojekt, en ny sträckning av E4:an, som kommer att binda ihop norra och södra delen av Stockholm.

Storstockholm har under perioden 2013–2015 enligt Bolagets bedömning haft en positiv hyresmarknad med god efterfrågan och i vissa delmarknader stigande hyresnivåer samt oförändrade till minskande vakansnivåer. I Stockholms innerstad bedöms efterfrågan ha varit stark med ökad topphyresnivå som följd samtidigt som vakansgraden bedöms ha varit fortsatt låg. Regionen präglas enligt Bolaget alltjämt av ett tydligt fokus på moderna och kostnadseffektiva kontorsytor, vilket medfört att flera företag effektiviserar sina befintliga lokaler eller flyttar från innerstaden till nyproducerade kontorslokaler utanför innerstaden. Processen kommer att fortsätta under kommande år. Effekter som kan noteras enligt Bolaget är att tomställda lokaler i innerstaden konverteras till hotell och handel samt att externa lägen, dit företag flyttar, förstärks. De senaste årens tillskott av kontorsyta i regionen bedöms inte påverka hyres- och vakansnivåerna. Avseende lager- och logistiklokaler bedöms efterfrågan alltjämt god och inga större förändringar har enligt Bolaget skett avseende hyresnivåer och vakansgrader. Nyproduktionen bedöms som begränsad till följd av bristande tillgång till byggbar mark i rätt lägen inom Stockholmsregionen. Hyresmarknaden för butikslokaler i regionen präglas enligt Bolagets bedömning av omdaning till följd av nyproduktion såväl som ombyggnation av flera shoppingcentra.

Den totala transaktionsvolymen i Storstockholm uppgick under perioden 2013–2015 till cirka 56 miljarder kronor per år. Omsättningen utgör cirka 42 procent av total transaktionsvolym i Sverige under samma period.²⁾ Köparsidan bedöms utgöras av såväl noterade svenska fastighetsbolag som svenska och utländska fonder. I linje med tidigare trender bedöms en del försäljningar av kommersiella fastigheter ske till förmån för kommande konvertering till bostäder. Under 2015 har Bolaget noterat en värdeuppgång i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalitet. Tydligast har värdeuppgången enligt Bolagets bedömning varit avseende centrala kontorsfastigheter och lager- och logistikfastigheter.

1) Newsec, data per 11 maj 2016.

2) Newsec, data per 11 maj 2016.

Mälardalen

Uppsala och Västerås präglas av urbaniseringen med anledning av sitt pendlingsavstånd till Stockholm och närheten till Arlanda flygplats. I båda kommunerna bedöms näringslivet ha en god tillväxt. Örebro har ett mångskiftande näringsliv och är välbeläget mellan Sveriges två största städer.

Efterfrågan på lokaler i Örebro, Västerås och Uppsala under perioden 2013–2015 bedöms av Bolaget ha varit stabil och god med undantag för butikslokaler. Moderna kontor i bra lägen bedöms ha haft den starkaste efterfrågan och här noterar Bolaget även stigande marknadshyror och sjunkande vakanser. Bilden bedöms även vara densamma i de tre städerna men starkast i Uppsala. Uppsala bedöms av Bolaget ha störst nyproduktion av städerna i Mälardalen och det är också där som vakansen bedöms vara lägst. För lager- och logistikmarknaden bedöms Örebro fortsatt befästa sin position som ett ledande logistikcenter med flera pågående större projekt. Hyresnivån för lager- och logistikfastigheter bedöms vara stabil i hela Mälardalen och detsamma gäller vakanser. En svagare efterfrågan inom butikssegmentet kan enligt Bolaget bland annat förklaras av överetableringar och ändrade köpmönster. Städernas starka befolkningstillväxt, lägre nybyggnadstakt inom handel samt konvertering av butiksytor bedöms dock ha en motverkande effekt på denna utveckling.

Totalt uppgick transaktionsvolymen under perioden 2013–2015 i Mälardalen till cirka sex miljarder kronor per år. Omsättningen i regionen motsvarar cirka fyra procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under samma period.¹⁾ Köparsidan bedöms främst utgöras av svenska fastighetsbolag och fonder men även utländska köpare. Under 2015 har Bolaget noterat en värdeuppgång i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalitet. Tydligast har värdeuppgången enligt Bolagets bedömning varit avseende centrala kontorsfastigheter.

Östra Götaland

Linköping och Norrköping präglas enligt Bolaget av en expansiv stadsutveckling. I området förbereds bland annat en utbyggnad av Ostlänken, snabbtågsförbindelsen till Stockholm. De båda städerna, liksom Jönköping med sitt strategiska läge vid E4:an, präglas av stadsutvecklingsprojekt.

Marknadsläget i Jönköping, Linköping och Norrköping under perioden 2013–2015 bedöms av Bolaget ha varit positivt och präglat av framtidstro. Behovet och efterfrågan på nya mer rationella lokaler bedöms av Bolaget ha ökat de senaste åren. Vad gäller Linköping och Norrköping bedöms av Bolaget den stora stadsutvecklingen för respektive ort vara kopplad till den nya infrastrukturen kring Ostlänken som ännu ej är helt fastlagd. Det medför enligt Bolaget ett visst avvaktande av nya projekt i centrala lägen. Linköpings kontorsmarknad bedöms av Bolaget vara stabil med god efterfrågan på kontorsytor, och med en begränsad nyproduktion. Norrköping bedöms av Bolaget ha en god efterfrågan på moderna kontor i centrala lägen. Det centrala beståndet bedöms av Bolaget generellt sett vara äldre och kräva viss ombyggnation för att attrahera hyresgäster. Lager- och logistikmarknaden bedöms fortsatt vara god med låga vakanser och stabil hyresnivå i hela regionen. Hyresmarknaden för butikslokaler präglas enligt Bolaget av viss försiktighet likt övriga Sverige.

I Östra Götaland uppgick transaktionsvolymen under perioden 2013–2015 till cirka fem miljarder kronor per år. Omsättningen i regionen motsvarar cirka tre procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under samma period.²⁾ Under 2015 har Bolaget noterat en värdeuppgång i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalitet. Tydligast har värdeuppgången enligt Bolagets bedömning varit avseende centrala kontorsfastigheter.

1) Newsec, data per 11 maj 2016.

2) Newsec, data per 11 maj 2016.

Öresundsregionen

Öresundsregionen är en av Nordens större arbetsmarknadsregioner. En kraftig infrastrukturutbyggnad under flera år bedöms enligt Bolaget ha spelat en viktig roll i utvecklingen. Öresundsregionen bedöms även vara en av Nordeuropas mer kunskapsintensiva områden med totalt 14 universitet och högskolor.

Öresundsregionen har under perioden 2013–2015 enligt Bolagets bedömning haft en positiv hyresmarknad med god efterfrågan och i vissa delmarknader stigande hyresnivåer samt oförändrade till minskande vakansnivåer. I Malmö bedöms en relativt stor del nybyggda kontorsytor ha tillförts marknaden, vilket också förväntas ske under 2016 och 2017. Malmö präglas därför enligt Bolaget av såväl stor omflyttning som av kundernas krav på moderna kontorslokaler, vilket påverkar det äldre fastighetsbeståndet. Trots det uppvisade Malmö enligt Bolagets bedömning såväl oförändrade hyresnivåer som vakansnivåer. För lager- och logistiklokaler bedöms efterfrågan på moderna och effektiva anläggningar ha varit relativt god. I Lund, som är en av Sveriges ledande forsknings- och utvecklingsstäder, pågår arbetet med att färdigställa forskningscentret Maxlab medan arbetet med forskningsanläggningen European Spallation Source (ESS) fortgår enligt plan. På grund av stora neddragningar kommer Lund de närmaste åren enligt Bolagets bedömning att ha ett stort utbud av lediga lokaler som sannolikt kommer att vara ökande. För 2015 har dock såväl vakansnivåer som hyresnivåer varit oförändrade enligt Bolagets bedömning. Under 2015 bedöms marknaden ha varit stabil till svagt positiv i många områden avseende kontor. Nyproduktion av lager och logistikfastigheter bedöms ske i jämn takt till följd av en stadig efterfrågan.

Transaktionsvolymen i regionen uppgick under perioden 2013–2015 till cirka 43 miljarder kronor per år, varav cirka tolv miljarder kronor avser Sverige. Omsättningen utgör cirka 9 procent av total transaktionsvolym i Sverige under samma period.¹⁾ Köparna på såväl svensk som dansk sida bedöms enligt Bolaget utgöras av framförallt nationella fastighetsbolag, institutioner och en mindre del utländska köpare. Under 2015 har Bolaget noterat en värdeuppgång i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalitet. Tydligast har värdeuppgången enligt Bolagets bedömning varit avseende centrala kontorsfastigheter med kommunikationsnära läge.

Norr

I och med Castellums förvärv av Norrporten blir region Norr en del av Castellums marknader. Delområdet Norr består utav orterna Sundsvall, Luleå, Umeå, Gävle och Östersund, som tillsammans representerar de största kommunerna i Norrland.

Hyresmarknaden i Sundsvall, Luleå, Umeå, Gävle och Östersund under perioden 2013–2015 bedöms av Bolaget ha varit positiv och präglats av tillväxt. I Umeå, som är den största kommunen i Norrland och där bland annat ett universitetssjukhus och universitet finns, utvecklas flera nya bostads- och kommersiella distrikt, vilket bedöms av Bolaget öka det framtida behovet av lokaler. Vidare bedöms av Bolaget efterfrågan på kontor i Gävle ha varit god och staden utmärks av den geografiskt strategiska positionen, med mindre än två timmar med bil eller tåg från Stockholmsregionen samt närheten till E4:an, E16 samt stadens hamn vid Bottenhavet. Efterfrågan på lokaler i Sundsvall bedöms av Bolaget ha utvecklats positivt drivet av flera infrastruktursatsningar, positiv utveckling i flera av kommunens industrier, såsom cellulosa och bank och försäkring samt att ett Centrum för forskning om ekonomiska relationer inrättats på Mittuniversitet i Sundsvall. Luleås växande tekniska universitet och IT-sektor, till följd av bland annat etableringen av flera datacentraler, bedöms av Bolaget bidra till en god framtida efterfrågan på kontorslokaler. Östersund bedöms av Bolaget i sin tur ha genomgått en strukturomvandling de senaste åren efter att det militära regementet stängdes. En etablering av ett antal myndigheter i Östersund förväntas dock av Bolaget fortsättningsvis ha en positiv inverkan på sysselsättningen och efterfrågan på framförallt kontorslokaler.

I regionen uppgick transaktionsvolymen under perioden 2013–2015 till cirka 5 miljarder kronor per år. Omsättningen i regionen motsvarar 3 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under samma period.²⁾ Köparna i regionen bedöms av Bolaget utgöras av framförallt fastighetsbolag och institutioner.

1) Newsec, data per 11 maj 2016.

2) Newsec, data per 11 maj 2016.

Norrporten i korthet

Beskrivning av Norrporten

Norrporten är ett av Sveriges större kontorsfastighetsbolag med fastigheter belägna i Sverige och Köpenhamn. Under Norrportens historia har Norrporten fokuserat på att förvalta och utveckla moderna, högkvalitativa kontorslokaler i orter som har regional ekonomisk tillväxt, välutvecklad infrastruktur och tillgång till välutbildad arbetskraft. Norrporten har långa relationer med sina hyresgäster, en god lokal förankring och verkar med de lokala marknadsområdena genom en integrerad förvaltningsorganisation.

Utöver vissa svenska mellanstora regioner och orter är Norrporten etablerat i storstäderna Stockholm och Köpenhamn. Den 31 mars 2016 fanns Norrportens fastighetsbestånd på elva geografiska marknader och bestod av 119 fastigheter med en totalt uthyrningsbar yta om 1 140 tusen kvm och ett sammanlagt marknadsvärde om cirka 26,2 miljarder kronor.

Norrportens kunder utgörs av hyresgäster där huvudkategorin (offentliga institutioner) per 31 mars 2016 utgjorde 41,3 procent av Norrportens kontraktsvärde. Den 31 mars 2016 uppgick den viktade genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen till 5,1 år och den viktade genomsnittliga hyrestiden för befintliga hyresgäster var 10,0 år. Under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 uppgick Norrportens uthyrningsgrad till 92,7 procent för fastigheter ägda den 31 mars 2016.

Sedan Norrporten bildades år 1994 har bolaget växt genom utveckling av fastigheter, kompletterande förvärv och stora strukturella transaktioner. Sedan 2001 har Norrporten i genomsnitt investerat 1,8 miljarder kronor årligen i ny-, till- och ombyggnation samt förvärv och under den period som Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden har varit ägare till Norrporten har den genomsnittliga årliga tillväxttakten för fastighetsportföljen uppgått till cirka 14 procent.

Nedanstående tabell utvisar större händelser ur Norrportens utveckling och historia.



2016	Norrporten förvärvas av Castellum.
2015	Norrporten initierar förberedelser för en börsnotering.
2010–2012	Norrporten etablerar sig i Stockholm.
2005	Norrporten etablerar sig i Köpenhamn.
2001	Norrporten förvärvar 110 fastigheter från Vasakronan.
2000	Norrporten avnoteras från Stockholmsbörsen.
1994	Norrporten bildas och noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

Norrportens fastighetsbestånd

Norrportens fastighetsbestånd är bland annat beläget i Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping – orter där Castellum sedan tidigare är väletablerat. Norrporten äger även fastigheter i orter där Castellum inte sedan tidigare finns etablerat såsom Sundsvall, Luleå, Umeå, Gävle, Växjö och Östersund. Fastighetsbestånden på respektive ort är tillräckligt stora för att en lokal, rationell förvaltning med egna medarbetare ska kunna bedrivas i enlighet med Castellums förvaltningsstrategi.

Den 31 mars 2016 omfattade Norrportens totala fastighetsbestånd 119 fastigheter. Beståndets sammanlagda marknadsvärde uppgick, enligt Castellums bedömning, till 26 283 miljoner kronor och total uthyrningsbar yta uppgick till 1 140 tusen kvadratmeter. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 2 036 miljoner kronor. Av detta belopp utgjorde det bedömda värdet för outhyrda lokaler och rabatter 148 miljoner kronor, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 92,7 procent. Per 31 mars 2016 uppgick de viktade genomsnittliga direktavkastningskraven i värderingen av Norrportens fastighetsbestånd till 5,7 procent. Den 31 mars 2016 uppgick de

viktade genomsnittliga direktavkastningskraven på Norrportens fastighetsbestånd i Stockholm och Köpenhamn till 4,6 procent respektive fem procent, och för Norrporten-koncernens fastighetsbestånd i de mellan-stora tillväxtorterna uppgick de genomsnittliga direktavkastningskraven till 6,1 procent.

Majoriteten av beståndets fastigheter utgörs av moderna kontorsfastigheter, centralt belägna i de städer där Norrporten verkar. Kontorslokaler utgör den absolut största delen av fastighetsbeståndet, följt av butikslokaler. Övrig användning utgörs av bostäder, kriminalvårdslokaler, lagerlokaler, förråd och parkeringar.

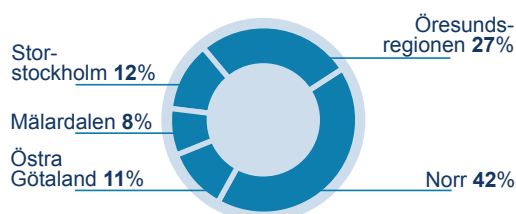
Den 31 mars 2016 hade Norrporten sammanlagt 318 pågående underhållsprojekt och ny-, till och ombyggnationer med ett totalt beräknat investeringsbehov om 534 miljoner kronor, varav 161 miljoner kronor ännu ej hade investerats.

Tabellen nedan ger en översikt över Norrportens fastighetsbestånd per 31 mars 2016.

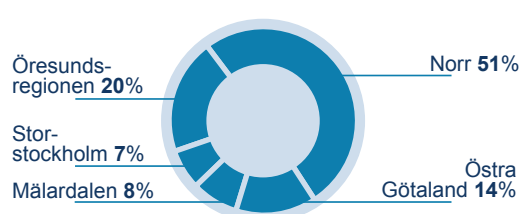
	31 mars 2016				April 2015 – mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Norr	78	584	9 652	16 532	853	1 461	93,1	794	226	388	568
Öresundsregionen	21	225	7 282	32 292	552	2 449	88,0	486	126	559	360
Storstockholm	3	82	4 664	56 756	244	2 969	96,3	235	42	515	193
Mälardalen	6	93	1 996	21 474	155	1 662	97,5	151	30	315	121
Östra Götaland	11	156	2 689	17 275	232	1 493	95,6	222	60	387	162
Summa	119	1 140	26 283	23 052	2 036	1 786	92,7	1 888	484	425	1 404
Uthyrning och fastighetsadministration									126	110	-126
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									610	535	1 278
Totalt	119	1 140	26 283	23 052	2 036	1 786	92,7	1 888	610	535	1 278

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under perioden frånräknats och driftsöverskottet under perioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Geografisk fördelning av hyresvärde



Geografisk fördelning av uthyrningsbar yta



Hyresgäster och avtalsstruktur

Norrporten har olika kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Av det årliga kontraktsvärdet (exklusive bostad och garage) den 31 mars 2016 utgjorde hyresgäster från offentlig och privat sektor 41 procent respektive 59 procent.

Den 31 mars 2016 stod Norrportens tio största hyresgäster tillsammans för 39 procent av det totala årliga kontraktsvärdet. De största hyresgästerna var Polisen, Handelsbanken, Sveriges Domstolar, Kriminalvården, Ferring Pharmaceuticals, ÅF, Försäkringskassan, Länsstyrelsen, Skatteverket och Lantmäteriet. Ingen enskild hyresgäst stod för mer än 7 procent av Norrportens årliga kontraktsvärde per samma datum.

Per 31 mars 2016 var den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtal för hela fastighetsbeståndet 5,1 år och den vägda genomsnittliga hyrestiden för befintliga hyresgäster var 10,0 år. För de tio största hyresgästerna var den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtal 6,1 år och den vägda genomsnittliga hyrestiden var tolv år per 31 mars 2016.

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrd area tkvm	Kontraktsvärde (MSEK)	Andel av värdet
2016	590	110	65	4 %
2017	468	130	220	12 %
2018	379	191	357	19 %
2019	352	161	282	15 %
2020	69	66	119	7 %
2021+	150	345	719	39 %
Bostad och garage	5 819	31	70	4 %
Total	7 827	1 034	1 832	100 %

Norrportens ny-, till- och ombyggnationer, förvärv och avyttringar

Ny-, till- och ombyggnationer

Norrporten genomför löpande investeringar i ny-, till och ombyggnation. Eftersom större sådana investeringar medför väsentliga finansiella åtaganden har Norrporten normalt sett endast genomfört större ny-, till- och ombyggnationer när Norrporten väl har ingått långsiktiga hyresavtal för stora delar av den aktuella fastigheten. I centrala lägen har Norrporten generellt sett varit mer benägen att överväga att påbörja ny-, till- och ombyggnationer med en lägre säkerställd uthyrningsgrad. Under de senaste tolv åren har Norrportens investeringar i ny-, till och ombyggnation i genomsnitt motsvarat cirka fyra procent av det ingående marknadsvärdet av fastighetsportföljen årligen.

Detaljplanelagda byggrätter

Den 31 mars 2016 omfattade Norrportens detaljplanelagda byggrätter 82 tusen kvm med ett bedömt värde om totalt 58,8 miljoner kronor.

Förvärv och avyttringar

Under perioden 2013 till den 31 mars 2016 förvärvade Norrporten fastigheter till ett uppskattat marknadsvärde om cirka 0,8 miljarder kronor, vilket årligen i genomsnitt motsvarar cirka 0,6 procent av det ingående portföljvärdet, och avyttrade fastigheter som ett led i en omplacering av fastighetsbeståndet till ett värde om cirka 1,8 miljarder kronor.

Under perioden 2010 till 2012 genomförde Norrporten flera strategiska förvärv, bland annat förvärvades Norrportens första fastighet i Stockholm följt av ytterligare två förvärv i Stockholm. Norrporten genomförde även ett större fastighetsförvärv i Köpenhamn. Under perioden 2013 till 2015 etablerade Norrporten sig på nytt i Östersund och förvärvade elva fastigheter.

Norrportens anställda

Per 31 mars 2016 hade Norrporten omkring 123 anställda i Sverige och Danmark.

	2013	2014	2015
Antal anställda i genomsnitt	97	107	110
Varav Sverige	90	99	102
Varav Danmark	7	8	8

Castellum före förvärvet av Norrporten

Inledning

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsvärde om cirka 45 miljarder kronor fördelat på kommersiella fastigheter i tillväxtorter i Sverige och Danmark. Castellum har sedan börsnoteringen 1997 ökat fastighetsvärdet med 35 miljarder kronor, från tio miljarder kronor till 45 miljarder kronor och ökat börsvärdet från tre miljarder kronor till 22 miljarder kronor. Under samma period har det årliga förvaltningsresultatet ökat med cirka 1 300 miljoner kronor, från cirka 300 miljoner kronor till cirka 1 600 miljoner kronor, och värdeöverföringar till aktieägarna har genomförts till ett sammantaget belopp om 9 400 miljoner kronor.

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, det vill säga förvaltningsresultat i kronor per aktie, ska ha en årlig tillväxt om tio procent. Castellums finansiella risk ska samtidigt hållas låg och valda finansiella riskmått på koncernnivå är en belåningsgrad som varaktigt understiger 55 procent samt en räntetäckningsgrad om minst 200 procent. Utdelningspolicyn stipulerar att minst 50 procent av förvaltningsresultatet ska delas ut till aktieägarna. Strategin för att uppnå ovanstående målsättning baseras i korthet på ett kommersiellt fastighetsbestånd beläget i orter med god underliggande tillväxt, ett starkt och tydligt lokalt kundfokus där förvaltningen bedrivs med hög marknadsnärvaro samt ett aktivt arbete med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet.

Historik och viktiga händelser



2016	Norrporten förvärvas. Resterande 50 % av aktierna i CORHEI förvärvas.
2015	Avyttring av Koncernens fastighetsbestånd i Akalla och Kista samt förvärv av fastigheter i Hagastaden (tillträde Q1 2017), Kungsholmen samt Marievik. Förvärv av 50 % av aktierna i CORHEI och därigenom ett fastighetsbestånd i centrala Linköping och Norrköping samt förvärv av ett fastighetsbestånd i centrala Örebro. Fördubbling av fastighetsinnehavet i Köpenhamn.
2014	Ompositionering av fastighetsportföljen påbörjas med försäljning av hela fastighetsbeståndet i Värnamo och Växjö samt butiksgallerian Hansa i Malmö.
2000	Inlösen av aktier med återbetalning till aktieägarna samt återköp av egna aktier.
1997	Castellum börsintroducerades på Stockholms Fondbörs O-lista.

Finansiellt mål, utdelningspolicy och finansiella riskbegränsningar

Finansiellt mål

Castellums finansiella mål är att kassaflödet, det vill säga förvaltningsresultat kronor per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst tio procent. Ett strategiskt verktyg för att uppnå detta tillväxtmål är att årligen nettoinvestera minst fem procent av fastighetsvärdet. Storleken på sådana investeringar kan dock komma att variera från år till år beroende på investerings- samt finansieringsmöjligheter.

Utdelningspolicy

Castellums målsättning är att dela ut minst 50 procent av Koncernens förvaltningsresultat dock med hänsyn tagen till Koncernens investeringsplaner, konsolideringsbehov,

likviditet och ställning i övrigt, se vidare avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelning och utdelningspolicy".

Finansiella riskbegränsningar

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk. Belåningsgraden¹⁾ ska på koncernnivå varaktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden²⁾ ska på koncernnivå uppgå till minst 200 procent.

Ovanstående information utgör framåtriktade uttalanden och är inte framtidsprognoser eller garantier för Bolagets framtida resultat, utdelning eller finansiella riskbegränsningar. Investerares ska inte förlita sig på ovanstående uttalanden vid ett beslut om investering i Castellums aktier. Ingen av Bolagets oberoende revisorer eller liknande har sammanställt, undersökt eller gått igenom ovanstående uttalanden, och de har inte heller uttryckt någon åsikt eller lämnat någon försäkran angående dessa eller uttalat sig rörande huruvida uttalandena är uppnåeliga. Castellums framtida resultat, utdelning eller finansiella riskbegränsningar kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks eller antyds i dessa framåtriktade uttalanden till följd av många faktorer. Varken Bolaget, styrelsen, Joint Global Coordinators eller någon av deras partners, rådgivare, ansvariga chefer eller representanter kan lämna någon försäkran om att de ovanstående framåtriktade uttalandena kommer att realiseras. Investerares bör istället själva bedöma huruvida dessa uttalanden är rimliga eller uppnåeliga och bör därför varsamt överväga huruvida en investering i Castellums aktier är lämplig för dem, med beaktande av investerarens rådande förutsättningar och den information som lämnas i Prospektet, och särskilt avsnitten "Riskfaktorer" samt "Framåtriktade uttalanden och presentation av finansiell och övrig information".

1) Bolaget definierar belåningsgrad som Koncernens räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel dividerat med summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade men ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda men ej frånträdna fastigheter vid periodens utgång.

2) Bolaget definierar räntetäckningsgrad som förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd består av fastigheter med kontors-, butiks-, lager-, logistik- och industrilokaler, centralt belägna i stadskärnan eller i kommersiellt intressanta områden utanför centrum. Fastighetsbeståndet är beläget i regionerna Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med cirka 70 procent av beståndet finns i de tre storstadsregionerna; Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Av Sveriges drygt 9,9 miljoner invånare bor cirka 65 procent inom Castellums regionala marknadsområden.

Fastighetsbeståndet består av 69 procent kontors- och butiksfastigheter samt 27 procent lager och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbe-

lägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande fyra procent består av projekt och mark. Per 31 mars 2016 hade Castellum outnyttjade byggrätter om cirka 780 tusen kvm.

Den 31 mars 2016 omfattade Castellums fastighetsbestånd 622 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 3 563 tusen kvm samt ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 45 miljarder kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 3 914 miljoner kronor, hyresintäkterna till 3 493 miljoner kronor och driftsöverskottet till 2 359 miljoner kronor.

	31 mars 2016				1 april 2015–31 mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	477	8 749	18 360	666	1 397	93,2 %	620	137	288	483
Storstockholm	43	284	4 918	17 293	416	1 462	89,7 %	373	84	294	289
Öresundsregionen	65	412	6 000	14 558	545	1 322	84,3 %	460	134	324	326
Mälardalen	79	439	6 119	13 945	540	1 231	91,1 %	492	138	315	354
Östra Götaland	48	342	4 969	14 548	447	1 310	91,7 %	410	128	376	282
Summa kontor/butik	320	1 954	30 755	15 744	2 614	1 338	90,1 %	2 355	621	318	1 734
Lager/industri											
Storgöteborg	104	666	5 593	8 399	508	762	91,8 %	466	96	143	370
Storstockholm	51	289	3 230	11 181	296	1 027	92,5 %	274	60	208	214
Öresundsregionen	44	285	1 891	6 627	215	755	88,9 %	191	48	169	143
Mälardalen	38	185	1 308	7 052	142	764	89,6 %	127	36	193	91
Östra Götaland	9	62	258	4 146	30	487	72,2 %	22	6	98	16
Summa lager/industri	246	1 487	12 280	8 254	1 191	801	90,7 %	1 080	246	165	834
Summa	566	3 441	43 035	12 506	3 805	1 106	90,3 %	3 435	867	252	2 568
Uthyrning och fastighetsadministration									242	70	-242
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 109	322	2 326
Projekt	29	122	1 373	–	109	–	–	58	25	–	33
Obebyggd mark	27	–	365	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	622	3 563	44 773	–	3 914	–	–	3 493	1 134	–	2 359

Storgöteborg

Castellums fastighetsbestånd (exklusive projekt och obebyggd mark) i Storgöteborg omfattar 189 fastigheter med en sammanlagd yta om 1 142 tusen kvm och ett verkligt värde om 14 342 miljoner kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 1 174 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt hyresvärde om 1 027 kronor/kvm (1 397 kronor/kvm för kontor/butik och 762 kronor/kvm för lager/industri) och en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,5 procent.

I Storgöteborg finns ytterligare 24 fastigheter som avser projekt samt obebyggd mark till ett värde om 545 miljoner kronor.

Castellums fastighetsbestånd ligger i Göteborg, Mölndal, Halmstad, Borås, Kungsbacka, Härryda, Alingsås, Partille och Lerum.

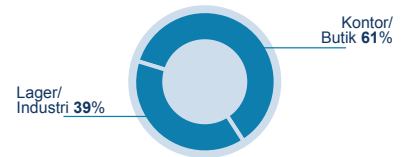
Storgöteborgs andel av fastighetsvärde



Storgöteborgs andel av hyresvärde



Storgöteborgs fördelning per kategori (fastighetsvärde)



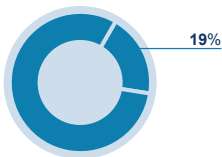
Storstockholm

Castellums fastighetsbestånd (exklusive projekt och obebyggd mark) i Storstockholm omfattar 94 fastigheter med en sammanlagd yta om 573 tusen kvm och ett verkligt värde om 8 148 miljoner kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 712 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt hyresvärde om 1 243 kronor/kvm (1 462 kronor/kvm för kontor/butik och 1 027 kronor/kvm för lager/industri) och en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 90,9 procent.

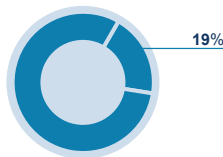
I Storstockholm finns ytterligare tolv fastigheter som avser projekt samt obebyggd mark till ett värde om 656 miljoner kronor.

Castellums fastighetsbestånd ligger i Stockholm, Huddinge, Sollentuna, Sigtuna, Solna, Järfälla, Botkyrka, Nacka, Haninge, Sundbyberg och Upplands Väsby.

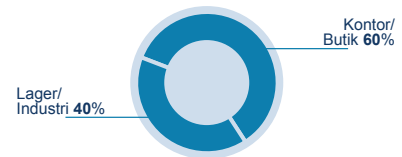
Storstockholms andel av fastighetsvärde



Storstockholms andel av hyresvärde



Storstockholms fördelning per kategori (fastighetsvärde)



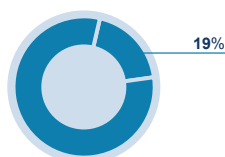
Öresundsregionen

Castellums fastighetsbestånd (exklusive projekt och obebyggd mark) i Öresundsregionen omfattar 109 fastigheter med en sammanlagd yta om 697 tusen kvm och ett verkligt värde om 7 891 miljoner kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 760 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt hyresvärde om 1 090 kronor/kvm (1 322 kronor/kvm för kontor/butik och 755 kronor/kvm för lager/industri) och en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 85,6 procent.

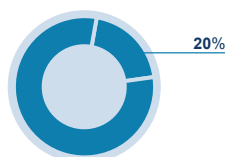
I Öresundsregionen finns ytterligare sex fastigheter som avser projekt samt obebyggd mark till ett värde om 59 miljoner kronor.

Castellums fastighetsbestånd ligger i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn (Albertslund, Brøndby, Søborg, Glostrup, Taastrup och Herlev).

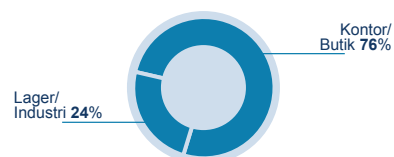
Öresundsregionens andel av fastighetsvärde



Öresundsregionens andel av hyresvärde



Öresundsregionens fördelning per kategori (fastighetsvärde)



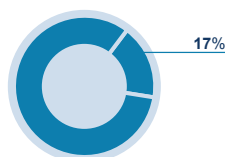
Mälardalen

Castellums fastighetsbestånd (exklusive projekt och obebyggd mark) i Mälardalen omfattar 117 fastigheter med en sammanlagd yta om 624 tusen kvm och ett verkligt värde om 7 427 miljoner kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 682 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt hyresvärde om 1 092 kronor/kvm (1 231 kronor/kvm för kontor/butik och 764 kronor/kvm för lager/industri) och en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 90,8 procent.

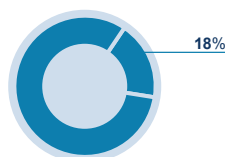
I Mälardalen finns ytterligare nio fastigheter som avser projekt samt obebyggd mark till ett värde om 420 miljoner kronor.

Castellums fastighetsbestånd ligger i Örebro, Uppsala och Västerås.

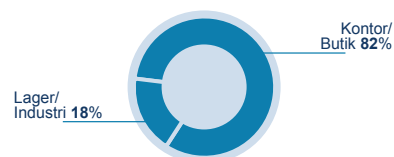
Mälardalen andel av fastighetsvärde



Mälardalen andel av hyresvärde



Mälardalen fördelning per kategori (fastighetsvärde)



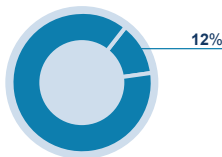
Östra Götaland

Castellums fastighetsbestånd (exklusive projekt och obebyggd mark) i Östra Götaland omfattar 57 fastigheter med en sammanlagd yta om 404 tusen kvm och ett verkligt värde om 5 227 miljoner kronor. För fastigheter ägda per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 477 miljoner kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt hyresvärde om 1 183 kronor/kvm (1 310 kronor/kvm för kontor/butik och 487 kronor/kvm för lager/industri) och en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent.

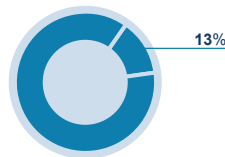
I Östra Götaland finns ytterligare fem fastigheter som avser projekt samt obebyggd mark till ett värde om 58 miljoner kronor.

Castellums fastighetsbestånd ligger i Jönköping, Linköping, Norrköping och Vaggeryd.

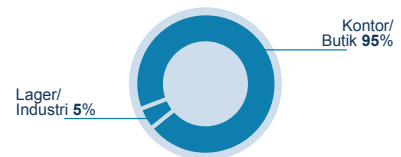
Östra Götaland andel av fastighetsvärde



Östra Götaland andel av hyresvärde



Östra Götaland fördelning per kategori (fastighetsvärde)



Hyresgäster och avtalsstruktur

I Sverige baseras Castellums kommersiella hyresavtal i allmänhet på standardavtal som tagits fram av Sveriges Fastighetsägareförbund i samarbete med Sveriges Köpmannaförbund. I allmänhet löper avtalen över tre–fem år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskotts betalning. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra vid avtalets ingående samt en indexklausul kopplad till KPI respektive NPI alternativt en årlig procentuell minimiuppräkningsgrad. Hyresavtalen innehåller vanligtvis ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt. Hyresnivåerna per kvm beräknas vanligtvis på den faktiska uthyrningsbara ytan som hyresgästens kontor omfattar. Castellum betalar normalt för den dagliga förvaltningen och fastighetens yttre underhåll, medan hyresgästen normalt ansvarar för den egna lokalen. Castellum är även vanligtvis ansvarigt för att teckna fullgod fastighetsförsäkring, medan hyresgästen ansvarar för att teckna försäkring för dess verksamhet och kontor.

I Danmark reglerar huvudsakligen dansk hyreslagstiftning Castellums utformning av hyresvillkor, vilka inte baseras på något standardavtal som upprättats av tredje part. På den danska marknaden förekommer både hyres-

avtal med på förhand överenskommen löptid, men även hyresavtal utan slutdatum, vilka löper tills hyresavtalet sägs upp. Det är även vanligt att kommersiella hyresavtal föreskriver en period under vilken det inte är möjligt att säga upp avtalet, men att avtalet därefter kan sägas upp enligt överenskomna uppsägningstider. I Danmark överförs vanligtvis större delen av drifts- och underhållskostnaderna till hyresgästen, innebärandes att fastighetsägaren har ett begränsat ansvar för drifts- och underhållskostnader för fastigheten.

Castellum har god riskspridning i kontraktportföljen avseende geografi, lokaltyp, kontraktstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Därmed är Castellums kontraktportfölj en god spegling av svenskt, inhemskt näringsliv och därmed svensk ekonomi. Koncernen har cirka 4 700 kommersiella hyresavtal där det enskilt största hyresavtalet svarar för cirka två procent av Castellums totala hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,5 år. De kommersiella kontraktens spridning på olika branscher samt deras förfallostruktur framgår av tabellerna nedan.

Branschfördelning kommersiella kontrakt (GICS) 31 mars 2016	Antal Kontrakt	Kontraktsvärde (MSEK)	Andel av värdet
Energi (10)	60	38	1 %
Material (15)	83	76	2 %
Industrivaror (2010)	589	455	14 %
Leverantör av kommersiella tjänster (2020)	1 684	661	21 %
Transport (2030)	93	92	3 %
Detaljhandel (2550)	369	305	10 %
Övriga sällanköpsvaror/tjänster (2510–2540)	551	505	16 %
Dagligvaror (30)	116	143	4 %
Hälsovård (35)	243	204	6 %
Finans och fastighet (40)	158	92	3 %
Mjukvaror och tillhörande tjänster (4510)	203	127	4 %
Teknisk hårdvara (4520)	126	133	4 %
Telekomoperatörer (50)	67	19	1 %
Krafförsörjning (55)	27	6	0 %
Kommunal och statlig verksamhet m.m.	325	350	11 %
Totalt	4 694	3 206	100 %

Kontraktsfällostruktur 31 mars 2016	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (MSEK)	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2016	776	155	5 %
2017	1 561	722	22 %
2018	998	641	20 %
2019	833	682	21 %
2020	230	269	8 %
2021+	296	737	22 %
Summa	4 694	3 206	98 %
Bostäder	299	25	1 %
P-platser	2 533	44	1 %
Totalt	7 526	3 275	100 %

Kontraktstorlek 31 mars 2016	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (MSEK)	Andel av värdet
Kommersiellt, MSEK			
0–0,25	2 386	212	6 %
0,25–0,5	846	307	9 %
0,5–1	691	486	15 %
1–3	550	931	29 %
>3,0	221	1 270	39 %
Summa	4 694	3 206	98 %
Bostäder	299	25	1 %
P-platser	2 533	44	1 %
Totalt	7 526	3 275	100 %

Castellums ny-, till- och ombyggnationer, förvärv och avyttringar

Castellum är en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden och i strategin för tillväxt ingår att förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnationer som förvärv. Under 2015 har

Castellum investerat för totalt 3 553 miljoner kronor varav 1 232 miljoner kronor avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 2 321 miljoner kronor förvärv.

Ny-, till- och ombyggnationer och byggrätter

Pågående och planerade ny-, till- och ombyggnationer samt byggrätter

Castellum utvärderar kontinuerligt framtida utvecklingsmöjligheter i befintliga och nya marknadsområden. Den 31 mars 2016 hade Castellum sammanlagt 2,5 miljarder kronor i pågående ny-, till- och ombyggnationer. Av dessa pågående ny-, till- och ombyggnationer klassificerades 12 som pågående ny-, till- och ombyggnationer av väsentlig storlek, definierat som projekt med en beräknad enskild investering på mer än 30 miljoner kronor.

Per 31 mars 2016 har Castellum cirka 780 tusen kvm outnyttjade byggrätter (uthyrningsbar yta) och för ett antal av dessa finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående. Outnyttjade byggrätter är värderade till 1 330 miljoner kronor, motsvarande i genomsnitt cirka 1 700 kronor/kvm.

Exempel på pågående projekt

Lindholmen 30:5, Göteborg



Drottningparken, Örebro



Inom Vallgraven 4:1, Göteborg



Större pågående projekt per 31 mars 2016

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

Förvärv och avyttringar

Fastighetsförvärv och omallokering av kapital genom fastighetsavyttringar har varit en viktig strategi för Castellums portföljtillväxt och är fortsatt en central del i Koncernens strategi. Sedan den 1 januari 2013 har Castellum förvärvat fastigheter till ett totalt värde om cirka 5,8 miljarder kronor, vilket årligen motsvarar cirka fem procent av det ingående portföljvärdet i genomsnitt. Under samma tidsperiod har Castellum avyttrat fastigheter till ett totalt värde om cirka 4,9 miljarder kronor.

Under 2014 och 2015 har Castellum även genomfört den största omorganisationen av Koncernens fastighetsbestånd sedan Bolaget börsintroducerades 1997. Syftet med omorganisationen har varit att öka kvaliteten samt densiteten i fastighetsbeståndet. I oktober 2014 avyttrade, som den första av flera större affärer under 15 månader, gallerian Hansa i centrala Malmö för en köpeskilling om cirka 600 miljoner kronor. En månad senare avyttrade Koncernen hela fastighetsbeståndet i Värnamo och Växjö i en affär om cirka 1,9 miljarder kronor. I slutet av januari 2015 fördubblades innehavet i Köpenhamn genom en affär om cirka 700 miljoner kronor som också inkluderade en citynära fastighet i Marievik i Stockholm. Castellum aviserade i mitten av april sin entré på en ny marknad, Norrköping, genom förvärv av 50 procent av aktierna i CORHEI Fastighets AB ("CORHEI") med ett underliggande fastighetsvärde om cirka två miljarder kronor. Affären inkluderade både en etablering i centrala Linköping och fyra centrala hörnfastigheter i Örebro. Under mars 2016 förvärvade Koncernen resterande 50 procent av CORHEI. Under hösten 2015 gjorde Castellum därefter sin första etablering i stadsdelen Hyllie i södra delen av Malmö genom ett förvärv om cirka 300 miljoner kronor och Bolaget tillträdde fastigheten i april 2016. I Stockholm har en koncentration till utvalda delmarknader pågått och i slutet av september 2015 förvärvade Castellum en fastighet på Kungsholmen för en köpeskilling om cirka 400 miljoner kronor och i november 2015 såldes hela Koncernens innehav i Kista och Akalla för cirka 800 miljoner kronor. I december 2015 förvärvade Castellum en kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm för en köpeskilling om cirka 1,6 miljarder kronor. Tillträdet till fastigheten i Hagastaden sker vid första kvartalet 2017.

Castellums organisation och anställda

Organisation

Den 4 april 2016 offentliggjorde Castellum sitt beslut att skapa en ny koncernstruktur med starkare lokalt fokus och att samla hela Koncernen under varumärket Castellum. Målet med omorganisationen, som kommer att genomföras under 2016 och föregås av fackliga förhandlingar, är att skapa affärsmöjligheter genom ökad tydlighet i kontakt med kunder, leverantörer, nuvarande och potentiella medarbetare samt andra externa intressenter genom att använda ett gemensamt varumärke och en förenklad struktur. Genom att affärsområdescheferna får en mer framskjuten roll och att förändrade kundbehov möts genom att stärka den lokala beslutskraften, bygga upp specialistfunktioner och utnyttja Koncernens storlek, kommer lokalt fokus att stärkas och sätta formen för fortsatt tillväxt.

Omorganisationen innebär att Bolagets tidigare sex dotterbolag, som verkat i områdena Storstockholm, Storgöteborg, Mälardalen, Östra Götaland och Öresundsregionen, blivit fyra regioner; Region Väst, Region Stockholm, Region Mitt och Region Öresund.

Mer specifikt har omorganisationen verkställts på följande sätt. Eklandia Fastighets AB har förvärvat Harry Sjögren AB och representerar framöver Region Väst, med Cecilia Fasth som verkställande direktör. Vidare har Aspholmen Fastigheter AB förvärvat Fastighets AB Corallen och representerar framöver Region Mitt, med Claes Larsson som verkställande direktör. Slutligen representerar framöver Fastighets AB Brostaden Region Stockholm, med Anders Nilsson som verkställande direktör, och Fastighets AB Briggen representerar framöver Region Öresund, med Ola Orsmark som verkställande direktör. Parallellt med detta pågår även ett arbete med att samla hela Koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och att skapa en mer enhetlig organisation med gemensamma supportfunktioner samt kvalitativa och effektiva stödprocesser. Castellum har även inlett strategiska initiativ för att fortsätta att utveckla den koncerngemensamma kompetensen inom ett antal viktiga områden såsom projektutveckling, hållbarhetslösningar och digitalisering.

Anställda

Per 31 mars 2016 hade Koncernen omkring 299 anställda i Sverige och Danmark.

	Koncernen 2013	Koncernen 2014	Koncernen 2015
Antal anställda i genomsnitt	293	295	299
Varav Sverige	291	292	295
Varav Danmark	2	3	4

Castellum efter förvärvet av Norrporten

Beskrivning av förvärvet

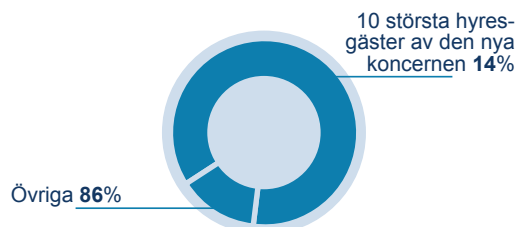
Förvärvet av Norrporten

Den 13 april 2016 undertecknade Castellum avtal om förvärv av samtliga aktier i Norrporten för en köpeskilling om 10,4 miljarder kronor kontant och 27 201 166 Vederlagsaktier. Förvärvet är villkorat av den extra bolagsstämmans godkännande av styrelsens beslut om Företrädesemissionen och bemyndigande för styrelsen att emittera Vederlagsaktier till Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden, vilka Castellum erhöll den 20 maj 2016, samt sedvanliga godkännanden från Konkurrensverket, vilket Castellum erhöll den 3 maj 2016.

Förvärvet av Norrporten kommer huvudsakligen att finansieras genom Företrädesemissionen om 6,3 miljarder kronor, utnyttjandet av befintliga räntebärande kreditfaciliteter och en ny räntebärande, om cirka 4 miljarder kronor, samt genom emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier i Castellum till Norrportens befintliga ägare. Tillträde av Norrporten beräknas ske i slutet av juni 2016.

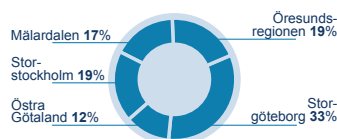
Största hyresgäster, andel av hyresintäkter

Castellum efter förvärvet



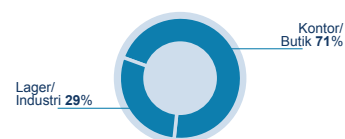
Fastighetsvärde per region (exkl. projekt och obebyggdmark)

Castellum före förvärvet



Fastighetsvärde per kategori

Castellum före förvärvet



Castellum efter förvärvet



Castellum efter förvärvet



Auser Castellums respektive Norrportens fastighetsbestånd per 31 mars 2016

Castellum efter förvärvet

Ett större fastighetsbestånd med förbättrad kvalitet och stärkt erbjudande.

Exempel på Norrportens genomgående högkvalitativa fastighetsbestånd

Lejonet 11, Luleå



Norr 15:7, Gävle



Klassföreståndaren 3, Stockholm



Havneholmen 25, Köpenhamn



Högkvarteret 2, Helsingborg



GötaLand 5, Jönköping

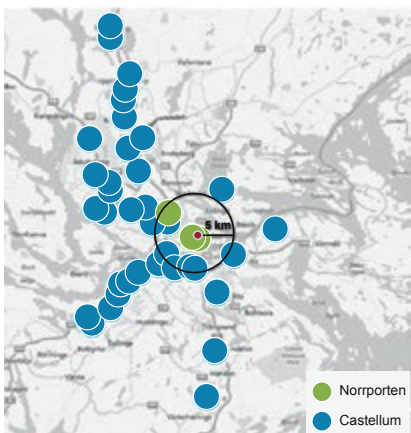


Efter förvärvet av Norrporten ökar Castellums fastighetsvärde med 60 procent till 71 miljarder kronor, vilket gör Castellum till ett utav Sveriges större fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet utökas med 119 fastigheter, flertalet i tillväxtorter där Castellum sedan tidigare är verksamt, inklusive Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Jönköping och Örebro. Härutöver etablerar sig Castellum även med storlek i Gävle, Luleå, Umeå, Sundsvall, Växjö och

Östersund. Förvärvet av Norrporten kompletterar och stärker Castellums position väsentligt, genom breddat utbud av såväl olika fastighets- och lokaltyper som användning och läge, på de orter där Castellum finns etablerad, vilket skapar ökade förutsättningar för Castellum att erbjuda sina kunder ett ökat produktutbud och stärkta förutsättningar för värdeskapande ny-, till- och ombyggnation.

Exempel på hur Norrportens fastighetsbestånd kompletterar Castellums

Stockholm



Köpenhamn



Helsingborg



Breddad kundbas

Genom Norrporten tillförs Castellum en attraktiv bas av stabila och långsiktiga hyresgäster. Norrporten har starka kundrelationer och längre durationer i sina hyresavtal. Norrportens starka position mot offentlig sektor, med kunder såsom Polisen, Sveriges Domstolar och Lantmäteriet, visar sig i att cirka 41 procent av Norrportens hyresintäkter kommer från den offentliga sektorn, vilket inne-

bär att inslaget av samhällsfastigheter kommer öka för Castellum efter förvärvet. Efter förvärvet förlängs även kontraktportföljen, då Norrportens genomsnittliga kontraktslängd uppgår till cirka 5,1 år, vilket förlänger den nya koncernens motsvarande tal till cirka 4,1 år.

Castellums fastighetsbestånd efter förvärvet

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

Norrporten äger även fastigheter i orter där Castellum inte sedan tidigare finns etablerad såsom Sundsvall, Luleå, Umeå, Gävle, Växjö och Östersund. Norrportens fastigheter i dessa orter har samma karakteristika som Norrportens fastigheter på övriga orter, det vill säga genomgående högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort. Fastighetsbestånden på respektive ort är tillräckligt stora för att en lokal, rationell förvaltning med egna medarbetare ska kunna bedrivas i enlighet med Castellums förvaltningsstrategi. Castellums bedömning är att även om Norrportens samtliga marknader uppvisar tillväxt, så är det inte troligt att alla dessa marknader långsiktigt kommer att kvalificera in i Castellums kärnmarknader utifrån Castellums strategi och målsättning.

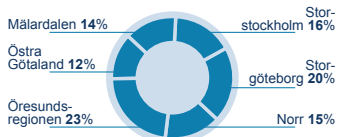
Fastighetsvärde per region



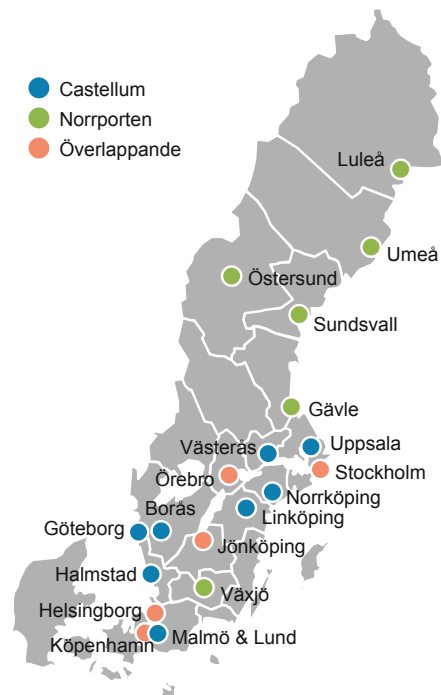
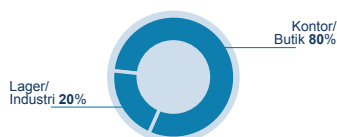
Fastighetsvärde per kategori



Hyresvärde per region



Hyresvärde per kategori



Fastighetsbestånd per 31 mars 2016

Nedanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum respektive Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månaders perioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter

under den senaste tolv månaders perioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månaders perioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

	31 mars 2016 ¹⁾				April 2015 – mars 2016 ¹⁾						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	477	8 749	18 360	666	1 397	93,2 %	620	137	288	483
Öresundsregionen	86	637	13 282	20 830	1 097	1 720	86,2 %	946	260	407	686
Storstockholm	46	366	9 582	26 139	660	1 800	92,2 %	608	126	344	482
Norr	78	584	9 652	16 532	853	1 461	93,1 %	794	226	388	568
Mälardalen	85	532	8 115	15 261	695	1 306	92,6 %	643	168	315	475
Östra Götaland	59	498	7 658	15 402	679	1 367	93,0 %	632	188	380	444
Summa kontor/butik	439	3 094	57 038	18 438	4 650	1 503	91,3 %	4 243	1 105	357	3 138
Lager/industri											
Storgöteborg	104	666	5 593	8 399	508	762	91,8 %	466	96	143	370
Öresundsregionen	44	285	1 891	6 627	215	755	88,9 %	191	48	169	143
Storstockholm	51	289	3 230	11 181	296	1 027	92,5 %	274	60	208	214
Mälardalen	38	185	1 308	7 052	142	764	89,6 %	127	36	193	91
Östra Götaland	9	62	258	4 146	30	487	72,2 %	22	6	98	16
Summa lager/industri	246	1 487	12 280	8 254	1 191	801	90,7 %	1 080	246	165	834
Summa	685	4 581	69 319	15 131	5 841	1 275	91,1 %	5 323	1 351	295	3 972
Uthyrning och fastighetsadministration									368	80	-368
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 719	375	3 604
Projekt	29	122	1 373	–	109	–	–	58	25	–	33
Obebyggd mark	27	–	365	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	741	4 703	71 056	–	5 950	–	–	5 381	1 744	–	3 637

1) Avser Castellums och Norrportens fastigheter per 31 mars 2016.

Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick under perioden april 2015–mars 2016 till 5 950 miljoner kronor för Castellum och Norrportens sammanslagna fastighetsbestånd per 31 mars 2016. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler och rabatter motsvarade cirka 569 miljoner kronor.

Hyresintäkter och kontraktstruktur

Det årliga kontraktsvärdet, innebärande kontrakterade hyresintäkter plus tillägg på årsbasis, i det sammanslagna fastighetsbeståndet per 31 mars 2016 uppgick till 5 107 miljoner kronor. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader samt andra kostnader som normalt vidarefaktureras av hyresgästerna. Det sammanslagna beståndet hade per 31 mars 2016 totalt cirka 6 700 lokalhyresavtal med ett kontraktsvärde om 4 968 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,1 år.

De tio största hyresgästerna i det sammanslagna fastighetsbeståndet stod för 15 procent av totala kontraktsvärdet per 31 mars 2016. De största hyresgästerna var Polisen, Svenska Handelsbanken, Sveriges Domstolar, Kriminalvården, Ferring Pharmaceuticals, ÅF, Axis Communications, Försäkringskassan, Länsstyrelsen och Skatteverket. Ingen hyresgäst stod för mer än 3 procent av det totala kontraktsvärdet per samma datum.

Kontraktsförfallostruktur per 31 mars 2016:

Förfalloår	Avtal (antal)	Kontraktsvärde (MSEK)	Andel av värdet
2016	1 366	220	4 %
2017	2 029	942	18 %
2018	1 377	998	19 %
2019	1 185	964	19 %
2020	299	388	8 %
2021+	446	1 456	29 %
Bostad och garage	8 651	139	3 %
Totalt	15 353	5 107	100 %

Fastighetskostnader

Den största andelen av fastighetskostnader utgörs av kostnader såsom värme, vatten, el, fastighetskötsel samt planerat och löpande underhåll. Andra driftskostnader är kostnader för försäkringar, bevakning och sophantering. Det sammanlagda fastighetsbeståndets fastighetskostnader uppgick under perioden april 2015–mars 2016 till 1 351 miljoner kronor per 31 mars 2016, vilket motsvarar cirka 295 kronor per kvm.

Sammanlagda kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under perioden april 2015–mars 2016 till 367 miljoner kronor för det sammanslagna fastighetsbeståndet per 31 mars 2016, vilket motsvarar cirka 80 kronor per kvm.

De tio värdemässigt största fastigheterna

De tio värdemässigt största fastigheterna står tillsammans för cirka 16 procent av fastighetsvärdet.

1.



Läkaren 10, Stockholm

Uthyrningsbar yta: 39 200 kvm

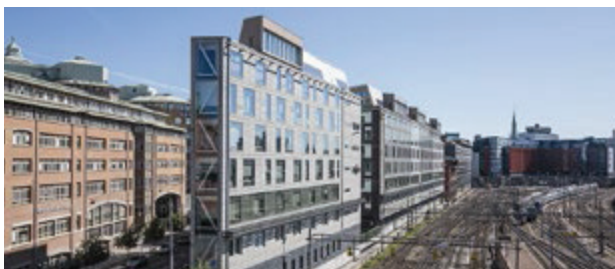
2.



Stora Frösunda 3, Stockholm

Uthyrningsbar yta: 29 600 kvm

3.



Klassföreståndaren, Stockholm

Uthyrningsbar yta: 13 400 kvm

4.



Götaland 5, Jönköping

Uthyrningsbar yta: 55 000 kvm

5.



Sundby Overdrev, Köpenhamn

Uthyrningsbar yta: 29 900kvm

6.



Forskaren 2, Lund

Uthyrningsbar yta: 39 500 kvm

7.



Lantmäteriet 2 / Porten 1, Örebro

Uthyrningsbar yta: 35 300 kvm

8.



Högkvarteret 2, Helsingborg

Uthyrningsbar yta: 18 500 kvm

9.



Havneholmen Tower, Köpenhamn

Uthyrningsbar yta: 18 900 kvm

10.



Nordstaden 2:16, Göteborg

Uthyrningsbar yta: 16 700 kvm

Öresundsregionen

Regionen Öresundsregionen innefattar Castellums fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn och består efter förvärvet av sammanlagt 130 fastigheter med en uthyrbar yta om 922 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 15 173 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

Förvärvet av Norrporten ökar Castellums närvaro i Öresundsregionen med 21 fastigheter i Köpenhamn och Helsingborg med en total uthyrbar yta om 225 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 7 282 miljoner kronor. Norrportens fastighetsbestånd i Köpenhamn karakteriseras av moderna, flexibla och kostnadseffektiva kontorsbyggnader, i huvudsakligen centrala lägen. Merparten av beståndet ligger i det centrala hamnområdet vid Kalvebod

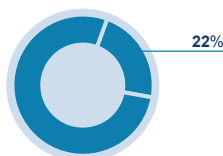
Brygge och Havneholmen. Merparten av fastigheterna håller en hög standard vad gäller material, prestanda och arkitektur. Fastigheterna i Helsingborg är belägna i centrum och i Berga, och består i huvudsak av kontor med inslag av butikslokaler och ett antal bostäder.

För det sammanlagda fastighetsbeståndet i Öresundsregionen per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 1 312 miljoner kronor, hyresintäkterna till 1 137 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 829 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är Norrportens fastighet Sundby Overdrev i Köpenhamn, vilken omfattar cirka 29 900 kvm uthyrbar yta.

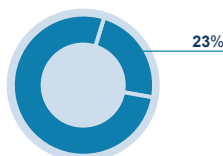
	31 mars 2016				April 2015–mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Öresundsregionen	86	637	13 282	20 830	1 097	1 720	86,2 %	946	259	407	686
Kontor/butik	44	285	1 891	6 627	215	755	88,9 %	191	48	169	143
Lager/industri											
Summa	130	922	15 173	16 439	1 312	1 422	86,6 %	1 137	308	333	829

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum och Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

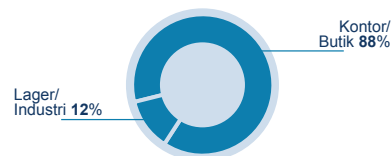
Öresundsregionens andel av fastighetsvärde



Öresundsregionens andel av hyresvärde



Öresundsregionens fördelning per kategori



Storgöteborg

Regionen Storgöteborg innefattar Castellums fastigheter i Göteborg, Mölndal, Borås, Kungälv, Alingsås och Halmstad och består efter förvärvet av sammanlagt 189 fastigheter med en uthyrbar yta om 1 143 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 14 342 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

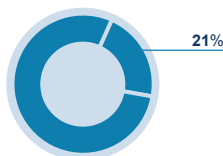
Castellums närvaro i Storgöteborg påverkas inte av förvärvet av Norrporten då Norrporten inte har några fastigheter i regionen.

För de fastigheter Castellum ägde i Göteborgsregionen per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 1 174 miljoner kronor, hyresintäkterna till 1 086 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 853 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är fastigheten Nordstaden 2:16 i Göteborg, vilken omfattar cirka 16 695 kvm uthyrbar yta.

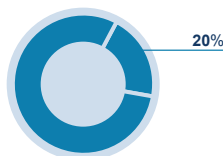
	31 mars 2016				April 2015–mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Storgöteborg											
Kontor/butik	85	477	8 749	18 360	666	1 397	93,2 %	620	137	288	483
Lager/industri	104	666	5 593	8 399	508	762	91,8 %	466	96	143	370
Totalt Storgöteborg	189	1 143	14 342	12 554	1 174	1 027	92,5 %	1 086	233	204	853

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

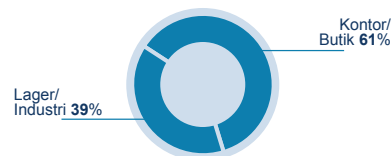
Storgöteborgs andel av fastighetsvärde



Storgöteborgs andel av hyresvärde



Storgöteborgs fördelning per kategori



Storstockholm

Regionen Storstockholm innefattar Castellums fastigheter i Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg och Upplands Väsby. Regionen består efter förvärvet av sammanlagt 97 fastigheter med en uthyrbar yta om 655 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 12 812 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

Förvärvet av Norrporten ökar Castellums närvaro i Storstockholm med tre fastigheter med en total uthyrbar yta om 82 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 4 664 miljoner kronor. Förvärvet medför att Castellum utökar sitt fastighetsbestånd med centralt belägna kontorsfastig-

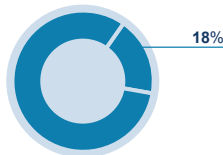
heter, såsom fastigheterna Klassföreståndaren 3 och Läkaren 10, som båda ligger vid Norra Bantorget, i nära anknäytning till Stockholms Centralstation.

För det sammanlagda fastighetsbeståndet i Storstockholm per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 956 miljoner kronor, hyresintäkterna till 882 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 696 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är Norrportens fastighet Läkaren 10 i Stockholm, vilken omfattar cirka 39 200 kvm uthyrbar yta.

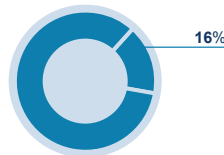
	31 mars 2016				April 2015–mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Storstockholm											
Kontor/butik	46	366	9 582	26 139	660	1 800	92,2 %	608	126	344	482
Lager/industri	51	289	3 230	11 181	296	1 027	92,5 %	274	60	208	214
Summa	97	655	12 812	19 547	956	1 459	92,3 %	882	186	284	696

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum och Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

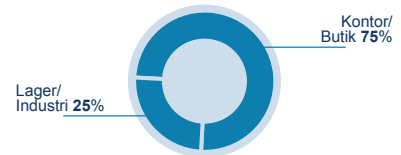
Storstockholms andel av fastighetsvärde



Storstockholms andel av hyresvärde



Storstockholms fördelning per kategori



Norr

Norr blir, genom förvärvet av Norrporten, en ny region för Castellum. Regionen innefattar fastigheter i Gävle, Luleå, Sundsvall, Umeå och Östersund och består av sammanlagt 78 fastigheter med en uthyrbar yta om 584 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 9 652 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

Fastighetsbeståndet i regionen Norr består i huvudsak av kontorsfastigheter med inslag av butikslokaler och bostäder i centralt belägna lägen. De största hyresgästerna är typiskt sett myndigheter och statliga verksamheter, såsom

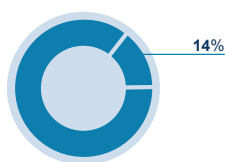
Sveriges Domstolar och Polisen.

För de fastigheter Norrporten ägde i Norr per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 853 miljoner kronor, hyresintäkterna till 794 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 568 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är fastigheten Olsbacka 45:6 i Gävle, vilken omfattar cirka 35 700 kvm uthyrbar yta.

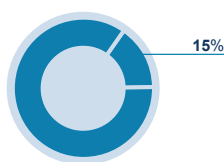
	31 mars 2016				April 2015–mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Norr											
Kontor/butik	78	584	9 652	16 532	853	1 461	93,1 %	794	226	388	568
Lager/industri	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	78	584	9 652	16 532	853	1 461	93,1 %	794	226	388	568

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

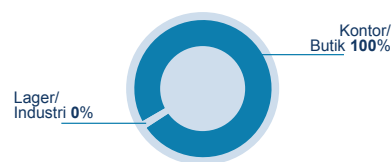
Norrs andel av fastighetsvärde



Norrs andel av hyresvärde



Norrs fördelning per kategori



Mälardalen

Regionen Mälardalen innefattar Castellums fastigheter i Uppsala, Västerås och Örebro och består efter förvärvet av sammanlagt 123 fastigheter med en uthyrbar yta om 717 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 9 423 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

Förvärvet av Norrporten ökar Castellums närvaro i Mälardalen med sex fastigheter i Örebro med en total uthyrbar yta om 93 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 1 996 miljoner kronor. Samtliga Norrportens fastigheter i Örebro är centralt belägna kontors- och butikslokaler och disponeras till en övervägande del av

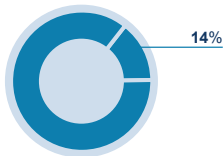
hyresgäster från offentlig sektor, t.ex. Polisen, Statistiska centralbyrån och Kriminalvården.

För det sammanlagda fastighetsbeståndet i Mälardalen per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 837 miljoner kronor, hyresintäkterna till 770 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 566 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är Norrportens fastighet Lantmäteriet 2/Porten 1 i Örebro, vilken omfattar cirka 35 300 kvm uthyrbar yta.

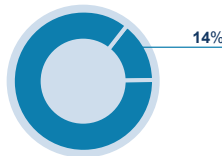
	31 mars 2016				April 2015 – mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Mälardalen											
Kontor/butik	85	532	8 115	15 261	695	1 306	92,6 %	643	168	315	475
Lager/industri	38	185	1 308	7 052	142	764	89,6 %	127	36	193	91
Summa	123	717	9 423	13 139	837	1 166	92,1 %	770	204	284	566

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum och Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

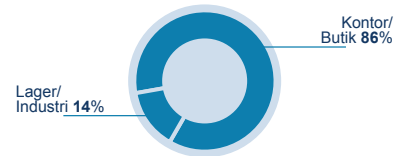
Mälardalens andel av fastighetsvärde



Mälardalens andel av hyresvärde



Mälardalens fördelning per kategori



Östra Götaland

Regionen Östra Götaland innefattar Castellums fastigheter i Jönköping, Linköping, Norrköping och Vaggeryd och består efter förvärvet av sammanlagt 68 fastigheter med en uthyrbar yta om 560 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 7 916 miljoner kronor per 31 mars 2016 (exklusive projekt och obebyggd mark).

Förvärvet av Norrporten ökar Castellums närvaro i Östra Götaland med elva fastigheter i Jönköping och Växjö med en total uthyrbar yta om 156 tusen kvm och ett totalt fastighetsvärde om 2 689 miljoner kronor. Förvärvet medför framförallt att Castellum utökar sitt fastighetsbestånd med centralt belägna kontors- och butikslokaler

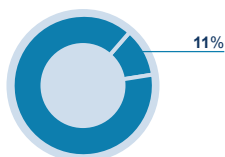
med hyresgäster som SEB, Statens Jordbruksverk, Sveriges Domstolar och Visma.

För det sammanlagda fastighetsbeståndet i Östra Götaland per 31 mars 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 till 709 miljoner kronor, hyresintäkterna till 654 miljoner kronor och driftsöverskottet (exklusive kostnader för uthyrning och fastighetsadministration) till 460 miljoner kronor. Den till ytan största fastigheten är Norrportens fastighet Götaland 5 i Jönköping, vilken omfattar cirka 55 900 kvm uthyrbar yta.

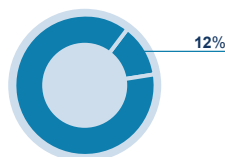
	31 mars 2016				April 2015 – mars 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde (MSEK)	Fastighetsvärde (SEK/kvm)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde (SEK/kvm)	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Fastighetskostnader (SEK/kvm)	Driftsöverskott (MSEK)
Östra Götaland											
Kontor/butik	59	498	7 658	15 402	679	1 367	93,0 %	632	188	380	444
Lager/industri	9	62	258	4 146	30	487	72,2 %	22	6	98	16
Summa	68	560	7 916	14 150	709	1 269	92,1 %	654	194	348	460

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum och Norrporten ägde per 31 mars 2016 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att sålda fastigheter under den senaste tolv månadersperioden frånräknats och driftsöverskottet under den senaste tolv månadersperioden avseende förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

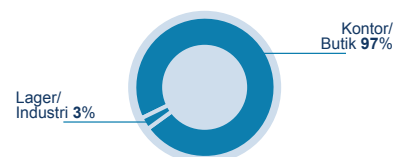
Östra Götalands andel av fastighetsvärde



Östra Götalands andel av hyresvärde



Östra Götalands fördelning per kategori



Proformaredovisning

Den 13 april 2016 tecknade Castellum avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om förvärv av samtliga aktier i Norrporten. Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som ska erläggas på tillträdesdagen uppgår till 10,4 miljarder kronor kontant (efter avdrag för genomförd utdelning i Norrporten om 464 miljoner kr) och 27 201 166 Vederlagsaktier (vilket motsvarar en omräkning av de ursprungliga 23,4 miljoner Vederlagsaktierna utifrån villkoren i Företrädesemissionen med utgångspunkt i ett värde per Castellum-aktie om 133 kronor i enlighet med förvärvsavtalet för samtliga aktier i Norrporten).

Den kontanta delen av köpeskillingen om 10,4 miljarder kronor finansieras företrädesvis genom likviden från Företrädesemissionen om 6,3 miljarder kronor och ianspråktagande av befintliga kreditfaciliteter och en ny räntebärande kreditfacilitet om cirka 4 miljarder kronor.

Mot bakgrund av Bolagets förvärv av Norrporten, vilket finansieras genom Företrädesemissionen, emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna samt nyttjandet av kreditfaciliteter, presenteras nedan proformabalansräkning per 31 mars 2016 som om ovan beskrivna händelser hade skett den 31 mars 2016. Härutöver presenteras också proformaresultaträkningar för perioderna 1 januari 2015–31 december 2015 respektive 1 januari 2016–31 mars 2016, som om förvärvet av Norrporten, vilket finansieras genom Företrädesemissionen, emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna samt nyttjandet av kreditfaciliteter, hade skett den 1 januari 2015 respektive den 1 januari 2016.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen har baserats på de av Castellum tillämpade redovisningsprinciperna (med nedan angivna undantag) enligt IFRS. En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Castellum presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen eller det faktiska resultatet som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid ovan angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Castellums finansiella ställning eller resultat i framtiden.

Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se ”Revisors rapport avseende proformaredovisning”.

Preliminär förvärvsanalys för Norrporten

En preliminär förvärvsanalys avseende Norrporten har upprättats per 31 mars 2016 baserad på Norrportens koncernbalansräkning. Tillträde av Norrporten beräknas

ske senast den 30 juni 2016, vilket kan komma att påverka den slutliga förvärvsanalysen och därmed förvärvsbalansräkningen. Vid upprättande av förvärvsanalysen vid tillträdet kommer samtliga tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Värdering av förvärvade fastigheter kommer då ske i enlighet med Castellums kvartalsvisa process för marknadsvärdering av varje fastighet. Detta värde kan komma att avvika från det av Castellum bedömda fastighetsvärdet på Norrportens fastigheter per 31 mars 2016, vilket har använts vid upprättandet av den preliminära förvärvsanalysen i denna proformaredovisning. Skillnaden mellan köpeskillingen och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Redovisad goodwill i denna proformaredovisning minskar vid ökning av fastighetsvärdet, förlustavdrag och skattemässigt värde respektive ökar vid minskning av fastighetsvärdet, förlustavdrag och skattemässigt värde i samband med upprättande av förvärvsanalysen vid tidpunkten för tillträdet.

I nedanstående tabell lämnas bland annat information om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar till verkligt värde och goodwill.

MSEK	Redovisat värde i Norrporten per 31 mars 2016	Verkligt värde justeringar	Preliminär förvärvsanalys
Kontant del av köpeskilling			10 890
Avgår lämnad utdelning före tillträdet			-464
Avgår bedömt kassaflöde 1 april 2016–30 juni 2016 ¹⁾			-245
Värde Vederlagsaktier i Castellum ²⁾			3 019
Total köpeskilling i förvärvsanalys			13 200
Förvaltningsfastigheter	26 159	124 ³⁾	26 283
Derivat	30		30
Fordringar och övrigt	363		363
Likvida medel	229		229
Uppskjuten skatteskuld, netto	-1 497	-366 ⁴⁾	-1 863
Derivat	-550		-550
Räntebärande skulder	-12 292		-12 292
Övriga skulder	-849		-849
Summa förvärvade nettotillgångar	11 593	-242	
Summa verkligt värde på förvärvade nettotillgångar			11 351
Goodwill			1 849

1) Castellum bedömer att Norrportens kassaflöde från rörelsen under perioden 1 april 2016–30 juni 2016 kommer att uppgå till 245 miljoner kronor. Om förvärvet skett den 31 mars 2016 hade köpeskillingen följaktligen varit 245 miljoner kronor lägre.

2) Värdet på Vederlagsaktierna i förvärvsanalysen har beräknats utifrån Castellums aktiekurs den 31 mars 2016 om 129,10 kronor.

3) Verkligt värde justering om 124 miljoner kronor hänförligt till Norrportens förvaltningsfastigheter utifrån Castellums bedömning av Norrportens fastigheters verkliga värde per 31 mars 2016, på basis av fastighetsvärdering genomförd av Castellum med värdetidpunkt 31 mars 2016.

4) Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominell skatt om 22,0 procent, i enlighet med IFRS regler om rörelseförvärv.

Proformaredovisning

Följande antaganden och bedömningar har legat till grund för proformaredovisningen:

Finansiell information per 31 mars 2016 samt perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 respektive perioden 1 januari 2015–31 december 2015 avseende Castellum upprättade enligt IFRS är hämtade från Bolagets delårsrapport för det första kvartalet 2016, vilken ej är översiktligt granskad av Castellums revisorer, respektive årsredovisningen för 2015 som är reviderad av Castellums revisorer.

Finansiell information per 31 mars 2016 samt perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 respektive perioden 1 januari 2015–31 december 2015 avseende Norrporten upprättade enligt IFRS är hämtade från Norrportens delårsrapport för det första kvartalet 2016, vilken ej är översiktligt granskad av Norrportens revisorer, respektive årsredo-

visningen för 2015 som är reviderad av Norrportens revisorer.

Castellum har genomfört en analys avseende väsentliga skillnader mellan Norrportens och Castellums redovisningsprinciper. Castellum bedömning är att det inte föreligger några väsentliga skillnader mellan Norrportens och Castellums redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen. Det föreligger dock en skillnad avseende klassificering av kostnader för uthyrning och fastighetsadministration medförande att en större del av Norrportens kostnader skulle klassificeras som kostnader för uthyrning och fastighetsadministration enligt Castellums klassificering än vad som är fallet i Norrportens historiska finansiella information.

Proformabalansräkning per 31 mars 2016

I proformabalansräkningen redovisas effekterna på Castellums koncernbalansräkning om förvärvet av Norrporten, Företrädesemissionen om 6 314 miljoner kronor samt emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna hade genomförts per 31 mars 2016 enligt den preliminära förvärvsanalysen ovan.

MSEK	Castellum 31 mars 2016 ¹⁾	Norrporten 31 mars 2016 ²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma
Förvaltningsfastigheter	44 773	26 159	124	1)	71 056
Goodwill	140	–	1 849	2)	1 989
Fordringar och övrigt	391	393	–30	3)	754
Likvida medel	150	229	–		379
Summa tillgångar	45 454	26 781	1 943		74 178
Eget kapital	15 556	11 593	–2 260	4)	24 889
Uppskjuten skatteskuld	4 593	1 497	366	5)	6 456
Derivat	1 271	550	–30	3)	1 791
Räntebärande skulder	22 650	12 292	3 867	6)	38 809
Övriga ej räntebärande skulder	1 384	849	–	–	2 233
Summa eget kapital och skulder	45 454	26 781	1 943		74 178

Följande proformajusteringar har utförts i proformabalansräkningen:

1. Verkligt värde justering om 124 miljoner kronor hänförligt till Norrportens förvaltningsfastigheter utifrån Castellums bedömning av Norrportens fastigheters verkliga värde per 31 mars 2016, på basis av fastighetsvärdering genomförd av Castellum med värdetidpunkt 31 mars 2016.
2. Goodwill om 1 849 miljoner kronor som uppkommer i samband med förvärvet av Norrporten i enlighet med preliminär förvärvsanalys per 31 mars 2016, vilket i allt väsentligt motsvaras av uppskjuten skatteskuld.
3. Justering till Castellums redovisningsprinciper innebärande nettoredovisning av derivat.
4. Det sammanlagda beloppet av Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna, exklusive emissionskostnader samt eliminering av förvärvat eget kapital från Norrporten.
5. Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till fastigheter motsvarande 22 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter i Norrporten.
6. Tillkommande räntebärande skulder om 3 867 miljoner kronor för delfinansiering av den kontanta delen av köpeskillingen för aktierna i Norrporten.

1) Baserad på Castellums delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.
2) Baserad på Norrportens delårsrapport per 31 mars 2016, som ej är reviderad eller översiktligt granskad.

Proformaresultaträkningar

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2015–31 december 2015

Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2015–31 december 2015 har antagits att Castellum förvärvat Norrporten den 1 januari 2015 och utöver finansiering genom Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna finansierat förvärvet med räntebärande skulder motsvarande 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen ovan.

MSEK	Castellum 2015 ¹⁾	Norrporten 2015 ²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma
Hysesintäkter	3 299	1 891			5 190
Fastighetskostnader	-1 074	-614			-1 688
Driftsöverskott	2 225	1 277			3 502
Centrala administrationskostnader	-113	-88			-201
Resultat från joint venture	21	-			21
- varav förvaltningsresultat	23	-			23
- varav värdeförändring fastigheter	3	-			3
- varav skatt	-5	-			-5
Räntenetto	-602	-240	-57	1)	-899
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	1 531	949	-57		2 423
- varav förvaltningsresultat	1 533	949	-57		2 425
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 837	998			2 835
Värdeförändringar derivat	216	40			256
Resultat före skatt	3 584	1 987	-57		5 514
Aktuell skatt	-16	-21	-		-37
Uppskjuten skatt	-687	-336	13	2)	-1 010
Årets resultat	2 881	1 630	-44		4 467

Följande proformajusteringar har utförts i proformaresultaträkningen:

- Den tillkommande räntebärande skulden för delfinansiering av förvärvet av aktierna i Norrporten om 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen, har i proformaresultaträkningen antagits öka räntenettet under 2015 med totalt 57 miljoner kronor, vilket motsvarar en ränta om 1,5 procent på årsbasis.
- Det ökade räntenettet har antagits reducera uppskjuten skatt med 22 procent proforma under 2015.

1) Baserad på Castellums reviderade årsredovisning per 31 december 2015.

2) Baserad på Norrportens reviderade årsredovisning per 31 december 2015.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016

Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 har antagits att Castellum förvärvat Norrporten den 1 januari 2016 och utöver finansiering genom Företrädesemissionen och Vederlagsaktierna finansierat förvärvet med räntebärande skulder motsvarande 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen ovan.

MSEK	Castellum jan–mars 2016 ¹⁾	Norrporten jan–mars 2016 ²⁾	Proforma justeringar	Not	Castellum proforma
Hysesintäkter	855	486			1 341
Fastighetskostnader	-299	-152			-451
Driftsöverskott	556	334			890
Centrala administrationskostnader	-42	-30			-72
Resultat från joint venture	3	-			3
– varav förvaltningsresultat	4	-			4
– varav värdeförändring fastigheter	-	-			-
– varav skatt	-1	-			-1
Räntenetto	-152	-65	-14	1)	-231
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	365	239	-14		590
– varav förvaltningsresultat	365	239	-14		590
Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-			27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	489	327			816
Värdeförändringar derivat	-148	-190			-338
Resultat före skatt	733	376	-14		1 095
Aktuell skatt	-1	-10	-		-11
Uppskjuten skatt	-155	-75	3	2)	-227
Periodens resultat	577	291	-11		857

1. Den tillkommande räntebärande skulden för delfinansiering av förvärvet av aktierna i Norrporten om 3 867 miljoner kronor enligt proformabalansräkningen, har i proformaresultaträkningen antagits öka räntenettet under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 med totalt 14 miljoner kronor, vilket motsvarar en ränta om 1,5 procent på årsbasis.
2. Det ökade räntenettet har antagits reducera uppskjuten skatt med 22 procent proforma under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016.

1) Baserad på Castellums delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.
2) Baserad på Norrportens delårsrapport per 31 mars 2016 som ej är reviderad eller översiktligt granskad.

Revisorsrapport avseende proforma

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

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 77–80 i Castellum AB:s (publ) prospekt daterat den 25 maj 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av Norrporten, nyttjandet av kreditfaciliteter, Företrädesemissionen samt emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktier skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Castellum AB (publ) per 31 mars 2016 och koncernresultaträkningen för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015 samt för perioden 1 januari 2016 – 31 mars 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att jag följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. 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.

Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 77–80 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 77–80 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 25 maj 2016

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet

Bedömd, aktuell intjäningsförmåga på årsbasis

Den nedan presenterade bedömda, aktuella intjäningsförmågan för Castellum efter förvärvet av Norrporten syftar till att ge en bild av Castellums aktuella intjäning på tolv månaders basis på proformabalansräkningen per 31 mars 2016 samt det då aktuella fastighetsbeståndet.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Castellums resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer, se ”Revisors rapport avseende bedömd, aktuell intjäningsförmåga”.

Följande information har utgjort underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- Redovisat utfall under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 för de fastigheter som ägts under hela denna period av både Castellum och Norrporten.
- Fastigheter som inte ägts under hela perioden 1 april 2015–31 mars 2016 och projekt som färdigställt under denna period har räknats upp till helårstakt.
- Fastigheter som har avyttrats under perioden 1 april 2015–31 mars 2016 har exkluderats.
- Centrala administrationskostnader motsvarar utfallet under perioden 1 april 2015–31 mars 2016, varvid kostnader av engångskaraktär exkluderats. Kostnader av engångskaraktär avseende Castellum utgörs av kostnader för utvärdering av förvärvet av Norrporten samt pågående omorganisation om sammanlagt 13 miljoner kronor och vad avser Norrporten 20 miljoner kronor hänförliga till den tidigare börsnoteringsprocessen.
- Räntenettet baseras på genomsnittlig räntenivå (inklusive kostnad för derivat) och räntebärande skuld för Castellum och Norrporten per 31 mars 2016 med tillägg för tillkommande räntebärande skuld enligt proformabalansräkningen per 31 mars 2016 om 3 867 miljoner kronor och en genomsnittlig ränta om 1,5 procent.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Castellums, efter förvärvet av Norrporten, bedömda aktuella intjäningsförmåga.

Oreviderad finansiell information baserad på den aktuella bedömda intjäningsförmågan och proformabalansräkningen

	Castellum per 31 mars 2016	Norrporten per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten
MSEK			
Hyresvärde	3 914	2 036	5 950
Vakanser och rabatter	-421	-148	-569
Hyresintäkter	3 493	1 888	5 381
Fastighetskostnader	-1 134	-610	-1 744
Driftsöverskott	2 359	1 278	3 637
Centrala administrationskostnader	-113	-77	-190
Räntenetto	-634	-244	-936
Förvaltningsresultat	1 612	957	2 511

Oreviderade nyckeltal baserade på den aktuella bedömda intjäningsförmågan och proformabalansräkningen

I syfte att beskriva de finansiella effekterna av förvärvet av Norrporten presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal beräknade utifrån ovanstående bedömd intjäningsförmåga och proformabalansräkning per 31 mars 2016.

	Castellum per 31 mars 2016	Castellum efter förvärv av Norrporten
Antal aktier, miljoner	164,0	273,2 ¹⁾
Justerat antal aktier för fondemissionselementet i Företrädesemissionen, miljoner ²⁾	189,0	E/T
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	8,53 ³⁾	9,19 ⁴⁾
Belåningsgrad	50 %	54 %
Räntetäckningsgrad	354 %	368 %
Överskottsgrad	68 %	68 %
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	113 ³⁾	114
Fastighetsvärde per aktie, SEK	237 ³⁾	260

1) Tillkommer 82,0 miljoner aktier genom Företrädesemissionen och 27,2 miljoner aktier i form av Vederlagsaktier.

2) Justering har skett genom att multiplicera det verkliga utestående antalet aktier per 31 mars 2016 med faktorn 1,15 som beräknats Castellum-aktiens stängningskurs per sista dagen för handel i Castellum-aktien inklusive rätt till erhållande av teckningsrätt den 20 maj 2016 om 127,70 kronor dividerat med den teoretiska stängningskursen per samma tidpunkt efter teckningsrättens avskiljande om 110,80 kronor.

3) Baserat på det justerade antalet aktier.

4) Exklusive bedömda samordningsvinster om 150 miljoner kronor.

Känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på Castellums årliga intjäningsförmåga efter förvärvet av Norrporten vid en isolerad ökning respektive minskning av faktorerna nedan.

MSEK	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat (MSEK)
Hysesvärde	+/-5 %	+/-297
Uthyrningsgrad	+/-5 %-enheter	+/-297
Fastighetskostnader	+/-10 %	-/+174
Räntekostnader	+/-1 %-enhet	-/+388

Samordningsvinster och omstruktureringskostnader

Castellum bedömer att förvärvet av Norrporten skapar förutsättningar för årliga effektiviseringsmöjligheter avseende administrations- och driftskostnader om cirka 150 miljoner kronor med full effekt inom en period om 12–18 månader från tillträdet. Beaktat samordningsvinster om 150 miljoner kronor ökar förvaltningsresultatet per aktie på basis av intjäningsförmågan efter förvärvet från 8,53 kronor (beräknat på antalet aktier justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen) till 9,74 kronor. Potentiella intäktssynergier har inte beaktats i dessa bedömningar, dock bedöms intäktssynergier föreligga främst på de orter där Castellum och Norrporten har överlappande fastighetsbestånd genom en kombination av starkare marknadsposition, som förbättrar kunderbjudanden, och kundbearbetning.

Omstruktureringskostnader bedöms uppgå till totalt cirka 25 miljoner kronor och kommer successivt uppkomma och belasta det framtida resultatet under de efterföljande 12–18 månader från tillträdet av förvärvet av Norrporten och särredovisas i Castellums formella räkenskaper. Effektiviseringsmöjligheter, intäktssynergier, omstruktureringskostnader eller transaktionskostnader har inte beaktats i intjäningsförmåga eller i de finansiella nyckeltalen före och efter förvärvet av Norrporten.

Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Till styrelsen i Castellum AB, org.nr. 556475-5550

Jag har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på s. 82 och 83 i Castellum AB:s (publ) prospekt per 25 maj 2016 har upprättats, dock inte informationen om nyckeltal baserade på den aktuella bedömda intjäningsförmågan och proformabalansräkningen, känslighetsanalys samt samordningsvinster och omstruktureringskostnader.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Castellum AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att jag följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. 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.

Mitt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar som jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 82 och 83.

Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt min uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 82 och 83 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 25 maj 2016

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Historisk finansiell information

Sammanfattning av finansiell information för Castellum

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Castellums årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016. Årsredovisningarna för 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Castellums revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte översiktligt granskats eller reviderats av Castellums revisorer.

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med ”Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Castellum” samt Castellums årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Detta avsnitt innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, inklusive men inte enbart nyckeltal såsom förvaltningsresultat, överskottsgrad, räntetäckningsgrad och uthyrningsgrad. Castellum bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har tagits fram i enlighet med IFRS. Framför allt bör nyckeltal som inte utgör nyckeltal enligt IFRS inte ses som substitut för resultatrapporter eller kassaflödesposter som beräknas i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Castellum definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Castellum.

Resultaträkningar i sammandrag

MSEK	jan–mar 2016	jan–mar 2015	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Hysesintäkter	855	801	3 299	3 318	3 249
Driftskostnader	-165	-157	-507	-542	-583
Underhåll	-28	-25	-133	-136	-125
Tomträttsavgäld	-5	-7	-27	-27	-26
Fastighetsskatt	-43	-42	-172	-170	-169
Uthyrning och fastighetsadministration	-58	-52	-235	-221	-202
Driftsöverskott	556	518	2 225	2 222	2 144
Centrala administrationskostnader	-42	-29	-113	-108	-96
Resultat från joint venture	3	-	21	-	-
– varav förvaltningsresultat	4	-	23	-	-
– varav värdeförändring fastigheter	-	-	3	-	-
– varav skatt	-1	-	-5	-	-
Räntenetto	-152	-151	-602	-664	-702
Förvaltningsresultat inkl. resultat från joint venture	365	338	1 531	1 450	1 346
– varav förvaltningsresultat	365	338	1 533	1 450	1 346
Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	489	329	1 837	344	328
Värdeförändringar derivat	-148	-102	216	-660	429
Resultat före skatt	733	565	3 584	1 134	2 103
Aktuell skatt	-1	-5	-16	-11	-6
Uppskjuten skatt	-155	-109	-687	88	-390
Periodens / Årets resultat	577	451	2 881	1 211	1 707

Balansräkningar i sammandrag

MSEK	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
Förvaltningsfastigheter	44 773	38 951	41 818	37 599	37 752
Goodwill	140	–	–	–	–
Andelar i joint venture	–	–	526	–	–
Övriga anläggningstillgångar	30	26	27	28	31
Kortfristiga fordringar	361	573	242	414	260
Likvida medel	150	73	39	47	70
Summa tillgångar	45 454	39 623	42 652	38 088	38 113
Eget kapital	15 556	13 340	15 768	13 649	13 127
Uppskjuten skatteskuld	4 593	3 721	4 299	3 612	3 700
Övriga avsättningar	16	21	14	23	–
Derivat	1 271	1 447	1 117	1 357	683
Räntebärande skulder	22 650	19 791	20 396	18 446	19 481
Ej räntebärande skulder	1 368	1 303	1 058	1 001	1 122
Summa eget kapital och skulder	45 454	39 623	42 652	38 088	38 113

Kassaflödesanalyser i sammandrag

MSEK	jan–mar 2016	jan–mar 2015	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	376	331	1 504	1 420	1 341
Förändring av rörelsekapital	165	148	3	–30	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541	479	1 507	1 390	1 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 880	–1 044	–2 711	319	–1 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 450	591	1 196	–1 732	–258
Periodens / Årets kassaflöde	111	26	–8	–23	26
Likvida medel ingående balans	39	47	47	70	44
Likvida medel utgående balans	150	73	39	47	70

Nyckeltal

Notera att nyckeltalen i tabellen nedan inte är definierade enligt IFRS, såvida inget annat anges.

	jan–mar 2016 ¹⁾	jan–mar 2015 ¹⁾	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Per aktie					
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, SEK	2,23	2,06	9,35	8,84	8,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), SEK	2,06	1,95	9,03	8,26	8,04
Resultat efter skatt, SEK	3,52	2,75	17,57	7,38	10,41
Fastighetsvärde, SEK	273	238	255	229	230
Längsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK	130	113	129	114	107
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK	115	99	116	100	97
Utdelning, SEK	–	–	4,90	4,60	4,25
Utdelningsandel	–	–	52 %	52 %	52 %
Finansiella					
Överskottsgrad	65 %	65 %	67 %	67 %	66 %
Räntetäckningsgrad	338 %	324 %	351 %	318 %	292 %
Avkastning aktuellt substansvärde	15,6 %	13,1 %	20,4 %	7,6 %	13,2 %
Avkastning totalt kapital	9,2 %	8,5 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %
Avkastning eget kapital	15,0 %	13,6 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %
Nettoinvestering, MSEK	2 442	1 039	2 413	– 529	1 081
Belåningsgrad	50 %	50 %	49 %	49 %	51 %
Fastighetsrelaterade					
Hysesvärde, SEK/kvm	1 119	1 085	1 095	1 064	1 036
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3 %	88,7 %	90,3 %	88,7 %	88,4 %
Fastighetskostnader, SEK/kvm	354	336	316	307	307
Fastighetsvärde, SEK/kvm	12 506	11 384	12 282	11 118	10 285

1) Ej reviderat eller översiktligt granskad.

Definitioner

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt goodwill.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning aktuellt substansvärde

Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter vid periodens utgång.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA EPS (earnings per share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, omvärdering resultat stegvisa förvärv och skatt.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt samt goodwill.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Castellum

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Castellums årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016. Årsredovisningarna för 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Castellums revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte översiktligt granskats eller reviderats av Castellums revisorer. För ytterligare information kring Castellums redovisningsprinciper hänvisas till Bolagets årsredovisning för 2015, se avsnitt "Legala frågor och övrig information – Handlingar införlivade genom hänvisning".

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med "Sammanfattning av finansiell information för Castellum" samt Castellums årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Jämförelse mellan januari 2016–mars 2016 och januari 2015–mars 2015

Hyresintäkter

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

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

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

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9–18 månader.

Fastighetskostnader

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

Centrala administrationskostnader

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

Resultat från joint venture

Resultat från joint venture för perioden januari – februari uppgick till 3 miljoner kronor (–) och avser Castellums 50 procentiga andel av resultatet i CORHEI.

Av resultatet avser 4 miljoner kronor förvaltningsresultat och –1 miljoner kronor skatt.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till –152 miljoner kronor (–151). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,9 procent (3,2 procent). Räntenettet har påverkats positivt med cirka 15 miljoner kronor på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3 procentenheter.

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal, inklusive utestående obligationer och företagscertifikat, om totalt 31 822 miljoner kronor (27 330), varav långfristigt uppgick till 25 860 miljoner kronor (23 203) och kortfristigt till 5 962 miljoner kronor (4 127).

Under perioden har obligationer om nominellt 100 miljoner kronor emitterats och kreditavtal med banker om 2 000 miljoner kronor omförhandlats och förlängts. Dessutom har CORHEI:s finansiering om 1 069 miljoner

kronor inkluderats i Castellums räntebärande skulder.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 150 miljoner kronor (73) uppgick till 22 500 miljoner kronor (19 718), varav 6 597 miljoner kronor (4 950) avser utestående obligationer och 3 487 miljoner kronor (1 700) utestående företagscertifikat.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,1 år (3,1). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (2,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,6). Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 mars 2016 var 2,8 procent (3,1 procent).

Värdeförändringar och avyttringar

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

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

Skatt

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

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 169 miljoner kronor (1 227). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 23 939 miljoner

kronor (19 245), varav 1 890 miljoner kronor (1 104) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, det vill säga 4 593 miljoner kronor (3 721).

Kassaflöden

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten och periodens kassaflöde under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 uppgick till 541 miljoner kronor respektive 111 miljoner kronor, jämfört med 479 miljoner kronor respektive 26 miljoner kronor under motsvarande period 2015. Kassaflödet från investeringar uppgick till -1 880 miljoner kronor under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 jämfört med -1 044 miljoner kronor under motsvarande period 2015. Ökningen förklaras huvudsakligen av att Castellum förvärvade resterande 50 procent av aktierna i CORHEI motsvarande ett fastighetsvärde om 2 083 miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 450 miljoner kronor under perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 jämfört med 591 miljoner kronor under motsvarande period 2015, vilket huvudsakligen bestod av övertagande av finansiering för CORHEI om 1 069 miljoner kronor och emitterade obligationer med nominellt värde om 100 miljoner kronor.

Investeringar

Under perioden har Castellum investerat för totalt 2 445 miljoner kronor (1 117), varav 335 miljoner kronor (295) avser ny-, till- och ombyggnation och 2 110 miljoner kronor (822) förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 2 103 miljoner kronor Östra Götaland, 112 miljoner kronor Storgöteborg, 99 miljoner kronor Mälardalen, 73 miljoner kronor Öresundsregionen, samt 58 miljoner kronor Storstockholm.

Efter försäljningar om 3 miljoner kronor (78) uppgick nettoinvesteringen till 2 442 miljoner kronor (1 039).

Under perioden förvärvade Castellum resterande 50 procent av aktierna i CORHEI motsvarande ett fastighetsvärde om 2 083 miljoner kronor. Under sista kvartalet 2015 ingicks avtal om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 426 miljoner kronor med beräknat tillträde april 2016, dels en i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kronor med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bland annat färdigställande.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet var koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 70 procent av beståndet fanns i de tre storstadsregionerna. Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick till 44 773 miljoner kronor (38 951).

Det kommersiella beståndet bestod av 69 procent kontors- och butiksfastigheter och 27 procent lager- och industrifastigheter.

Fastigheterna var belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4 procent bestod av projekt och mark.

Castellum hade outnyttjade byggrätter om cirka 780 tusen kvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgick till cirka 1 500 miljoner kronor.

Jämförelse mellan 2015 och 2014

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 299 miljoner kronor (3 318). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 332 kronor/kvm (1 295), medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 804 kronor/kvm (791). Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med cirka 1 procent mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar och kan jämföras med den för branschen sedvanliga index-klausulen (oktober till oktober) som uppgick till -0,1 procent för 2015. Castellums högre indexuppräknning förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknning i kontraktsporföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,3 procent (88,7 procent). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 392 miljoner kronor (417). I årets hyresintäkter ingår engångsersättning om 8 miljoner kronor (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (det vill säga årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 316 miljoner kronor (304), varav 55 miljoner kronor (55) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 298 miljoner kronor (246), varav 11 miljoner kronor (12) avsåg konkurser och 18 miljoner kronor (36) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 18 miljoner kronor (58), medan den för fjärde kvartalet isolerat uppgick till 11 miljoner kronor (-17).

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 074 miljoner kronor (1 096) motsvarande 316 kronor/kvm (307). I kostnaderna ingår 5 miljoner kronor i transaktionskostnad hänförligt till förvärvet av 50 procent av andelarna i CORHEI. Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 88 procent (86 procent) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 113 miljoner kronor (108). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 11 miljoner kronor (15).

Resultat från joint venture

Resultat från joint venture uppgick till 21 miljoner kronor (-) och avser Castellums 50 procentiga andel av resultatet i CORHEI.

Av resultatet avser 23 miljoner kronor förvaltningsresultat, 3 miljoner kronor realiserad värdeförändring i fastigheter och -5 miljoner kronor skatt.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -602 miljoner kronor (-664). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,0 procent (3,3 procent). Räntenettet har påverkats positivt med cirka 70 miljoner kronor på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3 procentenheter.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal, inklusive utestående obligationer och företagscertifikat, om totalt 30 325 miljoner kronor (26 065), varav långfristigt uppgick till 25 141 miljoner kronor (22 357) och kortfristigt till 5 184 miljoner kronor (3 708).

Under året har obligationer om nominellt 3 500 miljoner kronor emitterats och 1 200 miljoner kronor förfallit, kreditavtal om 18 000 miljoner kronor omförhandlats och/eller förlängts samt en befintlig checkkredit utökats med 100 miljoner kronor. I december utökades ramen för företagscertifikat till 5 000 miljoner kronor.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 39 miljoner kronor (47) uppgick till 20 357 miljoner kronor (18 399), varav 6 499 miljoner kronor (4 200) avser utestående obligationer och 3 157 miljoner kronor (1 280) utestående företagscertifikat. (Nominellt 6 500 miljoner kronor respektive 3 161 miljoner kronor.)

Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,1 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal var fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (2,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år (2,8). Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2015 var 2,9 procent (3,4 procent).

Värdeförändringar och avyttringar

Fastighetsmarknaden 2015 präglades, liksom föregående år, av hög aktivitet och stark efterfrågan vilket resulterat i lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. För att spegla den prisuppgång som noterats på svensk fastighetsmarknad har avkastningskravet i värderingen sänkts med i genomsnitt 0,25 procentenheter sedan årsskiftet. Värdeförändringen under året uppgick till 1 837 miljoner kronor (344) motsvarande 4,6 procent. Värdeuppgången består huvudsakligen av 255 miljoner kronor hänförligt till förvärv, 203 miljoner kronor hänförligt till projektvinster och 1 331 miljoner kronor till främst sänkt avkastningskrav. Därtill har genomförda fastighetsförsäljningar medfört en värdeförändring om 48 miljoner kronor. Försäljningspris netto uppgick till 1 140 miljoner kronor efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 57 miljoner kronor. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 1 197 miljoner kronor, översteg senaste värdering om 1 092 miljoner kronor med 105 miljoner kronor.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 220 miljoner kronor (-657). Värdet på Castellums valutaderivat, har under året ändrats med 20 miljoner kronor (-17) där den effektiva delen i värdeförändringen om 24 miljoner kronor (-14) redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

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

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 809 miljoner kronor (1 193). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 22 239 miljoner kronor (18 602), varav 1 893 miljoner kronor (991) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, det vill säga 4 299 miljoner kronor (3 612).

Kassaflöden

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten och periodens kassaflöde under 2015 uppgick till 1 507 miljoner kronor respektive -8 miljoner kronor, jämfört med 1 390 miljoner kronor respektive -23 miljoner kronor under 2014. Förbättringen av kassaflöde från den löpande verksamheten förklaras främst genom lägre finansieringskostnader. Kassaflödet från investeringar uppgick till -2 711 miljoner kronor under 2015 jämfört med 319 under 2014, vilket huvudsakligen förklaras av att Castellum avyttrade fastigheter om totalt 3 077 miljoner kronor under 2014. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 196 miljoner kronor under 2015 jämfört med -1 732 miljoner kronor under 2014, vilket huvudsakligen förklaras av finansiering till avyttrade och förvärvade fastigheter.

Investeringar

Under året har Castellum investerat för totalt 3 553 miljoner kronor (2 525), varav 1 232 miljoner kronor (1 378) avser ny-, till- och ombyggnation och 2 321 miljoner kronor (1 147) förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 077 miljoner kronor Storstockholm, 847 miljoner kronor Storgöteborg, 811 miljoner kronor Mälardalen, 533 miljoner kronor Öresundsregionen, samt 285 miljoner kronor Östra Götaland.

Efter försäljningar om 1 140 miljoner kronor (3 054) uppgick nettoinvesteringen till 2 413 miljoner kronor (-529).

Under året förvärvade Castellum 50 procent av aktierna i CORHEI för 505 miljoner kronor. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping om cirka 2 miljarder kronor. Avtal har även ingåtts om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 327 miljoner kronor med beräknat tillträde april 2016, dels en i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kronor med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bland annat färdigställande.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet var koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 75 procent av beståndet fanns i de tre storstadsregionerna. Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick till 41 818 miljoner kronor (37 599).

Det kommersiella beståndet bestod av 67 procent kontors- och butiksfastigheter och 29 procent lager- och industrifastigheter.

Fastigheterna var belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4 procent bestod av projekt och mark.

Castellum hade outnyttjade byggrätter om cirka 788 tusen kvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgick till cirka 1 300 miljoner kronor.

Jämförelse mellan 2014 och 2013

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 318 miljoner kronor (3 249). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 295 kronor/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 791 kronor/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 1 procent mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknings och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till -0,1 procent för 2014. Castellums högre indexuppräkning förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräkning i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7 procent (88,4 procent). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 417 miljoner kronor (467).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 10 miljoner kronor (11) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (det vill säga årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 304 miljoner kronor (366), varav 55 miljoner kronor (96) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 246 miljoner kronor (261), varav 12 miljoner kronor (23) avsåg konkurser och 36 miljoner kronor (18) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 58 miljoner kronor (105).

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9–18 månader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 096 miljoner kronor (1 105) motsvarande 307 kronor/kvm (307). Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 81 procent (96 procent) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

De ökade kostnaderna för uthyrning och fastighetsadministration kronor per kvm kan delvis förklaras av de försäljningar som genomfördes i slutet av året.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 108 miljoner kronor (96). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 15 miljoner kronor (8).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -664 miljoner kronor (-702). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,3 procent (3,7 procent). Räntenettet har påverkats positivt med cirka 70 miljoner kronor på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,4 procentenheter. Övrig räntepåverkan kan förklaras av förändrad låneportfölj.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal, inklusive utestående obligationer och företagscertifikat, om 26 065 miljoner kronor (24 300), varav långfristigt uppgick till 22 357 miljoner kronor (21 859) och kortfristigt till 3 708 miljoner kronor (2 441).

Under året har obligationer om 1 500 miljoner kronor emitterats och obligationer om 500 miljoner kronor återköpts. Ett nytt kreditavtal om 500 miljoner kronor har tillförts och avtal om totalt 11 500 miljoner kronor har omförhandlats. Tillsammans med genomförda försäljningar under året står Castellum finansiellt starka och har långfristiga outnyttjade krediter om cirka 4 miljarder kronor.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 47 miljoner kronor (70) uppgick till 18 399 miljoner kronor (19 411), varav 4 200 miljoner kronor (3 200) avser utestående obligationer och 1 280 miljoner kronor (1 014) avser utestående företagscertifikat.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,0 år (3,2). Marginaler och avgifter på kreditavtal var fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,6 år (2,3).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,7). Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2014 var 3,4 procent (3,5 procent).

Värdeförändringar och avyttringar

Fastighetsmarknaden 2014 präglades av hög aktivitet och stark efterfrågan. Den allmänna prisuppgång som noterades under första halvåret kvarstår och den sänkning av marknadens genomsnittliga avkastningskrav som gjordes med 0,1 procent i de interna värderingarna ligger fast.

Detta, tillsammans med värdeförändringar i genomförda förvärv, projektvinster och ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå har resulterat i en värdeförändring om sammantaget 488 miljoner kronor. Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en värdeförändring om -144 miljoner kronor. Försäljningspris netto uppgick till 3 054 miljoner kronor efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 163 miljoner kronor. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 3 217 miljoner kronor, översteg senaste värdering om 3 198 miljoner kronor med 19 miljoner kronor.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -657 miljoner kronor (429). Värdet på Castellums valutaderivat har under året ändrats med -17 miljoner kronor (-7) där den effektiva delen i värdeförändringen om -14 miljoner kronor (-7) redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Indirekta fastighetsförsäljningar via aktiebolag som utgör anläggningstillgångar är inte skattepliktiga vilket återspeglas i årets skattekostnad. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 193 miljoner kronor (921). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 18 602 miljoner kronor (18 570), varav 991 miljoner kronor (830) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, det vill säga 3 612 miljoner kronor (3 700).

Kassaflöden

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten och periodens kassaflöde under 2014 uppgick till 1 390 miljoner kronor respektive -23 miljoner kronor, jämfört med 1 375 miljoner kronor respektive 26 miljoner kronor under 2013. Kassaflödet från investeringar uppgick till 319 miljoner kronor under 2014 jämfört med -1 091 miljoner kronor under 2013, vilket huvudsakligen förklaras av försäljningar av fastigheter om totalt 3 077 miljoner kronor under 2014. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 732 miljoner kronor under 2014 jämfört med -258 miljoner kronor under 2013, vilket huvudsakligen förklaras av genomförda försäljningar och förvärv av fastigheter.

Investeringar

Under året har Castellum investerat för totalt 2 525 miljoner kronor (1 768), varav 1 378 miljoner kronor (1 583) avser ny-, till- och ombyggnation och 1 147 miljoner kronor (185) avser förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 275 miljoner kronor Storgöteborg, 393 miljoner kronor Mälardalen, 361 miljoner kronor Storstockholm, 248 miljoner kronor Östra Götaland samt 248 miljoner kronor Öresundsregionen.

Efter försäljningar om 3 054 miljoner kronor (687) uppgick nettoinvesteringen till -529 miljoner kronor (1 081).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet var koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 76 procent av beståndet finns i de tre storstadsregionerna. Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick till 37 599 miljoner kronor (37 752).

Det kommersiella beståndet bestod av 65 procent kontors- och butiksfastigheter och 31 procent lager- och industrifastigheter. Fastigheterna var belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4 procent bestod av projekt och mark.

Castellum hade outnyttjade byggrätter om cirka 800 tusen kvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgick till cirka 750 miljoner kronor.

Kapitalstruktur och annan finansiell information avseende Castellum

Eget kapital och skuldsättning

Castellum finansieras genom eget kapital räntebärande skulder och övriga skulder. Räntebärande skulder består av obligationer, företagscertifikat, samt banklån. Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2016 till 15 556 miljoner kronor. Castellum hade per samma tidpunkt kreditavtal om 31 822 miljoner kronor, varav långfristigt uppgick till 25 860 miljoner kronor och kortfristigt till 5 962 miljoner kronor. Koncernens belåningsgrad per 31 mars 2016 uppgick till 50 procent.

Nedanstående tabeller avser Castellums egna kapital och skuldsättning per 31 mars 2016. I tabellen nedan är icke räntebärande skulder, uppskjuten skatt och derivat ej inkluderat.

Eget kapital och skuldsättning

MSEK	31 mars 2016
Kortfristiga räntebärande skulder	
Mot borgen	–
Mot säkerhet*	503
Blancokrediter	4 987
Summa kortfristiga skulder	5 490
Långfristiga skulder	
Mot borgen	–
Mot säkerhet*	12 063
Blancokrediter	5 097
Summa långfristiga skulder	17 160
Eget kapital	
Aktiekapital	86
Övrigt tillskjutet kapital	4 096
Övriga reserver	14
Balanserade vinstmedel	11 360
Summa eget kapital	15 556

* Främst pant i dotterbolags aktier, företagshypotek och borgensåtagande från dotterbolag.

Nettoskuldsättning

MSEK	31 mars 2016
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	150
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	150
(E) Kortfristiga fordringar	361
(F) Kortfristiga bankskulder	503
(G) Kortfristigt del av långfristig skuld	1 500
(H) Andra kortfristiga skulder	1 368
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	3 371
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)–(E)–(D)	2 860
(K) Långfristiga banklån	12 063
(L) Emitterade obligationer	8 584
(M) Andra långfristiga skulder	16
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	20 663
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	23 523

Redogörelse för rörelsekapital

Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra dess betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna på grund av behovet att finansiera förvärvet av Norrporten. Castellum avser att finansiera förvärvet av Norrporten genom Företrädesemissionen om 6,3 miljarder kronor som till fullo har garanterats enligt Emissionsgarantiavtalet, utnyttjande av räntebärande kreditfaciliteter (såväl befintliga som nya) om cirka 4 miljarder kronor samt emission och överlåtelse av 27 201 166 Vederlagsaktier, varigenom Bolagets rörelsekapitalbehov kommer att vara täckt under de kommande tolv månaderna. Förvärvet förväntas fullbordas i slutet av juni 2016.

Företrädesemissionen är fullt garanterad genom Emissionsgarantiavtalet med Joint Global Coordinators. Garantiåtagandena från Joint Global Coordinators har inte säkerställts. Bolagets nya kreditfacilitet har beviljats genom positivt kreditbesked och dess villkor, inklusive ränta, har fastställts. Kreditfacilitetsavtalet avses att undertecknas inom kort.

Om Företrädesemissionen, trots att den är fullt garanterad på sedvanliga villkor, inte skulle kunna genomföras, krediter ej skulle utbetalas eller Vederlagsaktier inte skulle kunna emitteras eller överlåtas saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 10,4 miljarder kronor samt 27 201 166 Vederlagsaktier för de behov som nämnts ovan. Castellum har för närvarande inte någon anledning att anta att detta skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer Castellum vara tvunget att söka alternativ finansiering för ej erhållet belopp. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som goda (vilken dock är beroende av varför Företrädesemissionen inte kan genomföras, krediter inte utbetalas eller Vederlagsaktier inte kan emitteras eller överlåtas). Om Bolaget inte skulle lyckas erhålla sådan alternativ finansiering och därmed inte ha tillräcklig finansiering för att genomföra dess förvärv av Norrporten kan Bolaget komma att drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott.

Förvärv, försäljning och investeringar i befintliga fastigheter

En central del av Castellums strategiska verktyg för att uppnå tio procents tillväxt är att årligen nettoinvestera fem procent av fastighetsvärdet. Historiska investeringar har finansierats genom egengenererade medel och räntebärande skulder.

Under 2013 förvärvade Castellum fastigheter för 185 miljoner kronor, investerade i befintliga fastigheter för 1 583 miljoner kronor och avyttrade fastigheter för 687 miljoner kronor. Under 2014 förvärvade Castellum fastigheter för 1 147 miljoner kronor, investerade i befintliga fastigheter för 1 378 miljoner kronor och avyttrade fastigheter för 3 054 miljoner kronor. Under 2015 förvärvade Castellum fastigheter för 2 321 miljoner kronor, investerade i befintliga fastigheter för 1 232 miljoner kronor och avyttrade fastigheter för 1 140 miljoner kronor. Under 2015 förvärvade även Castellum 50 procent av aktierna i CORHEI för 505 miljoner kronor. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping. Under perioden januari 2016 – mars 2016 förvärvade Castellum fastigheter för 2 110 miljoner kronor, investerade i befintliga fastigheter för 335 miljoner kronor och avyttrade fastigheter för 3 miljoner kronor.

Finansiell riskhantering

Kapitalstruktur

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blaucokrediter
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick per 31 mars till 12 416 miljoner kronor. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med åtagande om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 65 procent och räntetäckningsgraden ej får understiga 150 procent. Brytande av 55 procent belåningsgrad medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är åtaganden till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad på koncernnivå som varaktigt ej ska överstiga 55 procent och en räntetäckningsgrad på koncernnivå om minst 200 procent. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettet vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna

ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn.

Övergripande riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom till exempel ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av Koncernens betalningsflöden.

Hantering av finansieringsrisker

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank huvudsak revolverande, det vill säga krediterna omsätts vanligtvis inom en till tre månader. Korta revolverande krediter möjliggör amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan

är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder. För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid 31 mars 2016 bindande kreditavtal om 31 822 miljoner kronor (27 330), varav långfristigt uppgick till 25 860 miljoner kronor (23 203) och kortfristigt till 5 962 miljoner kronor (4 127). Av de långfristiga krediterna utgjorde 12 063 miljoner kronor (12 215) långfristiga bindande låneavtal i bank och 5 097 miljoner kronor (3 750) obligationer emitterade under Castellums obligationsprogram. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 353 miljoner kronor (853) kortfristiga låneavtal i bank, 4 987 miljoner kronor (2 900) obligationer och utestående företagscertifikat. Per 31 mars 2016 var 3 360 miljoner kronor (3 485) av långfristigt låneutrymme i bank utnyttjat efter avdrag för utestående certifikat.

Under 2015 har kreditavtal om totalt 18 000 miljoner kronor omförhandlats och/eller förlängts samt en befintlig checkkredit utökats med 100 miljoner kronor. Dessutom har obligationer om 3 500 miljoner kronor emitterats och 1 200 miljoner kronor förfallit inom Castellums obligationsprogram. I december utökades ramen för företagscertifikat till 5 000 miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående kredittiden på Castellums krediter uppgick per 31 mars 2016 till 3,1 år (3,1).

Förfallostrukturen för kreditavtalen per 31 mars 2016 nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Kreditavtalens förfallostruktur

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

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal (mer än 1 år)

3 360

Ränteförfallostruktur 31 mars 2016	Krediter, MSEK	Räntederivat, MSEK	Netto, MSEK	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0–1 år	19 003	–9 400	9 603	2,9 %	0,3 år
1–2 år	350	1 200	1 550	2,5 %	1,4 år
2–3 år	–	1 300	1 300	3,4 %	2,4 år
3–4 år	300	1 950	2 250	2,8 %	3,7 år
4–5 år	2 847	1 400	4 247	2,3 %	4,7 år
5–10 år	–	3 550	3 550	3,3 %	6,6 år
Totalt	22 500	–	22 500	2,8 %	2,6 år

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och obligationer med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i räntenettet.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Enligt Castellums finanspolicy ska räntetäckningsgraden uppgå till minst 200 procent. För perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 uppgick räntetäckningsgraden till 338 procent (324 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 mars 2016 till 2,6 år (2,5), den genomsnittliga effektiva räntan var 2,8 procent (2,9 procent).

Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (2,6).

Hantering av valutarisker

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering. Vad avser omräkningsexponering ska som grundregel enligt Castellums policy eget kapital inte säkras medan transaktionsexponeringen ska hanteras om exponeringen i någon valuta överstiger ett motvärde om 25 miljoner kronor. Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 979 miljoner kronor (954), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsrisken i koncernen är begränsad och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Hantering av finansiella motpartsrisiker

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger ”investment grade”. Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Tendenser under 2016

Castellum anser att marknadsutvecklingen i Bolagets marknader har fortsatt varit positiv under 2016, både gällande gynnsam markroekonomi såväl som mängden fastighetstransaktioner. Den goda svenska ekonomin utgör grunden för Castellums fortsatta positiva utveckling. Castellums förvaltningsresultat har fortsatt utvecklats positivt och uppgick för första kvartalet 2016 till 366 miljoner kronor (338), motsvarande en ökning om 8 procent. Resultatet förstärktes ytterligare genom värdeförändringar på fastigheter om 489 miljoner kronor (329) kompenserades något av derivat som sänkte resultatet med -148 miljoner kronor (-102).

Castellum förväntas realisera samordningsvinster genom att samla hela Koncernen under det gemensamma varumärket Castellum, skapa en ny struktur för verksamheten samt genom förvärvet av Norrporten. Bolaget anser också att förändringarna ökar förutsättning för fortsatt tillväxt samt stärkt lokal närvaro och beslutskraft.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2016

Den 4 april 2016 offentliggjorde Castellum att hela Koncernen kommer samlas under det gemensamma varumärket Castellum. Koncernen får också en ny och mer enhetlig struktur där de sex dotterbolagen blir fyra regioner; Väst, Stockholm, Mitt och Öresund. Samtidigt påbörjas ett arbete med att skapa gemensamma supportfunktioner och mer kvalitativa och effektiva stödprocesser. Castellum inleder också strategiska initiativ för att fortsätta utveckla den koncerngemensamma kompetensen inom ett antal viktiga områden såsom projektutveckling, hållbarhetslösningar och digitalisering. Förändringarna genomförs för att stärka den lokala beslutskraften och sätta formen för fortsatt tillväxt. Arbetet med att etablera den nya koncernstrukturen och det gemensamma varumärket kommer att genomföras under 2016.

Den 13 april 2016 offentliggjorde Castellum att Koncernen förvärvar Norrporten samt att styrelsen beslutat om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande och att föreslå att samma bolagsstämma bemyndigar styrelsen att besluta om en apportemission, som ett led i att finansiera Castellums förvärv av Norrporten. Efter förvärvet av Norrporten tillkommer region Norr, vilket innebär att Koncernen kommer att vara uppdelad i fem geografiska regioner; Väst, Stockholm, Norr, Mitt och Öresund.

I samband med detta offentliggörande meddelade Castellum även att den utvärdering som föregått dess förvärv av Norrporten av såväl Castellums som Norrportens fastighetsbestånd på olika orter kommer att fördjupas och att detta förväntas resultera i framtida avyttringar om tillsammans cirka 4 miljarder kronor. Castellum har därefter approcherats av en rad olika aktörer som uttryckt ett intresse för att bland annat förvärva vissa delar av Castellums och/eller Norrportens fastighetsbestånd. Castellum utvärderar för närvarande dessa intresseanmälningar samt möjligheterna till att genomföra transaktioner under 2016 i enlighet med dess investeringsstrategi, innefattande bland annat strukturerade försäljningsprocesser.

Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för Castellums finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan det senaste rapporteringstillfället.

Pågående investeringar

Per 31 mars hade Castellum 12 pågående projekt av väsentlig storlek (definierat som projekt med en beräknad enskild investering på mer än 30 miljoner kronor) med ett totalt beräknat investeringsbehov om 1 003 miljoner kronor, varav återstående bedömt investeringsbehov uppgår till 659 miljoner kronor.

Härutöver ingicks det under sista kvartalet 2015 avtal om förvärv av en nyproducerad kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kronor med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheten redovisas först vid tillträdet eftersom avtalet är villkorade av bland annat färdigställande, se vidare avsnitt *”Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Överlåtelseavtal vid förvärv och avyttringar – Förvärv av kontorsprojekt i Hagastaden”*.

Castellums pågående investeringar finansieras genom egengenererade medel och räntebärande skulder.

Sammanfattning av finansiell information för Norrporten

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Norrportens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har reviderats av Ernst & Young och årsredovisningen för 2013 har reviderats av KPMG. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningen för 2013 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Räkenskaperna för 2013 har omräknats i enlighet med IFRS i årsredovisningen för 2014. Räkenskaperna för 2013 som har omräknats i enlighet med IFRS har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor.

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med ”Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Norrporten” samt Norrportens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Detta avsnitt innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, inklusive men inte enbart nyckeltal såsom Förvaltningsresultat, Överskottsgrad, Räntetäckningsgrad och Uthyrningsgrad. Castellum bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Norrportens ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har tagits fram i enlighet med IFRS. Framför allt bör nyckeltal som inte utgör nyckeltal enligt IFRS inte ses som substitut för resultatrapporter eller kassaflödesposter som beräknas i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Norrporten definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Norrporten.

Resultaträkningar i sammandrag

MSEK	jan–mar 2016	jan–mar 2015	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Hysesintäkter	486	482	1 891	1 860	1 861
Fastighetskostnader	–152	–162	–614	–625	–599
Driftsöverskott	334	320	1 277	1 235	1 262
Centrala administrationskostnader					
Administration och marknadsföring	–20	–19	–79	–81	–83
Kostnader för noteringsprocessen	–10	0	–9	–	–
Räntenetto	–65	–73	–240	–549	–187
Förvaltningsresultat	239	228	949	605	992
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	327	189	998	450	–238
Värdoförändringar derivat	–190	–90	40	–169	122
Resultat före skatt	376	327	1 987	886	876
Aktuell skatt	–10	–5	–21	–20	–19
Uppskjuten skatt	–75	–38	–336	–186	–174
Årets resultat	291	284	1 630	680	683

Balansräkningar i sammandrag

MSEK	jan–mar 2016	jan–mar 2015	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
Förvaltningsfastigheter	26 159	24 993	25 751	26 129	24 593
Fordringar och övrigt	393	370	458	393	606
Likvida medel	229	401	195	226	459
Summa tillgångar	26 781	25 764	26 404	26 748	25 658
Eget kapital	11 593	10 667	11 754	10 407	9 684
Uppskjuten skatteskuld	1 497	1 126	1 423	1 084	910
Derivat	550	517	381	428	370
Räntebärande skulder	12 292	12 542	12 035	14 018	13 819
Övriga skulder	849	912	811	811	875
Summa eget kapital och skulder	26 781	25 764	26 404	26 748	25 658
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ¹⁾	13 610	12 296	13 500	11 896	10 964

1) Ej IFRS nyckeltal.

Kassaflödesanalyser i sammandrag

MSEK	jan–mar 2016	jan–mar 2015	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	241	231	931	592	995
Förändring av rörelsekapital	67	102	–30	139	–238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308	333	901	731	757
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–33	931	846	–628	–819
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–240	–1 062	–1 765	–349	254
Periodens / Årets kassaflöde	35	202	–18	–246	192
Likvida medel ingående balans	195	226	226	459	259
Likvida medel utgående balans	229	401	195	226	459

Nyckeltal

Notera att nyckeltalen i tabellen nedan inte är definierade enligt IFRS, såvida inget annat anges.

	jan–mar 2016 ¹⁾	jan–mar 2015 ¹⁾	jan–dec 2015	jan–dec 2014	jan–dec 2013
Överskottsgrad	69 %	66 %	68 %	66 %	68 %
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	13 610	12 296	13 500	11 896	10 964
Räntetäckningsgrad	4,7 ggr	4,1 ggr	4,9 ggr	3,2 ggr	3,3 ggr
Belåningsgrad	47,0 %	50,2 %	46,7 %	53,6 %	56,2 %
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	26 159	24 993	25 751	26 129	24 593

1) Ej reviderat eller översiktligt granskad.

Definitioner nyckeltal

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde på fastigheter.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Hysesintäkter

Debiterade hyror plus tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hysesvärde

Summan av hyresintäkter för uthyrda lokaler och bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader, justerat för realiserade värdeförändringar på statsobligationsterminer.

Överskottsgrad

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Norrporten

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Norrportens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har reviderats av Ernst & Young och årsredovisningen för 2013 har reviderats av KPMG. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor. Årsredovisningarna för 2015 och 2014 har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningen för 2013 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Räkenskaperna för 2013 har omräknats i enlighet med IFRS i årsredovisningen för 2014 och redovisas därmed även utan justeringar för IFRS. Räkenskaperna för 2013 som har omräknats i enlighet med IFRS har inte reviderats eller översiktligt granskats av revisor. För ytterligare information kring Norrportens redovisningsprinciper hänvisas till Norrportens årsredovisning för 2015, se avsnitt ”Legala frågor och övrig information – Handlingar införlivade genom hänvisning”.

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med ”Sammanfattning av finansiell information för Norrporten” samt Norrportens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Jämförelse mellan januari 2016–mars 2016 och januari 2015–mars 2015

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 0,8 procent till 486 miljoner kronor från 482 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent. Ökningen var främst hänförlig till ökade hyror i samband med nyuthyrning och omförhandlingar, minskade vakanser samt ersättning för förtida avflytt från hyresgäst i Köpenhamn. Avyttringen av Hamburg första kvartalet 2015 minskar intäkterna med 12 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader minskade med 10 miljoner kronor till 152 miljoner kronor från 162 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Minskningen beror på minskade underhållskostnader, avyttring av fastigheter i Hamburg 2015 samt att första kvartalet 2015 belastades med kostnader av engångskaraktär (exempelvis ersättning till hyresgäst och kundförluster).

Driftsöverskott

Till följd av Norrportens intäkter och fastighetskostnader ökade driftsöverskottet med 4,4 procent till 334 miljoner kronor jämfört med 320 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. I förhållande till intäkterna (det vill säga Överskottsgraden) ökade driftsöverskottet till 68,7 procent för januari 2016–mars 2016 från 66,4 procent för motsvarande period under 2015. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 5 miljoner kronor.

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader samt IPO-relaterade kostnader

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till –20 miljoner kronor jämfört med –19 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Därtill uppgick kostnader för den påbörjade noteringsprocessen till –10 miljoner kronor under januari 2016–mars 2016 (0).

Räntenetto

Räntenetto uppgick till –65 miljoner kronor jämfört med –73 miljoner kronor för motsvarande period under 2015, vilket motsvarar en minskning med –8 miljoner kronor. Förändringen förklaras främst av lägre genomsnittlig lånevolym samt engångseffekt i samband med försäljningen av beståndet i Hamburg första kvartalet 2015.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4,8 procent till 239 miljoner kronor från 228 miljoner kronor för motsvarande period under 2015.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 327 miljoner kronor jämfört med 189 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Orealiserad värdeförändring om 327 miljoner kronor drivs främst av sänkta direktavkastningskrav framförallt i Köpenhamn och Stockholm.

Värdeförändringar på derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till –190 miljoner kronor jämfört med –90 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Den negativa värdeförändringen berodde på fallande marknadsräntor under perioden.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 376 miljoner kronor jämfört med 327 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Ökningen om 49 miljoner kronor var främst hänförlig till realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

Aktuell Skattekostnad

Redovisad skatt uppgick till –10 miljoner kronor jämfört med –5 miljoner kronor för motsvarande period under 2015.

Uppskjuten skattekostnad

Uppskjuten skatt uppgick till –75 miljoner kronor jämfört med –38 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Uppskjuten skattekostnad och aktuell skattekostnad motsvarande tillsammans en effektiv skattesats om 23 procent jämfört med 13 procent för motsvarande period under 2015. Den lägre skattesatsen föregående år förklaras främst av skattefri vinst från försäljning av dotterbolag.

Årets resultat

Som följd av ovan nämnda faktorer ökade periodens resultat med 2,5 procent till 291 miljoner kronor (284).

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 308 miljoner kronor, jämfört med 333 miljoner kronor för motsvarande period under 2015. Det positiva kassaflödet under januari 2016 – mars 2016 var främst en följd av förvaltningsresultatet samt 67 miljoner kronor från förändring av rörelsekapital. Det positiva kassaflödet under motsvarande period under 2015 förklaras av både starkt förvaltningsresultat samt en förändring av rörelsekapital om 102 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –33 miljoner kronor under, jämfört med 931 miljoner kronor under motsvarande period under 2015. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet under perioden januari 2015 – mars 2015 var försäljningen av Norrportens fastighetsbestånd i Hamburg, tre fastigheter i Växjö och en fastighet i Östersund.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –240 miljoner kronor, jämfört med –1 062 miljoner kronor under motsvarande period under 2015. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2015 var amorteringen av räntebärande lån i samband med försäljningen av Hamburgbeståndet.

Periodens kassaflöde uppgick till 35 miljoner kronor jämfört med 202 miljoner kronor för motsvarande period 2015.

Jämförelse mellan 2015 och 2014

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 1,7 procent till 1 891 miljoner kronor för räkenskapsåret 2015 från 1 860 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Ökningen berodde främst på förvärv av sju fastigheter i Östersund, varav en avyttrades, och en ökad uthyrningsgrad i Luleå och Köpenhamn. Ökningen i hyresintäkter motverkades delvis av försäljningen av fastigheter i Hamburg under mars månad 2015 och den motsvarande minskningen i hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Under räkenskapsåret 2015 minskade fastighetskostnaderna med 1,8 procent till 614 miljoner kronor från 625 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Minskningen berodde främst på försäljningen av fastigheterna i Hamburg i mars 2015, samt den milda vintern i kombination med den svala sommaren, samt effekter från Norrportens energibesparingsprogram vilket tillsammans reducerade Norrportens el- och uppvärmningskostnader. Minskningen i fastighetskostnader motverkades delvis av ökade fastighetskostnader på grund av fastighetsförvärven i Östersund under september och december 2015.

Driftsöverskott

Till följd av en ökning av Norrportens intäkter och en minskning av fastighetskostnader, ökade driftsöverskottet under räkenskapsåret 2015 med 3,4 procent till 1 277 miljoner kronor från 1 235 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. I förhållande till Norrportens intäkter (det vill säga Överskottsgraden) ökade driftsöverskottet till 67,5 procent under räkenskapsåret 2015 från 66,4 procent samma period 2014.

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader samt IPO-relaterade kostnader

Under räkenskapsåret 2015 minskade de centrala administrations- och marknadsföringskostnaderna med 2,5 procent till 79 miljoner kronor från 81 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Minskningen berodde främst på minskad användning av konsulttjänster, marknadsföring och sponsring, vilket delvis kompenenserades av en ökning i personalkostnader på grund av rekryteringar vid Norrportens huvudkontor. Minskningen motverkades även av kostnader för noteringsprocessen motsvarande 9 miljoner kronor.

Räntenetto

Under räkenskapsåret 2015 ökade räntenettet med 56,3 procent till –240 miljoner kronor jämfört med –549 under 2014. De finansiella intäkterna minskade med 83,3 procent till 2 miljoner kronor från 12 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Minskningen berodde främst på

lägre finansiella intäkter från valutakursförändringar beroende på den svenska kronans relativa förstärkning i förhållande till valutorna DKK och EUR. De finansiella kostnaderna minskade med 56,9 procent till 242 miljoner kronor från 561 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Minskningen berodde främst på lägre lånevolymer och lägre räntenivå 2015 samt att de finansiella kostnaderna för 2014 påverkades av en realisationsförlust om 194 miljoner kronor i samband med avvecklingen av Norrportens svenska statsobligationsterminer. Försäljningen och avvecklingen av de svenska statsobligationsterminer genomfördes som ett led i Norrportens omarbetade finansieringsstrategi.

Förvaltningsresultat

Under räkenskapsåret 2015 ökade förvaltningsresultatet med 56,9 procent till 949 miljoner kronor från 605 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Under räkenskapsåren 2015 och 2014 uppgick värdeförändringar på Norrportens fastigheter till 998 respektive 450 miljoner kronor. Förändringarna berodde främst på sänkta avkastningskrav samt ökade marknadshyror.

Värdeförändringar på derivat

Under räkenskapsåret 2015 uppgick värdeförändringar på derivat till 40 miljoner kronor från en förlust på 169 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Ökningen berodde främst på förändringar av räntenivåer.

Resultat före skatt

Under räkenskapsåret 2015 ökade resultatet före skatt med 124,3 procent till 1 987 miljoner kronor från 886 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014.

Aktuell skattekostnad

Under räkenskapsåret 2015 ökade den aktuella skattekostnaden med 5,0 procent till 21 miljoner kronor från 20 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Skattekostnaderna berodde främst på Norrportens danska dotterbolag.

Uppskjuten skattekostnad

Under räkenskapsåret 2015 ökade den uppskjutna skattekostnaden med 80,6 procent till 336 miljoner kronor från 186 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014. Ökningen berodde främst på förändringar i verkligt värde på fastigheter i kombination med skattemässiga avskrivningar.

Årets resultat

Som följd av ovan nämnda faktorer ökade årets resultat med 139,7 procent till 1 630 miljoner kronor från 680 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 901 miljoner kronor under 2015, jämfört med 731 miljoner kronor för 2014. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet var under 2015 resultatet från Norrportens fastighetsförvaltning om 963 miljoner kronor, inklusive avskrivningar och andra kostnader som inte påverkar kassaflödet på 14 miljoner kronor. Detta vägdes delvis upp av betalningar på skatteskulder med 32 miljoner kronor. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet under 2014 var resultatet från Norrportens fastighetsförvaltning om 605 miljoner kronor, vilket delvis vägdes upp av betalningar på en skatteskuld med 12 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 846 miljoner kronor under 2015, jämfört med -628 miljoner kronor för 2014. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet under 2015 var försäljningen av Norrportens fastighetsbestånd i Hamburg, tre fastigheter i Växjö och en fastighet i Östersund. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten under 2014 var de investeringar som gjordes i det befintliga beståndet motsvarande 508 miljoner kronor samt effekterna av förvärv av fyra fastigheter i Östersund om 97 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 765 miljoner kronor under 2015, jämfört med -349 miljoner kronor under 2014. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2015 var amorteringen av räntebärande lån i samband med försäljningen av Hamburgbeståndet och en utdelning om 242 miljoner kronor. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2014 var amorteringar på räntebärande skulder och minskat utnyttjande av Norrportens kreditramar.

Periodens kassaflöde uppgick till -18 miljoner kronor under 2015, jämfört med -246 miljoner kronor för 2014.

Jämförelse mellan 2014 och 2013

Hyresintäkter

Under räkenskapsåret 2014 minskade hyresintäkterna med 0,1 procent till 1 860 miljoner kronor från 1 861 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Minskningen berodde främst på engångsintäkter om 33 miljoner kronor under 2013, vilka avsåg hyresgarantier för en fastighet i Danmark som slutreglerades under 2013. Minskningen i hyresintäkter uppvägdes delvis av hyresintäkter från ett utvecklingsprojekt i Luleå som stod färdigt och började generera intäkter under 2014 samt att Norrporten etablerade verksamhet i det nya marknadsområdet i Östersund i oktober 2014.

Fastighetskostnader

Under räkenskapsåret 2014 ökade fastighetskostnaderna med 4,3 procent till 625 miljoner kronor från 599 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Ökningen berodde främst på ökade underhållsåtgärder under 2014. Underhållsåtgärderna utgjordes främst av energiprojekt för att på sikt reducera fastigheternas driftskostnader, samt hyresgästpassningar för konvertering till Aktivitetsbaserade arbetsplatser. De ökade underhållskostnaderna motverkades delvis av lägre driftskostnader för energi, värme och snöröjning på grund av den milda vintern.

Driftsöverskott

Till följd av Norrportens intäkter och fastighetskostnader minskade driftsöverskottet under räkenskapsåret 2014 med 2,1 procent till 1 235 miljoner kronor från 1 262 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. I förhållande till intäkterna (det vill säga Överskottsgraden) minskade driftsöverskottet till 66,4 procent för räkenskapsåret 2014 från 67,8 procent för samma period 2013. Minskningen berodde främst på engångsintäkter om 33 miljoner kronor under 2013, vilka avsåg en hyresgarantier för en fastighet i Danmark som slutreglerades 2013.

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

Under räkenskapsåret 2014 minskade de centrala administrations- och marknadsföringskostnaderna med 2,4 procent till 81 miljoner kronor från 83 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Minskningen berodde främst på minskade utgifter för sponsring av lokala aktiviteter.

Räntenetto

Under räkenskapsåret 2014 ökade finansiella kostnader (exklusive realiserade värdeförändringar på svenska statsobligationsterminer) med 0,3 procent till 367 miljoner kronor från 366 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Realiserade värdeförändringar på statsobligationsterminer uppgick till minus 194 miljoner kronor för räkenskapsåret 2014 från 170 miljoner kronor för motsvarande period 2013. Den negativa värdeförändringen berodde främst på sänkta marknadsräntor. Statsterminerna avvecklades till följd av Norrportens förändrade finansieringsstrategi.

Förvaltningsresultat

Under räkenskapsåret 2014 minskade förvaltningsresultatet med 39,0 procent till 605 miljoner kronor från 992 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Under räkenskapsåret 2014 uppgick värdeförändringarna på fastigheterna till 450 miljoner kronor, vilket främst berodde på sänkta direktavkastningskrav samt ökade marknadshyror. För räkenskapsåret 2013 värderades hela fastighetsbeståndet för första gången av externa värderare, vilket resulterade i negativa värdeförändringar om 238 miljoner kronor jämfört med räkenskapsåret 2012 och därigenom negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Värdeförändringar på derivat

Under räkenskapsåret 2014 försämrades värdeförändringar på derivat till en förlust på -169 miljoner kronor från en vinst på 122 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Minskningen berodde främst på en ändring i Norrportens säkringsstrategi, som innefattade att femåriga svenska statsobligationer såldes och motsvarande investering i stället gjordes i ränteswappar och räntetak (caps). Norrporten realiserade en engångsförlust på 194 miljoner kronor från försäljningen av femåriga svenska statsobligationer 2014.

Resultat före skatt

Under räkenskapsåret 2014 ökade resultatet före skatt med 1,1 procent till 886 miljoner kronor från 876 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013.

Aktuell skattekostnad

Under räkenskapsåret 2014 ökade den aktuella skattekostnaden med 5,3 procent till 20 miljoner kronor från 19 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Ökningen kunde främst tillskrivas resultatet för perioden. Aktuell skattekostnad avser huvudsakligen Norrportens danska verksamhet och ökningen i aktuell skattekostnad uppvägdes delvis av lägre bolagsskatt för Norrporten i Danmark, vilken sänktes till 24,5 procent under 2014 från 25 procent under 2013.

Uppskjuten skattekostnad

Under räkenskapsåret 2014 ökade den uppskjutna skattekostnaden med 6,9 procent till 186 miljoner kronor från 174 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013. Ökningen berodde främst på förändringar i verkligt värde på fastigheter i kombination med skattemässiga avskrivningar. Ökningen i uppskjuten skattekostnad uppvägdes delvis av negativa marknadsvärderingar på räntederivat.

Årets resultat

Som följd av ovan nämnda faktorer minskade årets resultat med 0,4 procent till 680 miljoner kronor från 683 miljoner kronor för räkenskapsåret 2013.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 731 miljoner kronor under 2014, jämfört med 757 miljoner kronor för 2013. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet under 2014 var resultatet från förvaltningsverksamheten samt en minskning av rörelsefordringar om 218 miljoner kronor. Minskningen av rörelsefordringar var en främst en följd av en minskning av fordringar under slutet av 2013 (till exempel slutliga betalningar för Tower Havneholmen 25, Copenhagen-förvärvet) samt att rörelseskulder minskade med 79 miljoner kronor. Den främsta anledningen till det positiva kassaflödet under 2013 var resultatet från förvaltningsverksamheten, vilket delvis vägdes upp av en ökning av fordringar om 224 miljoner kronor till följd av slutliga betalningar för fastighetsförvärv i Köpenhamn samt ökade kundfordringar. Minskade rörelseskulder om 14 miljoner kronor minskade även Norrportens kassaflöde från den löpande verksamheten under 2013.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -628 miljoner kronor under 2014, jämfört med -819 miljoner kronor för 2013. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2014 var de investeringar som gjordes i det befintliga beståendet motsvarande 508 miljoner kronor samt effekterna av förvärv av fyra fastigheter i Östersund om 97 miljoner kronor. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2013 var investeringarna som gjordes i befintligt bestånd om 917 miljoner kronor, detta motverkades dock av att vissa slutliga likvidavräkningar för fastighetsförvärv reglerades (till exempel för Hunden i Luleå och Läkaren i Stockholm), vilket resulterade i ett kassainflöde om 101 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -349 miljoner kronor under 2014, jämfört med 254 miljoner kronor under 2013. De främsta anledningarna till det negativa kassaflödet under 2014 var amorteringar på räntebärande skulder och minskat utnyttjande av Norrportens kreditramar. De främsta anledningarna till det positiva kassaflödet under 2013 var upptagandet av lån om 5 296 miljoner kronor och realiserade värdeförändringar av valutaderivat uppgående till 44 miljoner kronor. Kassaflödet påverkades dock negativt av amortering av skulder vilket uppgick till 5 086 miljoner kronor.

Periodens kassaflöde uppgick till -246 miljoner kronor under 2014, jämfört med 192 miljoner kronor för 2013.

Fastighetsbestånd per den 31 mars 2016

Per 31 mars 2016 var fastighetsbeståndet koncentrerat till Norr (fastighetsvärde om 9 652 miljoner kronor), Öresundsregionen (fastighetsvärde om 7 282 miljoner kronor per), Storstockholmsregionen (fastighetsvärde om 4 540 miljoner kronor), Mälardalen (fastighetsvärde om 1 996 miljoner kronor) samt Östra Götaland (fastighetsvärde om 2 689 miljoner kronor). Fastigheternas redovisade verkliga värde uppgick totalt till 26 159 miljoner kronor jämfört med 24 993 miljoner kronor för 31 mars 2015.

Majoriteten av beståndets fastigheter utgörs av moderna kontorsfastigheter, centralt belägna i de städer där Norrporten-koncernen verkar. Per 31 mars 2016 utgjorde kontorslokaler 85 procent och butikslokaler 9 procent av det totala hyresvärdet om 1 977 miljoner kronor. Restande bestånd innefattar främst bostäder, kriminalvårdslokaler, lagerlokaler, förråd och parkeringar. Fastighetsbeståndet har en diversifierad bas av hyresgäster.

Per 31 mars 2016 stod ingen enskild hyresgäst för mer än 7 procent av Norrporten-koncernens totala hyresvärde. Den 31 mars 2016 utgjorde hyresgäster från offentlig och privat sektor 38 procent respektive 62 procent av Norrportens hyresvärde.

Den 31 mars 2016 hade Norrporten sammanlagt 318 pågående underhålls- och utvecklingsprojekt med ett totalt beräknat investeringsbehov om 534 miljoner kronor, varav 161 miljoner kronor ännu ej hade investerats. Norrporten har också en portfölj av detaljplanlagda ej utnyttjade byggrätter, vilka uppgick till cirka 82 tusen kvm den 31 mars 2016 och värderades till totalt 58,8 miljoner kronor.

Finansiell ställning per 31 mars 2016

Norrportens belåningsgrad per 31 mars 2016 uppgick till 47,0 procent. Norrportens räntebärande skulder avser huvudsakligen banksskuld om 12 292 miljoner kronor samt derivat om totalt 11 439 miljoner kronor, varav IRS om 8 439 miljoner kronor och räntetak (caps) om 3 000 miljoner kronor. Norrporten-koncernens genomsnittliga räntenivå under januari 2016 – mars 2016 uppgick till 1,99 procent.

Den genomsnittliga räntebindningen på Norrportens räntebärande skulder uppgick per samma datum till 4,12 år inklusive caps och 3,19 år exklusive caps. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per 31 mars 2016 uppgick till 3,79 år. Av Norrportens totala räntebärande skulder inklusive Cap har 93 procent räntesäkrats via derivatinstrument (69 procent exklusive cap per 31 mars 2016).

Anläggningstillgångar

Norrportens anläggningstillgångar hade per 31 mars 2016 ett bokfört värde om 26 221 miljoner kronor, varav förvaltningsfastigheter svarade för 26 159 miljoner kronor, maskiner och inventarier för 13 miljoner kronor, finansiella anläggningstillgångar (derivat) för 25 miljoner kronor och övriga långfristiga fordringar för 24 miljoner kronor.

Omsättningstillgångar

Norrportens omsättningstillgångar uppgick per 31 mars 2016 till 560 miljoner kronor. Omsättningstillgångarna utgjordes huvudsakligen av övriga kortfristiga skulder och likvida medel. Kortfristiga fordringar uppgick till 331 miljoner kronor och likvida medel uppgick till 229 miljoner kronor.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelseledamöter

Enligt Castellums bolagsordning ska styrelsen bestå av fyra till åtta bolagsstämmovalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av sju ledamöter valda av årsstämman den 17 mars 2016 för tiden intill slutet av årsstämman 2017.

I enlighet med reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av styrelsens stämموvalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska även två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamots oberoende kan bli ifrågasatt exempelvis när en styrelseledamot, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. En helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Samtliga Castellums styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Av nedanstående tabell framgår styrelsens ledamöter, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och de större aktieägarna samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Nedanstående upplysningar om styrelseledamöters aktieinnehav i Castellum omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare	Oberoende i förhållande till större aktieägare ¹⁾	Aktieinnehav i Bolaget
Charlotte Strömberg	1959	2012	Styrelseordförande	Ja	Ja	10 000
Per Berggren	1959	2007	Styrelseledamot	Ja	Ja	3 000
Anna-Karin Hatt	1972	2015	Styrelseledamot	Ja	Ja	857
Christer Jacobson	1946	2006	Styrelseledamot	Ja	Ja	45 000
Nina Linander	1959	2014	Styrelseledamot	Ja	Ja	8 000
Johan Skoglund	1962	2010	Styrelseledamot	Ja	Ja	3 000
Christina Karlsson Kazeem	1965	2016	Styrelseledamot	Ja	Ja	–

1) Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företagets ägande i det andra företaget.

Charlotte Strömberg, född 1959

Styrelseordförande sedan 2012. Ordförande i ersättningsutskottet samt ledamot i revisions- och finansutskottet.

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan, Stockholm

Andra pågående uppdrag: Partner och styrelseledamot för Accretiv AB. Styrelseledamot för Bonnier Holding AB, Albert Bonnier AB, Karolinska Institutet, Ratos AB (publ), Rezidor Hotel Group AB (publ) och Skanska AB (publ). Styrelsesuppleant för Phare AB. Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: VD och styrelseledamot för Jones Lang LaSalle Holding AB samt Jones Lang LaSalle Services AB. Styrelseledamot för Intrum Justitia AB (publ), Jones Lang LaSalle International AB, Boomerang AB, Gant Company AB, Fjärde AP-fonden samt Swedbank AB (publ).

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 10 000 aktier.

Per Berggren, född 1959

Styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan, ekonomisk utbildning Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: VD för Hemsö Fastighets AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Hemsö Fastighets AB). Partner och styrelseledamot för H&P Berggren Properties AB. Partner och styrelseordförande för Collegio AB samt Pegoma AB. Partner och styrelsesuppleant för Förvaltnings AB GWPB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Förvaltnings AB GWPB). Styrelseledamot för BRIS, Slättö Förvaltning AB, Vitartes Holding AB, Vitartes AB, Vitartes Development AB, Haninge SSJH AB, Scandinavian Life Science AB, Scandinavian Life Science Två AB, Göteborg Life Science AB samt Alexander Holding 1 AB. Styrelsesuppleant för Helene Berggren Office AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot för Arenabolaget i Solna AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Arenabolaget i Solna AB), Råsta Holding AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Råsta Holding AB), (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Sweden Arena Management AB), Future Rail Sweden Service AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Future Rail Sweden Service AB, Arnöhem AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Arnöhem AB), Fastighets AB Björsäter (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Björsäter) samt Fastighets AB Slumsta (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Slumsta). Styrelsesuppleant för Fastigheter i Bro AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 3 000 aktier.

Anna-Karin Hatt, född 1972

Styrelseledamot sedan 2015. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Statsvetare Göteborgs universitet.

Andra pågående uppdrag: VD för Almega AB. Styrelseledamot för Alecia pensionsförsäkring, Ratio Näringslivets forskningsinstitut, TRR Trygghetsrådet samt Trygghetsfonden TSL. Ledamot för Universitetskanslerämbetet.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: It- och energiminister i svenska regeringen, statssekreterare vid Statsrådsberedningen, andra vice ordförande för Centerpartiet samt stabschef för Centerpartiets partiledarstab.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 857 aktier.

Christer Jacobson, född 1946

Styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Partner och styrelseordförande för Bergsrådet Kapital AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Bergsrådet Kapital AB). Styrelseledamot för stiftelsen Global Challenges Foundation samt Viscogel AB. Styrelsesuppleant för Isirider AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot för Max Matthiessen Värdepapper AB samt Navigera AB. Innehavare av enskild firma.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 45 000 aktier.

Nina Linander, född 1959

Styrelseledamot sedan 2014. Ordförande i revisions- och finansutskottet.

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan, Stockholm samt Master of Business Administration från IMD, Lausanne, Schweiz.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot för AWA Holding AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till AWA Holding AB), Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), TeliaSonera AB (publ), Ninali AB samt OneMed AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till OneMed AB). Revisor för Bostadsrättsföreningen Narva.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Partner samt styrelseledamot för Stanton Chase International AB. Styrelseledamot för Specialfastigheter Sverige AB, Opcon AB, Plagazi AB, Neste Oil Oyj samt Spelkultur i Malmö AB. Styrelsesuppleant för Spelkultur i Sverige AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 8 000 aktier.

Johan Skoglund, född 1962

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot i revisions- och finansutskottet.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: VD samt koncernchef för JM AB (publ). Styrelseordförande för JM Entreprenad AB. Styrelseledamot för Infranord AB samt Mentor Sverige.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: 3 000 aktier.

Christina Karlsson Kazeem, född 1965

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: VD och styrelsesuppleant för Hil-Anders Advertising Agency AB. Styrelseordförande för Tomorrow China. Innehavare av enskild firma.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Kommunikationschef för Niscayah Group AB samt ledningsuppdrag i Razorfish AB samt Creuna AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Castellum: –

Ledande befattningshavare

I tabellen nedan visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i Castellum omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget
Henrik Saxborn	1964	2006 ¹⁾	Verkställande direktör för Castellum	38 542
Ulrika Danielsson	1972	2006 ²⁾	Ekonomi- och finansdirektör för Castellum	12 600
Tage Christoffersson	1952	1995 ³⁾	Affärsutvecklingschef för Castellum	59 500
Erika Olsén	1976	2015	Chief Investment Officer för Castellum	2 000
Anne Thelin-Ehrling	1961	2016	HR-chef för Castellum	–
Cecilia Fasth	1973	2014	Verkställande direktör för Region Väst	3 000
Claes Larsson	1957	2002	Verkställande direktör för Region Mitt	30 600
Anders Nilsson	1967	2006	Verkställande direktör för Region Stockholm	13 234
Ola Orsmark	1971	2014	Verkställande direktör för Region Öresund	750

1) Verkställande direktör sedan 2013.

2) Ekonomi och finansdirektör sedan 2014.

3) Affärsutvecklingschef sedan 2013.

Henrik Saxborn, född 1964

Verkställande direktör för Castellum. Ledande befattningshavare sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum. Partner och styrelsesuppleant för Heloli AB. Medlem i European Public Real Estate Associations Management Board samt styrelseledamot för Centrum för Management i Byggsektorn på Chalmers tekniska högskola.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum.

Aktieinnehav i Castellum: 38 542 aktier.

Ulrika Danielsson, född 1972

Ekonomi- och finansdirektör för Castellum. Ledande befattningshavare sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan, Göteborgs universitet

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum. Styrelseledamot för Alligator Bioscience AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum.

Aktieinnehav i Castellum: 12 600 aktier.

Tage Christoffersson, född 1952

Affärsutvecklingschef för Castellum. Ledande befattningshavare sedan 1995.

Utbildning: Gymnasieutbildning.

Andra pågående uppdrag: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum. Styrelseordförande för Fraktkedjan Väst Förvaltning AB, Fraktkedjan Väst Holding AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fraktkedjan Väst Holding AB) och Grandab Management AB. Styrelseledamot för Tachris AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum. Styrelseledamot för FoF Asset Management AB.

Aktieinnehav i Castellum: 59 500 aktier.

Erika Olsén, född 1976

Chief Investment Officer för Castellum. Ledande befattningshavare sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Partner och styrelseledamot för AOE Storön AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till AOE Storön AB), Gramame Invest AB samt bostadsrättsföreningen Mäster Samuel. Styrelsesuppleant för Tagir AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot för JLL Capital Markets AB.

Aktieinnehav i Castellum: 2 000 aktier.

Anne Thelin-Ehrling, född 1961

HR-chef för Castellum. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Utbildning: Fil.kand. Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Partner, VD och styrelseledamot för CRU International AB. Medlem i Advisory Board för Androuet.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Innehavare av enskild firma. Human Resources Director för SICK AB. Human Resources Business Partner för Pernod Ricard Sweden AB.

Aktieinnehav i Castellum: –

Cecilia Fasth, född 1973

Verkställande direktör för Region Väst. Ledande befattningshavare sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör Chalmers tekniska högskola.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum. Styrelseledamot för AB Fagerhult.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: VD för Järnporten Fastighets AB och Sverigehuset i Göteborg AB (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Sverigehuset i Göteborg AB). Styrelseledamot för Norrporten AB (publ) (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Norrporten AB (publ)). Styrelseledamot för Building Green in Sweden AB, Hästhagen på Stallbacken AB, Algot Scott på Stallbacken AB, Trädgården i Krokslätt AB, Odlingslotten i Krokslätt AB, Skanska Infrastructure Development AB och Hultafors AB¹⁾. Executive Vice President för Skanska UK Plc samt Green Business Officer för Skanska AB.

Aktieinnehav i Castellum: 3 000 aktier.

Claes Larsson, född 1957

Verkställande direktör för Region Mitt. Ledande befattningshavare sedan 2002.

Utbildning: Civilingenjör Chalmers tekniska högskola.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum. VD och styrelseordförande för Behrn Signalen 6 AB.

Aktieinnehav i Castellum: 30 600 aktier.

Anders Nilsson, född 1967

Verkställande direktör för Region Stockholm. Ledande befattningshavare sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum.

Aktieinnehav i Castellum: 13 234 aktier.

Ola Orsmark, född 1971

Verkställande direktör för Region Öresund. Ledande befattningshavare sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör Lunds universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum. Styrelseledamot för MVBW i Lund AB. Kommanditdelägare i Easy KB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till Castellum samt tidigare dotterbolag till Castellum. Styrelseordförande för Västerås Central AB. Styrelseledamot för Xpomera AB och Åre Centrum AB. Affärsområdeschef för Jernhusen AB (publ).

Aktieinnehav i Castellum: 750 aktier.

Förändringar i koncernledningen sedan 31 december 2015

Claes Junefelt är verkställande direktör för Fastighets AB Corallen. Med anledning av Koncernens omorganisation, där Aspholmen Fastigheter AB har förvärvat Fastighets AB Corallen och bildat Region Mitt, kommer Claes Junefelts anställning som verkställande direktör för Fastighets AB Corallen att upphöra i juni 2016. Claes Junefelt kommer därefter att tillträda som projektutvecklingschef för Region Mitt. För mer information rörande Koncernens omstrukturering hänvisas till avsnitt "Castellum före förvärvet av Norrporten – Organisation och anställda – Organisation".

Tage Christoffersson är för närvarande anställd som affärsutvecklingschef i Castellum. I enlighet med en tidigare överenskommelse med Bolaget kommer Tage Christofferssons anställning upphöra den 31 december 2016 och ingen ersättare är ännu utsedd.

1) Per dagen för detta Prospekt är Cecilia Fasth endast föreslagen styrelseledamot för Hultafors AB, men Cecilia Fasth förväntas bli invald vid bolagets årsstämma den 15 juni 2016.

Christer Sundberg var anställd som verkställande direktör för Harry Sjögren AB sedan 1993. I enlighet med en tidigare överenskommelse med Bolaget valde Christer Sundberg att gå i pension under april 2016 och hans anställning upphörde den 15 april 2016. Med anledning av Koncernens omorganisation, där Eklandia Fastighets AB förvärvat Harry Sjögren AB och bildat Region Väst, kommer ingen ersättare till Christer Sundberg att utses.

Den 24 maj 2016 offentliggjorde Castellum anställningen av Anne Thelin-Ehrling som HR-chef för Castellum. Koncernledningen omfattar därigenom totalt nio stycken ledande befattningshavare (inklusive verkställande direktören).

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Box 2269, 403 14 Göteborg.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren försatts i konkurs. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har heller varit inblandad i konkurs- eller likvidationsförfaranden avseende bolag de har representerat under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare fått näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt.

Revisorer

Enligt Castellums bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

Castellums revisorer utses av årsstämman för en period om tre år. Innevarande period inleddes 2014 och nästa val av revisorer sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisorer är Hans Warén (född 1964), verksam inom Deloitte AB, och Magnus Fredmer (född 1964), verksam inom Ernst & Young AB. Revisorssuppleant är Fredrik Walméus (född 1971), verksam inom Deloitte AB. Samtliga ovan nämnda personer är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare).

Magnus Fredmer har varit revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Hans Warén har varit revisor sedan årsstämman 2014. Före årsstämman 2014 var Carl Lindgren (född 1958), verksam inom KPMG AB, tillsammans med Magnus Fredmer, Bolagets revisorer. Dessutom var auktoriserade revisorn Conny Lysér (född 1962), verksam inom KPMG AB, revisorssuppleant. I samband med årsstämman 2013 lämnade Carl Lindgren sitt uppdrag som Bolagets revisor i förtid eftersom han önskade att sluta utöva sitt yrke som revisor. Revisorssuppleant Conny Lysér ersatte därmed Carl Lindgren för dennes återstående mandattid, det vill säga fram till och med utgången av årsstämman 2014.

Magnus Fredmers kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 74 Stockholm. Hans Waréns och Fredrik Walméus kontorsadress är Södra Hamngatan 53, 401 20 Göteborg. Carl Lindgrens och Conny Lysérs kontorsadress är Norra Hamngatan 22, 411 06 Göteborg.

Bolagsstyrning

Castellum är ett svenskt publikt aktiebolag. Castellums bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler, föreskrifter och policies, samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden.

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Koden medger möjlighet för Bolaget att avvika från reglerna, förutsatt att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den så kallade ”följ eller förklaraprincipen”). Eventuella avvikelser redogörs för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport. I enlighet med Bolagets bolagsstyrningsrapport för 2015 är det Bolagets uppfattning att det i alla avseenden följer Koden och att det inte finns några avvikelser att rapportera.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut för att äga rätt att delta i stämman, genom förvaltarens försorg, tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear. Aktieägare bör informera förvaltaren om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara

vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 17 mars 2016 beslöts att ny valberedning inför 2017 års årsstämma i Bolaget ska utses enligt följande.

Styrelsens ordförande gavs i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2016, och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, ska utgöra valberedningen. Namnen på valberedningens ledamöter ska tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska utse ordförande inom sig. Valberedningen ska fullgöra de uppgifter som följer av Koden och ska 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, ska den ledamot som aktieägaren utsett, om valberedningen så beslutar, avgå och ersättas av ny ledamot som utses av den aktieägare som vid tidpunkten är den största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren som ej redan

är representerad i valberedningen. Skulle någon av ledamöterna i valberedningen upphöra att representera den aktieägare som utsett ledamoten innan valberedningens uppdrag slutförts, ska sådan ledamot, om valberedningen så beslutar, ersättas av ny ledamot utsedd av aktieägaren. Om ägarförhållandena på annat sätt väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts ska, om valberedningen så beslutar, ändring ske i sammansättningen av valberedningen enligt ovan angivna principer.

Mandatperioden för den på ovan nämnda sätt utsedda valberedningen ska löpa intill dess att en ny valberedning har tillträtt. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras nogt överväga huruvida någon intressekonflikt föreligger.

Ingen ersättning utgår till ledamöterna i valberedningen. På begäran av valberedningen ska Bolaget tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarfunktion i valberedningen för att underlätta valberedningens arbete. Bolaget ska även kunna svara för skäligena kostnader, exempelvis för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag.

Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöter av årsstämman för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst fyra och högst åtta stycken.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Styrelsens ansvar regleras av aktiebolagslagen, Castellums bolagsordning, Koden och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av Koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att

utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat 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. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som presenteras i avsnitt ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelseledamöter*”.

Ersättningsutskott

Enligt Koden ska ledamöter i ersättningsutskottet vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter; Charlotte Strömberg (ordförande), Per Berggren och Anna-Karin Hatt, vilka samtliga anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

Ersättningsutskottet har till uppgift att:

- Bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På Bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare.
- Årligen utvärdera verkställande direktörens insatser.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger om året. Under 2015 har utskottet sammanträtt två gånger där bland annat frågor som utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, uppföljning och utvärdering av nu gällande incitamentsprogram samt förslag och förnyelse av incitamentsprogram behandlades.

Revisions- och finansutskott

Enligt Kodex ska revisions- och finansutskottet bestå av minst tre ledamöter av vilka majoriteten ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare och minst en av ledamöterna som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning måste också vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och ha redovisnings- eller revisionskompetens. Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bland annat finansierings- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Revisions- och finansutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter; Nina Linander (ordförande), Charlotte Strömberg och Johan Skoglund, vilka samtliga anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

- Granska och övervaka finansiell rapportering i syfte att övervaka effektiviteten i intern kontroll och riskhantering.
- Övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen.
- Övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelverksamhet 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.
- Granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen.
- Biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer ska närvara minst två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträder med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Under 2015 har utskottet sammanträtt fyra gånger då bland annat frågor som kapitalstruktur och finansiering, finansiell rapportering (inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Bolaget), intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policyer samt återrapportering från Koncernens Whistleblower-tjänst behandlades.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar 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. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnitt *”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare”*.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid årsstämman den 17 mars 2016 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 720 000 kronor till styrelseordförande och med 315 000 kronor till övriga styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget. För ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inklusive dess ordförande, ska ersättning utgå med 30 000 kronor, för ledamot i styrelsens revisions- och finansutskott ska ersättning

utgå med 35 000 kronor och för ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott ska ersättning utgå med 50 000 kronor.

Under räkenskapsåret 2016 beräknas således den totala ersättningen till styrelseledamöter uppgå till 2 820 000 kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning (SEK)
Charlotte Strömberg	Ordförande	785 000
Per Berggren	Ledamot	345 000
Anna-Karin Hatt	Ledamot	345 000
Christer Jacobson	Ledamot	315 000
Nina Linander	Ledamot	365 000
Johan Skoglund	Ledamot	350 000
Christina Karlsson Kazeem	Ledamot	315 000
Totalt		2 820 000

Under räkenskapsåret 2015 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 2 650 000 kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning (SEK)
Charlotte Strömberg	Ordförande	705 000
Per Berggren	Ledamot	330 000
Anna-Karin Hatt	Ledamot	300 000
Christer Jacobson	Ledamot	300 000
Nina Linander	Ledamot	350 000
Johan Skoglund	Ledamot	335 000
Jan Åke Jonsson	Ledamot	330 000
Marianne Dicander Alexandersson ¹⁾	Ledamot	–
Totalt		2 650 000

1) Marianne Dicander Alexandersson avgick i mars 2015.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ersättning

Vid årsstämman den 17 mars 2016 beslutades om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Castellum att gälla fram till årsstämman 2017.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i Castellum. För närvarande finns det nio ledande befattningshavare i Castellum, inklusive verkställande direktören.

En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid. 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. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av kompo-

nenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum.

Styrelsen äger rätt att avvika från nedanstående riktlinjer till ledande befattningshavare om det finns särskilda skäl.

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.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön ska rörliga ersättningar, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom Koncernen och ska utgå inom ramen för ett incitamentsprogram. Dess 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.

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram ska grundas på (a) tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (det vill säga kassaflödesbaserad tillväxt), (b) utvecklingen av individuellt målsatta faktorer som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören i Castellum, 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 ska ha en ettårig prestations- och intjäningsperiod. Den aktiekursrelaterade delen enligt punkten (c) ovan ska vara treårig.

Castellums åtagande enligt incitamentsprogram ska, i förhållande till var och en av deltagarna i programmet, inte överstiga en utbetalning motsvarande tre extra årslöner under den treårsperiod som ett incitamentsprogram omfattar. Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas i form av lön och inkluderar semesterersättning. Sådan ersättning ska inte vara pensionsgrundande. Deltagarna i programmet ska förbinda sig att förvärva Castellum-aktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Pensioner

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

Övriga ersättningar

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

Uppsägning och avgångsvederlag

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 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.

Nuvarande anställningsavtal för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare**Ersättning och pensioner**

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram. För mer information om den rörliga ersättningen enligt incitamentsprogram hänvisas till avsnitt "Bolagsstyrning – Incitamentsprogram" nedan.

Verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare erhåller pensionspremier motsvarande 30 procent av lönen. För de flesta övriga anställda erlagger Bolaget pensionspremier motsvarande 4,5 procent av årslönedelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent av årslönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp. Bolagets pensionsutfästelser är huvudsakligen avgiftsbestämda utan några andra förpliktelser för Bolaget än att under anställningstiden erlagga pensionspremier. Ett 20-tal anställda erhåller dock pensionsförmåner enligt ITP 2, en förmånsbestämd pensionsplan. Dessa pensionsutfästelser tryggas genom pensionsförsäkring i Alecta. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Nedanstående tabell visar ersättningar från Bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2015.

Befattning	Grundlön 2015 (MSEK)	Rörlig ersättning 2015 (MSEK)	Förmåner 2015 (MSEK)	Pensioner (MSEK)	Totalt (MSEK)
Verkställande direktören					
Ersättningar från Castellum	3,6	1,6	0,1	1,1	6,4
Övriga 9¹⁾ ledande befattningshavare i Koncernen					
Ersättning från Castellum och från dotterbolag	12,2	6,5	0,6	3,7	23

1) Sedan våren 2016 är det endast åtta övriga ledande befattningshavare i Koncernen.

Uppsägning och avgångsvederlag

För verkställande direktörens anställning i Bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning av anställningen från Bolagets sida är verkställande direktören berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande tolv gånger den fasta månadslönen.

Verkställande direktören för Region Mitt har rätt till en uppsägningstid om tolv månader med arbetsplikt under tre månader av uppsägningstiden. Under den arbetsfria uppsägningstiden har verkställande direktören för Region Mitt rätt att ta ny anställning. Inkomster från sådan ny

anställning avräknas från uppsägningslönen. För uppsägning från verkställande direktören för Region Mitts sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Övriga ledande befattningshavare i Bolaget har rätt till en uppsägningstid om tolv månader med arbetsplikt under sex månader av uppsägningstiden. Under den arbetsfria uppsägningstiden har de ledande befattningshavarna rätt att ta ny anställning. Inkomster från sådan ny anställning avräknas från uppsägningslönen. För uppsägning från de ledande befattningshavarnas sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Incitamentsprogram

Incitamentsprogram som ännu inte har förfallit till betalning

Bolagets incitamentsprogram för ledande befattningshavare (inklusive verkställande direktören), vilket beslutades av årsstämman 2013 och som är en förlängning av tidigare incitamentsprogram, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2014, 2015 och 2016 samt en treårig aktiekursrelaterad ersättning som gäller under perioden juni 2014–maj 2017. 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 maximal årlig kostnad för Castellum om 11,2 miljoner kronor (inklusive sociala avgifter) baserat på nuvarande deltagarkrets löner per 1 januari 2016. Maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2014–maj 2017, varvid utgående rörlig ersättning baseras på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2014, 2015 respektive 2016. Detta medför en maximal kostnad för Castellum om 31,1 miljoner kronor (inklusive sociala avgifter).

Beslut om förnyelse av incitamentsprogram vid årsstämman 2016

Vid årsstämman 17 mars 2016 beslutades om förnyelse av det incitamentsprogram som tidigare gällt i Castellum under flera treårsperioder för ledande befattningshavare. Incitamentsprogrammet omfattar samtliga ledande befattningshavare (inklusive verkställande direktören). Incitamentsprogrammet består av två delar, en del som baseras på en årlig resultatbaserad ersättning som gäller för åren 2017, 2018 och 2019 samt en treårig aktiekursrelaterad ersättning som gäller under perioden juni 2017–maj 2020.

Den årliga resultatbaserade ersättningen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuellt målsatta faktorer som styrelsen, efter samråd med den verkställande direktören för Bolaget, beslutar att prioritera under det aktuella räkenskapsåret. För full rörlig ersättning med koppling till förvaltningsresultatet krävs en 10 procentig årlig tillväxt. Vid tillväxt i spannet 0–10 procent sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön årsvis efter det att bokslutet fastställs.

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

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 2017. I det treåriga aktiekursrelaterade programmet baseras utgående rörlig ersättning på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2017, 2018 respektive 2019. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning ska för minst halva beloppet av utfallande ersättning efter avdrag för skatt förvärva Castellum-aktier. Utgående rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet inkluderar semesterersättning. Sådan ersättning är inte pensionsgrundande.

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. Baserat på nuvarande deltagarkrets årslöner per 1 januari 2016 innebär detta att den totala kostnaden för Castellum för det årliga programmet kan bli maximalt 11,2 miljoner kronor per år (inklusive sociala avgifter) och för det treåriga programmet maximalt 33,6 miljoner kronor för hela treårsperioden (inklusive sociala avgifter).

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av Castellums finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer är Hans Warén, verksam inom Deloitte AB, och Magnus Fredmer, verksam inom Ernst & Young AB. Revisorssuppleant är Fredrik Walméus, verksam inom Deloitte AB. Bolagets revisorer presenteras närmare i avsnitt ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisorer*”.

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Bolagets revisorer ska dessutom närvara vid minst två av revisions- och finansutskottets sammanträden. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorernas opartiskhet och självständighet. Revisorerna erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman.

För räkenskapsåret 2015 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisorer till 2 474 000 kronor, varav ersättning fakturerat Deloitte AB utgick med 2 324 000 kronor och ersättning fakturerat Ernst & Young AB utgick med 150 000 kronor.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Generell information

Enligt Castellums bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor fördelat på lägst 150 000 000 och högst 600 000 000 aktier. Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 86 003 354 kronor fördelat på totalt 172 006 708 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor. Per dagen för detta Prospekt uppgår antalet utestående aktier i Bolaget till 164 000 000 aktier, med avdrag för Bolagets innehav av 8 006 708 återköpta egna aktier.

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. De Nya Aktierna är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenkyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Bolagets styrelse beslöt den 13 april 2016 att öka Bolagets aktiekapital genom Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande. Styrelsens beslut godkändes vid extra bolagsstämman den 20 maj 2016.

Företrädesemissionen kommer att vid full teckning medföra att antalet utestående aktier i Bolaget ökar från sammanlagt 164 000 000 utestående aktier till 246 000 000 utestående aktier, vilket motsvarar en ökning om 50 procent. Givet full teckning i Företrädesemissionen ökar samtidigt antalet registrerade aktier i Bolaget från 172 006 708 registrerade aktier till totalt 254 006 708 registrerade aktier.

Efter genomförandet av Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 127 003 354 kronor. Aktieägare som avstår från att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 33,3 procent,¹⁾ motsvarande 82 000 000 Nya Aktier. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja teckningsrätter.

Med anledning av Bolagets förvärv av Norrporten kommer Bolaget även att emittera och överlåta Vederlagsaktier, varigenom aktieägare kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 10,0 procent.²⁾ Efter genomförandet av emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktier kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 136 600 583 kronor, fördelat på högst 273 201 166 utestående aktier.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget, med undantag för Bolagets 8 006 708 återköpta egna aktier, berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

2) Beräknat på basis av Vederlagsaktierna dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter (i) Företrädesemissionen och (ii) emissionen och överlåtelsen av Vederlagsaktierna.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan dess bildande 1993, samt de förändringar avseende antalet aktier och aktie-

kapitalet som kommer att genomföras i samband med Företrädesemissionen och utgivandet av Vederlagsaktier genom en apportemission.

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antalet aktier	Förändring i aktiekapitalet (SEK)	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital (SEK)	Aktiens kvotvärde (SEK)
Oktober 1993	Nybildning	–	–	500	50 000	100
September 1994	Nyemission	999 500	99 950 000	1 000 000	100 000 000	100
Mars 1997	Split 50:1	49 000 000	–	50 000 000	100 000 000	2
Juli 2000	Inlösen ¹⁾	-6 998 323	-13 996 646	43 001 677	86 003 354	2
Juli 2000	Nyemission	7 142 857	14 285 714	50 144 534	100 289 068	2
Juli 2000	Inlösen ¹⁾	-7 142 857	-14 285 714	43 001 677	86 003 354	2
April 2006	Split 4:1	129 005 031	–	172 006 708	86 003 354	0,5
Juni 2016	Nyemission	82 000 000 ²⁾	41 000 000 ²⁾	254 006 708 ²⁾	127 003 354 ²⁾	0,5
Juni 2016	Nyemission ³⁾	19 194 458	9 597 229	273 201 166 ²⁾	136 600 583 ²⁾	0,5

1) Skälet för minskningen var återbetalning till aktieägarna.

2) Förutsatt full teckning i Erbjudandet.

3) Skälet för emissionen är utgivandet av Vederlagsaktier genom apportemission till Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden.

Bemyndiganden

Apportemission

Vid extra bolagsstämma den 20 maj 2016 beslöts att bemyndiga styrelsen att under tiden före nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier varvid betalning för tecknade aktier ska erläggas genom att aktier i Norrporten tillskjuts som apportegendom. Skälet till bemyndigandet är Bolagets ingångna aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Norrporten, som stadgar att Bolaget ska utge 19 194 458 Vederlagsaktier till Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden genom en apportemission som dellikvid för samtliga aktier i Norrporten. Se vidare avsnitt *"Castellum efter förvärvet av Norrporten – Beskrivning av förvärvet"*.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Per dagen för detta Prospekt innehar Bolaget 8 006 708 stycken egna aktier, motsvarande cirka 4,7 procent av samtliga aktier i Bolaget. I enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) får inte egna aktier tas upp som en tillgång i Bolagets balansräkning.

Vid årsstämma den 17 mars 2016 beslöts att bemyndiga styrelsen att, under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Skälet till bemyndigandet är 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. Syftet med bemyndigandet medger inte att Bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte.

Enligt bemyndigandet får förvärv ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm och sådant förvärv får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Betalning för aktierna ska erläggas kontant. Förvärv av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

Enligt bemyndigandet får överlåtelse av samtliga egna aktier som Bolaget innehar ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot Bolaget eller annars med villkor. 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 ska kunna uppnås.

Bolaget avser att överlåta samtliga 8 006 708 egna aktier som Vederlagsaktier till Andra AP-fonden respektive Sjätte AP-fonden i samband med förvärvet av samtliga aktier i Norrporten.

Ägarstruktur

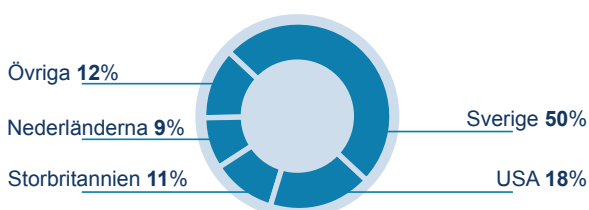
I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear och Holdings (Modular Finance), visas nedan Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare per 30 april 2016. Per dagen för detta Prospekt finns det enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Andel röster/ kapital
Stichting Pensioenfonds ABP	10 437 497	6,36 %
SEB Fonder & Liv	9 110 059	5,55 %
BlackRock ¹⁾	8 482 848	5,17 %
Szombatfalvy-sfären	7 684 300	4,69 %
Lannebo Fonder	6 200 000	3,78 %
Vanguard	4 112 954	2,51 %
AMF Försäkring & Fonder	3 689 694	2,25 %
Norges Bank	3 249 985	1,98 %
Länsförsäkringar Fonder	2 900 604	1,77 %
State Street Global Advisors	2 850 270	1,74 %
Övriga aktieägare	105 281 789	64,20 %
Totalt utestående aktier	164 000 000	100,00 %
Återköpta egna aktier	8 006 708	
Totalt registrerade aktier	172 006 708	

1) Den 20 maj 2016 flaggade BlackRock en avyttring av aktier i Bolaget. Efter transaktionen uppgick BlackRocks totala aktieinnehav i Bolaget till 8 482 848 aktier.

I samband med Bolagets förvärv av samtliga aktier i Norrporten kommer Bolaget att emittera och överlåta 27 201 166 Vederlagsaktier som delikvid för aktierna i Norrporten där Andra AP-fonden respektive Sjätte AP-fonden kommer att erhålla 13 600 583 aktier vardera i Castellum. Därigenom kommer Andra AP-fonden respektive Sjätte AP-fonden efter förvärvets genomförande att bli ägare till 5,37 procent respektive 4,98 procent av antalet utestående aktier och röster i Castellum (med hänsyn tagen till Andra AP-fondens befintliga aktieinnehav i Castellum vid dagen för detta Prospekt). Se vidare avsnitt ”Castellum efter förvärvet av Norrporten – Beskrivning av förvärvet”.

Nedanstående figur visar aktieägare i Castellum fördelat per land per 31 mars 2016.



Optioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

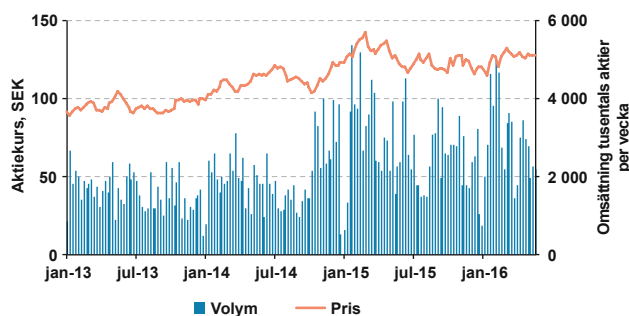
Castellum har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

För mer information om Bolagets incitamentsprogram hänvisas till avsnitt ”Bolagsstyrning – Incitamentsprogram” ovan.

Kursutveckling

Castellums aktie är sedan den 23 maj 1997 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien är listad på Nasdaq Stockholm Large Cap-lista. Castellums aktier har ISIN-koden SE0000379190 och handlas under kortnamnet (ticker) CAST.

Diagrammet nedan visar Castellum-aktiens kursutveckling och omsättningsvolym på Nasdaq Stockholm från den 1 januari 2013 till och med den 20 maj 2016.



Aktieägaravtal

Såvitt Castellums styrelse känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Utdelning och utdelningspolicy

Generellt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2013, 2014 och 2015 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.

	2013	2014	2015
Utdelning per aktie (SEK)	4,25	4,60	4,90

Utdelningspolicy

Castellums målsättning är att dela ut minst 50 procent av Koncernens förvaltningsresultat, dock med hänsyn tagen till Koncernens investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, det vill säga att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som finns beskriven strax ovan.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller Castellums bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnitt ”*Vissa skattefrågor i Sverige*”.

Bolagsordning

§ 1

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3

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.

§ 4

Bolagets aktiekapital ska uppgå till lägst 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier ska vara lägst 150 000 000 och högst 600 000 000.

§ 6

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta styrelseledamöter.

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs.

§ 7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med i förekommande fall högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Revisorer väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den tredje årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs.

§ 8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan därom till bolaget senast kl. 16.00 den dag, som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § 2 st aktiebolagslagen.

§ 10

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

§ 11

Årsstämma hålls i Göteborg inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

§ 12

Bolagsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

§ 13

På årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Fastställande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringsmän,
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören,
10. Valberedningens redogörelse för sitt arbete,
11. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt – när så erfordras – revisorer och revisorssuppleanter,
12. Fastställande av arvoden åt styrelsen och – när så erfordras – åt revisorerna,
13. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt – när så erfordras – revisorer och suppleanter,
14. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma,
15. Godkännande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, och
16. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 14

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument.

Denna bolagsordning är antagen vid bolagsstämma den 24 mars 2011.

Legala frågor och övrig information

Inledning

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Castellum är ett svenskt publikt aktiebolag (organisationsnummer 556475-5550) som bildades den 24 september 1993 och registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 1993. Bolagets nuvarande firma, Castellum AB, registrerades den 11 juli 1994. Bolaget har sitt säte i Göteborg, Sverige.

Se avsnitt ”*Legala frågor och övrig information – Fullständig koncernstruktur*” för en beskrivning av Koncernen, Castellums ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolag.

Väsentliga avtal

Hyresavtal

Per 31 mars 2016 hade Castellum och dess dotterbolag omkring 4 700 kommersiella hyresavtal och en vakansgrad om cirka tio procent. Castellums hyresavtal har vanligtvis en löptid mellan 3–5 år, med en uppsägningstid om nio månader. Per 31 mars 2016 stod Koncernens tio största hyresgäster i termer av hyresvärde, innefattande bland andra Axis Communications, Migrationsverket och Semcon, för ett totalt kontraktsvärde om 228 miljoner kronor.

Villkoren för Castellums svenska hyresavtal baseras generellt på ett standardformulär för hyresavtal som har upprättats av Sveriges Fastighetsägareförbund. I Danmark är villkoren för hyresavtalen i allmänhet individuellt framförhandlade. För mer information angående Koncernens hyresavtal hänvisas till avsnitt ”*Castellum före förvärvet av Norrporten – Hyresgäster och avtalsstruktur*”.

Projektutvecklingsavtal

Investeringar i ny-, till- och ombyggnation är en central del i Castellums tillväxtstrategi. Per 31 mars 2016 hade Koncernen sammanlagt 2,5 miljarder kronor i pågående ny-, till- och ombyggnationer, varav 12 ny-, till- och ombyggnationer hade en beräknad enskild investering överstigande 30 miljoner kronor. Kvarvarande investeringar i pågående projekt uppgick per 31 mars 2016 till sammanlagt cirka 1 500 miljoner kronor.

Mot bakgrund av fastighetsspecifika förutsättningar och investeringsmål omfattar Koncernens ingångna entreprenadavtal olika typer av entreprenader, däribland totalentreprenader och utförandeentreprenader. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardiserade branschvillkor. Med undantag för de två ny-, till- och ombyggnationer som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda ny-, till- och ombyggnationer omfatta rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen. För mer information angående Koncernens pågående ny-, till- och ombyggnationer hänvisas till avsnitt ”*Castellum före förvärvet av Norrporten – Castellums ny-, till- och ombyggnationer, förvärv och avyttringar*”.

Lindholmen, Göteborg

Den 5 maj 2015 ingick Lindholmspiren 1 AB, ett dotterbolag till Castellum, ett totalentreprenadavtal med PEAB Sverige AB avseende mark-, byggnads-, och installationsarbeten för nybyggnation av kontor. Entreprenaden omfattar en total investering om 265 miljoner kronor (inklusive investering avseende mark) varav kvarvarande investering per 31 mars 2016 uppgick till 141 miljoner kronor. Entreprenadavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tillägsarbeten, hyresgästanpassningar, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2017.

Drottningparken, Örebro

Den 4 juli 2014 ingick Castellums dotterbolag Aspholmen Drottningparken AB ett totalentreprenadavtal med Asplunds Bygg AB avseende mark-, byggnads-, och installationsarbeten för nybyggnation av kontor. Entreprenaden omfattar en total investering om 100 miljoner kronor (inklusive investering avseende mark) varav kvarvarande investering per 31 mars 2016 uppgick till 19 miljoner kronor. Entreprenadavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tillägsarbeten, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under det tredje kvartalet 2016.

Finansieringsavtal

Generell information

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i följande kategorier: (a) krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar, (b) krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar, (c) krediter direkt mot dotterbolag som i merparten av fallen kompletteras med moderbolagets borgen, (d) krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter, (e) emission av obligationer utan ställande av säkerhet samt (f) emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Castellum hade per 31 mars 2016 kreditavtal om 31 822 miljoner kronor, varav långfristig uppgick till 25 860 miljoner kronor och kortfristig till 5 962 miljoner kronor. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 150 miljoner kronor uppgick till 22 500 miljoner kronor, varav 6 597 miljoner kronor avser utestående obligationer och 3 487 miljoner kronor avser utestående företagscertifikat. Därtill avser Bolaget att finansiera del av den köpskilling som ska erläggas för aktierna i Norrporten genom utnyttjande av räntebärande kreditfaciliteter (såväl befintliga som nya) om cirka 4 miljarder kronor.

En majoritet av Koncernens kreditfaciliteter löper med rörlig ränta. Castellum har dock ingått ränteswapar med nordiska banker enligt vilka Castellum normalt betalar fast ränta mot att erhålla rörlig ränta i syfte att reducera ränterisken.

Åtaganden och andra villkor i bankkreditavtalen

Kreditavtalen med banker innehåller sedvanliga utfästelser och åtaganden för Castellum och dess dotterbolag, innefattande restriktioner för ställande av säkerhet, diverse informationsåtaganden, restriktioner avseende avyttringar, ändring av verksamheten och fusioner samt finansiella åtaganden avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vissa av Castellums kreditavtal innehåller bestämmelser om att en belåningsgrad överstigande 55 procent medför en dyrare finansieringskostnad samt att en belåningsgrad överstigande 65 procent medför att kreditavtalen förfaller. Vidare kan kreditavtalen komma att sägas upp och förfalla till betalning i sin helhet på den berörda långgivarens begäran om vissa händelser inträffar, exempelvis om den berörda låntagaren inte fullgör sina skyldigheter under sådant kreditavtal. Därutöver inne-

håller en majoritet av kreditavtalen så kallade "cross default"-bestämmelser, enligt vilka lån lämnade under sådana kreditavtal omedelbart förfaller till betalning om låntagaren eller annat relevant Koncernbolag bryter mot något annat finansieringsavtal till vilket låntagaren eller Koncernbolaget är part. I de flesta fall finns det tröskelbelopp som måste överskridas för att "cross default"-bestämmelserna ska vara tillämpliga.

Obligations- och företagscertifikatsprogram

Castellum har ett svenskt obligationsprogram med ett så kallat rambelopp som per 31 mars 2016 uppgick till 7 000 miljoner kronor, varav cirka 6 597 miljoner kronor var utestående per 31 mars 2016. Emitterade obligationer enligt obligationsprogrammet omfattas av för marknaden sedvanliga villkor och åtaganden från Bolaget (innefattande att inte ställa säkerhet för penningmarknadslån eller liknande lån) samt bestämmelser om uppsägningsgrunder (inklusive "cross default"-bestämmelser). De emitterade obligationerna är ej säkerställda.

Bolaget har även ett företagscertifikatsprogram med ett så kallat rambelopp som per 31 mars 2016 uppgick till 5 000 miljoner kronor, varav cirka 3 487 miljoner kronor var utestående per 31 mars 2016. Emitterade företagscertifikat enligt företagscertifikatsprogrammet omfattas av för marknaden sedvanliga villkor och åtaganden från Bolaget (innefattande att inte ställa säkerhet för penningmarknadslån eller liknande lån) samt bestämmelser om förtida inlösen (inklusive "cross default"-bestämmelser). De emitterade företagscertifikaten är ej säkerställda.

Överlåtelseavtal vid förvärv och avyttringar

Förvärv och avyttringar av fastigheter (direkt eller indirekt i bolagsform) i både Sverige och Danmark utgör en central del i Castellums löpande verksamhet och tillväxtstrategi. Under perioden från 2013 fram till den 31 mars 2016 har Koncernen förvärvat omkring 80 fastigheter och avyttrat omkring 102 fastigheter till ett totalt värde om cirka 5,8 miljarder kronor respektive 4,9 miljarder kronor.

Koncernens ingångna svenska överlåtelseavtal följer generellt sett sedvanliga marknadsvillkor vad avser lämnade garantier, garantitid, köpeskillingsmekanik samt belopps- och ansvarbegränsningar för säljaren. Med undantag för de två överlåtelseavtal som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda överlåtelseavtal innefatta rättigheter eller skyldigheter vilka är av väsentlig betydelse för Koncernen. För mer information om Koncernens förvärv och avyttringar i den löpande verksamheten hänvisas till avsnitt "Castellum före förvärvet av Norrporten – Castellums ny-, till- och ombyggnationer, förvärv och avyttringar".

Förvärv av kontorsprojekt i Hagastaden

Den 3 december 2015 ingick Castellums helägda dotterbolag Brostaden Invest AB ett aktieöverlåtelseavtal med NCC Fastigheter AB avseende förvärv av samtliga aktier i NCC Property Sexton AB, som äger en 3D-fastighet i Hagastaden i Stockholm. Köpeskillingen uppgår till cirka 1,6 miljarder kronor. NCC Property Sexton AB har ingått ett projektutvecklingsavtal med NCC Property Development AB och ett totalentreprenadavtal med NCC Construction Sverige AB avseende uppförande av en kontorsbyggnad omfattande 22 700 kvm på fastigheten.

Förvärvet är villkorat av (i) att entreprenadarbeten och hyresgäst Anpassningar har godkänts vid slutbesiktning, (ii) att vissa hyresgäster tillträtt sina respektive lokaler inom fastigheten samt (iii) att det finns bindande hyresavtal till en uthyrningsgrad om minst 75 procent inom fastigheten. Vid aktieöverlåtelseavtalets undertecknande uppgick uthyrningsgraden för fastigheten till cirka 70 procent och per 31 mars 2016 uppgick uthyrningsgraden till cirka 97 procent.

Aktieöverlåtelseavtalet innehåller sedvanliga garantier från säljaren samt ett särskilt åtagande att ersätta Brostaden Invest AB för vakanta lokaler under 24 månader från tillträdet. Säljaren ansvarar även för det pågående byggnadsprojektet. Projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2016 och tillträde är beräknat till det första kvartalet 2017.

Förvärv av Norrporten

Den 13 april 2016 ingick Castellum ett aktieöverlåtelseavtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden avseende förvärv av samtliga aktier i Norrporten. Norrporten äger ett av Sveriges största bestånd av kontorsfastigheter. Köpeskillingen består av 10,4 miljarder kronor samt 27 201 166 Vederlagsaktier (motsvarande 13,4 miljarder kronor justerat för en vinstutdelning om 464 miljoner kronor). Förvärvet är villkorat av (i) att extra bolagsstämma i Bolaget dels godkänner Företrädesemissionen, dels beslutar att bemyndiga styrelsen för Bolaget att fatta beslut om nyemission av aktier med bestämmelse om betalning med apportegendom till säljarna, samt (ii) att Konkurrensverket godkänner förvärvet.

Konkurrensverkets godkännande erhöles den 3 maj 2016. Den 20 maj 2016 beslöt extra bolagsstämma i Bolaget att godkänna Företrädesemissionen samt bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier med bestämmelse om betalning med apportegendom. Detta innebär att villkoren enligt aktieöverlåtelseavtalet är uppfyllda per dagen för detta Prospekt.

Aktieöverlåtelseavtalet innehåller garantier från säljarna avseende exempelvis Norrportens finansiella ställning, fastighetsportfölj, väsentliga avtal, miljö, anställda och tvister. Avtalet innehåller även vissa garantier från Castellum avseende exempelvis att Bolaget har tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet.

Castellums tillträde av Norrporten beräknas att ske i slutet av juni 2016.

Emissionsgarantiavtal

Castellum har ingått ett emissionsgarantiavtal daterat den 13 april 2016 ("Emissionsgarantiavtalet") med Joint Global Coordinators (Carnegie, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Handelsbanken, HSBC Bank plc och Swedbank). För det fall teckningsrätter inte utnyttjas av innehavare av teckningsrätter eller ej tecknade Nya Aktier inte på annat sätt tecknas eller betalas före teckningstidens utgång eller tilldelas i enlighet med de tilldelningsprinciper som beskrivs i avsnitt "Villkor och anvisningar – Tilldelning", har var och en av Joint Global Coordinators enligt Emissionsgarantiavtalet åtagit sig att under vissa förutsättningar teckna sådana återstående ej tecknade eller betalda Nya Aktier ("Garanterade Aktier") upp till ett teckningsbelopp om sammanlagt 6 500 miljoner kronor. Med anledning av Emissionsgarantiavtalet kommer Joint Global Coordinators att teckna ej tecknade och betalda Nya Aktier i de proportioner som anges i tabellen nedan:

Joint Global Coordinators	Garantiåtagande (MSEK)
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)	1 920
Swedbank	1 920
HSBC Bank plc	1 920
Handelsbanken	640
Carnegie	100
Totalt	6 500

Joint Global Coordinators åtaganden att teckna de Garanterade Aktierna innebär att Bolaget i samband med Erbjudandet har erhållit garantiåtaganden motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp. Dessa åtaganden är emellertid inte säkerställda. Följaktligen finns en risk för att ett eller flera av dessa åtaganden avseende Erbjudandet inte fullföljs, se vidare avsnitt "Riskfaktorer – Risker relaterade till Erbjudandet – Joint Global Coordinators åtaganden om att teckna aktier enligt Emissionsgarantiavtalet är inte säkerställda".

Joint Global Coordinators åtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet förutsätter bland annat att vissa villkor uppfylls, såsom att Bolaget genom Företrädesemissionen och andra finansieringskällor har tillräcklig finansiering för att kunna genomföra förvärvet av Norrporten, att sedvanliga bekräftelser och legala opinioner erhålls och att nödvändiga tillstånd i samband med Erbjudandet erhålls.

Enligt Emissionsgarantiavtalet har Bolaget lämnat sedvanliga garantier till Joint Global Coordinators avseende Koncernens verksamhet, exempelvis i förhållande till Koncernens resultat, finansiella ställning och rörelse, aktiekapital, behörighet, ägande av dotterbolag och fastigheter, skatt, regelefterlevnad samt Prospektets utformning. Enligt Emissionsgarantiavtalet har Bolaget även åtagit sig att – i den utsträckning som svensk lag medger – hålla Joint Global Coordinators skadelösa för vissa skador samt visst ansvar.

Emissionsgarantiavtalet kan även sägas upp av Joint Global Coordinators gemensamt för det fall vissa händelser inträffar. Sådana händelser inkluderar bland annat sedvanliga uppsägningsgrunder såsom en väsentlig negativ förändring av Koncernens eller Norrportens resultat, finansiella ställning eller rörelse, en väsentlig negativ förändring av den finansiella marknaden, avbrott i handeln med av Bolaget utgivna värdepapper och väsentliga avbrott i handeln eller clearinggen generellt.

Med anledning av de rådgivningstjänster som tillhandahållits och de garantiåtaganden som gjorts av Joint Global Coordinators har Bolaget åtagit sig att erlægga 112,5 miljoner kronor i garantikostnader och arvoden, motsvarande 1,78 procent av emissionslikviden (brutto) från Erbjudandet. En del av dessa ersättningar kommer att reduceras för det fall Emissionsgarantiavtalet sägs upp före Företrädesemissionen genomförs.

Lock up

Enligt Emissionsgarantiavtalet har Castellum åtagit sig att inte utan skriftligt godkännande från Joint Global Coordinators under en period med början från dagen då teckningsresultatet från Företrädesemissionen offentliggörs och tills det senare av (a) 180 dagar därefter eller (b) dagen då Bolaget offentliggör sin bokslutskommuniké för perioden januari 2016–december 2016:

- emittera eller åta sig att emittera, eller direkt eller indirekt sälja, överlåta, pantsätta, bevilja säkerhet i eller utställa option över, eller träffa avtal eller andra arrangemang med liknande effekt, eller på annat sätt, direkt eller indirekt, överlåta eller avyttra ekonomiska intressen i Bolagets aktier eller offentliggöra avsikt att utföra sådan emission, försäljning, överlåtelse, pantsättning, belastning, pålaga, beviljande eller erbjudande,

- ingå swapavtal eller andra arrangemang eller transaktioner genom vilka de ekonomiska konsekvenserna som ägandet av Bolagets aktier innebär helt eller delvis överförs (oavsett om sådant swapavtal eller sådan transaktion avräknas genom leverans av aktier, kontant eller på annat sätt), eller
- genomföra kapitalökningar eller emittera konvertibla skuldebrev, utbytbara skuldebrev eller andra värdepapper vilka kan konverteras, ersättas, utnyttjas till, eller på annat sätt ge rätt att teckna eller förvärva Bolagets aktier.

Ovanstående restriktioner omfattar inte Bolagets emission av Nya Aktier i samband med Företrädesemissionen eller andra särskilt exkluderade emissioner, återköp, konverteringar eller andra avyttringar.

Koncernövergripande omorganisation

Den 4 april 2016 offentliggjorde Bolaget en ny struktur för dess verksamhet, varigenom Koncernens verksamhetsregioner delas in i regionerna Väst, Stockholm, Mitt och Öresund.

Omorganisationen har bland annat verkställts genom koncerninterna överlåtelser av dotterbolag, där Eklandia Fastighets AB (som framöver representerar region Väst) har förvärvat Harry Sjögren AB och Aspholmen Fastigheter AB (som framöver representerar region Mitt) har förvärvat Fastighets AB Corallen. Parallellt med detta har ett arbete påbörjats med att samla hela Koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapa en mer enhetlig organisation med gemensamma supportfunktioner samt kvalitativa och effektiva stödprocesser. För mer information om Koncernens omorganisation hänvisas till avsnitt *”Castellum före förvärvet – Castellums organisation och anställda – Organisation”*.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och verkställande direktör.

Castellum anser att dess försäkringsskydd är i linje med försäkringsskyddet för andra bolag inom samma bransch.

Immateriella rättigheter

Bolaget äger inte några väsentliga immateriella rättigheter. Koncernen har innan omorganisationen använt bland annat varumärkena Castellum, Castellum Aspholmen, Castellum Briggen, Castellum Brostaden, Castellum Corallen, Castellum Eklandia, Castellum Harry Sjögren, Aspholmen, Briggen, Brostaden, Corallen, Eklandia, Harry Sjögren samt tillhörande logotyper i sin verksamhet. Castellum innehar bland annat domännamnen castellum.se, castellum.com, castellum.net, castellum.org, eklandia.se, harrysjogren.se, briggen.se, aspholmenfastigheter.se, brostaden.se och corallen.se.

I samband med Castellums pågående omorganisation kommer en ny struktur för verksamheten att skapas och hela Koncernen kommer att samlas under det gemensamma varumärket Castellum. Se vidare avsnitt *”Castellum före förvärvet – Castellums organisation och anställda – Organisation”*.

Miljö

Inventering och uppdatering av miljöstatus för samtliga objekt inom Castellums fastighetsbestånd sker löpande och vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisker. Alla nybyggnationer och större ombyggnationer miljöcertifieras. Det finns ett antal fastigheter där föroreningar, eller risk för föroreningar, har konstaterats vilket kan leda till kostnader för Bolaget, exempelvis förväntas ett aktuellt rivningsprojekt medföra ansvar för sanering. I övrigt är Castellum för närvarande inte föremål för några krav avseende sanering eller skadestånd på grund av föroreningar.

Tvister

Koncernen är inblandad i rättsliga förfaranden i Sverige och Danmark. De rättsliga förfaranden som Castellum eller något av dess dotterbolag är part till har uppkommit inom den löpande verksamheten. Castellum varken är eller har varit part till några rättsliga förfaranden under de senaste 12 månaderna som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

Transaktioner med närstående

För information om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare hänvisas till avsnittet *”Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare”*.

Utöver vad som följer av det ovanstående har Koncernen inte utfört några transaktioner med närstående under räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015.

Rådgivares intressen

Joint Global Coordinators och till dem närstående parter har tidigare och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget med finansiell rådgivning, samt delta i transaktioner med Bolaget, för vilka de kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Joint Global Coordinators, och även sådana som lämnas i samband med Erbjudandet, tillhandahålls av Joint Global Coordinators i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare. Vissa av Joint Global Coordinators tillhandahåller, har tidigare tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget krediter.

Totala kostnader för förvärvet av Norrporten och Företrädesemissionen

Castellums kostnader hänförliga till förvärvet av Norrporten och Företrädesemissionen uppgår till cirka 250 miljoner kronor.

Handlingar som införlivats genom hänvisning samt hålls tillgängliga för inspektion

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013.	Resultaträkningar på sidorna 74 och 76, balansräkningar på sidorna 75 och 77, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 78, kassaflödesanalys på sidan 79, redovisningsprinciper och noter på sidorna 80–93 och revisionsberättelse på sidorna 97 och 98.	Årsredovisning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2013.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkningar på sidorna 90 och 92, balansräkningar på sidorna 91 och 93, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 94, kassaflödesanalys på sidan 95, redovisningsprinciper och noter på sidorna 96–109 och revisionsberättelse på sidan 113.	Årsredovisning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2014.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkningar på sidorna 95 och 97, balansräkningar på sidorna 96 och 98, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 99, kassaflödesanalys på sidan 100, redovisningsprinciper och noter på sidorna 101–113 och revisionsberättelse på sidan 117.	Årsredovisning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016.	Resultaträkningar på sidorna 17 och 20, balansräkningar på sidorna 18 och 20, rapport över förändring av eget kapital på sidan 19, kassaflödesanalys på sidan 19, redovisningsprinciper på sidan 20.	Delårsrapport Castellum AB (publ) för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016.
Norrportens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013.	Resultaträkningar på sidorna 68 och 73, balansräkningar på sidorna 69, 70 och 74, kassaflödesanalys på sidorna 71, 72 och 75, redovisningsprinciper och noter på sidorna 76–87 och revisionsberättelse på sidan 89.	Årsredovisning för Norrporten AB (publ) för räkenskapsåret 2013.
Norrportens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkningar på sidorna 53 och 57, balansräkningar på sidorna 54 och 57, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 55 och 57, kassaflödesanalys på sidan 56, redovisningsprinciper och noter på sidorna 58–92 och revisionsberättelse på sidan 95.	Årsredovisning för Norrporten AB (publ) för räkenskapsåret 2014.
Norrportens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkningar på sidorna 54 och 58, balansräkningar på sidorna 55 och 58, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 56 och 59, kassaflödesanalys på sidan 57, redovisningsprinciper och noter på sidorna 60–81 och revisionsberättelse på sidan 83.	Årsredovisning för Norrporten AB (publ) för räkenskapsåret 2015.

Castellums och Norrportens respektive årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2015 har reviderats av respektive bolags revisorer och revisionsberättelsen är fogad till varje årsredovisning. Castellums delårsrapport för perioden 1 januari 2016–31 mars 2016 har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Castellums och dess dotterbolags (i) bolagsordningar, (ii) årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015, inklusive revisionsberättelser samt (iii) Värderingsintygen, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets kontor på Kaserntorget 5, 403 14 Göteborg. Bolagets handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Castellums hemsida, www.castellum.se.

Fullständig koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är Castellum moderbolag till 329 direkt eller indirekt ägda dotterbolag, inklusive dotterbolag i Danmark. I nedanstående förteckning anges Castellums samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
Castellum AB (publ) (556475-5550), Göteborg	172 006 708	100
Fastighets AB Brostaden (556002-8952), Stockholm	100 000	100
Brostaden Gårdsfogden AB (556241-5637)	1 000	100
Smista Park AB (556025-9854)	1 000	100
Brostaden Invest AB (556689-9794)	1 000	100
Brostaden Mariehäll AB (556689-9778)	1 000	100
Brostaden Bilpärmen AB (556054-1020)	400	100
Brostaden Stockholm AB (556660-7536)	1 000	100
HB Veddesta 2:23 (916557-5631)	–	100
Råsten HB (969685-9082)	–	100
BRO Yrket AB (556641-7183)	1 000	100
BRO PSSBBS 90 AB (556947-9214)	500	100
BRO Solnayrket AB (559034-8198)	500	100
BRO Löken AB (556645-8732)	1 000	100
BRO Stockholmsvagnen AB (556647-6650)	1 000	100
Fastighets AB Regeringsgatan 2 (556715-8349)	1 000	100
Brovästberga AB (556730-4760)	1 000	100
Veddestabro AB (556730-4752)	1 000	100
Lundablomman Fastighets AB (556579-0994)	1 000	100
Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB (556764-2532)	1 000	100
BRO Lindetorpsvägen AB (556821-1915)	500	100
BRO Rosersberg 11 AB (556821-2038)	500	100
BRO Mästaren 1 AB (556821-1899)	500	100
BRO Tjurhornet 15 AB (556821-1923)	500	100
BRO Revisorn 4 AB (556821-1964)	500	100
BRO Palissadvägen AB (556821-1840)	500	100
BRO Smista 3:23 AB (556821-1832)	500	100
BRO Elektra 3 AB (556821-1857)	500	100
BRO Torngluggen 1 AB (556821-2020)	500	100
BRO Spångablomman AB (556821-2012)	500	100
BRO Länfastigheten AB (559002-7933)	500	100
BRO Bangården 4 AB (556999-4253)	500	100
BRO Hornsberg 10 AB (559012-1389)	500	100
BRO PSSBBS 204 AB (559034-8339)	500	100
BRO PSSBBS 205 AB (559034-8347)	500	100
BRO PSSBBS 206 AB (559034-8396)	500	100
BRO PSSBBS 209 AB (559034-8388)	500	100
BRO Rosersberg 11:130 AB (559028-7305)	1 000	100
BRO Spejaren 3 AB (556821-1998)	500	100
BRO Rigger 2 AB (556821-1980)	500	100
BRO Ekstubben AB (556821-2004)	500	100
BRO Industrifastighets AB (556712-6288)	100 000	100
Bro Lisenen AB (556806-5295)	1 000	100
JordBRO 1:223 AB (556704-8821)	1 000	100
BRO Domnarvet 36 AB (556812-6238)	50 000	100
BRO Domnarvet 18 AB (556812-4167)	50 000	100
BRO Veddesta 2:68 AB (556812-6246)	50 000	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
BRO Ostmästaren 2 AB (556705-6162)	100 000	100
BRO Rosteriet 5 AB (556779-8110)	100 000	100
BRO Elektronen 4 AB (556913-7549)	50 000	100
BRO Elektronen 1 AB (556913-7473)	50 000	100
BRO Elementet 3 AB (556913-7531)	50 000	100
BRO Segersby 1 AB (556913-7523)	50 000	100
BRO Slipstenen 1 AB (556913-7515)	50 000	100
BRO Visiret 4 AB (556947-8976)	500	100
BRO Visiret 3 AB (556947-8984)	500	100
BRO Varpen 11 AB (556947-8992)	500	100
BRO Varpen 10 AB (556947-9156)	500	100
BRO PSSBBS 85 AB (556947-9149)	500	100
Brosmidet 11 AB (556947-9172)	500	100
BRO PSSBBS 87 AB (556947-9164)	500	100
BRO PSSBBS 88 AB (556947-9198)	500	100
BRO Dumpern 7 AB (556724-8124)	100	100
BRO Rosersberg 11:94 AB (556703-3153)	1 000	100
BRO Marievik 27 AB (556684-0905)	1 000	100
BRO Marievik 30 AB (556684-0939)	1 000	100
BRO PSSBBS 201 AB (559034-8305)	500	100
BRO PSSBBS 202 AB (559034-8354)	500	100
BRO PSSBBS 203 AB (559034-8362)	500	100
BRO PSSBBS 207 AB (559034-8404)	500	100
BRO PSSBBS 208 AB (559034-8370)	500	100
Aspholmen Fastigheter AB (556121-9089), Örebro	100 000	100
Aspholmen Fastigheter Uppsala AB (556642-9212)	1 000	100
Linum Fastighet AB (556739-3474)	1 000	100
Fastighetsbolaget Elenergin AB (556742-7280)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Holding AB (556669-3775)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Förvaltning AB (556669-2892)	1 000	100
Aspholmen Bolandcity AB (556575-0261)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Tunbytorp AB (556590-3340)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Delägare AB (556715-8331)	1 000	100
Boländerna HB (916616-7156)	–	100
HB Ånghammaren (916931-1389)	–	100
HB Örebro Gällersta-Gryt 4:9 (969616-2008)	–	100
HB Degeln (916931-1355)	–	–
HB Kokaren (916931-1728)	–	–
HB Lufthammarn (916931-1363)	–	100
Kopparlunden Fastighetsutveckling HB (969667-4341)	–	100
Tunby Fastigheter i Västerås HB (916837-7043)	–	100
Aspholmen Stickspåret 1 HB (916407-9049)	–	100
Aspholmen Litografen HB (969651-2038)	–	100
Aspholmen Elektrikern 3 HB (969651-2988)	–	100
Aspholmen Hand HB (969651-2996)	–	100
Aspholmen Kontrollanten 12 HB (969651-3127)	–	100
Speditören Fastigheter i Örebro AB (559034-3587)	500	100
Aspholmen Fastigheter Inköparen AB (556732-4008)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Högspänningen AB (556718-8957)	1 000	100
Fastighets AB Brandthovda (556732-9643)	1 000	100
Aspholmen Cityfastigheter i Örebro AB (556758-2316)	1 000	100
Aspholmen Uppsala Kvarngärdet 64:3 AB (556822-2458)	500	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
Aspholmen Västerås Gjutjärnet 7 AB (556822-2292)	500	100
Aspholmen Västerås Blåsterugnen 2 AB (556822-2268)	500	100
Aspholmen Fastigheter Svänghjulet AB (556826-5549)	50 000	100
Aspholmen Fastigheter Brunnen AB (556634-6770)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Fålhagsleden AB (556627-8916)	1 000	100
Aspholmen Fastigheter Kopparlunden AB (556858-5953)	500	100
Aspholmen Dragarbrunnstorg AB (556858-5912)	500	100
Aspholmen Årsta 78:1 AB (556858-5904)	500	100
Aspholmen Basen 10 AB (556858-5987)	500	100
Aspholmen Svetsaren AB (556858-5920)	500	100
Aspholmen Virkeshandlaren AB (556858-5938)	500	100
Aspholmen Grosshandlaren AB (556858-5979)	500	100
Aspholmen Kontrollanten AB (556858-5961)	500	100
Aspholmen Ånsta 20:148 AB (556858-5995)	500	100
Aspholmen Järnmalmen AB (556858-5946)	500	100
Aspholmen Boländerna 11:5 AB (556723-4140)	1 000	100
Aspholmen Stickspåret AB (556782-0765)	1 000	100
Aspholmen Försäljaren AB (556566-5717)	1 000	100
Aspholmen Distributören 7 AB (556886-7849)	500	100
Aspholmen Fyrislund AB (556886-7831)	500	100
Aspholmen Oden Ygg AB (556856-8173)	500	100
Aspholmen Drottningparken AB (556972-3256)	500	100
Aspholmen City Post AB (556867-8378)	500	100
Aspholmen Hållstugan 28 AB (559009-7365)	500	100
Aspholmen Gillet 22 AB (559009-7316)	500	100
Aspholmen Prästgården AB (559009-7324)	500	100
Aspholmen Bromsgården AB (559009-7332)	500	100
Hälsa På Aspholmen AB (556621-9316)	1 000	100
Aspholmen 85 i Örebro AB (556998-3876)	500	100
Aspholmen 86 i Örebro AB (556998-3868)	500	100
Aspholmen 87 i Örebro AB (556998-3819)	500	100
Aspholmen Lagerchefen 3 AB (556998-3801)	500	100
Aspholmen Blecket 7 AB (556831-2580)	500	100
Fastighets AB Corallen (556226-6527)	193 750	100
Corallen i Jönköping AB (556466-0917)	1 000	100
GHV Fastighets AB (556466-1816)	1 000	100
Corallen Specialfastighets AB (556669-0904)	1 000	100
Corallen Kommersiella Fastigheter nr 1 AB (556680-9298)	1 000	100
Corallen i Linköping AB (556710-6611)	1 000	100
Exsto Elektronen i Huskvarna AB (556761-6767)	1 000	100
Corallen Fastigheten Visionen AB (556760-6693)	1 000	100
Corallen Hagafastighet AB (556749-5147)	1 000	100
Fastighetsbolaget Rivjärnet AB (556737-4656)	1 000	100
Corallen LIN Fastigheter AB (556827-3527)	500	100
Corallen Cityfastighet AB (556846-3862)	500	100
Corallen Algen AB (556846-3789)	500	100
Corallen Visionen 4 AB (556868-6694)	500	100
Corallen Fastigheten Ätthögen AB (556868-6728)	500	100
Corallen Citybostäder AB (556871-0627)	500	100
Corallen JKP Fastighet 1 AB (556871-0635)	500	100
Jönköping Flahult Förvaltning AB (556889-2185)	500	100
Corallen JKP Fastighet 2 AB (556942-6439)	500	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
Corallen LIN Fastighet 2 AB (556942-6512)	500	100
Corallen JKP Fastighet 3 AB (556942-6421)	500	100
Profilfastigheter Jönköping AB (556737-7345)	1000	100
CORHEI Fastighets AB (556050-0380)	513 000	100
Förvaltnings Norrlin Invest 2 AB (556964-6648)	1000	100
Förvaltnings AB Flinta Invest (559009-7340)	500	100
Fastighetsbolaget Spetsen HB (916695-1104)	–	100
Förvaltnings AB Fastighetsdörren (556999-4220)	500	100
Förvaltnings Norrlin Invest AB (556439-2388)	10 000	100
Fastighetsbolaget Sprutan 6 AB (556932-0590)	50 000	100
Förvaltningsaktiebolaget Constructor (556061-5014)	123 500	100
Fastighetsbolaget Norrlin AB (556027-3525)	101 000	100
KB Centrumfastigheter i Norrköping (916414-5576)	–	100
Eklandia Fastighets AB (556122-3768), Göteborg	100 000	100
Tholén & Stenberg Byggnads AB (556052-0693)	1 000	100
Aktiebolaget Bäckagård Fastigheter (556461-6349)	100 000	100
Skårdal Fastighets AB (556464-5611)	1 000	100
Eklandia Förvaltnings AB (556604-9192)	1 000	100
Eklandia Nordstaden 2:16 AB (556604-9184)	1 000	100
Eklandia Gamlestaden 22:14 AB (556604-9150)	1 000	100
Eklandia Hisingen 1 AB (556660-5365)	1 000	100
Eklandia Hisingen 2 AB (556658-6508)	1 000	100
Eklandia Hisingen 3 AB (556658-6516)	1 000	100
HB Malteserhunden (916842-1171)	–	100
HB Olskroken 14:2 (916850-4596)	–	100
Eklandia Hisingen 7 AB (556660-7544)	1 000	100
HB Inom Vallgraven 35:14 och 35:16 (916442-3593)	–	100
HB Jaktfalken Göteborg (916561-7300)	–	100
Eklandia Hisingen 9 AB (556708-6490)	1 000	100
Eklandia Hisingen 11 AB (556708-6557)	1 000	100
Backa 20:5 i Göteborg AB (556728-3360)	1 000	100
Eklandia Hisingen 14 AB (556733-7869)	1 000	100
Fastighetsbolaget 102:2 Göteborg AB (556760-7048)	1 000	100
Olskroken 35:7 Fastighets AB (556606-2625)	100	100
Olskroken 35:9 Fastighets AB (556606-2633)	100	100
Olskroken 35:14 Fastighets AB (556606-3847)	100	100
Eklandia Hisingen 23 AB (556820-7574)	500	100
Eklandia Hisingen 15 AB (556801-5134)	1 000	100
Eklandia Hisingen 16 AB (556801-5142)	1 000	100
Eklandia Hisingen 17 AB (556801-5167)	1 000	100
Eklandia Hisingen 18 AB (556820-7657)	500	100
Eklandia Hisingen 20 AB (556820-7632)	500	100
Eklandia Hisingen 21 AB (556820-7608)	500	100
Fastighets AB Lundbyvassen (556742-8825)	1 000	100
Eklandia Hisingen 24 AB (556849-3174)	500	100
Eklandia Hisingen 25 AB (556849-3281)	500	100
Eklandia Hisingen 26 AB (556849-3273)	500	100
Eklandia Hisingen 27 AB (556822-5501)	500	100
Eklandia Hisingen 28 AB (556825-9617)	500	100
Eklandia Hisingen 29 AB (556836-5372)	500	100
Eklandia Hisingen 30 AB (556840-3801)	500	100
Eklandia Hisingen 31 AB (556855-6913)	500	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
Eklandia Hisingen 34 AB (556879-7020)	500	100
Eklandia Hisingen 35 AB (556879-7038)	500	100
Eklandia Hisingen 36 AB (556879-7046)	500	100
Eklandia Hisingen 37 AB (556879-7053)	500	100
Eklandia Hisingen 38 AB (556894-8425)	50 000	100
Eklandia Kärra 78:8 AB (556513-5851)	1 000	100
Eklandia Kärra 78:12-13 AB (556460-6258)	1 000	100
Eklandia Kärra 80:6 AB (556399-2386)	1 000	100
Eklandia Kärra 73:3 AB (556763-3366)	1 000	100
Fastighets AB Designvägen 1 (556007-3149)	1 000	100
Lindholmspiren 1 AB (556594-6562)	1 000	100
Nordöstra Sörred Fastighets AB (556979-4083)	1 000	100
Eklandia Lindholmskajen AB (556126-4176)	51 500	100
Harry Sjögren AB (556051-0561)	100 000	100
Hedefors Byggnads AB (556022-0013)	100 000	100
Södra Hamnen Lysekil Fastighets AB (556465-2831)	5 000	100
Harry Sjögren Högsbo AB (556694-2784)	1 000	100
Sandsjöbacka Fastighets AB (556465-2674)	4 000	100
Harry Sjögren Härryda AB (556694-2651)	1 000	100
Harry Sjögren Invest AB (556708-7050)	1 000	100
Harry Sjögren Lerum AB (556655-2518)	1 000	100
Fastighetsbolaget Sanna AB (556412-7206)	1 000	100
Harry Sjögren Kungsbacka AB (556713-8143)	1 000	100
Harry Sjögren Halmstad AB (556439-9201)	1 000	100
Fastighets AB Linaberg (556039-2952)	1 000	100
HB Kobbeskär Fastighetsförvaltning (916850-4588)	–	100
HB Riskullaverket 2 Mölndal (957202-8901)	–	100
HB C L Fastigheter (916620-1294)	–	100
HB Lygern 8 (916850-8126)	–	100
HB Rosmarinen (969652-5121)	–	100
HB Kusken 3 (916514-3299)	–	100
HS 26 i Mölndal KB (916837-5336)	–	100
HS 15 i Mölndal HB (969607-5424)	–	100
HCF i Göteborg AB (556745-2007)	1 000	100
FAK 152:1 AB (556773-7241)	1 000	100
HS 1 i Mölndal AB (556813-4752)	500	100
HS 2 i Mölndal AB (556813-4745)	500	100
HS 4 i Mölndal AB (556813-4737)	500	100
HS 5 i Mölndal AB (556813-4729)	500	100
HS 6 i Mölndal AB (556845-7906)	500	100
HS 7 i Mölndal AB (556845-7898)	500	100
HS 9 i Mölndal AB (556855-6723)	500	100
HS 10 i Mölndal AB (556855-6715)	500	100
HS 11 i Mölndal AB (556855-6749)	500	100
HS 12 i Mölndal AB (556855-6731)	500	100
FASTIGHETSBOLAGET FYLLINGE 20:409 AB (556746-5595)	100	100
HS 13 i Mölndal AB (556697-4985)	1 000	100
HS 14 i Mölndal AB (556378-7919)	4 000	100
HS 16 i Mölndal AB (556879-6980)	500	100
HS 17 i Mölndal AB (556879-6998)	500	100
HS 18 i Mölndal AB (556879-7004)	500	100
HS 19 i Mölndal AB (556453-0201)	1 000	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
HS 20 i Mölndal AB (556917-4518)	500	100
HS 21 i Mölndal AB (556925-7941)	500	100
HS 22 i Mölndal AB (556925-7800)	500	100
HS 23 i Mölndal AB (556550-5079)	1 000	100
HS 25 i Mölndal AB (556946-3911)	1 000	100
HS 27 i Mölndal AB (556015-3024)	8 460	100
Fastighets AB Briggen (556476-7688), Malmö	100 000	100
Fastighets AB Briggen i Öresund (556462-8724)	100 000	100
Fastighets AB Briggen Kalkgrundet (556484-9312)	1 000	100
Fastighets AB Briggen i Helsingborg (556478-1564)	1 000	100
Fastighets AB Briggen 27an (556478-1051)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Hälsingland (556484-9296)	1 000	100
Skånebo Förvaltning i Malmö AB (556064-7264)	80 000	100
Edison Park HB (969657-6975)	–	100
Fastighetsaktiebolaget Gruskornet (556422-4714)	2 000	100
Fastighets AB Briggen Höjdrodret (556715-5212)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Spjutet (556756-2037)	1 000	100
Fastighets AB Briggen i Västra Hamnen (556802-4201)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Kulan (556786-0191)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Sölvegatan (556822-2649)	500	100
Fastighets AB Briggen Östra Hamnen (556821-9330)	500	100
Fastighets AB Briggen Fosie (556821-9868)	500	100
Fastighets AB Briggen Höjdpunkten (556821-9843)	500	100
Fastighets AB Briggen St Clemens 22 (556822-1021)	500	100
Fastighets AB Briggen Svedjenävan (556822-1005)	500	100
Fastighets AB Briggen Sändaren (556822-0999)	500	100
Fastighets AB Briggen Kampen (556821-9835)	500	100
Fastighets AB Briggen Gustav Adolf (556877-6123)	50 000	100
Fastighets AB Bukettnejlikan (556876-6918)	500	100
Fastighets AB Hammartor (556876-6900)	500	100
Fastighets AB Briggen 9 (559018-0906)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 10 (559018-0922)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 11 (559018-0914)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 12 (559018-0872)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 13 (559018-0864)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 14 (559018-0898)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 15 (559018-0880)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 16 (559018-0823)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 17 (559018-0831)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 18 (559018-0849)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 19 (559018-0856)	50 000	100
Fastighets AB Briggen 20 (559018-0815)	50 000	100
Briggen Gastelyckan 1 AB (559029-1588)	500	100
Briggen Gastelyckan 2 AB (559029-1570)	500	100
Briggen Mässhallen 2 AB (556928-0265)	1 000	100
Fastighets AB Råseglet (556289-0482)	10 000	100
Fastighets AB Storseglet (556121-9386)	11 500	100
Fastighets AB Briggen Bjurö (556484-9320)	1 000	100
AB Briggen Murman (556484-9338)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Hallen (556484-9304)	1 000	100
Fastighets AB Briggen Makadam (556737-8954)	1 000	100
Fastighets AB Armingen (556876-3725)	500	100

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i %
Fastighets AB Briggen Traktorn (556877-6172)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Kvartsen (556877-6198)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Grusbacken AB (556877-6206)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Norsen (556877-6180)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Derbyvägen (556813-3473)	500	100
Fastighets AB Briggen Revolversvarven (556913-7457)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Krukskärvan (556913-7465)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Malte (556912-4414)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Kniven (556912-4398)	50 000	100
Fastighets AB Briggen Grusgången (556980-5368)	500	100
Briggen Danmark A/S (33507704)	500 000	100
EDS Briggen A/S (33508832)	500 000	100
EDS Briggen Vibeholms Allé A/S (33872291)	500 000	100
EDS Briggen Hovedvejen A/S (33872275)	500 000	100
EDS Briggen Transformervej A/S (34582181)	500 000	100
EDS Briggen Helgeshøj Allé A/S (33060319)	10 000	100
EDS Briggen Marielundsvej Aps (31065992)	125	100
EDS Briggen Generatorvej Aps (29140758)	7 057	100
EDS Briggen Roholmsvej Aps (29933626)	4 209	100
EDS Briggen Park Allé Aps (36458631)	500	100
Briggen Hamnen 22:31 AB (556800-1449)	1 000	100
Briggen Hamnen 22:28 AB (556800-1431)	1 000	100
Fastighets AB Regeringsgatan (556571-4051), Göteborg	1 000	100

Vissa skattefrågor i Sverige

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

Beskattning vid utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjas teckningsrätter för teckning av Nya Aktier utlöses inte någon beskattning. För den som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. Teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Castellum anses anskaffade för 0 kronor. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För teckningsrätter i Castellum förvärvade på annat sätt än genom deltagande i Företrädesemissionen utgör vederlaget anskaffningsutgiften. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska i detta fall medräknas vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Castellums fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Castellum. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades.

Värderingsintygen har utfärdats av Forum Fastighetsekonomi AB vad avser Castellums fastigheter i Sverige samt Newsec Egeskov & Lindquist A/S och RED Property Advisors vad avser Castellums fastigheter i Danmark (tillsammans "Värderingsintygen"). Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Castellums värdering av dess fastigheter per 31 mars 2016 uppgick till 44 773 miljoner kronor. Motsvarande värde enligt värderingsintygen uppgår till 44 125 miljoner kronor (baserat på Riksbankens omräkningskurs mellan den danska och svenska kronan per 31 mars 2016), det vill säga en avvikelse om 1,4 procent i förhållande till Castellums värdering. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för ett osäkerhetsintervall om 5–10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Castellums bedömning att nämnda avvikelse om 1,4 procent ryms väl inom detta osäkerhetsintervall.

Avvikelsen i antal redovisade fastigheter mellan värderingsintygen och av Castellum redovisat antal, beror på att Castellum i vissa fall redovisar en registerfastighet som fler objekt medan den externa värderaren har hanterat registerfastigheten som ett värderingsobjekt.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Castellum AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av bolagets samtliga fastigheter belägna i Sverige. Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 599 st värderingsenheter. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 31 kommuner i mellersta och södra Sverige och är i huvudsak anpassade för kontors-, handels- eller industriändamål. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till ca 3 445 000 kvm. Värdetidpunkt är 2016-03-31. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. För vissa objekt har officiella uppgifter om fastigheterna hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet vid behov.

Alla fastigheter har besiktigats av Forum vid något tillfälle under de senaste 18 månaderna.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2016-04-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 1,0% under 2016 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 3,8-8,75% beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen gånger inflationen.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2016-03-31 har bedömts till **43 210 451 000 kronor** (Fyrtiotre miljarder tvåhundraio miljoner fyrahundra femtio tusen kronor).

Stockholm 2016-05-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Jonas Petersson
Civilingenjör


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
ASP	Boländerna 11:4	Uppsala
ASP	Boländerna 11:5	Uppsala
ASP	Boländerna 12:1	Uppsala
ASP	Boländerna 28:3	Uppsala
ASP	Boländerna 28:4 B	Uppsala
ASP	Boländerna 28:4 A	Uppsala
ASP	Boländerna 35:1	Uppsala
ASP	Boländerna 35:2	Uppsala
ASP	Boländerna 36:2	Uppsala
ASP	Boländerna 5:12	Uppsala
ASP	Boländerna 8:11	Uppsala
ASP	Boländerna 8:6	Uppsala
ASP	Boländerna 9:1	Uppsala
ASP	Dragarbrunn 16:2	Uppsala
ASP	Dragarbrunn 20:2	Uppsala
ASP	Dragarbrunn 20:4	Uppsala
ASP	Dragarbrunn 21:1	Uppsala
ASP	Husbyborg 1:83	Uppsala
ASP	Kungsängen 35:3	Uppsala
ASP	Kvarngärdet 64:3	Uppsala
ASP	Årsta 36:2	Uppsala
ASP	Årsta 36:7	Uppsala
ASP	Årsta 38:1	Uppsala
ASP	Årsta 67:1	Uppsala
ASP	Årsta 72:3	Uppsala
ASP	Årsta 74:1	Uppsala
ASP	Årsta 74:3	Uppsala
ASP	Årsta 78:1	Uppsala
ASP	Barkborren 3	Västerås
ASP	Blästerugnen 2	Västerås
ASP	Dagslåndan 11	Västerås
ASP	Degeln 1	Västerås
ASP	Elenergin 1	Västerås
ASP	Elkraften 4	Västerås
ASP	Elkraften 6	Västerås
ASP	Elkraften 7	Västerås
ASP	Elledningen 1	Västerås
ASP	Elledningen 4	Västerås
ASP	Fallhammaren 1	Västerås
ASP	Friledningen 13	Västerås
ASP	Friledningen 8	Västerås
ASP	Friledningen 9	Västerås
ASP	Fältmätaren 29	Västerås
ASP	Gjutjärnet 7	Västerås
ASP	Hjulsmeden 1	Västerås
ASP	Högspänningen 1	Västerås
ASP	Jordlinan 2	Västerås

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
ASP	Järnåldern 6	Västerås
ASP	Kokillen 1	Västerås
ASP	Krafftältet 5	Västerås
ASP	Krista 1	Västerås
ASP	Köpmannen 1	Västerås
ASP	Köpmannen 3	Västerås
ASP	Köpmannen 8	Västerås
ASP	Ledningstråden 1	Västerås
ASP	Ledningstråden 6	Västerås
ASP	Lufthammaren 1	Västerås
ASP	Ringborren 8 & 16	Västerås
ASP	Tunbytorp 1	Västerås
ASP	Tunbytorp 10	Västerås
ASP	Tunbytorp 19	Västerås
ASP	Tunbytorp 2	Västerås
ASP	Tunbytorp 7	Västerås
ASP	Tunbytorp 8	Västerås
ASP	Verkstaden 14	Västerås
ASP	Verkstaden 15	Västerås
ASP	Verkstaden 21 (tidigare Verkstaden 13)	Västerås
ASP	Vikingatiden 9	Västerås
ASP	Voltmätaren 3	Västerås
ASP	Ånghammaren 2	Västerås
ASP	Basen 10	Örebro
ASP	Bleckslagaren 1	Örebro
ASP	Bleckslagaren 6	Örebro
ASP	Bleckslagaren 7	Örebro
ASP	Bleckslagaren 8	Örebro
ASP	Borgaren 1	Örebro
ASP	Bromsgården 1	Örebro
ASP	Chauffören 2	Örebro
ASP	Chauffören 3	Örebro
ASP	Distributören 7	Örebro
ASP	Drottningparken	Örebro
ASP	Däcket 1	Örebro
ASP	Elektrikern 3	Örebro
ASP	Försäljaren 2	Örebro
ASP	Gillet 22	Örebro
ASP	Grosshandlaren 2	Örebro
ASP	Gällersta-Gryt 4:9	Örebro
ASP	Hållstugan 28	Örebro
ASP	Inköparen 1	Örebro
ASP	Järnmalmen 1	Örebro
ASP	Konstruktören 10	Örebro
ASP	Konstruktören 11	Örebro
ASP	Konstruktören 9	Örebro
ASP	Kontrollanten 12	Örebro

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
ASP	Kontrollanten 9	Örebro
ASP	Lagerchefen 3	Örebro
ASP	Lantmannen 7	Örebro
ASP	Litografen 1 o 2	Örebro
ASP	Motormannen 1	Örebro
ASP	Olaus Petri 3:244	Örebro
ASP	Prästgården 12	Örebro
ASP	Rörläggaren 1	Örebro
ASP	Rörläggaren 2	Örebro
ASP	Rörmokaren 1	Örebro
ASP	Rörmokaren 5	Örebro
ASP	Stinsen 18	Örebro
ASP	Svetsaren 4	Örebro
ASP	Svetsaren 5	Örebro
ASP	Svetsaren 6	Örebro
ASP	Svetsaren 7	Örebro
ASP	Svetsaren 8	Örebro
ASP	Svänghjulet 1	Örebro
ASP	Telemontören 1	Örebro
ASP	Tryckeriet 2	Örebro
ASP	Tågmästaren 25	Örebro
ASP	Virkeshandlaren 10	Örebro
ASP	Virkeshandlaren 7	Örebro
ASP	Ånsta 20:117	Örebro
ASP	Ånsta 20:148	Örebro
ASP	Ölstånkan 11	Örebro
ASP	Ölstånkan 14	Örebro
ASP	Ölstånkan 15	Örebro
BRI	Tågarp 16:22	Burlöv
BRI	Akvamarinerna 1	Helsingborg
BRI	Bergakungen 1	Helsingborg
BRI	Dolken 4	Helsingborg
BRI	Grusbacken 2	Helsingborg
BRI	Grusbacken 3	Helsingborg
BRI	Grusbädden 2	Helsingborg
BRI	Grusbädden 3	Helsingborg
BRI	Grusgången 2	Helsingborg
BRI	Grusplanen 3	Helsingborg
BRI	Hyveljärnet 3	Helsingborg
BRI	Kavalleristen 9	Helsingborg
BRI	Kniven 7	Helsingborg
BRI	Kroksabeln 18	Helsingborg
BRI	Kulan 3	Helsingborg
BRI	Kulan 3:2	Helsingborg
BRI	Mimer 12	Helsingborg
BRI	Musköten 5	Helsingborg
BRI	Nide 2	Helsingborg

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
BRI	Pilbågen 6	Helsingborg
BRI	Pilbågen 6:2	Helsingborg
BRI	Rustningen 1	Helsingborg
BRI	Snårskogen 1	Helsingborg
BRI	Spjutet 2	Helsingborg
BRI	Studsaren 4	Helsingborg
BRI	Topasen 1	Helsingborg
BRI	Vikingen 12	Helsingborg
BRI	Vikingen 6	Helsingborg
BRI	Värjan 3	Helsingborg
BRI	Annedal 9	Lund
BRI	Forskaren 2	Lund
BRI	Forskaren 2:2	Lund
BRI	Forskaren 2:3	Lund
BRI	Höjdpunkten 2	Lund
BRI	Jöns Petter Borg 9	Lund
BRI	Kvartsen 2	Lund
BRI	Kvartsen 2:2	Lund
BRI	Lerstenen 1	Lund
BRI	Lerstenen 2	Lund
BRI	Reuterdahl 15	Lund
BRI	Reuterdahl 15:2	Lund
BRI	Rudebok 2	Lund
BRI	Råbyholm 5	Lund
BRI	Smörkärnan 1	Lund
BRI	St Clemens 22	Lund
BRI	St Clemens 27	Lund
BRI	Stockholmsledet 8	Lund
BRI	Traktorn 2	Lund
BRI	Traktorn 4	Lund
BRI	Trumlan 1	Lund
BRI	Välten 4	Lund
BRI	Välten 5	Lund
BRI	Årdret 12	Lund
BRI	Armringen 2	Malmö
BRI	Benkammen 6	Malmö
BRI	Betongen 11	Malmö
BRI	Bjurö 12	Malmö
BRI	Bjälken 3	Malmö
BRI	Brandnåvan 2	Malmö
BRI	Bältespännat 13	Malmö
BRI	Dubbelknappen 17	Malmö
BRI	Finngrundet 1	Malmö
BRI	Flygfyren 1	Malmö
BRI	Flygledaren 3	Malmö
BRI	Flygvärdinnan 4	Malmö
BRI	Fullriggaren 4	Malmö

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
BRI	Gulsippan 1	Malmö
BRI	Gustav Adolf 13	Malmö
BRI	Haken 3	Malmö
BRI	Hamnen 22:27	Malmö
BRI	Holkynan 5	Malmö
BRI	Hälsingland 19	Malmö
BRI	Höjdrodret 3	Malmö
BRI	Kalkgrundet 5	Malmö
BRI	Krukskärvan 6	Malmö
BRI	Lillgrund 5	Malmö
BRI	Långdansen 1	Malmö
BRI	Malte 23	Malmö
BRI	Moränen 1 & 2	Malmö
BRI	Murman 11	Malmö
BRI	Murman 7	Malmö
BRI	Murman 8	Malmö
BRI	Nejljikebuketten 4	Malmö
BRI	Nejljikebuketten 6	Malmö
BRI	Norsen 12	Malmö
BRI	Revolversvarven 10	Malmö
BRI	Revolversvarven 12	Malmö
BRI	Revolversvarven 9	Malmö
BRI	Ringspännat 1	Malmö
BRI	Ringspännat 5	Malmö
BRI	Sadelknappen 1	Malmö
BRI	Sadelknappen 4	Malmö
BRI	Skevrodret 1	Malmö
BRI	Skjutsstallslyckan 3	Malmö
BRI	Spännbucklan 16	Malmö
BRI	Stenyxan 21	Malmö
BRI	Stillman 40	Malmö
BRI	Stångbettet 1	Malmö
BRI	Svedjenävan 3	Malmö
BRI	Svedjenävan 4	Malmö
BRI	Sändaren 1	Malmö
BRI	Tistlarna 9	Malmö
BRI	Torshammaren 11	Malmö
BRI	Tuborg 1	Malmö
BRI	Vårbuketten 3	Malmö
BRO	Hantverkaren 2	Botkyrka
BRO	Kumla Hage 13	Botkyrka
BRO	Kumla Hage 3	Botkyrka
BRO	Saltmossen 3	Botkyrka
BRO	Segersby 1	Botkyrka
BRO	Åby 1:223	Haninge
BRO	Altartorpet 22	Huddinge
BRO	Altartorpet 23	Huddinge

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
BRO	Arrendatorn 15	Huddinge
BRO	Arrendatorn 16	Huddinge
BRO	Dumpern 7	Huddinge
BRO	Ellipsen 3	Huddinge
BRO	Kranbilen 2	Huddinge
BRO	Myren 9	Huddinge
BRO	Palissaden 4	Huddinge
BRO	Riggen 2	Huddinge
BRO	Slipstenen 1	Huddinge
BRO	Spejaren 3	Huddinge
BRO	Spejaren 4	Huddinge
BRO	Varpen 10	Huddinge
BRO	Varpen 11	Huddinge
BRO	Varpen 8 C	Huddinge
BRO	Varpen 8	Huddinge
BRO	Visiret 2 A	Huddinge
BRO	Visiret 2 B o C	Huddinge
BRO	Visiret 2 D	Huddinge
BRO	Visiret 2 F	Huddinge
BRO	Visiret 3	Huddinge
BRO	Visiret 4	Huddinge
BRO	Bredgården 1:7	Järfälla
BRO	Veddesta 1:9	Järfälla
BRO	Veddesta 2:17	Järfälla
BRO	Veddesta 2:19	Järfälla
BRO	Veddesta 2:21	Järfälla
BRO	Veddesta 2:22	Järfälla
BRO	Veddesta 2:26	Järfälla
BRO	Veddesta 2:49	Järfälla
BRO	Veddesta 2:50	Järfälla
BRO	Veddesta 2:58	Järfälla
BRO	Veddesta 2:60	Järfälla
BRO	Veddesta 2:66	Järfälla
BRO	Veddesta 2:68	Järfälla
BRO	Veddesta 2:77	Järfälla
BRO	Sicklaön 393:4	Nacka
BRO	Skarpnäs 5:10	Nacka
BRO	Rosersberg 11:130	Sigtuna
BRO	Rosersberg 11:34	Sigtuna
BRO	Rosersberg 11:94	Sigtuna
BRO	Rosersberg 2:21-22	Sigtuna
BRO	Ekplantan 4	Sollentuna
BRO	Ekstubben 21 & 23	Sollentuna
BRO	Ekstubben 25	Sollentuna
BRO	Elektronen 1	Sollentuna
BRO	Elektronen 4	Sollentuna
BRO	Elementet 3	Sollentuna

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
BRO	Elementet 4	Sollentuna
BRO	Revisorn 4	Sollentuna
BRO	Ringpärmen 3	Sollentuna
BRO	Tidskriften 2	Sollentuna
BRO	Bangården 4	Solna
BRO	Gräslöken 1	Solna
BRO	Yrket 4	Solna
BRO	Archimedes 1	Stockholm
BRO	Betongblandaren 10	Stockholm
BRO	Betongblandaren 12	Stockholm
BRO	Betongblandaren 13	Stockholm
BRO	Betongblandaren 3	Stockholm
BRO	Charkuteristen 5	Stockholm
BRO	Charkuteristen 6	Stockholm
BRO	Charkuteristen 8	Stockholm
BRO	Dagskiftet 4	Stockholm
BRO	Domnarvet 18	Stockholm
BRO	Domnarvet 27	Stockholm
BRO	Domnarvet 28	Stockholm
BRO	Domnarvet 36	Stockholm
BRO	Domnarvet 39	Stockholm
BRO	Domnarvet 4	Stockholm
BRO	Drevern 1 & 3 & Dvärgspetsen 1	Stockholm
BRO	Elektra 3	Stockholm
BRO	Fredsfors 14	Stockholm
BRO	Furudal 4	Stockholm
BRO	Getholmen 1	Stockholm
BRO	Getholmen 2	Stockholm
BRO	Godståget 1	Stockholm
BRO	Hornsberg 10	Stockholm
BRO	Hästholmen 2	Stockholm
BRO	Lagerhallen 2	Stockholm
BRO	Linde Torp 8	Stockholm
BRO	Lisenen 2	Stockholm
BRO	Mandelblomman 15	Stockholm
BRO	Mandelblomman 16	Stockholm
BRO	Marievik 27 & 30	Stockholm
BRO	Ostmästaren 2	Stockholm
BRO	Rosteriet 5	Stockholm
BRO	Sandhagen 6	Stockholm
BRO	Stensätra 7	Stockholm
BRO	Tjrhornet 15	Stockholm
BRO	Torngluggen 1	Stockholm
BRO	Tornluckan 1	Stockholm
BRO	Vagnhallen 19	Stockholm
BRO	Vallonsmidet 11	Stockholm
BRO	Vallonsmidet 8	Stockholm

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
BRO	Råsten 4	Sundbyberg
BRO	Skälby 2:9	Upplands Väsby
COR	Algen 2	Jönköping
COR	Atollen 3	Jönköping
COR	Atollen 5	Jönköping
COR	Droskan 12	Jönköping
COR	Elektronen 1	Jönköping
COR	Flahult 21:3	Jönköping
COR	Flahult 21:5	Jönköping
COR	Hotellet 8	Jönköping
COR	Vagnmakaren 7	Jönköping
COR	Vakten 11	Jönköping
COR	Valutan 11	Jönköping
COR	Vargön 4	Jönköping
COR	Varuhuset 1	Jönköping
COR	Vattenpasset 2	Jönköping
COR	Vilan 7	Jönköping
COR	Vilan 7 fd 4	Jönköping
COR	Vingen 4	Jönköping
COR	Visionen 3	Jönköping
COR	Visionen 3 b	Jönköping
COR	Visionen 3 fd 1	Jönköping
COR	Visionen 5	Jönköping
COR	Visionen 6	Jönköping
COR	Vågskålen 3	Jönköping
COR	Vägporten 5	Jönköping
COR	Ättehögen 18	Jönköping
COR	Ögongloben 5	Jönköping
COR	Ögongloben 6	Jönköping
COR	Örontofsen 5	Jönköping
COR	Österbotten 4	Jönköping
COR	Överlappen 13	Jönköping
COR	Överstycket 25	Jönköping
COR	Banken 8	Linköping
COR	Boklådan 7	Linköping
COR	Borgmästaren 11	Linköping
COR	Borgmästaren 2	Linköping
COR	Decimalen 17	Linköping
COR	Druvan 22	Linköping
COR	Giggen 2	Linköping
COR	Gården 15	Linköping
COR	Idéflödet 1	Linköping
COR	Idékretsen 4	Linköping
COR	Idémannen 1	Linköping
COR	Idémannen 2, Collegium	Linköping
COR	Idémannen 2, Datalinjen 1	Linköping
COR	Idémannen 2, Teknikringen	Linköping

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
COR	Idémannen 2, Vita Huset	Linköping
COR	Jägmästaren 1	Linköping
COR	Magnetjärnet 6	Linköping
COR	Beryllen 1	Norrköping
COR	Diket 7	Norrköping
COR	Gamla Bron	Norrköping
COR	Gamla Rådstugan	Norrköping
COR	Knäppingsborg 7-8	Norrköping
COR	Korpen 20	Norrköping
COR	Kvarnen 5	Norrköping
COR	Markattan 11	Norrköping
COR	Motorn 12	Norrköping
COR	Proppen 2	Norrköping
COR	Spetsen 10	Norrköping
COR	Spiran 12	Norrköping
COR	Sprutan 6	Norrköping
COR	Källemo 1	Vaggeryd
COR	Yggen 1	Vaggeryd
EKL	Annedal 21:10	Göteborg
EKL	Annedal 21:9	Göteborg
EKL	Arendal 1:13	Göteborg
EKL	Arendal 7:4	Göteborg
EKL	Arendal 764:130	Göteborg
EKL	Arendal 764:394	Göteborg
EKL	Backa 107:4	Göteborg
EKL	Backa 192:10	Göteborg
EKL	Backa 192:4	Göteborg
EKL	Backa 192:6	Göteborg
EKL	Backa 193:1	Göteborg
EKL	Backa 196:6	Göteborg
EKL	Backa 197:2	Göteborg
EKL	Backa 20:5	Göteborg
EKL	Backa 22:11	Göteborg
EKL	Backa 25:7	Göteborg
EKL	Backa 26:3	Göteborg
EKL	Backa 27:2	Göteborg
EKL	Backa 27:43	Göteborg
EKL	Backa 29:24	Göteborg
EKL	Backa 94:1	Göteborg
EKL	Backa 97:11	Göteborg
EKL	Ellesbo 2:10	Göteborg
EKL	Gamlestaden 22:14	Göteborg
EKL	Gamlestaden 26:1	Göteborg
EKL	Gullbergsvass 1:15	Göteborg
EKL	Heden 16:5	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 19:17	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 33:9	Göteborg

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
EKL	Inom Vallgraven 34:8	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 35:14	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 35:16	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 35:17	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 4:1	Göteborg
EKL	Inom Vallgraven 57:2	Göteborg
EKL	Kallebäck 3:4	Göteborg
EKL	Krokslätt 102:2	Göteborg
EKL	Krokslätt 102:9	Göteborg
EKL	Kärra 28:10	Göteborg
EKL	Kärra 28:18	Göteborg
EKL	Kärra 28:19	Göteborg
EKL	Kärra 37:4	Göteborg
EKL	Kärra 72:36	Göteborg
EKL	Kärra 73:3	Göteborg
EKL	Kärra 74:2	Göteborg
EKL	Kärra 74:3	Göteborg
EKL	Kärra 75:2	Göteborg
EKL	Kärra 75:3	Göteborg
EKL	Kärra 75:4	Göteborg
EKL	Kärra 77:3	Göteborg
EKL	Kärra 77:8	Göteborg
EKL	Kärra 78:12	Göteborg
EKL	Kärra 78:8	Göteborg
EKL	Kärra 80:6	Göteborg
EKL	Kärra 80:7	Göteborg
EKL	Kärra 94:1	Göteborg
EKL	Kärra 96:1	Göteborg
EKL	Lindholmen 28:1	Göteborg
EKL	Lindholmen 28:3	Göteborg
EKL	Lindholmen 28:3 del av (A1)	Göteborg
EKL	Lindholmen 30:5	Göteborg
EKL	Lorensberg 48:8	Göteborg
EKL	Lundbyvassen 3:1	Göteborg
EKL	Lundbyvassen 8:3	Göteborg
EKL	Majorna 163:1	Göteborg
EKL	Masthugget 26:1	Göteborg
EKL	Masthugget 3:6	Göteborg
EKL	Masthugget 9:17	Göteborg
EKL	Nordstaden 2:16	Göteborg
EKL	Olskroken 14:2	Göteborg
EKL	Olskroken 35:14	Göteborg
EKL	Olskroken 35:7	Göteborg
EKL	Olskroken 35:9	Göteborg
EKL	Pustervik 3:8	Göteborg
EKL	Rambergstaden 733:409	Göteborg
EKL	Sannegården 28:33	Göteborg

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
EKL	Sannegården 52:1	Göteborg
EKL	Skår 58:1	Göteborg
EKL	Sörred 7:23	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 11:11	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 12:6	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 12:9	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 14:7	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 19:3	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 26:5	Göteborg
EKL	Tingstadsvassen 31:6	Göteborg
EKL	Solsten 1:108	Härryda
EKL	Solsten 1:109	Härryda
EKL	Solsten 1:118	Härryda
EKL	Solsten 1:155	Härryda
EKL	Skällared 3:49	Kungsbacka
HAR	Bulten 6	Alingsås
HAR	Filaren 1	Alingsås
HAR	Gjutaren 26 (exkl B)	Alingsås
HAR	Gjutaren 26 B	Alingsås
HAR	Gjutaren 27	Alingsås
HAR	Konfektasken 15	Alingsås
HAR	Stallet 3	Alingsås
HAR	Apollo 5	Borås
HAR	Cedern 9, 12, 15 och 16	Borås
HAR	Hinden 2	Borås
HAR	Katrinedal 14	Borås
HAR	Kilsund 3	Borås
HAR	Kyllared 1:112	Borås
HAR	Lagern 8	Borås
HAR	Midas 14	Borås
HAR	Narcissus 5	Borås
HAR	Nestor 2	Borås
HAR	Nestor 3	Borås
HAR	Silverpoppeln 31	Borås
HAR	Snödroppen 8	Borås
HAR	Trucken 5	Borås
HAR	Trucken 6	Borås
HAR	Högsbo 13:3	Göteborg
HAR	Högsbo 17:7	Göteborg
HAR	Högsbo 18:1	Göteborg
HAR	Högsbo 20:11	Göteborg
HAR	Högsbo 20:22	Göteborg
HAR	Högsbo 24:12	Göteborg
HAR	Högsbo 26:8	Göteborg
HAR	Högsbo 27:7	Göteborg
HAR	Högsbo 28:3	Göteborg
HAR	Högsbo 36:1	Göteborg

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
HAR	Högsbo 36:5	Göteborg
HAR	Högsbo 36:6	Göteborg
HAR	Högsbo 36:7	Göteborg
HAR	Högsbo 36:9	Göteborg
HAR	Högsbo 38:9	Göteborg
HAR	Högsbo 39:3	Göteborg
HAR	Högsbo 40:1	Göteborg
HAR	Högsbo 40:2	Göteborg
HAR	Högsbo 7:16	Göteborg
HAR	Högsbo 8:8	Göteborg
HAR	Högsbo 9:3	Göteborg
HAR	Kobbegården 152:1	Göteborg
HAR	Kobbegården 208:6	Göteborg
HAR	Kobbegården 209:1	Göteborg
HAR	Kobbegården 6:180	Göteborg
HAR	Kobbegården 6:360	Göteborg
HAR	Kobbegården 6:362	Göteborg
HAR	Kobbegården 6:7	Göteborg
HAR	Kobbegården 6:726	Göteborg
HAR	Rud 51:21	Göteborg
HAR	Tynnered 1:10	Göteborg
HAR	Fanan 39	Halmstad
HAR	Fanborgen 3	Halmstad
HAR	Flaggan 1	Halmstad
HAR	Fogden 4	Halmstad
HAR	Fyllinge 20:409	Halmstad
HAR	Karossen 3	Halmstad
HAR	Kartongen 3	Halmstad
HAR	Valsen 2	Halmstad
HAR	Hönekulla 1:571	Härryda
HAR	Bolsheden 1:4	Kungsbacka
HAR	Hede 3:12	Kungsbacka
HAR	Hede 3:125	Kungsbacka
HAR	Hede 3:131	Kungsbacka
HAR	Kungsbacka 4:46	Kungsbacka
HAR	Kungsbacka 4:47	Kungsbacka
HAR	Varla 2:380	Kungsbacka
HAR	Varla 2:388	Kungsbacka
HAR	Varla 2:415	Kungsbacka
HAR	Varla 2:416	Kungsbacka
HAR	Varla 3:22	Kungsbacka
HAR	Varla 3:22 B	Kungsbacka
HAR	Varla 3:34	Kungsbacka
HAR	Vägmästaren 5	Kungsbacka
HAR	Berg 1:76	Lerum
HAR	Hede 2:11	Lerum
HAR	Anisen 1	Mölnådal

Bolag	Fastighets- beteckning	Kommun
HAR	Anisen 3	Mölnadal
HAR	Berguven 1	Mölnadal
HAR	Gasklockan 2	Mölnadal
HAR	Gaslyktan 11	Mölnadal
HAR	Generatorn 1	Mölnadal
HAR	Generatorn 2	Mölnadal
HAR	Generatorn 5	Mölnadal
HAR	Heliumgasen 11	Mölnadal
HAR	Heliumgasen 4	Mölnadal
HAR	Hökegården 1	Mölnadal
HAR	Kryddpepparn 3	Mölnadal
HAR	Kusken 3	Mölnadal
HAR	Mejramen 1	Mölnadal
HAR	Pottegården 2	Mölnadal
HAR	Pottegården 4	Mölnadal
HAR	Riskullaverket 2	Mölnadal
HAR	Sesamfröet 2	Mölnadal
HAR	Skinntickan 1	Mölnadal
HAR	Syrgasen 8	Mölnadal
HAR	Tjärblomman 2	Mölnadal
HAR	Tjärblomman 3	Mölnadal
HAR	Tulpanen 1	Mölnadal
HAR	Tusenskönan 2	Mölnadal
HAR	Tusenskönan 4	Mölnadal
HAR	Törnrosen 3	Mölnadal
HAR	Vallmon 2	Mölnadal
HAR	Vallmon 3	Mölnadal
HAR	Vallmon 6	Mölnadal
HAR	Vallmon 7	Mölnadal
HAR	Ängsviolen 1	Mölnadal
HAR	Kåbäcken 11:7	Partille
HAR	Partille 4:2, 4:25	Partille
HAR	Ugglum 126:4	Partille
HAR	Ugglum 8:37	Partille
HAR	Ugglum 8:92	Partille



VÄRDERING

RED Property Advisors har på uppdrag av Castellum AB uppskattat marknadsvärdet av flera danska fastigheter som ägs av Castellum AB. Värdebedömningen utfördes per 1 april 2016 för fem fastigheter, belägna i Storköpenhamnsområdet. De fem fastigheterna har totalt 9 hyresgäster och samtliga fastigheter hålls på basis som egendom med full äganderätt.


Fastigheterna Helgeshøj Allé 38 och Transformevej 14 besiktigades den 4 december 2015 och Hovedvejen 1, Park Allé 373 samt Vibeholms Allé 15 besiktigades den 2 maj 2016.

I de flesta fall baseras värderingarna på kapitaliseringsmetoden, medan diskonterad kassaflödesmetod har använts i förekommande fall. Kapitaliseringsmetoden baseras på nettohyresintäkter för en fullt uthyrd fastighet, vilka därmed kapitaliseras med en uppskattad avkastning som en investerare är villig att acceptera för att uppnå det kontanta priset. Slutligen justeras det kontanta priset därefter avseende handpenning, avdrag för vakansperioder och andra relevanta poster för att uppnå fastighetens marknadsvärde. Den diskonterade kassaflödesmodellen baseras på framtida kassaflöden för nettohyresintäkter för en budgetperiod om 7 till 10 år, som sedan diskonteras med en nominell avkastning. Kassaflödet under slutåret (normaliseringsåret) kapitaliseras med en uppskattad avkastning som en investerare skulle vara villig att acceptera, och som sedan diskonteras med en nominell avkastning. Det diskonterade kassaflödet från budgetperioden och slutåret läggs samman och justeras sedan avseende handpenning och andra relevanta poster i syfte att uppnå fastighetens marknadsvärde.

Värderingen och tillhörande underliggande data har upprättats i enlighet med RICS Appraisal and Valuation Standards.

Härmed intygar vi att i enlighet med de bedömningar som gjorts av RED Property Advisors, är marknadsvärdet för ovannämnda fastigheter **DKK 372.000.000** (trehundra och sjuttio två miljoner danska kronor) med en osäkerhetsmarginal på +/- 5 %. Värdet avser 100 % av fastigheterna, som innehas som egendom med full äganderätt.

Köpenhamn 4 maj 2016


Jesper Anderson
Partner, Head of Valuation
Cand.merc.jur.


Lior Koren
Associated Partner, Chief Analyst
Cand.merc.fir.



Köpenhamn 18 maj 2016

Portfölj, Storköpenhamn

Vi har fått i uppdrag av Erik Lundqvist på Castellum AB att uppskatta marknadsvärdet av deras fastighetstillgångar enligt vad som anges nedan.

Tillgång	Besiktningdatum
Generatorvej 6-8 / Dynamovej 11, Herlev	24-11-2015
Roskildevej 22, Albertslund	16-11-2015
Abildager 26, Brøndby	27-04-2016
Roholmsvej 19-21, Albertslund	27-04-2016
Marielundsvej 10, Herlev	19-04-2016

Datum för värderingen är den 1 april 2016. Portföljen innefattar fem fastigheter, samtliga belägna i traditionellt kommersiella områden i Storköpenhamn. Med hänsyn till den rådande marknaden i Köpenhamn avseende fastigheter för kontorsändamål/fastigheter för flera användningsområden är samtliga fastigheter belägna i vad investerare betraktar som sekundära områden.

Värderingen baseras på diskonterad kassaflödesmetod, utifrån beräkningsperioder på 5 till 10 år beroende på individuella värderingsscenarier.

Framtida kassaflöden inkluderade i vår diskonterade kassaflödesmetod baseras på:

- Aktuella hyresnivåer eller uppskattad marknadshyra för vakanta områden
- Förväntad framtida utveckling på varje respektive marknad
- Kvaliteten på och situationen för den enskilda tillgången
- Nivån på kostnader/utgifter enligt uppgifter från fastighetsförvaltaren
- Marknadsindexering om 2 % per år under tiden för beräkningsperioden

En fullständig lista med kommentarer och antaganden anges i den separata rapporten.

Värderingen har upprättats i enlighet med tillämpliga avsnitt för Valuation Practice Statements ("VPS") som finns i RICS Valuation and Professional Standards, ("Red Book").

Värdepåverkande parametrar baseras på värderarens förväntningar om hur investerare och andra aktörer på marknaden agerar och resonerar. Arbetet som utförts i samband med dessa värderingar baseras på tillhandahållna budget och tillhandahållna fastighetsuppgifter, uppgifter som noterats under besiktningen, egna efterforskningar och vår kunskap om marknaden.

Vi har konkluderat en gemensam åsikt om att marknadsvärdet för ovanstående fastigheter, inklusive handpenningssumma, vid värderingstidpunkten 1 april 2016 och med förbehåll för de antaganden och kommentarer som gjorts i de ursprungliga rapporterna, är i storleksordningen:

DKK 366 000 000

(Trehundra och Sextiosex miljoner danska kronor)

Ovanstående värden framläggs utan avdrag för transaktionskostnader.

Köpenhamn 18 maj 2016



Janne Lykke Nielsen
Senior Valuation Consultant, MRICS
RICS Registrerad värderare
BSc (Hons) Estate Management



Lars Gormsen
Senior Valuation Consultant, MRICS
RICS Registrerad värderare
HD (U)

Fastighetsförteckning

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt					
Storgöteborg															
KONTOR/BUTIK															
Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1999	1995	4 382	0	0	0	0	0	4 382	3 131	66 800	EKL	
Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommen 4A-B	Göteborg	1999	2001	7 954	0	24	0	0	0	7 978	1 834	167 000	EKL	
Heden 16:5	Parkg 10/Nya Allén 5	Göteborg	<1995	1961	70	0	0	0	616	1 243	1 929	993	27 867	EKL	
Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	<1995	1919	0	158	20	0	0	1 185	1 363	867	27 200	EKL	
Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/ Vallg 9	Göteborg	<1995	1929/1995	1 063	510	0	0	0	0	1 573	829	28 200	EKL	
Inom Vallgraven 34:8	Kungsg 19-23/ Magasinsg 18	Göteborg	<1995	1929/1994	2 872	1 356	55	0	0	88	4 371	1 242	104 000	EKL	
Inom Vallgraven 35:14	Kungsg 15-17/ Magasinsg 17	Göteborg	<1995	1929/1991	2 274	1 403	0	0	469	0	4 146	1 315	89 830	EKL	
Inom Vallgraven 35:16	Kaserntorget 5/Vallg 2	Göteborg	<1995	1991	2 371	590	36	0	0	0	2 997	713	46 200	EKL	
Inom Vallgraven 35:17	Magasinsg 11-13/ Vallg 4-6	Göteborg	<1995	1991	54	248	0	0	1 149	0	1 451	666	27 784	EKL	
Inom Vallgraven 57:2	Drottningg 7/ V Hamng 5	Göteborg	2000	1988/1990	5 780	1 056	254	0	0	0	7 090	2 422	93 323	EKL	
Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	<1995	1900/1992	1 475	202	0	0	0	0	1 677	722	18 626	EKL	
Masthugget 3:6	Linnégatan 5	Göteborg	<1995	1893/1980	492	628	0	0	1 079	790	2 989	745	42 073	EKL	
Masthugget 9:17	Järntorget 3-4	Göteborg	1996	1900	2 220	1 163	10	0	0	0	3 393	1 221	46 800	EKL	
Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	<1995	1923	3 908	1 205	0	0	2 796	0	7 909	3 597	114 800	EKL	
Nordstaden 2:16	Östra Hamngatan 16	Göteborg	2004	1974/2010	13 819	2 759	115	0	0	2	16 695	3 255	472 392	EKL	
Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	<1995	1988	3 910	0	0	0	0	0	3 910	1 087	36 800	EKL	
Gamlestaden 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	<1995	1914/1987	6 531	270	2 155	6 322	0	3	15 281	24 356	53 700	EKL	T
Olskroken 14:2	Ånäsv 44-46/ Svang 2-4/ Ejderg 3	Göteborg	<1995	1895/1986	7 507	315	373	3 636	136	0	11 967	10 263	71 114	EKL	
Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	<1995	1991	11 855	0	0	0	0	0	11 855	12 175	119 000	EKL	B
Backa 27:43	Backa Bergögata 5-7	Göteborg	1998	1984	3 531	0	984	309	0	0	4 824	3 919	27 200	EKL	
Backa 196:6	Aröds Industriväg 34	Göteborg	1996	1990	1 332	0	408	0	0	0	1 740	5 274	7 952	EKL	
Ellesbo 1:5 & 2:10	Ellesbovägen 150	Göteborg	2012	1990/2009	0	0	2 270	0	0	0	2 270	30 163	8 218	EKL	B
Kärra 28:19	Transportgatan 33	Göteborg	1996	2008	0	0	4 600	0	0	0	4 600	20 811	34 241	EKL	
Kärra 77:3	Tagenevägen 70	Göteborg	1998	1990	1 269	0	0	0	0	0	1 269	4 600	5 687	EKL	T
Lindholmen 28:1	Theres Svenssons Gata 11	Göteborg	2015	2006	3 898	0	0	0	0	0	3 898	-	67 400	EKL	
Lindholmen 28:3	Theres Svenssons Gata 9	Göteborg	2006	2006	4 873	204	72	0	0	0	5 149	6 532	114 000	EKL	
Lindholmen 28:4	Theres Svenssons Gata 7	Göteborg	2011	2013	9 447	0	0	0	0	0	9 447	9 500	195 000	EKL	
Lundbyvassen 3:1	Lindholmsallén 9	Göteborg	2011	1949/2006	10 790	0	0	0	0	13	10 803	6 016	128 200	EKL	
Lundbyvassen 8:3	Lindholmsallén 2	Göteborg	2013	-	8 990	0	0	0	0	0	8 990	4 197	137 800	EKL	
Ramborgsgränd 733:409	Herkulesgatan 68	Göteborg	<1995	1988	1 555	1 429	1 270	0	0	0	4 254	8 149	21 957	EKL	
Sannegården 28:33	Vingalandsgatan 2	Göteborg	2006	1880/1987	5 237	0	1 312	0	0	34	6 583	3 072	60 400	EKL	
Sannegården 52:1	Östra Eriksbergsg 14-52	Göteborg	2011	1956/1993	3 844	484	813	2 005	0	420	7 566	12 783	59 600	EKL	
Tingstadsvassen 11:11	Ringög 12/ Kolgruveg 3-5	Göteborg	<1995	1992	3 401	2 170	364	0	0	2	5 937	4 267	33 000	EKL	B
Tingstadsvassen 26:5	Lergodsgatan 1-3	Göteborg	2002	1989	792	0	2 518	0	0	0	3 310	4 566	20 571	EKL	T/B
Högsbo 8:8	Beatrice Lessliés Gata 14	Göteborg	2000	1961/2001	1 100	0	1 000	0	0	0	2 100	3 500	9 764	HAR	B
Högsbo 13:3	E A Rosengrens Gata 15	Göteborg	<1995	1982	1 244	0	0	0	0	0	1 244	3 787	7 257	HAR	T/B
Högsbo 17:7	E A Rosengrens Gata 31	Göteborg	2012	1969	3 489	0	559	0	0	0	4 048	2 996	23 000	HAR	
Högsbo 20:11	F O Petterssons Gata 9	Göteborg	2013	1969	2 400	0	300	0	0	0	2 700	8 605	13 880	HAR	B
Högsbo 20:22	F O Petterssons Gata 24-32	Göteborg	2002	1982	14 145	178	760	0	0	0	15 083	15 522	78 600	HAR	

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- vävs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt	Totalt				
Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1998	1989	0	0	7 560	0	0	0	7 560	20 947	31 190	EKL	B
Backa 97:11	Exportgatan 39-41	Göteborg	2002	1978	1 508	0	2 486	0	0	0	3 994	19 285	25 632	EKL	
Backa 107:4	Transportgatan 17	Göteborg	2010	1983/2006	1 645	0	20 895	0	0	0	22 540	73 621	29 200	EKL	T
Backa 192:4	Aröds Industriväg 60	Göteborg	<1995	1989	343	240	1 461	0	0	0	2 044	3 428	7 755	EKL	T
Backa 192:6	Aröds Industriväg 62	Göteborg	1998	1988	0	0	1 371	0	0	0	1 371	4 386	5 073	EKL	
Backa 192:10	Aröds Industriväg 66	Göteborg	<1995	1990	1 227	0	1 593	0	0	0	2 820	6 042	12 043	EKL	
Backa 193:1	Aröds Industriväg 2 A	Göteborg	2000	1988/1996	0	0	0	4 100	0	0	4 100	11 217	16 574	EKL	
Backa 197:2	Aröds Industriväg 17-19	Göteborg	<1995	1990	0	0	1 228	0	0	0	1 228	2 727	4 848	EKL	
Kärä 28:10	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2010	0	2 217	0	0	0	0	2 217	14 609	16 992	EKL	
Kärä 28:18	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2012	0	0	5 442	0	0	0	5 442	19 042	40 608	EKL	
Kärä 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	<1995	1972	0	1 195	11 740	0	0	0	12 935	26 476	41 769	EKL	
Kärä 72:36	Tagenevägen 34	Göteborg	2008	2011	0	0	6 400	0	0	0	6 400	14 609	39 127	EKL	
Kärä 73:3	Tagenevägen 15 B	Göteborg	2013	1999	0	0	1 450	0	0	0	1 450	7 817	10 436	EKL	B
Kärä 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg	1996	2010	0	0	19 558	0	0	0	19 558	35 995	97 600	EKL	
Kärä 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1998	1985	0	0	0	9 500	0	0	9 500	17 475	39 683	EKL	
Kärä 28:10 (fd Kärä 75:2)	Transportgatan 37-39	Göteborg	2015	1982	614	185	7 144	0	0	0	7 943	13 275	28 800	EKL	B
Kärä 75:3	Transportgatan 35	Göteborg	2008	1980	0	0	4 170	4 357	0	0	8 527	14 375	36 536	EKL	
Kärä 28:10 (fd Kärä 75:4)	Transportgatan 41-43	Göteborg	2015	1984	0	1 654	6 346	0	0	0	8 000	13 305	30 200	EKL	B
Kärä 77:8	Tagenevägen 72	Göteborg	<1995	1991	227	0	1 859	0	0	0	2 086	8 913	11 686	EKL	
Kärä 78:12	Trankärsgatan 9-11	Göteborg	2013	1982/2012	0	0	4 090	0	0	0	4 090	10 121	16 670	EKL	B
Kärä 80:6	Trankärsg 16/ Tagenev 45	Göteborg	2013	1990/2010	0	0	1 498	0	0	0	1 498	3 908	10 114	EKL	
Kärä 80:7	Trankärsgatan 14	Göteborg	<1995	1990	0	0	3 538	0	0	0	3 538	7 185	16 669	EKL	T
Kärä 94:1	Orrekulla Industrigata 25	Göteborg	1999	1990	0	0	0	1 960	0	0	1 960	3 520	8 188	EKL	
Kärä 96:1	Orrekulla Industrigata 13-15	Göteborg	2001	1991	210	0	3 780	0	0	0	3 990	10 407	18 254	EKL	B
Tingstadsvassen 12:6	Manufakturugatan 19	Göteborg	<1995	1990	328	0	2 657	0	0	0	2 985	2 960	13 776	EKL	T
Tingstadsvassen 12:9	Manufakturugatan 21-23	Göteborg	<1995	1957	0	0	5 826	0	0	0	5 826	8 682	13 707	EKL	T
Tingstadsvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997	1993	0	0	232	4 098	0	0	4 330	6 847	18 912	EKL	B
Tingstadsvassen 19:3	Kolgruvegatan 1	Göteborg	<1995	1950/1988	626	168	9 639	0	0	0	10 433	16 444	24 954	EKL	T
Högsbo 7:16	Gustaf Melins Gata 7	Göteborg	<1995	1987	1 301	0	0	404	0	0	1 705	4 043	10 216	HAR	
Högsbo 9:3	A Odhners Gata 17	Göteborg	2008	1978/2002	635	0	2 267	0	0	0	2 902	6 007	16 962	HAR	
Högsbo 18:1	E A Rosengrens Gata 30-38	Göteborg	<1995	1966/1973	1 092	0	7 628	0	0	0	8 720	17 149	31 560	HAR	B
Högsbo 26:8	August Barks Gata 25	Göteborg	1998	1969/1979	2 123	0	0	2 253	0	0	4 376	6 068	17 132	HAR	B
Högsbo 28:3	August Barks Gata 7	Göteborg	<1995	1968/1981	785	0	0	2 857	0	0	3 642	3 942	14 025	HAR	
Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	2000	1971/1995	710	0	3 840	0	0	0	4 550	9 057	23 121	HAR	
Högsbo 36:5	Hulda Mellgrens Gata 3	Göteborg	1998	1991	553	0	0	2 931	0	0	3 484	5 438	16 366	HAR	B
Högsbo 36:7	Hulda Mellgrens Gata 5	Göteborg	2012	1990	1 710	0	7 421	0	0	0	9 131	18 010	51 400	HAR	B
Högsbo 36:9	Hulda Mellgrens Gata 9	Göteborg	<1995	2007	400	0	1 475	0	0	0	1 875	4 253	13 349	HAR	
Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	<1995	1984	0	0	0	1 083	0	0	1 083	8 609	11 760	HAR	B
Högsbo 40:1	Gustaf Werners Gata 2	Göteborg	1999	1981/1999	1 495	0	5 505	0	0	0	7 000	16 070	33 745	HAR	B
Högsbo 40:2	Gustaf Werners Gata 4	Göteborg	2006	1978	400	0	2 815	0	0	0	3 215	10 799	19 237	HAR	B
Kobbegården 208:6	Askims Verkstadsväg 16	Göteborg	1999	1973/1979	480	0	0	1 264	0	0	1 744	3 462	7 458	HAR	
Kobbegården 209:1	Askims Verkstadsväg 15	Göteborg	1999	1973/1996	0	0	0	2 538	0	0	2 538	6 336	12 508	HAR	B
Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	<1995	1980	1 704	0	1 078	0	0	0	2 782	5 100	18 100	HAR	
Kobbegården 6:360	Datavägen 31	Göteborg	2001	1979	1 640	0	5 349	0	0	0	6 989	14 508	43 600	HAR	
Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg	1999	1978/1986	0	0	0	6 290	0	0	6 290	15 973	32 200	HAR	B
Rud 51:21	Klangfårgsgatan 2 C	Göteborg	2006	1979/1989	510	0	2 590	0	0	0	3 100	6 926	0	HAR	T
Tynnered 1:10	Kontrabasgatan 12	Göteborg	<1995	1969	429	140	0	2 152	0	0	2 721	7 475	11 103	HAR	T/B
Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	Göteborg	2000	1962	9 014	485	21 254	0	0	0	30 753	37 723	104 000	EKL	
Olskrokan 35:7	Blomstergatan 2	Göteborg	2009	1977	417	0	3 427	0	0	0	3 844	3 760	12 071	EKL	T

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt	Totalt				
OBEBYGGD MARK															
Annedal 21:9	Haraldsgatan 3	Göteborg	1999	–	0	0	0	0	0	0	0	2 088	–	EKL	
Krokslätt 102:9	Eklandagatan 80	Göteborg	2008	–	0	0	0	0	0	0	0	821	574	EKL	B
Tingstadsvassen 31:6	Stälverksgatan 11	Göteborg	1997	–	0	0	0	0	0	0	0	2 687	–	EKL	B
Högsbo 39:3	Ingela Gathenheilms Gata 8	Göteborg	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	1 720	1 548	HAR	B
Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	25 158	22 600	HAR	B
Heliumgasen 4	Neongatan 4B	Mölnådal	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	4 794	4 314	HAR	B
Skällared 3:49	Lysekulevägen	Kungälv	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	29 297	1 640	EKL	B
Varla 3:34	Hallabäcksvägen 1	Kungälv	2006	–	0	0	0	0	0	0	0	14 356	4 306	HAR	B
Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	5 118	1 279	HAR	B
Trucken 6	Viaredsvägen 14	Borås	2014	–	0	0	0	0	0	0	0	38 500	5 684	HAR	B
Gjutaren 27	Metallgatan 2-4	Alingsås	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	600	276	HAR	B
Fanborgen 3	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	0	0	0	0	0	0	0	1 990	5 600	HAR	B
Fanborgen 4	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	0	0	0	0	0	0	0	5 067	–	HAR	
Solsten 1:155	Designvägen 1	Härjedalen	2014	–	0	0	0	0	0	0	0	2 948	1 031	EKL	
Summa obebyggd mark					0	0	0	0	0	0	0	0	135 144	48 852	

Summa Storgöteborg	463 100	74 786	462 261	174 739	8 246	16 294	1 199 426	2 325 553	7 041 950
---------------------------	----------------	---------------	----------------	----------------	--------------	---------------	------------------	------------------	------------------

Öresundsregionen**KONTOR/BUTIK**

Armringen 2	Agnesfridsvägen 190	Malmö	2011	1975	480	3 869	24	494	0	0	4 867	14 925	20 327	BRI	T
Betongen 11	Krang 4/Västskust/ Nubb	Malmö	<1995	1991	4 872	0	37	0	0	0	4 909	6 168	32 628	BRI	T/B
Brandnåvan 1&2	Stenbärgsgatan 1	Malmö	1999	1989	2 822	0	0	0	0	0	2 822	9 670	14 826	BRI	T/B
Bältespännat 13	Hornyxeg 12/ Amilons 3	Malmö	2006	1972/2002	0	1 820	0	0	0	0	1 820	4 402	8 774	BRI	
Flygledaren 3	Höjdrodergatan 18	Malmö	2004	1991	1 610	0	0	0	0	0	1 610	3 620	7 956	BRI	T
Flygvärdinnan 4	Höjdroderg 30-34/ Vattenverksv 47	Malmö	<1995	1935/2001	5 174	0	4 084	0	0	0	9 258	17 848	62 844	BRI	T
Fullriggaren 4	Riggaregatan 51-57	Malmö	2 010	2013	4 653	470	16	0	0	230	5 369	1 854	102 600	BRI	
Gustav Adolf 13	Gustav Adolfs Torg 4	Malmö	2003	1968	8 147	1 721	155	0	0	46	10 069	2 224	217 000	BRI	
Hälsingland 19	Fosiev 9-19/ Finlandsg 1/ Trelleborgsv 12-14	Malmö	<1995	1950/2003	8 232	6 613	0	0	0	0	14 845	26 696	93 132	BRI	B
Höjdrodret 3	Kåbingatan 11	Malmö	2007	1990	1 182	0	162	0	0	0	1 344	1 600	7 731	BRI	
Malte 23	Fredriksbergs- gatan 16	Malmö	1999	1965	5 619	533	753	643	0	0	7 548	2 597	69 000	BRI	
Murman 8	Murmansg. 126/ Kruseg. 27	Malmö	<1995	1960/1989	5 912	0	1 286	0	0	0	7 198	7 200	25 720	BRI	
Mässhallen 2	Hyllie Boulevard 10A-B	Malmö	2016	2016	7 138	0	0	0	0	180	7 318	2 140	31 600	BRI	
Nejlikebuketten 4	Skiffervägen 15-19	Malmö	2012	1991	6 565	0	0	0	0	0	6 565	12 995	43 600	BRI	
Nejlikebuketten 6	Derbyvägen 7	Malmö	2011	1987	1 739	0	0	0	0	26	1 765	10 000	9 875	BRI	
Norsen 12	Föreningsgatan 7-11/ Brogatan 12	Malmö	<1995	1930/1990	2 446	0	96	54	75	593	3 264	1 296	–	BRI	
Revolversvarven 12	Jägershillgatan 18	Malmö	2012	1987	9 984	0	0	0	0	0	9 984	16 531	48 000	BRI	
Sadelknappen 4	Ridspögatan 10	Malmö	1999	1985	994	0	0	0	0	511	1 505	5 463	6 833	BRI	
Skjutsstallslyckan 3	Lundavägen 62	Malmö	<1995	1946	0	1 391	0	1 705	0	0	3 096	3 690	6 816	BRI	
Spännbucklan 16	Agnesfridsvägen 178	Malmö	<1995	1972/2002	0	4 762	0	0	0	0	4 762	15 117	26 839	BRI	
Stenyxan 21	Stenyxegatan 14	Malmö	2007	1992/1999	1 094	0	0	0	0	0	1 094	2 301	5 127	BRI	
Stillman 40	Krusegatan 34	Malmö	2005	1975/1986	1 787	0	0	0	0	0	1 787	3 550	7 035	BRI	
Svedjenåvan 3	Stenbärgsgatan 4-6	Malmö	<1995	1991	4 732	0	0	0	0	0	4 732	9 969	30 021	BRI	
Sändaren 1	Agnesfridsvägen 111	Malmö	2010	2013	12 165	0	1 795	0	0	0	13 960	40 239	92 800	BRI	T
Torshammaren 11	Hornyxegatan 6	Malmö	2011	1984	647	0	0	0	0	0	647	5 034	3 904	BRI	
Tuborg 1	Kronobergsv. 5/ V Rönnehölmav. 38/ Tuborgsv. g 2	Malmö	<1995	1945/1980	6 508	0	445	403	0	37	7 393	4 377	–	BRI	
Värbuketten 3	Husievägen 21	Malmö	2001	1987/2002	1 595	0	1 722	0	0	0	3 317	8 549	22 329	BRI	
Forskaren 2	Emdalavägen 4-18	Lund	1999	2001	19 176	0	0	0	0	1 813	20 989	18 274	344 000	BRI	
Forskaren 2:2	Emdalavägen 4-10	Lund	1999	2008	8 591	0	0	0	0	760	9 351	9 136	151 000	BRI	
Forskaren 2:3	Scheelevägen	Lund	1999	2012	7 528	0	0	0	0	1 638	9 166	9 136	151 000	BRI	
Jöns Petter Borg 9	Landerigrändan 23	Lund	1999	1990	4 042	0	7 287	0	0	0	11 329	24 502	62 344	BRI	B
Kvartsen 2	Skiffervägen 15-19	Lund	<1995	1991	639	0	999	0	0	0	1 638	9 543	12 217	BRI	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt						
Kvartsen 2:2	Skiffervägen 15	Lund	<1995	1991/2013	0	0	2 300	0	0	300	2 600	5 031	12 839	BRI		
Reuter Dahl 15	Scheelevägen 16/ Neversv.	Lund	1997	1990	2 812	0	0	0	0	310	3 122	4 478	41 600	BRI		
Reuter Dahl 15:2	Scheelevägen 16	Lund	2006	1990	4 854	0	791	0	0	0	5 645	12 077	82 800	BRI		
Rudebok 2	Rudeboksvägen 3	Lund	2004	1985/2004	4 697	0	0	0	0	0	4 697	14 781	37 800	BRI		
Smörkärnan 1	Kaprifolievägen 1/ Kobjersv.	Lund	1996	1968/1995	6 331	0	136	0	0	1 340	7 807	16 474	73 400	BRI		
St Clemens 22	Stortorget 6-8	Lund	<1995	1832/1981	1 160	1 423	128	0	574	0	3 285	2 769	55 516	BRI		
St Clemens 27	Stortorget 4/ Grönegatan	Lund	<1995	1846/1999	0	2 344	0	0	0	0	2 344	1 114	47 800	BRI		
Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30-32	Lund	<1995	1991	10 791	0	1 153	0	0	30	11 974	14 440	149 000	BRI		
Traktorn 2	Traktorvägen 11-13	Lund	2004	1990/1995	9 778	0	331	0	0	700	10 809	16 400	102 400	BRI		
Traktorn 4	Traktorvägen 13	Lund	2012	1983	565	0	862	0	0	369	1 796	4 512	7 172	BRI		
Trumlan 1	Traktorvägen 19	Lund	<1995	1990	0	1 183	1 334	0	0	0	2 517	9 066	12 783	BRI		
Grusbacken 3	Mogatan 14	Helsingborg	2012	2013	2 488	0	0	0	0	0	2 488	9 909	20 069	BRI		
Grusgången 2	Pinnmogatan 1	Helsingborg	2014	1991/2001	1 546	0	1 220	0	0	0	2 766	6 833	12 060	BRI		
Kavalleristen 9	Berga Allé 1-3	Helsingborg	1997	1920/1993	11 487	0	233	0	0	671	12 391	27 223	80 099	BRI	B	
Kroksabeln 18	Florettgatan 12	Helsingborg	2004	1988	2 902	0	435	0	0	178	3 515	4 809	17 988	BRI		
Kulan 3	Garnisonsgatan 5	Helsingborg	2002	1996/2005	0	0	12 730	0	0	0	12 730	18 567	43 400	BRI		
Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	<1995	1970/1985	1 619	725	1 535	0	0	0	3 879	4 000	11 482	BRI		
Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6	Helsingborg	2000	1977	0	4 525	814	0	0	0	5 339	11 400	18 873	BRI	B	
Pilbågen 6:2	Garnisonsgatan 10	Helsingborg	2004	1980	4 955	4 628	1 541	0	0	556	11 680	16 000	55 580	BRI		
Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	<1995	1989	7 823	2 597	709	0	0	0	11 129	15 000	74 165	BRI		
Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	<1995	1991	2 345	4 513	1 770	0	0	0	8 628	27 824	43 093	BRI		
Spjutet 2	Garnisonsgatan 14	Helsingborg	2008	1970/2003	1 412	5 169	0	0	0	162	6 743	15 287	35 200	BRI		
Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	<1995	2006	850	0	1 182	0	0	0	2 032	7 200	9 407	BRI		
Vikingen 6	Mariagatan 10/S Kyrkogatan 11	Helsingborg	<1995	1878/1984	535	159	0	0	0	0	694	274	7 840	BRI		
Vikingen 12	L Strandgatan 7/S Kyrkogatan 7	Helsingborg	<1995	1912/1988	625	0	0	0	0	600	1 225	414	15 140	BRI		
Abildager 26	Abildager 26	Brøndby	2011	1995	1 800	0	1 840	0	0	0	3 640	14 012	32 798	BRI		
Vibeholms Allé 15	Vibeholms Allé 15	Brøndby	2011	1961/2007	2 398	0	0	0	0	760	3 158	3 695	45 991	BRI		
Park Allé 373	Park Allé 373	Brøndby	2015	1969	3 855	0	7 309	0	336	1 285	12 785	33 199	89 404	BRI	B	
Hovedvejen 1-7	Hovedvejen 1-7	Glostrup	2011	2007	3 797	303	0	0	0	2 933	7 033	3 796	127 357	BRI		
Generatorvej 6-8	Generatorvej 6-8, Dynamovej 11	Søborg	2015	1970	14 623	0	7 690	0	0	2 573	24 886	25 110	211 480	BRI	B	
Roholmsvej 19-21	Roholmsvej 19-21, Stensmosevej 15	Albertslund	2015	1991/2004	8 004	0	5 510	0	0	340	13 854	23 571	186 710	BRI		
Roskildevej 22	Roskildevej 22	Albertslund	2011	1970/1994	4 100	0	2 114	0	0	2 276	8 490	26 396	60 206	BRI		
Marielundvej 10	Marielundvej 10	Herlev	2014	1998	1 734	0	645	0	0	182	2 561	5 517	29 682	BRI		
Transformervej 14-16	Transformervej 14-16	Herlev	2012	1972/1989	3 846	0	1 213	0	0	840	5 899	6 000	53 689	BRI		
Summa kontor/butik					269 805	48 748	74 386	3 299	985	22 239	419 462	717 825	3 622 701			
LAGER/INDUSTRI																
Benkammen 6	Skogholmsgatan 5	Malmö	2005	1994	0	0	12 997	0	0	0	12 997	30 100	54 705	BRI	B	
Bjurö 12	Fliinrännegatan 21/ Bjurögatan	Malmö	<1995	1960/1974	3 379	0	11 037	8 198	0	390	23 004	35 500	75 677	BRI	T	
Bjälken 3	Skruvgatan 8	Malmö	1998	1962	448	0	2 183	0	0	0	2 631	2 618	6 486	BRI		
Dubbelknappen 17	Risxegatan 6	Malmö	1998	1989	0	0	2 450	0	0	0	2 450	8 472	10 659	BRI	B	
Finngundet 1	Blidögatan 30	Malmö	1998	1966	0	0	7 490	0	0	0	7 490	10 000	20 008	BRI	T	
Flygfyrn 1	Flygfällsvägen 1	Malmö	2000	1950/2002	1 690	1 495	8 675	0	0	180	12 040	38 706	51 843	BRI	B	
Gulsippan 1	Källvattengatan 5	Malmö	2001	1988	0	0	13 993	0	0	0	13 993	38 450	67 687	BRI	B	
Haken 3	Vinkelgatan 5	Malmö	2008	1993	217	0	0	3 224	0	0	3 441	4 871	10 697	BRI	T	
Hamnen 22:27	Mercurigatan 3	Malmö	<1995	1952/1976	0	0	0	0	0	0	0	545	299	BRI	T	
Hamnen 22:28	Carlsg. 16/ Marsg. 2/ Vinterg. 3	Malmö	2016	1945	0	0	2 800	0	0	0	2 800	2 213	2 130	BRI	T	
Hamnen 22:31	Carlsg. 22-24/Marsg. 1/ Vinterg. 2, 9-11	Malmö	2016	1932	0	0	2 307	0	0	0	2 307	2 211	2 331	BRI	T	
Holkynan 5	Bronsyxegatan 11	Malmö	<1995	1977/2000	0	0	6 510	0	0	0	6 510	13 035	22 179	BRI	T	
Kalkgrundet 5	Borrögatan 15/ Koksg 1-3/Väderög.2	Malmö	<1995	1935/1985	669	0	6 734	0	0	0	7 403	14 274	23 809	BRI	T	
Lillgrund 5	Borrögatan 31/ Fliinrännegatan 2	Malmö	2002	1952/1998	0	0	4 430	0	0	0	4 430	4 685	15 611	BRI		
Långdansen 1	Sångleksgatan 9	Malmö	<1995	1980	0	0	1 200	0	0	0	1 200	10 042	8 903	BRI		
Murman 7	Murmsgatan 124/ Krusegatan 25	Malmö	<1995	1959/1987	1 120	0	5 228	162	0	0	6 510	10 400	18 698	BRI	T	

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm	
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt	Totalt					
Murman 11	Murmansgatan 118-120/ Krusegatan 21	Malmö	1998	1960	2 925	0	5 412	0	0	0	100	8 437	6 475	23 085	BRI	T
Revolversvarven 9	Jägershillgatan 16	Malmö	1997	1985	0	0	3 900	0	0	0	0	3 900	10 932	19 030	BRI	T
Revolversvarven 10	Jägershillgatan 14	Malmö	2012	1988	0	0	3 600	0	0	0	0	3 600	15 570	30 551	BRI	
Ringspännet 1	Kantyxegatan 5/ Knackstengatan 1	Malmö	2002	2002	0	0	6 700	0	0	0	0	6 700	15 730	27 547	BRI	
Sadelknappen 1	Sadelgatan 9	Malmö	1999	1979	0	0	2 000	0	0	0	0	2 000	5 284	8 153	BRI	
Stångbettet 1	Travbanegatan 1/ Skrittgatan 11	Malmö	2000	1989	0	0	1 743	0	0	0	0	1 743	4 051	7 858	BRI	
Tistlarna 9	Styrsögatan 4/ Väderög./Kocksg.	Malmö	2000	1991	1 451	0	14 050	0	0	0	0	15 501	31 020	52 413	BRI	T/B
Tågarp 16:22	Företagsvägen 14	Malmö	<1995	1968/1993	1 855	0	8 007	0	0	0	0	9 862	19 069	28 200	BRI	
Akvamarinerna 1	Diabasgatan 1	Helsingborg	2000	2007	0	0	4 713	0	0	0	0	4 713	10 000	25 432	BRI	
Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	<1995	1990	478	0	2 465	0	0	0	0	2 943	6 799	11 295	BRI	
Dolken 4	Mörsaregatan 16	Helsingborg	2004	1970/1985	410	0	2 586	0	0	0	0	2 996	8 240	9 187	BRI	
Grusbacken 2	Makadamgatan 15	Helsingborg	2005	2005	0	0	0	13 300	0	0	0	13 300	27 950	62 480	BRI	
Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	<1995	1989	1 550	0	7 824	0	0	30	0	9 404	28 486	41 242	BRI	
Grusbädden 3	Makadamgatan 16	Helsingborg	2007	2007/2010	0	0	0	13 705	0	0	0	13 705	29 334	62 400	BRI	
Grusplanen 3	Makadamgatan 19-21	Helsingborg	2005	1990	0	0	2 735	0	0	0	0	2 735	7 292	10 993	BRI	
Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	<1995	1990	0	0	2 276	0	0	0	0	2 276	6 014	9 597	BRI	
Kniven 7	Florettgatan 9	Helsingborg	2014	1979	3 015	0	0	0	0	0	0	3 015	5 084	11 095	BRI	
Kulan 3:2	Garnisonsgatan 5	Helsingborg	2010	2014	0	0	9 689	0	0	0	0	9 689	35 933	39 200	BRI	
Mimer 12	S Tvärgången 3	Helsingborg	<1995	1960	0	0	34	0	0	3 733	0	3 767	11 721	–	BRI	B
Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	<1995	1955/1985	1 824	0	3 703	1 179	0	0	0	6 706	17 285	21 966	BRI	
Topasen 1	Andesigatan 8	Helsingborg	2003	1989	0	0	0	8 558	0	0	0	8 558	33 786	44 821	BRI	B
Värjan 3	Garnisonsgatan 9	Helsingborg	2002	1969	301	695	3 485	0	0	0	0	4 481	17 923	15 938	BRI	B
Annedal 9	Annedalsvägen 2	Lund	<1995	1990	0	0	1 296	0	0	0	0	1 296	4 527	6 119	BRI	
Lerstenen 1	Kalkstensvägen 12	Lund	2016	2004/2005	497	0	1 202	0	0	0	0	1 699	3 698	10 589	BRI	
Lerstenen 2	Kalkstensvägen 14	Lund	2016	2008	0	0	1 950	0	0	0	0	1 950	4 000	9 735	BRI	
Råbyholm 5	Landerigrändens 2-4/ Borgs väg 9	Lund	1999	1984	2 501	0	7 908	0	0	0	0	10 409	23 825	62 679	BRI	
Välten 4	Traktorvägen 8	Lund	2003	2003	0	0	3 100	0	0	0	0	3 100	8 003	18 870	BRI	
Välten 5	Traktorvägen 10	Lund	2003	1974/1995	0	0	3 645	0	0	0	0	3 645	8 381	12 120	BRI	
Årdret 12	Höstbruksvägen 14	Lund	<1995	1990	0	0	2 049	0	0	0	0	2 049	6 206	7 890	BRI	
Helgeshöj Allé 38	Helgeshöj Allé 38	Taastrup	2012	1991	6 509	0	10 503	0	0	0	0	17 012	108 180	163 381	BRI	B
Summa lager/industri					30 839	2 190	204 609	48 326	0	4 433	290 397	746 920	1 245 588			

PROJEKT

Ringspännet 5	Kantyxegatan 1 A	Malmö	2006	–	0	0	0	0	0	0	0	8 200	2 010	BRI		
Skevrodret 1	Kabingatan 9	Malmö	2007	1978/1997	2 158	0	0	0	0	0	0	2 158	3 000	9 403	BRI	
Summa projekt					2 158	0	0	0	0	0	0	2 158	11 200	11 413		

OBEBYGGD MARK

Krukskärvan 6	Flintyxegatan 6	Malmö	2012	–	0	0	0	0	0	0	0	18 086	9 800	BRI	T/B	
Moränen 1 & 2	Borrgatan 1	Malmö	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	11 281	6 208	BRI	B	
Svedjenävan 4	Stenbärsgratan 2	Malmö	2006	–	0	0	0	0	0	0	0	3 398	2 038	BRI	T/B	
Höjdpunkten 2	Östra Torn 27:2	Lund	2001	–	0	0	0	0	0	0	0	15 079	4 385	BRI	B	
Summa obebyggd mark					0	0	0	0	0	0	0	47 844	22 431			

Summa Öresundsregionen

302 802 50 938 278 995 51 625 985 26 672 712 017 1 523 789 4 902 133

Storstockholm**KONTOR/BUTIK**

Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	2001	1971	2 955	2 782	665	0	0	0	0	6 402	2 722	43 400	BRO	
Betongblandaren 10	Archimedesväg 1-3/ Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	2005	1975/1996	1 675	10 437	2 192	0	0	30	14 334	15 170	111 565	BRO		
Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1998	1972	7 042	0	391	0	0	0	0	7 433	3 679	59 400	BRO	
Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	<1995	1989	7 317	2 335	1 310	0	0	0	0	10 962	7 690	73 200	BRO	B
Domnarvet 18	Fagerstagatan 11-13	Stockholm	2012	1991	5 523	103	0	0	0	260	5 886	6 640	–	BRO	T	
Domnarvet 36	Fagerstagatan 15	Stockholm	2012	1991	3 590	0	200	0	0	0	0	3 790	3 071	26 078	BRO	T

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvävs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt						
Tornsluggen 1	Bällstavägen 159/ Tornväktargränd 1-9	Stockholm	<1995	1963/1983	0	0	1 900	0	0	0	0	1 900	3 898	9 551	BRO	T
Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	<1995	1960	0	0	810	0	0	0	0	810	927	3 144	BRO	T
Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	2006	1963/1974	0	0	0	5 544	0	0	0	5 544	5 177	22 371	BRO	T
Elementet 3	Bäckvägen 20	Sollentuna	2012	1963	722	0	1 597	799	0	0	0	3 118	2 624	13 769	BRO	
Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	<1995	1960	1 084	245	9 794	0	0	0	0	11 123	18 469	56 325	BRO	
Revisorn 4	Bergkällavägen 33	Sollentuna	2011	1988	0	0	0	2 635	0	0	0	2 635	6 915	17 955	BRO	B
Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1997	1976	1 235	2 894	5 673	0	0	0	0	9 802	18 203	64 341	BRO	
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1996	1990	0	0	2 121	0	0	0	5	2 126	5 240	12 047	BRO	
Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1996	1987/1990	464	0	36 015	0	0	0	0	36 479	92 299	189 828	BRO	
Rosersberg 11:94	Skansvägen 25	Sigtuna	2014	2008	0	0	9 353	0	0	0	0	9 353	19 971	61 400	BRO	B
Bredgården 1:7	Jättevägen 4	Järfälla	2010	1978	111	294	0	3 087	0	260	0	3 752	9 213	14 000	BRO	
Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	2007	1965	0	0	286	1 918	0	0	0	2 204	3 731	19 131	BRO	
Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	2006	1968	0	0	1 338	0	0	0	0	1 338	5 350	7 527	BRO	
Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	<1995	1964	0	0	2 556	0	0	0	0	2 556	10 000	16 067	BRO	
Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	<1995	1965/1988	460	0	1 495	0	0	0	0	1 955	5 000	9 705	BRO	
Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	<1995	1968	465	190	2 288	0	0	0	0	2 943	7 000	15 224	BRO	
Veddesta 2:49	Girov 11	Järfälla	2010	1981	0	0	1 391	2 362	0	0	0	3 753	9 250	22 281	BRO	T
Veddesta 2:50	Kontov 7/ Veddestav 23-25	Järfälla	<1995	1964	1 339	0	2 884	565	0	0	0	4 788	21 889	32 164	BRO	B
Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	2007	1987	175	0	155	644	0	0	0	974	1 099	4 561	BRO	T
Veddesta 2:68	Fakturavägen 6	Järfälla	2012	1990	210	0	0	2 658	0	0	0	2 868	2 801	13 136	BRO	
Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	2007	1994/1997	1 000	0	6 339	0	0	0	0	7 339	14 857	36 440	BRO	
Elektronen 1	Hovslagarevägen 5	Sollentuna	2012	1957/1987	261	0	0	2 112	0	0	0	2 373	3 639	11 278	BRO	
Elektronen 4	Hovslagarevägen 3A-B	Sollentuna	2012	1958/1992	855	0	1 267	1 710	0	0	0	3 832	5 273	19 255	BRO	
Ringpärmen 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	2005	1986	452	0	2 539	997	0	240	0	4 228	7 918	23 091	BRO	
Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	2001	1993	2 319	0	1 139	0	0	0	0	3 458	3 904	16 828	BRO	
Dumpern 7	Speditionsvägen 36	Huddinge	2014	2009	0	0	6 792	0	0	0	0	6 792	12 035	36 605	BRO	
Palissaden 4	Smista Allé 30	Huddinge	1997	2013	0	0	0	2 198	0	0	0	2 198	3 285	17 885	BRO	
Slipstenen 1	Fråsarvägen 19/ Slipstenvägen 4-8	Huddinge	2012	2006	0	2 808	0	0	0	0	0	2 808	11 442	17 208	BRO	
Skälby 2:9	Instrumentvägen 2	Uppl-väsby	2010	1984	697	0	0	2 486	0	0	0	3 183	7 720	19 997	BRO	T
Hantverkaren 2	Hantverkarvägen 9	Botkyrka	<1995	1976/1979	0	0	0	5 790	0	0	0	5 790	11 672	24 497	BRO	T
Kumla Hage 3	Kumla Gärdsväg 24 A-B	Botkyrka	<1995	1985	0	0	1 889	0	0	0	0	1 889	3 959	8 370	BRO	
Kumla Hage 13	Kumla Gärdsväg 24 C	Botkyrka	<1995	1990	0	0	1 630	0	0	0	0	1 630	3 258	8 151	BRO	
Saltmossen 3	Kumla Gärdsväg 21	Botkyrka	<1995	1983/1986	0	0	24 640	2 453	0	0	0	27 093	57 214	151 801	BRO	
Segersby 1	Kumla Gärdsväg 10	Botkyrka	2012	1976	325	0	3 384	8 310	0	0	0	12 019	24 104	45 304	BRO	
Åby 1:223	Cementvägen 7	Haninge	2011	2013	0	0	0	6 553	0	0	0	6 553	10 209	40 600	BRO	
Skarpnäs 5:10	Karppövägen 14	Nacka	2010	2008	2 301	0	2 247	1 274	0	120	0	5 942	7 491	31 349	BRO	
Summa lager/industri					26 250	7 777	184 361	65 625	0	4 881	288 894	542 643	1 520 162			
PROJEKT																
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1996	1979	11 328	2 144	4 345	310	0	0	0	18 127	13 663	100 479	BRO	B
Kranbilan 2	Lyftkransvägen 11	Huddinge	2015	–	0	0	0	0	0	0	0	17 066	11 000	BRO		
Varpen 10	Smista Allé 36	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	5 715	–	BRO		
Visiret 4	Smista Allé	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	2 566	3 386	BRO	B	
Bangården 4	Huvudstagatan 5	Solna	2015	1968	5 465	0	0	300	0	0	0	5 765	1 977	53 204	BRO	T
Summa projekt					16 793	2 144	4 345	610	0	0	23 892	40 987	168 069			
OBEBYGGD MARK																
Smista Park	Smista Allé	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	30 955	–	BRO		
Spejaren 4	Smista Allé	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	23 499	46 000	BRO	B	
Varpen 11	Smista Allé 36	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	6 082	–	BRO	B	
Visiret 3	Smista Allé	Huddinge	2011	–	0	0	0	0	0	0	0	3 122	4 120	BRO	B	
Rosersberg 11:130	Metallvägen	Sigtuna	2015	–	0	0	0	0	0	0	0	23 315	–	BRO	B	
Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	5 537	6 050	BRO	B	
Vallonsmidet 11	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	<1995	–	0	0	0	0	0	0	0	–	8 200	BRO	B	
Summa obebyggd mark					0	0	0	0	0	0	0	92 510	64 370			
Summa Storstockholm					209 844	40 925	220 212	104 678	0	21 548	597 207	926 852	4 003 693			

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt					
Mälardalen															
KONTOR/BUTIK															
Boländerna 5:12	Fälhagsleden 51	Uppsala	2010	1983/1996	5 984	0	286	0	0	0	6 270	15 251	42 380	ASP	B
Boländerna 8:6	Knivstagatan 6	Uppsala	2008	1990	2 431	0	18	0	0	0	2 449	3 806	20 674	ASP	
Boländerna 8:11	Bergsbrunnagatan 15	Uppsala	2008	1975	3 989	485	3 376	0	0	0	7 850	11 535	16 853	ASP	
Boländerna 9:1	Märstagatan 2	Uppsala	2008	1946/2005	1 737	0	537	0	0	0	2 274	2 890	–	ASP	
Boländerna 11:4	Björkgatan 67 B	Uppsala	2015	1960/2003	600	0	0	1 370	0	230	2 200	5 290	–	ASP	B
Boländerna 11:5	Märstagatan 7	Uppsala	2011	1975	2 407	0	0	0	0	0	2 407	4 346	14 509	ASP	B
Boländerna 28:3	Stångjärnsgatan 10	Uppsala	2000	1971	0	24 655	1 064	0	0	0	25 719	64 871	241 200	ASP	B
Boländerna 28:4 A	Stångjärnsgatan 8B	Uppsala	2003	1987	0	0	4 100	0	0	0	4 100	10 981	44 592	ASP	B
Boländerna 28:4 B	Verkstadsgatan 11	Uppsala	2003	2002	2 124	0	0	0	0	0	2 124	4 500	25 000	ASP	
Boländerna 35:1	Bolandsgatan 18	Uppsala	2006	2006	0	8 466	250	0	0	0	8 716	26 193	71 018	ASP	B
Boländerna 36:2	Danmarksgatan 20	Uppsala	2011	1982	360	1 581	396	0	0	0	2 337	3 204	15 400	ASP	
Dragarbrunn 16:2	Dragarbrunns Torg 2-6/Klostergatan 13-15	Uppsala	2004	1963	4 616	1 798	184	0	0	129	6 727	2 209	119 000	ASP	
Dragarbrunn 20:2	Kungsgatan 43/ St Persgatan 17	Uppsala	1999	1963	2 479	767	46	0	0	0	3 292	921	–	ASP	
Dragarbrunn 20:4-5	Dragarbrunnsgatan 34	Uppsala	2010	2010/2014	9 375	3 134	456	0	1 305	0	14 270	4 472	104 400	ASP	
Dragarbrunn 21:1	St Persgatan 21	Uppsala	2012	1970	6 516	0	617	0	0	0	7 133	4 747	8 930	ASP	B
Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	1998	2001	3 030	0	0	0	0	0	3 030	4 547	32 234	ASP	
Kvarngården 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1996	1991	1 959	0	15	0	0	0	1 974	2 955	14 475	ASP	
Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	<1995	1978/1989	1 319	0	1 538	0	0	0	2 857	5 143	19 816	ASP	
Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	<1995	1988	540	9 962	932	0	0	0	11 434	31 608	85 951	ASP	
Årsta 72:3	Svederusgatan 1-4	Uppsala	1997	1990	1 817	1 792	1 136	3 511	0	224	8 480	10 792	44 770	ASP	
Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1999	1985	177	6 665	6	0	0	0	6 848	15 268	37 000	ASP	
Årsta 74:3	Axel Johanssons Gata 4-6	Uppsala	<1995	1990	13 088	238	321	0	0	753	14 400	17 212	83 000	ASP	
Årsta 78:1	Fyrislundsgatan 73	Uppsala	2011	2000	2 838	0	0	0	0	0	2 838	4 156	16 146	ASP	
Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	<1995	1900/1990	6 244	0	0	0	0	0	6 244	4 997	39 200	ASP	
Borgaren 1	Fabriksgatan 1 A	Örebro	2008	1969/2001	6 545	0	1 100	0	0	847	8 492	3 375	63 548	ASP	
Bromsgården 1	Drottninggatan 11	Örebro	2015	1929	1 187	1 269	33	0	566	0	3 055	1 144	27 227	ASP	
Gillet 22	Olaigatan 15	Örebro	2015	1978	4 591	562	9	0	0	362	5 524	1 217	49 400	ASP	
Hällstugan 28	Kungsgatan 3	Örebro	2015	1929	1 889	2 167	0	0	1 272	2 462	7 790	7 149	64 627	ASP	
Inköparen 1	Rörvägen 1	Örebro	2007	2008	3 586	5 853	0	0	0	0	9 439	22 500	81 054	ASP	
Järnmalmen 1	Osmundgatan 10	Örebro	2006	1967/1995	2 695	0	8 249	0	0	0	10 944	47 714	31 768	ASP	B
Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	<1995	1987	2 255	0	0	0	0	0	2 255	7 876	9 915	ASP	
Kontrollanten 9	Äbyvägen 3	Örebro	2007	1992	3 679	0	1 106	0	0	0	4 785	11 974	15 881	ASP	
Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1996	1957/1985	0	1 900	0	0	0	0	1 900	9 213	12 961	ASP	B
Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	<1995	1985	72	2 248	250	0	0	0	2 570	8 573	10 117	ASP	
Litografen 1 & 2	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012	1964	3 710	7 414	9 960	0	0	957	22 041	122 107	120 127	ASP	
Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	<1995	1966	284	3 436	410	0	0	12	4 142	10 501	17 875	ASP	
Prästgården 12	Drottninggatan 18-20	Örebro	2015	1933	5 042	367	120	0	384	605	6 518	2 861	63 695	ASP	
Röda rummet	Radiatorvägen 17	Örebro	1996	2000	3 405	0	0	0	0	0	3 405	7 710	24 650	ASP	
Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	<1995	1963/1992	0	0	0	4 480	0	0	4 480	15 881	21 686	ASP	B
Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	<1995	1963/1986	110	0	0	3 735	0	0	3 845	10 432	16 338	ASP	
Rörmokaren 5	Elementvägen 1	Örebro	<1995	1984	1 297	1 023	0	0	0	0	2 320	6 656	12 088	ASP	
Stinsen 18	Fabriksgatan 18-22	Örebro	2008	1983/2003	11 942	0	103	0	0	277	12 322	5 008	103 600	ASP	B
Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	<1995	1976/1984	176	1 695	2 393	0	0	0	4 264	9 644	16 897	ASP	
Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	<1995	1977/1988	2 970	0	150	0	0	0	3 120	7 355	12 417	ASP	
Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	2000	1962	5 625	0	0	0	0	0	5 625	7 956	50 855	ASP	
Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	<1995	1960/1983	675	0	180	0	0	0	855	2 658	5 179	ASP	
Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	<1995	1977	570	3 060	220	0	0	0	3 850	8 074	12 477	ASP	
Svånghjulet 1	Stubbengatan 2	Örebro	2010	2004	4 755	1 660	2 378	0	0	250	9 043	24 143	34 052	ASP	B
Telemontören 1	Nastagatan 2	Örebro	2007	1993	3 620	0	2 882	0	0	0	6 502	30 750	19 406	ASP	B
Tryckeriet 2	Stortorget 8	Örebro	2008	1984/1999	1 400	847	0	0	0	387	2 634	1 350	26 724	ASP	
Tågmästaren 25	Fabriksgatan 54	Örebro	2008	1986	6 225	0	1 167	0	0	6	7 398	8 110	34 400	ASP	B
Virkehandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	<1995	1970/1987	5 911	0	270	0	0	0	6 181	15 377	27 175	ASP	
Virkehandlaren 10	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1996	1979	2 683	3 565	1 080	0	0	0	7 328	20 242	30 498	ASP	
Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1996	1990	755	0	0	0	0	0	755	1 907	3 742	ASP	
Ölstånkan 11	Järmtorgsgatan 1	Örebro	2008	1939/2003	3 940	0	580	0	0	0	4 520	937	28 800	ASP	
Ölstånkan 14	Olaigatan 2	Örebro	2008	1929	2 194	0	0	0	0	0	2 194	852	16 700	ASP	
Ölstånkan 15	Olaigatan 4	Örebro	2008	1975/2003	3 101	0	0	0	0	0	3 101	1 517	23 000	ASP	
Blåsterugnen 2	Kokillgatan 7	Västerås	1997	1991	0	1 894	0	0	0	0	1 894	11 045	8 938	ASP	T
Dagsländan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1996	1990	1 106	0	0	0	0	0	1 106	3 651	6 261	ASP	T

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt						
Degeln 1	Kokillgatan 1-3	Västerås	1996	1984	4 599	1 050	700	181	0	0	6 530	26 917	21 734	ASP	T	
Elenergin 1	Elledningsgatan 2	Västerås	2008	1976	119	466	0	4 498	0	0	5 083	26 290	18 763	ASP	B	
Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	<1995	1991	3 586	0	0	0	0	0	3 586	10 256	20 460	ASP		
Fallhammaren 1	Fallhammargatan 3	Västerås	<1995	1989	2 425	0	1 655	407	0	0	4 487	10 700	17 729	ASP		
Friedningen 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1999	1978	390	1 440	750	0	0	0	2 580	7 000	11 864	ASP	T	
Gjutjärnet 7	Gjutjärnsgatan 5	Västerås	<1995	1989	0	2 005	247	260	0	135	2 647	10 517	8 015	ASP		
Hjulmeden 1	Gjutjärnsgatan 8	Västerås	<1995	1990	0	1 112	871	0	0	0	1 983	5 625	8 599	ASP		
Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	<1995	1991	179	2 050	6 155	480	0	0	8 864	21 467	27 264	ASP	B	
Kokillen 1	Kokillgatan 2	Västerås	1996	1988	545	1 165	1 295	0	0	0	3 005	11 975	13 386	ASP	T	
Kraftfältet 5	Omformargatan 2	Västerås	2005	1991	715	836	1 640	729	0	0	3 920	11 221	15 950	ASP		
Köpmannen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	<1995	1984	0	320	0	1 095	0	0	1 415	5 804	7 303	ASP		
Köpmannen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	<1995	1982	0	875	0	1 545	0	0	2 420	10 073	12 006	ASP	T	
Ringborren 8 & 16	Tallmätargatan 1	Västerås	<1995	1956/1988	4 987	0	0	0	0	0	4 987	9 019	14 239	ASP		
Tunbytorp 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	2005	1965	410	3 797	524	1 278	0	0	6 009	27 584	23 382	ASP		
Tunbytorp 7	Strömledningsgatan 3	Västerås	2005	1965	0	360	1 901	5 674	0	0	7 935	31 990	32 271	ASP	T	
Tunbytorp 19	Tunbytorpsgatan 2 A	Västerås	2005	1990	1 982	0	0	0	0	0	1 982	11 782	6 745	ASP		
Verkstaden 14	Kopparlunden	Västerås	2001	2001	6 692	0	0	0	0	0	6 692	40 900	39 934	ASP		
Verkstaden 15	Legeringsgatan 2	Västerås	2015	1977/1992	1 071	0	0	0	0	0	1 071	2 960	-	ASP	B	
Verkstaden 21	Kopparlunden	Västerås	2001	1890/2000	19 142	0	0	1 524	0	0	20 666	10 256	119 069	ASP		
Vikingatiden 9	Brandthovdagatan 17 A	Västerås	2007	2004	173	0	438	173	0	0	784	3 477	3 124	ASP		
Summa kontor/butik					218 640	113 979	64 094	30 940	3 527	7 636	438 816	1 015 166	2 622 463			
LAGER/INDUSTRI																
Boländerna 12:1	Danmarksgatan 24	Uppsala	2011	1979	520	0	4 440	1 730	0	0	6 690	14 136	32 284	ASP	B	
Husbyborg 1:83	Gamla Börjevågen 4	Uppsala	2008	1972/1988	0	220	747	5 969	0	0	6 936	14 543	37 752	ASP		
Årsta 36:7	Hanselligatan 6	Uppsala	2007	1986	388	0	1 873	0	0	0	2 261	3 358	13 526	ASP		
Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	<1995	1979	0	0	0	2 960	0	0	2 960	8 572	18 160	ASP	B	
Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	<1995	1970/1989	0	0	0	2 950	0	0	2 950	10 000	8 748	ASP	T	
Elkraften 4	Tunbytorpsgatan 16	Västerås	2005	1976	0	0	946	0	0	0	946	5 673	4 100	ASP	T	
Elkraften 6	Elledningsgatan 4	Västerås	2008	1981	0	0	1 150	0	0	0	1 150	8 025	4 765	ASP	T	
Elkraften 7	Energigatan 3 A	Västerås	2005	1976	250	0	0	1 070	0	0	1 320	5 073	4 373	ASP	T	
Elledningen 1	Tunbytorpsgatan 29	Västerås	1999	1982	0	1 200	710	0	0	0	1 910	8 300	7 225	ASP	T	
Friedningen 8	Tunbytorpsgatan 6	Västerås	2005	1971	235	0	568	1 539	0	0	2 342	11 243	8 133	ASP	T	
Friedningen 9	Tunbytorpsgatan 8	Västerås	2005	1968	647	940	2 115	1 500	0	0	5 202	9 995	18 990	ASP		
Fältmätaren 29	Fältmätargatan 9	Västerås	2007	1960	810	0	0	2 257	0	0	3 067	10 173	11 032	ASP	T	
Högspänningen 1	Lägsänningssgatan 8	Västerås	2007	2014	0	0	0	3 911	0	0	3 911	22 500	27 800	ASP	B	
Järnaldern 6	Brandthovdagatan 11	Västerås	2008	1982	476	0	629	777	0	45	1 927	5 967	7 426	ASP	T	
Krista 1	Saltängsvågen 59	Västerås	2004	2005	0	0	0	2 980	0	0	2 980	11 500	17 398	ASP		
Köpmannen 8	Lundby Gärdsgata 4	Västerås	2004	1988	0	0	351	2 334	0	0	2 685	9 957	10 510	ASP		
Ledningstråden 1	Tunbytorpsgatan 1-3	Västerås	2005	1967	520	1 011	4 541	0	0	0	6 072	27 410	20 961	ASP	T	
Luffhammaren 1	Ångammargatan 2-4	Västerås	1996	1977	3 894	0	1 803	1 646	0	0	7 343	17 055	20 642	ASP	T	
Tunbytorp 8	Friedningsgatan 3 A	Västerås	2005	1970	0	0	830	0	0	0	830	5 825	3 714	ASP		
Tunbytorp 10	Tunbytorpsgatan 4 A	Västerås	2005	1978	957	0	6 324	0	0	211	7 492	24 663	20 400	ASP		
Voilmätaren 3	Lägsänningssgatan 7	Västerås	2006	1990	0	0	0	760	0	0	760	2 254	2 645	ASP		
Ångammaren 2	Ångammargatan 1-9	Västerås	1996	1972/1994	1 181	520	4 744	6 996	0	40	13 481	35 738	32 101	ASP	T	
Bleckslagaren 1	Handelsgatan 9	Örebro	2012	1970	645	0	3 185	0	0	0	3 830	14 405	-	ASP		
Bleckslagaren 6	Handelsgatan 1	Örebro	2008	1982	0	0	0	4 326	0	0	4 326	22 243	16 096	ASP	B	
Bleckslagaren 8	Vattenverksgatan 8	Örebro	2006	1978/2001	0	0	0	4 750	0	0	4 750	24 878	20 017	ASP	B	
Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1997	1991	500	0	6 600	0	0	0	7 100	16 974	24 435	ASP		
Chauffören 3	Pikullagatan 9	Örebro	2006	1991	0	0	0	1 577	0	0	1 577	5 442	5 519	ASP		
Distributören 7	Krangatan 11	Örebro	2012	1989	795	0	6 795	0	0	0	7 590	24 675	24 185	ASP		
Däcket 1	Dialoggatan 14	Örebro	2008	2012	0	0	740	1 128	0	0	1 868	7 184	10 448	ASP		
Elektrikern 3	Vattenverksgatan 3	Örebro	2012	1972	0	0	8 440	0	0	0	8 440	18 823	17 800	ASP		
Försäljaren 2	Nastagatan 9	Örebro	2012	2008	0	0	3 049	0	0	0	3 049	9 545	18 130	ASP	B	
Grosshandlaren 2	Nastagatan 6-8	Örebro	2001	1977	2 008	1 955	19 170	0	0	0	23 133	61 695	93 028	ASP	B	
Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavågen	Örebro	<1995	1969	0	0	0	11 625	0	0	11 625	42 143	24 606	ASP		
Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1996	1987	0	0	1 260	0	0	0	1 260	3 573	5 838	ASP		
Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	<1995	1987	0	0	0	3 665	0	0	3 665	10 649	16 630	ASP		
Kontrollanten 12	Skomaskingsgatan 6	Örebro	2012	1981	3 859	0	6 982	0	0	0	10 841	30 946	33 400	ASP		
Rörläggaren 2	Aspholmsvågen 6	Örebro	2004	1984	0	0	2 955	0	0	0	2 955	4 960	12 387	ASP		
Speditören 7	Transportgatan 5	Örebro	2016	1980	0	0	0	1 800	0	0	1 800	13 986	9 108	ASP	B	
Ånsta 20:148	Berglunda 208	Örebro	2007	1971/1999	1 380	0	2 805	0	0	0	4 185	44 237	23 281	ASP	B	
Summa lager/industri					19 065	5 846	93 752	68 250	0	296	187 209	628 318	687 593			

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm	
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt	Totalt					
PROJEKT																
Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	<1995	1981	0	4 118	0	0	0	0	4 118	9 600	35 400	ASP	B	
Husbyborg 1:83, Projekt	Gamla Börjevägen 4	Uppsala	2008	–	0	0	0	0	0	1	1	31 000	–	ASP	B	
Ledningstråden 6	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	2005	1970	0	0	0	0	0	0	0	8 000	3 550	ASP	T/B	
Tunbytorp 2	Tunbytorpsgatan 4	Västerås	2005	1970	0	0	0	1 933	0	0	1 933	19 191	12 376	ASP	B	
Verkstaden 14, Projekt	Kopparlunden	Västerås	2001	2001	6 163	0	0	0	0	0	6 163	1	–	ASP	B	
Bleckslagaren 7	Vattenverksgatan 2	Örebro	2015	–	1 295	0	4 315	0	0	200	5 810	22 160	24 488	ASP	B	
Drottningparken	Fabriksgatan	Örebro	2014	–	4 237	0	0	0	0	0	4 237	8 000	–	ASP		
Litografen 1 & 2, Projekt	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012	–	9 350	0	0	0	0	0	9 350	–	–	ASP	B	
Olaus Petri 3:244	Östra Bangatan	Örebro	2014	–	3	0	0	0	0	0	3	5 000	15 000	ASP	B	
Summa projekt					21 048	4 118	4 315	1 933	0	201	31 615	102 952	90 814			
Summa Mälardalen					258 753	123 943	162 161	101 123	3 527	8 133	657 640	1 746 436	3 400 870			

Östra Götaland

KONTOR/BUTIK

Atollen 3	Lantmätargränd 53-63	Jönköping	2011	2013	2 790	2 404	0	0	765	5	5 964	890	90 051	COR	
Algen 1	Lantmätargränd 42	Jönköping	2013	–	0	4 236	0	0	0	162	4 398	2 749	60 400	COR	
Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1998	1990	9 394	0	0	0	0	0	9 394	4 951	98 400	COR	
Elektronen 1	Datorgatan 6	Jönköping	2008	2000	0	0	1 692	0	0	0	1 692	4 237	7 311	COR	B
Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	<1995	1963/1999	2 952	15 701	296	0	0	0	18 949	5 121	208 000	COR	
Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	<1995	1983/2001	0	9 531	0	0	0	14	9 545	19 226	63 400	COR	
Vakten 11	Batterigatan 2	Jönköping	2015	2009	5 261	1 672	0	0	0	0	6 933	10 947	–	COR	
Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	<1995	1992/2001	3 142	1 606	788	0	0	5	5 541	7 763	70 600	COR	
Varuhuset 1	Batterigatan 2	Jönköping	2009	2009	0	11 041	0	0	0	0	11 041	42 046	118 000	COR	
Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	<1995	1980	1 299	0	1 749	1 073	0	0	4 121	17 884	–	COR	
Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	2000	1955/1999	8 946	1 093	4 450	0	0	0	14 489	25 576	72 450	COR	
Vingen 4	Linnegatan 1	Jönköping	<1995	1970	1 322	530	0	1 883	0	0	3 735	17 281	14 347	COR	B
Visionen 3	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004	2010	7 406	0	299	0	0	0	7 705	12 269	106 800	COR	
Visionen 3 fd 1	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2004	1996/1995	9 731	0	423	0	0	0	10 154	27 162	48 612	COR	
Visionen 3	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2004	–	2 472	0	0	0	0	0	2 472	–	–	COR	
Vågskålen 3	Huskvarnavägen 40	Jönköping	2003	1983	8 439	0	7 580	0	0	51	16 070	42 536	39 360	COR	
Vägoporten 5	Vasavägen 4	Jönköping	2003	1955/2004	251	2 076	0	0	0	0	2 327	8 458	12 392	COR	
Ögongloben 5	Gråshagsgatan 11	Jönköping	2006	1961	3 512	0	0	0	0	0	3 512	7 346	7 261	COR	
Örontofsen 5	Granitvägen 7-9	Jönköping	2006	1976	1 053	880	3 641	0	0	0	5 574	15 061	28 755	COR	
Korpen 20	Repslagaregatan 15	Norrköping	2016	1964	1 496	1 019	27	0	992	0	3 534	1 453	22 268	COR	
Kvarnen 5	Västgötegatan 13	Norrköping	2016	1910	7 215	0	460	0	0	50	7 725	3 282	18 085	COR	
Beryllen 1	Urbergsgatan 90	Norrköping	2016	1971	2 407	3 632	62	121	0	4 031	10 253	10 970	0	COR	
Diket 7	Drottninggatan 64	Norrköping	2016	1940	2 328	1 325	323	150	1 666	0	5 792	2 192	55 393	COR	
Gamla Bron 13	Västgötegatan 15-17	Norrköping	2016	1929	2 358	243	0	60	327	0	2 988	1 363	22 082	COR	
Gamla Rådstugan 3	Gamla Torget 3	Norrköping	2016	1929	2 279	0	0	0	0	0	2 279	973	0	COR	
Knäppingsborg 7+8	Gamla Rådstugugatan 30	Norrköping	2016	1929	7 879	2 586	276	0	885	703	12 329	7 895	64 500	COR	
Markattan 11	Drottninggatan 32	Norrköping	2016	1969	1 816	1 560	830	0	0	0	4 206	1 636	23 190	COR	
Motorn 12	Lindövägen 5A	Norrköping	2016	1948	13 598	0	777	0	0	2	14 377	9 236	67 398	COR	
Spetsen 10	Kungsgatan 36-38	Norrköping	2016	1897	12 025	735	253	0	0	1	13 014	2 000	29 786	COR	
Spiran 12	Drottninggatan 50-52	Norrköping	2016	1972	7 396	1 235	0	0	0	10	8 641	2 546	86 200	COR	
Sprutan 6	Skomakaregatan 6-12	Norrköping	2016	1920	0	4 783	137	0	0	1 982	6 902	1 546	30 800	COR	
Banken 8	Borgmästaregatan 1	Linköping	2016	1929	2 730	0	0	0	0	0	2 730	873	0	COR	
Boklådan 7	Borgmästaregatan 4	Linköping	2016	1938	3 915	0	0	0	0	0	3 915	1 579	45 200	COR	
Borgmästaren 11	Badhusgatan 2	Linköping	2016	1936	1 215	985	191	0	1 072	0	3 463	1 091	31 926	COR	
Borgmästaren 2	Ågatan 27	Linköping	2016	1940	1 256	406	101	0	761	0	2 524	962	27 194	COR	
Decimalen 17	Storgatan 24	Linköping	2016	1981	5 722	4 393	219	0	0	1 800	12 134	5 220	97 400	COR	
Druvan 22	Storgatan 6-16	Linköping	2016	1962	5 454	1 661	468	437	2 558	7	10 585	4 610	93 200	COR	
Giggen 2	Gillbergagatan 24	Linköping	2016	1977	0	385	0	0	0	0	385	1 480	2 558	COR	

Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.- värde	Förv. bolag	Anm
					Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bo- städer	Övrigt					
Idéflödet 1	Teknikringen 20	Linköping	2016	2002	9 055	0	0	0	0	0	9 055	16 703	72 800	COR	
Idékretsen 4	Teknikringen 9	Linköping	2016	1991	6 131	0	102	0	0	0	6 233	14 065	37 200	COR	
Gården 15	Gillbergagatan 37-45	Linköping	2009	2013	6 105	0	3 600	0	0	0	9 705	34 706	65 200	COR	
Idémannen 1	Teknikringen 16	Linköping	2007	1990	580	0	0	0	0	0	580	4 212	4 959	COR	
Idémannen 2, Collegium	Teknikringen 7	Linköping	2007	1989	12 922	4 136	0	0	0	45	17 103	27 823	122 600	COR	
Idémannen 2, Datalinjen	Datalinjen 1	Linköping	2007	1989/1994	1 593	0	0	0	0	0	1 593	4 590	10 363	COR	
Idémannen 2, Teknikringen	Teknikringen 1 A-F	Linköping	2007	1984/1996	6 521	0	0	0	0	49	6 570	19 720	43 346	COR	
Idémannen 2, Vita Huset	Universitetsvägen 14	Linköping	2007	2002	8 136	0	0	0	0	0	8 136	29 597	69 200	COR	B
Jägmästaren 1	Djurgården	Linköping	2013	–	0	8 774	0	0	0	0	8 774	36 750	54 109	COR	
Magnetjärnet 6	Finnögatan 5 C	Linköping	2010	1996	2 388	0	0	0	0	0	2 388	8 328	10 623	COR	B
Summa kontor/butik					202 490	88 628	28 744	3 724	9 026	8 917	341 529	528 904	2 253 719		
LAGER/INDUSTRI															
Flahult 21:3	Momarken 42	Jönköping	2001	1980	0	0	3 824	0	0	0	3 824	24 177	15 383	COR	B
Flahult 21:5	Betavägen 17	Jönköping	2012	1997/2008	0	0	9 023	0	0	0	9 023	36 847	29 288	COR	B
Vargön 4	Vasavägen 5	Jönköping	2003	1989	0	0	3 500	570	0	0	4 070	6 694	12 763	COR	
Ättehögen 18	Fordonsvägen 8	Jönköping	2012	2013	0	0	0	3 334	0	0	3 334	11 009	17 794	COR	
Österbotten 4	Skeppsbrogatan 6	Jönköping	<1995	1930/1991	503	0	162	2 279	0	0	2 944	6 972	8 319	COR	
Överlappen 13	Kalkstensgatan 6-8	Jönköping	2004	1977/1995	2 105	0	275	3 376	0	0	5 756	22 575	27 852	COR	
Proppen 2	Malmgatan 16	Norrköping	2016	1978	965	0	0	18 475	0	0	19 440	15 550	42 063	COR	
Källemo 1	Källemogatan 12	Vaggeryd	<1995	1956/1988	0	0	7 552	0	0	0	7 552	48 347	11 123	COR	B
Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	<1995	1985/1989	0	0	0	6 303	0	0	6 303	18 598	11 581	COR	
Summa lager/industri					3 573	0	24 336	34 337	0	0	62 246	190 769	176 166		
PROJEKT															
Ögongloben 6	Kindgrensagatan 4	Jönköping	2008	1997	0	0	0	0	0	0	0	7 500	6 234	COR	B
Överstycket 25	Kindgrensagatan 3	Jönköping	2008	1981	348	0	7 190	0	0	0	7 538	16 342	13 591	COR	B
Jägmästaren 1B	Djurgården	Linköping	2013	–	0	0	0	0	0	0	0	7 631	1 891	COR	B
Summa projekt					348	0	7 190	0	0	0	7 538	31 473	21 716		
OBEBYGGD MARK															
Visionen 4	Bataljongsagatan 10	Jönköping	2013	–	0	0	0	0	0	0	0	4 750	914	COR	
Visionen 6	Bataljongsagatan 10-12	Jönköping	2015	–	0	0	0	0	0	0	0	–	1 575	COR	
Summa obebyggd mark					0	0	0	0	0	0	0	4 750	2 489		
Summa Östra Götaland					206 411	88 628	60 270	38 061	9 026	8 917	411 313	755 896	2 454 090		
Sammanfattning															
Storgöteborg					463 100	74 786	462 261	174 739	8 246	16 294	1 199 426	2 325 553	7 041 950		
Öresundsregionen					302 802	50 938	278 995	51 625	985	26 672	712 017	1 523 789	4 902 133		
Storstockholm					209 844	40 925	220 212	104 678	0	21 548	597 207	926 852	4 003 693		
Mälardalen					258 753	123 943	162 161	101 123	3 527	8 133	657 640	1 746 436	3 400 870		
Östra Götaland					206 411	88 628	60 270	38 061	9 026	8 917	411 313	755 896	2 454 090		
Summa Castellum					1 440 910	379 220	1 183 899	470 226	21 784	81 564	3 577 603	7 278 526	21 802 736		

Ordlista

BNP	avser bruttonationalprodukt.
Bolaget eller Castellum	avser Castellum AB (publ).
BTA	avser betalda tecknade aktier som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier.
Carnegie	avser Carnegie Investment Bank AB (publ).
Castellum, Bolaget eller Koncernen	avser i, beroende på sammanhanget, Castellum AB (publ) eller Castellum AB (publ) och dess dotterbolag.
CORHEI	avser CORHEI Fastighets AB.
DKK eller danska kronor	avser den lagliga valutan i Danmark.
Emissionsgarantiavtalet	avser Bolagets ingångna emissionsgarantiavtal daterat den 13 april 2016 med Joint Global Coordinators.
Erbjudandet eller Företrädesemissionen	avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utomlands att teckna aktier i Castellum AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Prospekt.
EUR	avser euro, den gemensamma valutan för Europeiska unionens medlemsstater som är medlemmar i Europeiska monetära unionen och har antagit euron som sin lagliga valuta.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
Garanterade Aktier	avser de ej tecknade eller betalda Nya Aktier Joint som Global Coordinators enligt Emissionsgarantiavtalet åtagit sig att under vissa förutsättningar teckna.
Handelsbanken	avser Svenska Handelsbanken AB (publ) eller, när så är tillämpligt, Handelsbanken Capital Markets (en del av Svenska Handelsbanken AB (publ)).
IFRS	avser International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.
Joint Global Coordinators	avser Carnegie Investment Bank AB (publ), HSBC Bank plc, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ).
Koden	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
KPI	avser konsumentprisindex.
kvm	avser kvadratmeter.
MSEK	avser miljoner kronor.

Norrporten	avser Norrporten AB (publ).
NPI	avser nettoprisindex.
Nya Aktier	avser nya aktier i Företrädesemissionen.
Prospekt	avser detta dokument.
Prospektdirektivet	avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som skall offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG.
Regulation S	avser Regulation S i USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.
Securities Act	avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.
SEK eller kronor	avser den lagliga valutan i Sverige.
Swedbank	avser Swedbank AB (publ).
Vederlagsaktierna	avser utgivandet av 19 194 458 Nya Aktier genom en apportemission och överlåtelse av 8 006 708 egna aktier till Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden, motsvarande sammanlagt cirka 10,0 procent av samtliga aktier och röster i Bolaget.
Värderingsintygen	avser värderingsintygen utfärdade av Forum Fastighetsekonomi AB den 4 maj 2016, Newsec Egeskov & Lindquist A/S den 2 maj 2016 och RED Property Advisors den 4 maj 2016, avseende Bolagets fastigheter i Sverige och Danmark.

Adresser

Castellum AB (publ)

Besöksadress:

Kaserntorget 5, Göteborg

Postadress:

Box: 2269

SE-403 14 Göteborg

Telefon: +46 31 60 74 00

Joint Global Coordinators

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Besöksadress:

Regeringsgatan 56, Stockholm

Postadress:

Carnegie Investment Bank AB

SE-103 38 Stockholm

Telefon: +46 8 5886 88 00

HSBC Bank plc

Besöksadress:

8 Canada Square, London, Storbritannien

Postadress:

HSBC Bank plc

8 Canada

Square, London, E14 5HQ

United Kingdom

Telefon: +44 207 991 8888

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Besöksadress:

Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm

Postadress:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

SE-106 40 Stockholm

Telefon: +46 771-62 10 00

Handelsbanken Capital Markets

Besöksadress:

Blasieholmstorg 11–12, Stockholm

Postadress:

Handelsbanken Capital Markets

SE-106 70 Stockholm

Telefon: +46 8 701 10 00

Swedbank AB (publ)

Besöksadress:

Landsvägen 40, Stockholm

Postadress:

Swedbank AB (publ)

SE-105 34 Stockholm

Telefon: +46 8 585 900 00

Juridisk rådgivare till Castellum AB (publ)

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Besöksadress:

Hamngatan 2, Stockholm

Postadress:

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Box 5747

114 87 Stockholm

Telefon: +46 8 670 66 00

Juridisk rådgivare till Joint Global Coordinators

Linklaters Advokatbyrå AB

Besöksadress:

Regeringsgatan 67, Stockholm

Postadress:

Box 7833

103 98 Stockholm

Telefon: +46 8 665 66 00

Revisorer

Hans Warén (Deloitte AB)

Postadress:

Box 33
401 20 Göteborg

Magnus Fredmer (Ernst & Young AB)

Postadress:

Box 7850
103 99 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Postadress:

Box 191
101 23 Stockholm



CASTELLUM

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