

Tillägg 2022:1 till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program.

FI Dnr: 22-33519

Tillägg till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 8 april 2022 (dnr 22-6524) ("Grundprospektet"). Detta tillägg ("Tilläggsprospekt") har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 21 december 2022 samt offentliggjorts på Castellum AB:s hemsida den 21 december 2022.

Vid tidpunkten för godkännande av detta Tilläggsprospekt föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte. Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Castellum AB:s webbplats www.castellum.se.

Tillägget har upprättats med anledning av att globala förändringar har skett i det makroekonomiska klimatet vilket kan leda till ökade risker, samt att förändringar av Castellums ägarförhållanden, kreditrating, styrelse och koncernledning har skett. Genom tillägget införlivas även delårsrapport för 2022 års tredje kvartal genom hänvisning. Nu nämnda händelser ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Texten *"En svag ekonomi eller en försämring av de globala eller regionala ekonomiska villkoren skulle kunna påverka efterfrågan på lokaler negativt, vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexupp-räkning i befintliga avtal."* i sjätte meningen i första stycket i avsnittet under rubriken *"Makroekonomiska risker"* på sidan 7 ska utgå och ersättas av följande text:
"En svag ekonomi eller en försämring av de globala eller regionala ekonomiska villkoren skulle kunna påverka marknadsvärdet på Bolagets fastigheter och övriga tillgångar, inklusive Bolagets aktieinnehav i Entra ASA, samt påverka efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror och utebliven indexuppräknings i befintliga avtal."
- Texten *"Dessutom kan globala makroekonomiska förhållanden påverkas negativt av till exempel politiska spänningar, krigshandlingar och/eller utökade sanktioner, särskilt som ett resultat av konflikten mellan Ryssland och Ukraina."* i fjärde meningen i tredje stycket i avsnittet under rubriken *"Makroekonomiska risker"* på sidan 7 ska utgå och ersättas av följande text:
"Dessutom kan globala makroekonomiska förhållanden påverkas negativt av till exempel politiska spänningar, krigshandlingar och/eller utökade sanktioner, särskilt som ett resultat av kriget mellan Ryssland och Ukraina. Även om längden, effekten och resultatet av det pågående kriget i Ukraina är mycket oförutsägbart, kan konflikten (inklusive införandet av sanktioner från USA, EU, Storbritannien och andra nationer, samt ryska motsanktioner) leda till betydande marknadsstörningar, inklusive betydande volatilitet i råvaru- och energipriser, internationella kredit- och kapitalmarknader, tillgångspriser, avbrott i leveranskedjor och försämrade finansieringsvillkor."
- Vidare ska följande text inkluderas som ett nytt fjärde stycke i avsnittet under rubriken *"Makroekonomiska risker"* på sidan 7:

”Ekonomier över hela Europa och globalt upplever för närvarande ett betydande inflationstryck. Detta har förvärrats av de sanktioner som införts som ett svar på det pågående kriget i Ukraina, vilket har lett till ytterligare höjningar av energi-, råvaru- och bränslepriserna. Som svar på stigande inflation förväntas styrräntor att höjas. Räntekostnader utgör Bolagets enskilt största kostnadspost och en betydande räntehöjning skulle öka kostnaderna för finansieringen av Bolaget. Hög eller stigande inflation kan också ha direkta och indirekta effekter på hyresgästernas affärer och hyresgästernas förmåga att betala hyra eftersom de har mindre disponibla inkomster, vilket kan leda till ökade uteblivna hyresbetalningar. Dessutom kan inflationen påverka kostnaden för projektutveckling och driftkostnad negativt om den bärs av Bolaget vid till exempel outhyrda lokaler. Sådana förändringar i ränta och inflation kan även påverka marknadens avkastningskrav och marknadsvärdet på Bolagets fastigheter. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan det medföra en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.”

- Efter tredje meningen ”*En annan betydande kostnadspost för Bolaget är elpriset, vilket styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad.*” i första stycket i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till fastighetskostnader och skador på Bolagets fastigheter*” på sidorna 8-9 ska följande text läggas till:
”Elpriserna kommer sannolikt att vara höga till följd av bland annat kriget i Ukraina.”
- Efter sjätte meningen ”*Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer, såsom tillgång, vakanser, hyresnivåer och fastighetskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna ekonomiska trender, räntor och inflation.*” i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till värdeförändringar på fastigheter*” på sidan 9 ska följande text läggas till:
”Om räntorna fortsätter att stiga kommer detta att sätta press på portföljvinstkastningen, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla.”
- Texten ”*Fastighetstransaktioner, framförallt förvärv, är en viktig del av Bolagets normala verksamhet och kommer även framgent vara en del av Bolagets tillväxtstrategi.*” i första meningen i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till fastighetstransaktioner*” på sidan 9 ska utgå och ersättas med följande:
”Fastighetstransaktioner är en viktig del av Bolagets löpande verksamhet.”
- Efter tredje meningen ”*Bolaget kan komma att sälja fastigheter av en mängd olika orsaker, inklusive i syfte att anpassa sin fastighetsportfölj till efterfrågan eller för att finansiera andra investeringar i nya fastigheter samt ny- till och ombyggnation.*” i fjärde stycket i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till fastighetstransaktioner*” på sidan 10 ska följande text läggas till:
”Under det kommande året avser Bolaget att öka volymen av avyttringar och vara försiktiga med förvärv, i syfte att stärka dess balansräkning.”
- Andra meningen ”*Integrationen av Kungsleden beräknas vara slutförd till sommaren 2022.*” i andra stycket i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till Kungsledenförvärvet*” på sidan 10 ska strykas.
- Efter andra meningen i avsnittet under rubriken ”*Risker relaterade till fastighetsutveckling*” på sidan 10 ska följande text läggas till:
”Medan Bolagets långsiktiga strategi för fastighetsportföljen är oförändrad planerar Bolaget att successivt reducera sin investeringsvolym till lägre än 2 procent av

fastighetsportföljens värde på årsbasis, med ökat fokus på de mest lönsamma projekten, i syfte att stärka sin balansräkning.”

- Efter femte meningen ”Under 2021 påbörjade Bolaget även SEEL:s etablering på Gateway Säve, en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 Mkr, samt nyproduktion av två logistikfastigheter varav en i Stockholm och en i Helsingborg med en sammanlagd investeringsvolym på 482 Mkr.” i avsnittet under rubriken ”Risker relaterade till fastighetsutveckling” på sidan 10 ska följande text läggas till:
”Under andra halvan av 2022 påbörjade Bolaget även utvecklingen av ett nytt specialistdjursjukhus om 7 000 kvm i Mölndal, med en investeringsvolym om ca 393 mkr samt nyproduktion av ett polishus på Hisingen i Göteborg om 9 000 kvm med en investeringsvolym om ca 470 mkr.”
- Efter sjätte meningen ”Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande, m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål.” i avsnittet under rubriken ”Risker relaterade till fastighetsutveckling” på sidan 10 ska följande text läggas till:
”I synnerhet kan ökade renoverings- och underhållskostnader uppstå, till exempel på grund av ökande lagkrav på energieffektivitet, eller på grund av inflation, ökade elpriser och den globala bristen på råvaror och material som kan driva upp priser och kostnader.”
- Texten ”Det finns en risk att Bolaget, över tid, inte kan behålla eller nyrekrytera kvalificerad personal i tillräcklig omfattning vilket leder till ökade kostnader, sämre kundrelationer och minskad intern effektivitet vilket i förlängningen leder till sämre lönsamhet. Eventuella störningar kopplade till en eller flera ledande personers avgång, kan ha en negativ påverkan på Bolagets förmåga att på kort sikt implementera sin strategi vilket kan leda till betydande negativ påverkan på bolagets verksamhet, operativa resultat och finansiella ställning.” efter tredje meningen i avsnittet under rubriken ”Risker relaterade till bolagets medarbetare” på sidan 11 ska utgå och ersättas med följande text:
”Bolaget har nyligen varit föremål för förändringar inom ledningsgruppen och det finns en risk att Bolaget, över tid, inte kan behålla eller nyrekrytera kvalificerad personal i tillräcklig omfattning vilket skulle kunna leda till ökade kostnader, försämrade kundrelationer och minskad intern effektivitet vilket i förlängningen skulle kunna leda till sämre lönsamhet. Exempelvis kommer Jakob Mörndal avgå som Chief Operating Officer och lämna Bolaget den 31 december 2022. Sebastian Schlasberg tar över som Chief Operating Officer från 1 januari 2023. Vidare meddelade Maria Strandberg den 17 november 2022 att hon kommer att avgå som Chief Financial Officer. Hon kommer att kvarstå i rollen tills nuvarande finanschef Jens Andersson tillträder som ny Chief Financial Officer den 14 februari 2023. Per 16 december 2022 har ingen ersättare formellt utsetts som ny finanschef. Slutligen meddelade Rutger Arnhult den 14 december 2022 att han kommer att lämna rollen som verkställande direktör för Bolaget. Han kommer att kvarstå i rollen så länge styrelsen finner lämpligt. Styrelsen har inlett en process för att tillsätta en ersättare. Rutger Arnhult har även informerat valberedningen om att han inte kommer inte att ställa upp för omval till styrelsen. Eventuella störningar kopplade till en eller flera ledande personers avgång, kan ha en negativ påverkan på Bolagets förmåga att på kort sikt implementera sin strategi vilket kan leda till betydande negativ påverkan på Bolagets verksamhet, operativa resultat och finansiella ställning.”

- Andra meningen ”Exempel på sådana covenants som finns i vissa av Bolagets kreditavtal är bestämmelser om kontrollägarförändring, soliditetskrav, räntetäckningskrav och cross-default klausuler (vilket innebär att kreditavtalet kan sägas upp p g a att Bolaget brutit mot bestämmelserna i ett annat avtal).” i andra stycket i avsnittet under rubriken ”Finansieringsrisk” på sidan 11 ska utgå och ersättas med följande:
 ”Exempel på sådana covenants som finns i vissa av Bolagets kreditavtal är bestämmelser om kontrollägarförändring (eller, när det gäller vissa avtal, att en person, eller flera personer som agerar gemensamt, skulle äga aktier som representerar mer än 30 procent av aktiekapitalet eller röstetalet i Bolaget), soliditetskrav, räntetäckningskrav och cross-default klausuler (vilket innebär att kreditavtalet kan sägas upp på grund av att Bolaget brutit mot bestämmelserna i ett annat avtal).”
- Vidare ska efter tredje stycket i avsnittet under rubriken ”Finansieringsrisk” på sidan 11 följande avsnitt inkluderas:
”Risker relaterade till Bolagets kreditbetyg
 Bolaget har sökt och erhållit ett kreditbetyg om Baa3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”**Moody’s**”). Om Bolagets långfristiga kreditbetyg skulle sänkas kan framtida emissioner av icke säkerställda obligationer bli väsentligt dyrare och det finns risk att man inte uppnår sitt målbelopp. Moodys skulle kunna sänka Bolagets kreditbetyg om till exempel Bolagets likviditetsnivå eller värdet på Bolagets obelånade tillgångar inte når upp till vissa nivåer, eller om fasta avgiftstäckningsgrader skulle överstiga vissa nivåer. Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle realiseras kan detta potentiellt påverka både kostnaden och tillgängligheten för ny finansiering och det kan bli svårare för Bolaget att fullfölja sin nuvarande finansieringsstrategi, vilket kan medföra en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.”
- Andra meningen ”Bolaget äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om ca 13,1 Mdkr, vilket innebär att Bolaget av den anledningen är exponerat för valutarisk.” i avsnittet under rubriken ”Valutarisk” på sidan 12 ska utgå och ersättas med följande:
 ”Bolaget äger fastigheter i Danmark och Finland som per den 30 september 2022 uppgick till ett sammanlagt värde om 13,5 Mdkr, vilket innebär att Bolaget av den anledningen är exponerat för valutarisk.”

 Andra stycket ”Nedanstående nyckeltal hänförliga till räkenskapsåren 2020 och 2021 är hämtade från Koncernens årsredovisning för 2021 (införlivad i detta Grundprospekt genom hänvisning).” i avsnittet under rubriken ”Alternativa nyckeltal” på sidan 39 ska utgå och ersättas med följande:
 ”Nedanstående nyckeltal hänförliga till räkenskapsåren 2020 och 2021 samt perioden 1 januari – 30 september 2022 är hämtade från Koncernens årsredovisning för 2021 (införlivad i detta Grundprospekt genom hänvisning) samt Koncernens delårsrapport för Q3 2022 (införlivad i detta Grundprospekt genom hänvisning).”
- Texten under definitionen ”Belåningsgrad” i avsnittet ”Definitioner och förklaringar” på sidan 40 ska utgå i sin helhet och ersättas med följande:
 ”Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad. Belåningsgrad är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar

nyckeltalet enligt följande: räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.”

- Följande definition ska läggas till i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 nedanför definitionen ”*Belåningsgrad*”:
”Belåningsgrad fastighet
 Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad fastighet. Belåningsgrad fastighet är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar nyckeltalet enligt följande: räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.”
- Vidare ska hela texten under definitionen ”*Förvaltningsresultat*” i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 utgå och ersättas med följande:
 ”Förvaltningsresultat är ett mått som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma kassaflödesgenereringen från den löpande förvaltningen. Förvaltningsresultatet utgör även basen för vad som årligen kan delas ut till aktieägarna. Förvaltningsresultatet beräknas enligt följande: redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som i intressebolag/joint venture. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.”
- Vidare ska hela texten under definitionen ”*Nettoinvesteringar*” i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 utgå och ersättas med följande:
 ”Castellum har som ett övergripande mål att uppnå 10 % tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie. Castellum anser att måttet nettoinvesteringar är relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att uppnå målsättningen avseende tillväxt i förvaltningsresultatet. Castellums definition av nettoinvesteringar avser förvärv jämte ny-, till- och ombyggnation med avdrag för försäljningar.”
- Vidare ska hela texten under definitionen ”*Substansvärde EPRA NRV*” i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 utgå och ersättas med följande:
 ”Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet. Castellum betraktar nyckeltalet substansvärde EPRA NRV som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.”
- Vidare ska hela texten under definitionen ”*Substansvärde EPRA NTA*” i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 utgå och ersättas med följande:
 ”Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet substansvärde EPRA NTA som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.”
- Vidare ska hela texten under definitionen ”*Substansvärde EPRA NDV*” i avsnittet ”*Definitioner och förklaringar*” på sidan 40 utgå och ersättas med följande:

“Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet substansvärde EPRA NDV som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.”

- Tabellen ”Belåningsgrad” under avsnittet ”Alternativa nyckeltal” på sidan 39 ska utgå och ersättas med följande två tabeller:

Belåningsgrad

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021	31 december 2020
Belåningsgrad	40,0 %	36,2 %	39,2 %	41,4 %

Belåningsgrad fastighet

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021	31 december 2020
Belåningsgrad fastighet	47,1 %	43,2 %	45,5 %	44,1 %

- Vidare ska tabellerna på sidorna 39-40 i avsnittet under rubriken ”Alternativa nyckeltal” kompletteras med följande kolumner:

Förvaltningsresultat, Mkr / kr/aktie

	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Förvaltningsresultat	3 479 / 10,49	2 503 / 9,14

Nettoinvesteringar

	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Nettoinvesteringar	1 435	-3 374

Räntetäckningsgrad

	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Räntetäckningsgrad	399 %	545 %

Substansvärde EPRA NRV, Mkr / kr/aktie

	30 september 2022	30 september 2021
Substansvärde EPRA NRV	85 179 / 259,37	62 695 / 230,43

Substansvärde EPRA NTA, Mkr / kr/aktie

	30 september 2022	30 september 2021
--	-------------------	-------------------

Substansvärde EPRA NTA	81 019 / 246,71	60 169 / 221,15
------------------------	-----------------	-----------------

Substansvärde EPRA NDV, Mkr / kr/aktie

	30 september 2022	30 september 2021
Substansvärde EPRA NDV	69 304 / 211,03	50 851 / 186,90

Skuldkvot

	30 september 2022	30 september 2021
Skuldkvot	13,1	11,5

- Tabellen ”Belåningsgrad” i avsnittet under rubriken ”Härledning av nyckeltal” på sidorna 40-41 ska utgå och ersättas med följande två tabeller:

Belåningsgrad

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021	31 december 2020
Räntebärande skulder	76 637	47 987	70 829	45 720
Likvida medel	-2 101	-2 227	-1 197	-161
Räntebärande skulder netto	74 536	45 760	69 632	45 559
Totala tillgångar	186 474	126 514	177 632	109 916
Belåningsgrad	40,0 %	36,2 %	39,2 %	41,4 %

Belåningsgrad fastighet

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021	31 december 2020
Räntebärande skulder	76 637	47 987	70 829	45 720
Likvida medel	-2 101	-2 227	-1 197	-161
Räntebärande skulder netto	74 536	45 760	69 632	45 559
Förvaltningsfastigheter	158 329	104 342	153 146	103 042
<u>Förvärvade ej tillträdna fastigheter</u>	-45	-137	-187	-

Sålda ej frånträdde fastigheter	28	1 698	88	220
Förvaltningsfastigheter	158 312	105 903	153 047	103 262
Belåningsgrad fastighet	47,1 %	43,2 %	45,5 %	44,1 %

- Vidare ska tabellen ”Förvaltningsresultat, Mkr / kr/aktie” i avsnittet under rubriken ”Härledning av nyckeltal” på sidan 41 utgå i sin helhet och ersättas med följande tabell:

Förvaltningsresultat, Mkr / kr/aktie

	Jan – September 2022	Jan – September 2021	31 december 2021	31 december 2020
Resultat före skatt	8 070 / 24,33	6 879 / 25,12	11 869 / 41,95	7 028 / 25,68
Återläggning:				
Förvärvskostnader	4 / 0,01	20 / 0,07	76 / 0,27	25 / 0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	- / -	27 / 0,10	27 / 0,10	70 / 0,26
Omvärdering resultat stegvis förvärv	- / -	- / -	-111 / -0,39	- / -
Resultat intressebolag exkl. Förvaltningsresultat	765 / 2,31	277 / 1,01	-981 / -3,47	- / -
Värdeförändring Goodwill	151 / 0,46	-191 / -0,70	194 / 0,69	- / -
Värdeförändring fastighet	-2 857 / -8,61	-4 531 / -16,54	-7 185 / -25,40	-3 863 / -14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	58 / 0,17	-51 / -0,19	-42 / -0,15	- / -
Värdeförändring derivat	-2 712 / -8,18	73 / 0,27	-325 / -1,15	120 / 0,44
Förvaltningsresultat	3 479 / 10,49	2 503 / 9,14	3 522 / 12,45	3 380 / 12,35

- Vidare ska tabellen ”Substansvärde EPRA NRV, NTA & NDV, Mkr / kr/aktie” i avsnittet under rubriken ”Härledning av nyckeltal” på sidan 42 utgå i sin helhet och ersättas med följande tabell:

Substansvärde EPRA NRV, NTA & NDV, Mkr / kr/aktie

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021	31 dec 2020
Eget kapital enligt balansräkning	84 096 / 256,08	62 622 / 230,16	83 637 / 246	48 243 / 174
Återläggning:				
Hybridobligation	-10 169 / -30,97	-10 171 / -37,38	-10 164 / -30	- / -
Innehav utan bestämmande inflytande	- / -	- / -	-693 / -2,03	- / -
Beslutad, ej verkställd utdelning	624 / 1,90	- / -	- / -	- / -
Derivat enligt balansräkning	-2 995 / -9,12	606 / 2,23	563 / 2	1 132 / 4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-5 054 / -15,39	-1 407 / -5,17	-5 351 / -15	-1 480 / -5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	18 677 / 56,87	11 045 / 40,60	17 351 / 50	11 376 / 41
Substansvärde EPRA NRV	85 179 / 259,37	62 695 / 230,43	85 343 / 251	59 271 / 214
Avdrag				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193 / -0,59	-193 / -0,71	-193 / -1	-193 / -1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 % ¹	-3 967 / -12,08	-2 333 / -8,57	-3 160 / -9	-2 284 / -8

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 21,4 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

Substansvärde EPRA NTA	81 019 / 246,71	60 169 / 221,15	81 990 / 241	59 217 / 214
Återläggning				
Derivat enligt ovan	2 995 / 9,12	-606 / -2,23	-563 / -2	-1 132 / -4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 710 / -44,79	-8 712 / -32,02	-14 191 / -41	-9 091 / -33
Substansvärde EPRA NDV	69 304 / 211,03	50 851 / 186,90	67 236 / 197	46 570 / 168

- Vidare ska tabellerna på sidorna 40-43 i avsnittet under rubriken ”Härledning av nyckeltal” kompletteras med följande kolumner:

Nettoinvesteringar

	Jan – September 2022	Jan – September 2021
Förvärv	312	8 846
Ny-, till- och ombyggnation	3 687	2 488
Summa investering	3 999	11 334
Försäljningspris	-2 564	-14 708
Nettoinvesteringar	1 435	-3 374

Räntetäckningsgrad

	Jan – September 2022	Jan – September 2021
Förvaltningsresultat	3 479	2 503
Återläggning:		
Räntenetto	1 164	562
Förvaltnings- resultat exkl. räntenetto	4 643	3 065
Räntetäckningsgrad	399 %	545 %

Skuldkvot

	30 september 2022	30 september 2021
Räntebärande skulder	76 637	47 987

Likvida medel	-2 101	-2 227
Räntebärande skulder netto	74 536	45 760
Driftsöverskott	4 470	3 094
Centraladministration	-213	-108
Rörelseresultat	4 257	2 986
Skuldkvot	13,1	11,5

- I tabellen under avsnittet med rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 ska ”⁽¹⁾” läggas till efter ”Rutger Arnhult” och följande text ska läggas till under tabellen:
- ”⁽¹⁾ Rutger Arnhult meddelade den 14 december 2022 att han kommer att lämna rollen som verkställande direktör för Bolaget. Han kommer att kvarstå i rollen så länge styrelsen finner lämpligt. Styrelsen har inlett en process för att tillsätta en ersättare. Rutger Arnhult har även informerat valberedningen om att han inte kommer inte att ställa upp för omval till styrelsen.”
- I tabellen under avsnittet med rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 ska ”⁽²⁾” läggas till efter ”Maria Strandberg” och följande text ska läggas till under tabellen:
”⁽²⁾ Maria Strandberg meddelade den 17 november 2022 att hon kommer att avgå som Chief Financial Officer. Hon kommer att kvarstå i rollen tills nuvarande finanschef Jens Andersson tillträder som ny Chief Financial Officer den 14 februari 2023.”
- Vidare ska ”⁽³⁾” läggas till efter ”Jakob Mörndal” i avsnittet under rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 och följande text ska läggas till under tabellen:
”⁽³⁾ Jakob Mörndal ska avgå som Chief Operating Officer och lämna Bolaget den 31 december 2022 och Sebastian Schlasberg kommer ta över som Chief Operating Officer från 1 januari 2023.”
- Vidare ska ”⁽⁴⁾” läggas till efter ”Jens Andersson” i avsnittet under rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 och följande text ska läggas till under tabellen:
”⁽³⁾ Jens Andersson utsågs den 16 december 2022 till ny CFO på Bolaget. Han kommer att tillträda sin nya roll som CFO den 14 februari 2023. Per 16 december 2022 har ingen ersättare formellt utsetts som ny finanschef.”
- I tabellen under rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 ska under rubriken ”Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet” avseende Jakob Mörndal följande text läggas till efter ”Servistore AB”:
”, Everysport Group AB (publ)”.
- I tabellen under rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 under rubriken ”Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet” avseende Sven Stork ska texten utgå och ersättas med: ”Styrelseledamot i Kista Limitless AB.”
- I tabellen under rubriken ”Koncernledning” på sidan 45 under rubriken ”Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet” avseende Mats Eriksson ska i slutet av meningen ”Ledamot i Miljö- och Klimat-rådet Västmanland.” texten ”och EffektForum Västmanland.” läggas till.

- Vidare ska texten ”och styrelseledamot i Tyréns AB” under rubriken ”*Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet*” avseende Mariette Hilmersson i tabellen under rubriken ”*Koncernledning*” på sidan 45 utgå och ersättas med ”och styrelseledamot i Akademiska Hus AB.”
- I tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 efter rad 6 avseende Joacim Sjöberg ska följande text läggas till under kolumnerna vars rubriker nämns nedan:
Namn: ”Leiv Synnes”, Födelseår: ”1970”, Styrelseledamot sedan: ”2022”, Befattning: ”Styrelseledamot”, Andra pågående uppdrag: ”CFO och vice VD i Akelius Residential Property AB (publ).”
- Vidare ska texten under rubriken ”*Andra pågående uppdrag*” i tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 avseende Per Berggren utgå och ersättas med följande text:
”Styrelseordförande i Podium Fastigheter AB och Fondamentor AB. Styrelseledamot i Fasticon AB, White Arkitekter AB och Tingsvalvet Fastighets AB (publ).”
- Vidare ska texten ”Carnegie Investment Bank AB (publ)” under rubriken ”*Andra pågående uppdrag*” i tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 avseende Anna-Karin Celsing utgå och ersättas med ”Svensk Husproduktion AB”.
- Vidare ska texten under rubriken ”*Andra pågående uppdrag*” i tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 avseende Anna Kinberg Batra utgå och ersättas med följande:
”Styrelseordförande i Swedish Space Corporation. Styrelseledamot i Carasent ASA, Nederman Holding AB och Polarium Energy Solutions AB.”
- Vidare ska texten under rubriken ”*Andra pågående uppdrag*” i tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 avseende Henrik Käll utgå och ersättas med följande text:
”VD och Styrelseordförande i Fxity AB. Styrelseledamot i Garantum Fondkommission AB, Bellmer Capital AB och Nordend AB.”
- Vidare ska andra och tredje meningen ”*Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB. Styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB och KlaraBo Svergie AB.*” i tabellen under rubriken ”*Styrelse*” på sidan 45 avseende Joacim Sjöberg utgå och ersättas med texten:
”Styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB, Entra ASA och KlaraBo Sverige AB.”
- Revisorns adress och kontaktuppgifter under avsnittet ”*Externa revisorer*” på sidan 46 ska ersättas i sin helhet av följande:
”Deloitte
Kyrkogatan 48
411 08 Göteborg
Tel +46 75 246 43 00
www.deloitte.com/se”
- Stycket under rubriken ”*Större aktieägare*” på sidan 47 ska utgå och ersättas med följande text:
”Per den 30 september 2022 hade Bolaget ca 106 000 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till ca 34 procent. Bolaget har per 1 december 2022 två direktregistrerade ägare, Akelius Residential Property AB med ett innehav överstigande 11 procent samt Rutger Arnhult med ett innehav överstigande 4 procent. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt

kontroll över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som kan leda till en förändring av kontrollen i Emittenten.”

- Stycke 4 under avsnittet ”*Det sammanslagna bolaget*” på sidan 49 ska utgå och ersättas med följande text:
”Enligt Bolagets nya finanspolicy som antogs 15 november 2022 strävar Bolaget efter att det sammanslagna bolaget ska ha en räntetäckningsgrad på 300 procent samt att belåningsgraden enligt definition nettoskuld dividerat med balansomslutning varaktigt inte ska överstiga 40 procent.”
- Första meningen ”*Per datum för detta Grundprospekts godkännande har Bolaget ett kreditbetyg (”Rating”) om ”Baa2” med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”Moody’s”).*” i första stycket i avsnittet under rubriken ”*Kreditrating*” på sidan 55 ska utgå och ersättas av följande text:
”Per 1 december 2022 har Bolaget ett kreditbetyg (”Rating”) om ”Baa3” med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”Moody’s”).”
- Texten i avsnittet under rubriken ”*Information om trender*” på sidan 56 och texten i avsnittet under rubriken ”*Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning*” på sidan 56 ska utgå och ersättas av följande text:
”**Förändringar i finansiell ställning, finansiellt resultat och framtidsutsikter**
Det har inte ägt rum några väsentliga negativa förändringar i Koncernens framtidsutsikter sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 offentliggjordes.

Det har inte ägt rum några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 30 september 2022 (vilket är utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts).”
- Följande tabell införlivas (berörda delar kvarstår men kompletteras) under första textstycket ovanför tabellen med rubriken ”*Årsredovisning 2021*” under rubriken ”*Handlingar som införlivats genom hänvisning*” på sidan 56:

Delårsrapport januari – september 2022	Sida
Totalresultat för Koncernen	4
Balansräkning för Koncernen	7
Kassaflödesanalys	16
Förändring av eget kapital	7
Redovisningsprinciper och noter	22

- Texten i tredje stycket på sidan 57 under rubriken ”*Handlingar som införlivats genom hänvisning*” kompletteras (berörda delar kvarstår) med följande text som ska läggas till under rubriken ”*Länkar till införlivade handlingar:*” ovanför texten ”*Årsredovisning 2021:...*”:
”Delårsrapport januari – september 2022:
<https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202210081905-1.pdf>”