

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.



Pressmeddelande nr 13

Göteborg 13 april 2016

Castellum förvärvar Norrporten samt genomför företrädesemission och riktad emission till Andra och Sjätte AP-fonden

Castellum AB (publ) ("Castellum") har idag tecknat avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om förvärv av samtliga aktier i Norrporten AB (publ) ("Norrporten") för en köpeskillning om 10,4 miljarder kr kontant och 23,4¹ miljoner aktier ("Vederlagsaktierna") i Castellum ("Förvärvet"). I syfte att finansiera del av förvärvet har Castellums styrelse beslutat om en fullt garanterad nyemission av aktier, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande, med företrädesrätt för Castellums aktieägare ("Företrädesemissionen") samt att föreslå extra bolagsstämma att bemyndiga styrelsen att besluta om en apportemission riktad till Andra och Sjätte AP-fonden ("Apportemissionen") (tillsammans "Transaktionen").

Transaktionen i korthet

- Castellum förvärvar samtliga aktier i Norrporten och betalar på tillträdesdagen 10,4 miljarder kr kontant samt 23,4¹ miljoner Castellum-aktier, vilket motsvarar 13,4² miljarder kr
- Andra och Sjätte AP-fonden erhåller totalt 14,0 miljarder kr, baserat på emissionskursen i Apportemissionen om 133 kronor per Castellum-aktie och inklusive en utdelning om 464 Mkr som betalas före tillträdesdagen
- Den kontanta köpeskillningen avses finansieras genom dels en fullt ut garanterad företrädesemission, om cirka 6,5 miljarder kr, dels utnyttjande av nya och befintliga räntebärande kreditfaciliteter, om cirka 3,9 miljarder kr
- Castellums fastighetsvärde proforma ökar till 71 miljarder kr och det årliga förvaltningsresultatet proforma ökar med drygt 900 Mkr från 1,6 miljarder kr till 2,5 miljarder kr, exklusive samordningsvinster, vilka på årsbasis beräknas uppgå till 150 Mkr
- Norrportens fastigheter utgörs genomgående av högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort
- Förvärvet av Norrporten kompletterar och stärker Castellums marknadsposition. Genom förvärvet utökas Castellums utbud av fastighets- och lokaltyper, samtidigt som den geografiska närvaron breddas
 - Förvärvet stärker Castellums närvaro och marknadsposition i Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping
 - Förvärvet innebär att Castellum etablerar sig med storlek och attraktivt belägna fastigheter i Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Luleå och Växjö

¹ Det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om på basis av de slutliga villkoren i Företrädesemissionen och baserat på ett värde per Castellumaktie om 133 kronor.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

- Förvärvet är villkorat av den extra bolagsstämman godkännande av styrelsens beslut om Företrädesemissionen och bemyndigande för styrelsen om riktad emission av aktier till Andra och Sjätte AP-fonden, samt sedvanliga godkännanden från Konkurrensverket
- Castellums övergripande mål, finansiella riskmått och utdelningspolicy kvarstår oförändrade efter Transaktionens genomförande

"Förvärvet av Norrporten är ett kraftfullt steg framåt i Castellums långsiktiga tillväxtstrategi. Norrporten har ett attraktivt fastighetsbestånd som kompletterar Castellums befintliga bestånd på tillväxtorter runt om i Sverige och Danmark, och som adderar fastigheter på ett antal nya orter där Castellum inte redan är närvarande. Genom förvärvet befäster vi vår position som en av Sveriges ledande fastighetsutvecklare och förvaltare med fokus på närhet till kunden lokalt. Målsättningen kommer fortsatt att vara en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent till oförändrat låg finansiell risk. Vi ser fram emot att fortsätta leverera värde till våra aktieägare med Norrporten ombord", säger Henrik Saxborn, VD Castellum.

"Vi är stolta över den utveckling som Norrporten haft sedan 2001. Genom försäljningen till Castellum får verksamheten bästa möjliga förutsättningar att fortsätta utvecklas. Andra AP-fonden har varit ägare i Castellum sedan 2002 och vi ser positivt på att genom den här affären öka vårt ägande i Castellum. För AP2 innebär affären att vi tar ytterligare steg i vår förvaltningsstrategi att över tid öka andelen fastighetsinvesteringar på andra marknader", säger Eva Halvarsson, vd AP2.

"Castellum är en bra köpare av Norrporten och vi är glada att kunna presentera den här affären. Castellum och Norrporten har kompletterande fastighetsbestånd och tillsammans blir de en stark aktör på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi ser positivt på att bli delägare i Castellum och har förväntningar på en långsiktigt fortsatt positiv utveckling för det sammanslagna bolaget", säger Karl Swartling, vd på Sjätte AP-fonden.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

BAKGRUND OCH MOTIV

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett fastighetsvärde om 45 miljarder kr 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 kr, från 10 miljarder kr till 45 miljarder kr och ökat börsvärdet från 3 miljarder kr till 22 miljarder kr. Under samma period har det årliga förvaltningsresultatet ökat med cirka 1 300 Mkr, från cirka 300 Mkr till cirka 1 600 Mkr, och värdeöverföringar till aktieägarna har genomförts till ett sammantaget belopp om 9 400 Mkr.

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, dvs. förvaltningsresultat i kronor per aktie skall ha en årlig tillväxt om minst 10 procent. Den finansiella risken skall hållas låg och belåningsgraden skall inte varaktigt överstiga 55 procent, medan räntetäckningsgraden skall överstiga 200 procent. Utdelningspolicyn stipulerar att minst 50 procent av förvaltningsresultatet före skatt delas ut till aktieägarna.

Strategin för att uppnå målsättningen ovan baseras i korthet på ett kommersiellt fastighetsbestånd beläget i orter med god underliggande tillväxt samt ett starkt och tydligt lokalt kundfokus där förvaltningen skall bedrivas med hög marknadsnärvaro.

Förvärvet av Norrporten är ett mycket stort och viktigt steg för Castellum. Inte bara för att Castellums fastighetsvärde ökar med 60 procent till 71 miljarder kr, utan även på grund av ett antal andra faktorer:

- Castellums bestånd utökas med attraktiva fastigheter i flertalet tillväxtorter där Castellum redan sedan tidigare är verksamt, som exempelvis i Stockholm, Helsingborg, Köpenhamn samt i några nya, såsom Luleå, Umeå och Sundsvall
- Kontraktsporföljen förlängs avsevärt, då Norrportens genomsnittliga kontraktslängd uppgår till cirka 4,8 år, vilket förlänger den nya koncernens motsvarande siffra till cirka 3,9 år
- Av Norrportens hyresintäkter kommer cirka 38 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 fastighetsportfölj, vilket ökar förutsättningarna för fortsatt lönsam tillväxt genom fler egna projektinvesteringar, bland annat från ett antal av Norrportens intressanta byggrätter
- Castellum tillförs genom Norrportens medarbetare kompletterande kompetenser, avseende bland annat projektledning, kundnytta och kundnärhet på både nya och gamla orter
- Positiva effekter på förvaltningsresultatet per aktie, dels från betydande samordningsvinster, men även från ökade tillväxtpotentialer

Förvärvslikviden består dels av 23,4 miljoner aktier i Castellum, dels av kontant betalning.

Vederlagsaktierna avses huvudsakligen emitteras genom Apportemissionen, vilken förutsätter extra bolagsstämman beslut om bemyndigande till styrelsen att besluta om densamma, men eventuellt kan även Castellums innehav av 8,0 miljoner återköpta egna aktier komma att utnyttjas.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

I syfte att finansiera den kontanta delen av vederlaget och samtidigt upprätthålla en belåningsgrad understigande 55 procent, har Castellums styrelse fattat beslut om en fullt ut garanterad nyemission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare om cirka 6,5 miljarder kr, villkorad av bolagsstämmans efterföljande godkännande.

Genom dessa emissioner kommer Castellums belåningsgrad efter Transaktionen proforma per 31 mars 2016 uppgå till 54 procent. I tillägg kommer Castellum efter Förvärvet att fördjupa den utvärdering som föregått Förvärvet av såväl Castellums som Norrportens fastighetsbestånd på olika orter. Detta förväntas resultera i framtida avyttringar om tillsammans cirka fyra miljarder kr, vilket kommer att renodla fastighetsbeståndet och sänka belåningsgraden.

Förvärvet beräknas öka förvaltningsresultatet på årsbasis med drygt 900 Mkr, oaktat årliga samordningsvinster, och med cirka 1 050 Mkr på årsbasis beaktat effektiviseringsmöjligheterna avseende administrations- och driftskostnader om 150 Mkr, vilka bedöms få full effekt inom 12-18 månader efter tillträdet av Förvärvet. Potentiella intäktssynergier har inte beaktats i dessa siffror.

Genom Transaktionen blir Castellum slutligen ett signifikant större fastighetsbolag med ett väsentligt större börsvärde och två nya stora aktieägare. Sammantaget bedöms Transaktionen öka intresset för Castellum ur flertalet olika kapitalmarknadsperspektiv.

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND EFTER FÖRVÄRVET

Efter Förvärvet kommer Castellum äga fastigheter med ett hyresvärde om cirka 5,9 miljarder kr och med ett fastighetsvärde om 71 miljarder kr.

	2016-03-31 ¹⁾				April 2015 – Mars 2016 ¹⁾						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	477	8 749	18 360	666	1 397	93,2%	620	137	288	483
Öresundsregionen	88	644	13 025	20 215	1 094	1 698	84,7%	926	257	399	669
Storstockholm	46	366	9 393	25 636	659	1 799	92,1%	607	123	335	484
Norr	80	583	9 590	16 437	843	1 445	93,2%	785	201	344	585
Mälardalen	90	595	8 790	14 767	772	1 296	92,4%	713	195	327	519
Östra Götaland	54	434	6 959	16 020	601	1 384	93,2%	560	157	361	403
Summa kontor/butik	443	3 099	56 506	18 226	4 634	1 495	90,9%	4 211	1 070	345	3 143
Lager/industri											
Storgöteborg	104	666	5 593	8 399	508	762	91,8%	466	95	143	370
Öresundsregionen	44	285	1 891	6 627	215	755	88,9%	191	48	169	143
Storstockholm	51	289	3 230	11 181	297	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	1 192	801	90,7%	1 080	245	165	834
Summa	689	4 586	68 786	14 992	5 827	1 270	90,8%	5 291	1 315	287	3 977
Uthyrning och fastighetsadministration									381	83	-381
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 696	370	3 596
Projekt	29	122	1 373	-	109	-	-	58	26	-	32
Obebyggd mark	27	-	366	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	745	4 710	70 525	-	5 936	-	-	5 349	1 722	-	3 628

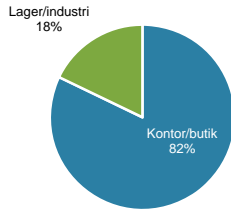
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde per 31 mars 2016 med tillägg av Norrportens fastigheter per 31 december 2015 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under den senaste tolv månadersperioden. Justeringar har gjorts genom att för under den senaste tolv månadersperioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under den senaste tolv månadersperioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

¹⁾ Avser Castellums fastigheter per 31 mars 2016 och Norrportens fastigheter per 31 december 2015

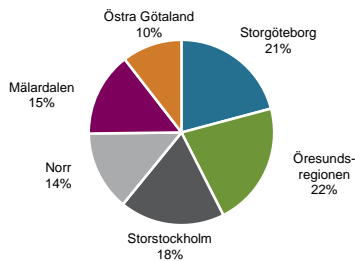
Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Sammanlagt fastighetsvärde per kategori



Sammanlagt fastighetsvärde per region



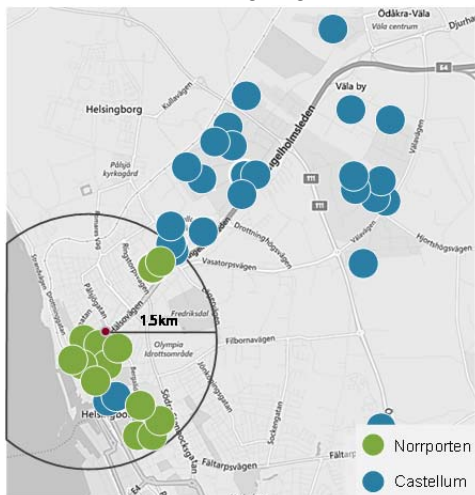
Geografisk närvaro



Norrportens fastighetsbestånd är framförallt beläget i tillväxtorterna Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping - orter där Castellum sedan tidigare är väletablerat. Norrportens fastighetsbestånd utgörs genomgående av högkvalitativa, moderna och välinvesterade kontorsfastigheter i attraktiva lägen på respektive ort. Cirka 70 procent av Norrportens fastighetsbestånd ligger på orter med en tillväxt i såväl befolkning som lönesumma överstigande genomsnittet i Sverige under de senaste fem åren. Norrporten har också en stark ställning hos offentliga hyresgäster och cirka 38 procent av hyresvärdet utgörs av denna kategori hyresgäster.

Exempel på geografiskt kompletterande bestånd på samma orter

Helsingborg



Köpenhamn



Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

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. Därmed skapas möjlighet att öka, utveckla och förbättra kunderbjudandet 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, d v s. 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 skall 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.

KÖPESKILLING

Den köpeskillning som Castellum på tillträdesdagen skall betala för samtliga aktier i Norrporten uppgår till 10,4 miljarder kr kontant och 23,4² miljarder aktier i Castellum, som Castellum kommer att erlagga genom Apportemissionen (förutsatt extra bolagsstämmans beslut om bemyndigande av styrelsen) men där eventuellt även Castellums innehav av 8,0 miljarder återköpta egna aktier kan komma att utnyttjas som en del av Vederlagsaktierna. Baserat på tio dagars volymviktad genomsnittskurs för Castellumaktien om 129 kronor motsvarar dessa aktier ett värde om 3,0 miljarder kr.

Av den kontanta köpeskillningen om 10,4 miljarder kr avser Castellum finansiera cirka 6,5 miljarder kr genom den fullt ut garanterade Företrädesemissionen och cirka 3,9 miljarder kr genom ianspråktagande av outnyttjade befintliga och nya tillkommande räntebärande kreditfaciliteter.

Den totala köpeskillningen enligt ovan om 13,4 miljarder kr motsvarar 96,3 procent av bedömt EPRA NAV för Norrporten vid beräknat tillträde senast den 30 juni 2016. Bedömningen baseras på ett EPRA NAV för Norrporten per 31 december om 13,5 miljarder kr med avdrag för föreslagen utdelning i Norrporten om 464 Mkr före tillträdet och med tillägg för bedömt kassaflöde från rörelsen samt bedömd värdeförändring under perioden 1 januari – 31 mars 2016 om 451 Mkr. Sammantaget ger detta ett bedömt EPRA NAV för Norrporten om 14,0 miljarder kr per 30 juni 2016.

Förvaltningsresultatet per aktie baserat på proforma intjäningsförmåga enligt nedan ökar med 8,0³ procent, exklusive samordningsvinster, och med 14,7⁴ procent, inklusive samordningsvinster om 150 Mkr, på årsbasis.

² Det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om på basis av de slutliga villkoren i Företrädesemissionen och baserat på ett värde per Castellumaktie om 133 kronor

³ Justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen med utgångspunkt i en börskurs före teckningsrätternas avskiljande motsvarande volymvägd genomsnittskurs de senaste 10 handelsdagarna för Castellumaktien om 129,49 kronor

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Castellums styrelse har fattat beslut om en nyemission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare till ett belopp om cirka 6,5 miljarder kr, villkorad av bolagsstämmans godkännande.

Den som av Euroclear Sweden AB är registrerad som ägare i Castellum på avstämningsdagen för Företrädesemissionen, som beräknas vara den 24 maj 2016, har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Teckning av aktier skall även kunna ske utan stöd av teckningsrätter.

Om inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, skall styrelsen besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande: i) i första hand skall tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat 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 aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, ii) i andra hand skall tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, och iii) i tredje hand skall eventuella återstående aktier tilldelas dem som garanterat nyemissionen enligt särskilt avtal med bolaget, med fördelning i förhållande till storleken på deras respektive ställda emissionsgarantier.

Storleken på ökningen av aktiekapitalet, antalet aktier som skall emitteras och teckningskursen för de nya aktierna förväntas offentliggöras senast den 18 maj 2016.

Företrädesemissionen är villkorad av godkännande på den extra bolagsstämman samt sedvanliga godkännanden från Konkursverket. Om villkoret inte uppfylls och Företrädesemissionen avbryts kommer bolaget att återbetala erlagd teckningslikvid enligt följande. Om betalda tecknade aktier (BTA) har erhållits eller förvärvats kommer återbetalning av teckningslikvid (dvs. teckningskursen för aktierna) att ske till innehavare av BTA. Om teckning och betalning har skett, men BTA ännu inte erhållits, kommer återbetalning av teckningslikvid (dvs. teckningskursen för aktierna) att ske till berörda aktietecknare.

Teckningstiden beräknas löpa från och med den 26 maj 2016 till och med den 9 juni 2016, eller den senare dag som bestäms av styrelsen. Handel med teckningsrätter förväntas ske från och med den 26 maj 2016 till och med den 7 juni 2016.

Styrelsens beslut om Företrädesemissionen förutsätter efterföljande godkännande av extra bolagsstämma som planeras äga rum fredagen den 20 maj 2016. För ytterligare information, se kallelse i separat pressmeddelande som beräknas offentliggöras omkring den 20 april 2016.

Emissionsgaranti för Företrädesemissionen

Ett konsortium av banker, innefattande bland annat Carnegie Investment Bank AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), har på vissa villkor förbundet sig att via garantiåtaganden teckna aktier som inte tecknas eller betalas av andra i Företrädesemissionen, enligt ovan, upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Preliminär tidsplan för Företrädesemissionen

Nedanstående tidsplan är preliminär och kan komma att ändras.

18 maj	Slutliga villkor för Företrädesemissionen offentliggörs
20 maj	Extra bolagsstämma i Castellum
20 maj	Sista handelsdag i aktien med rätt att delta i Företrädesemissionen
24 maj	Avstämningsdag för Företrädesemissionen, det vill säga aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i Företrädesemissionen
25 maj	Beräknad dag för offentliggörande av prospektet
26 maj – 7 juni	Handel i teckningsrätter
26 maj – 9 juni	Teckningsperiod
14 juni	Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

APPORTEMISSIONEN

Castellum kommer att erlægga 23,4 miljoner Castellumaktier som dellikvid för aktierna i Norrporten där Andra respektive Sjätte AP-fonden kommer att erhålla 11,7 miljoner aktier vardera. Castellum innehar 8,0 miljoner återköpta egna aktier, vilka kan komma att utgöra en del av Vederlagsaktierna med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 17 mars 2016.

Vederlagsaktierna kommer att erläggas i samband med att Castellum tillträder aktierna i Norrporten, vilket kommer att ske först efter det att Företrädesemissionen genomförts. Vederlagsaktierna kommer följaktligen inte berättiga till deltagande i Företrädesemissionen, varför det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att räknas om utifrån de slutliga villkoren för Företrädesemissionen. Omräkning av det slutliga antalet Vederlagsaktier kommer att ske på basis av ett förutbestämt värde per Castellumaktie om 133 kronor, vilket motsvarar en premie om 2,7 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittskursen för de senaste 10 handelsdagarna under perioden från och med den 30 mars 2016 till och med den 12 april 2016.

Apportemissionen förutsätter att den extra bolagsstämman beslutar om att bemyndiga styrelsen att besluta om apportemission i detta syfte.

Genom Apportemissionen kommer Andra och Sjätte AP-fonden bli ägare till cirka fem procent vardera av antalet utestående aktier och röster i Castellum efter att Transaktionen genomförts. Vederlagsaktierna kommer vara förenade med en så kallad lock-up om sex månader.

RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

Castellum kommer ianspråkta outnyttjade befintliga och nya räntebärande kreditfaciliteter om cirka 3,9 miljarder kr för att finansiera den del av den kontanta köpeskillingen om 10,4 miljarder kr som

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

inte finansieras genom Företrädesemissionen. Baserat på utnyttjade befintliga och nya tillkommande räntebärande kreditfaciliteter kommer Castellums utnyttjade kreditfaciliteter, efter avdrag för utestående certifikatsvolym, uppgå till fyra miljarder kr.

Norrportens befintliga räntebärande banklån, vilka per 31 december 2015 uppgick till 12,0 miljarder kr, kommer övertas av Castellum.

Efter Transaktionen, proforma per 31 mars 2016, kommer Castellums räntebärande skulder uppgå till cirka 38,6 miljarder kr, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 2,4 år, genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år och genomsnittlig ränta om cirka 2,4 procent inklusive effekt av räntederivat.

VILLKOR FÖR FÖRVÄRVETS FULLFÖLJANDE

Castellums förvärv av Norrporten är villkorat av att extra bolagsstämma i Castellum beslutar om Företrädesemissionen samt att styrelsen bemyndigas att besluta om Apportemissionen. Om detta villkor inte uppfylls inom en viss tid från undertecknandet av förvärvsavtalet, har både Castellum och Norrporten rätt att frånga förvärvsavtalet. Castellums förvärv av Norrporten förutsätter också sedvanliga godkännanden från Konkurrensverket.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTNINGSÅTAGANDEN

Extra bolagsstämma i Castellum planeras att hållas den 20 maj 2016 för att dels godkänna styrelsens beslut om Företrädesemissionen, dels besluta om att bemyndiga styrelsen att besluta om Apportemissionen. För ytterligare information, se kallelse i separat pressmeddelande som beräknas offentliggöras omkring den 20 april 2016.

Aktieägare representerande drygt 30 procent av kapitalet och rösterna i Castellum har meddelat att de ställer sig positiva till Transaktionen och åtagit sig att rösta för beslutet och förslaget till beslut på extra bolagsstämma för på avstämningsdagen för stämman innehavda aktier.

PRELIMINÄR PROFORMA BALANSRÄKNING

I syfte att beskriva den finansiella ställningen före och efter Transaktionen presenteras nedan en preliminär proforma balansräkning per 31 mars 2016. Proforma balansräkningen är endast tänkt att beskriva den hypotetiska finansiella ställningen för Castellum om Transaktionen genomförts per 31 mars 2016 utifrån Norrportens finansiella ställning per 31 december 2015. Castellums ingående balansräkning utgörs följaktligen av Castellums koncernbalansräkning per 31 mars 2016 och Norrportens ingående balansräkning utgörs av Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015.

Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som skall erläggas på tillträdesdagen utgörs av 10,4 miljarder kr kontant och 23,4 miljoner Vederlagsaktier.

Tillträdet till aktierna i Norrporten beräknas ske senast den 30 juni 2016. I förhållande till Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015 har Norrporten föreslagit en utdelning till sina nuvarande ägare om totalt 464 Mkr. Med anledning härav har Norrportens koncernbalansräkning per 31 december 2015 justerats för genomförd utdelning om 464 Mkr genom en minskning av eget kapital och ökning av räntebärande skulder om 464 Mkr vid proforma balansräkningens upprättande.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Castellum bedömer att värdet på Norrportens fastighetsbestånd per 31 mars 2016 uppgick till 26,2 miljarder kr innebärande en positiv värdeutveckling under perioden 1 januari – 31 mars 2016 om 451 Mkr, vilket justerats för vid proforma balansräkningens upprättande.

Vidare bedömer Castellum att Norrportens kassaflöde från rörelsen under perioden 1 januari – 30 juni 2016 kommer uppgå till cirka 475 Mkr. Det innebär att om Förvärvet skett utifrån Norrportens finansiella ställning per 31 december 2015, vilket är Norrportens ingående koncernbalansräkning till den hypotetiska situation som proforma balansräkningen illustrerar, hade köpeskillingen för aktierna i Norrporten varit 475 Mkr lägre än vad den kommer att vara per tillträdet. Med anledning härav har den kontanta delen av köpeskillingen reducerats vid proforma balansräkningens upprättande och uppgår till 9,9 miljarder kr samt härutöver 23,4 miljoner Vederlagsaktier. Vid proforma balansräkningens upprättande har Vederlagsaktierna värderats till 3,0 miljarder kr baserat på tio dagars volymviktad genomsnittskurs för Castellumaktien om 129 kronor per aktie. Köpeskillingen för samtliga aktier i Norrporten som använts vid proforma balansräkningens upprättande uppgår följaktligen till 12,9 miljarder kr.

Vid upprättandet av proforma balansräkningen har finansieringen av Förvärvet beaktats genom i) Företrädesemissionen som antagits uppgå till cirka 6,5 miljarder kr, ii) Vederlagsaktierna som enligt ovan beräknats till 3,0 miljarder kr och iii) ianspråktagande av räntebärande kreditfaciliteter om 3,4 miljarder kr.

Den preliminära proforma balansräkningen beaktar också att Förvärvet kommer att redovisas som ett rörelseförvärv, vilket bland annat innebär en goodwillpost hänförligt till att uppskjuten skatt redovisas fullt ut till 22,0 procent. Inga transaktionskostnader har beaktats i den preliminära proforma balansräkningen.

Tillträde av Norrporten beräknas ske senast den 30 juni 2016 vilket kommer påverka den slutliga förvärvsbalansräkningen.

Mkr	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Förvaltningsfastigheter	44 773	70 975
Goodwill	140	1 814
Fordringar och övrigt	391	849
Likvida medel	150	345
Summa tillgångar	45 454	73 983
Eget kapital	15 556	25 085
Uppskjuten skatteskuld	4 593	6 452
Derivat	1 271	1 652
Räntebärande skulder	22 650	38 599
Övriga skulder	1 384	2 195
Summa eget kapital och skulder	45 454	73 983

PROFORMA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan redovisas bedömd intjäningsförmåga på årsbasis för Castellum före och efter Transaktionen. Den bedömda intjäningsförmågan tar sin utgångspunkt i det verkliga utfallet för de senaste tolv månaderna för de fastigheter som Castellum respektive Norrporten ägde per 31 mars 2016 respektive

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

31 december 2015, varvid fastigheter som inte ägts eller projekt som inte varit färdigställda under hela den föregående tolv månadersperioden räknats upp till helårstakt och fastigheter som avyttrats under den föregående tolv månadersperioden har exkluderats. Härutöver har följande justeringar gjorts:

- Norrportens resultatpostklassificering har justerats för att motsvara Castellums resultatpostklassificering
- Kostnader av engångskaraktär avseende såväl Castellum som Norrporten har exkluderats

Räntenettet för Castellum före Förvärvet är beräknat utifrån räntebärande skulder och en genomsnittlig ränta om 2,8 procent inklusive effekt av derivat per 31 mars 2016. Räntenettet efter Transaktionen baseras på räntebärande skulder om 38,6 miljarder kr samt en genomsnittlig räntekostnad baserat på tillkommande räntebärande skulder och Norrportens befintliga räntebärande skulder om cirka 2,4 procent inklusive effekt av derivat.

I intjäningsförmågan har inte bedömda samordningsvinster beaktats. Castellum bedömer att samordningsvinsterna på årsbasis uppgår till cirka 150 Mkr, vilka bedöms kunna realiseras till fullo inom 12-18 månader från Förvärvets tillträde. För ytterligare information, se "Samordningsvinster" nedan.

Det är viktigt att notera att den bedömda intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller kommande tolv månader. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av framtida hyror, vakanser och marknadsräntor. I intjäningsförmågan har värdeförändringar av fastigheter och finansiella instrument, vilka påverkar Castellums resultaträkning, inte beaktats.

Mkr	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Hyresvärde	3 914	5 934
Vakanser och rabatter	-421	-584
Hyresintäkter	3 493	5 350
Fastighetskostnader	-892	-1 341
Uthyrning och fastighetsadministration	-242	-381
Driftsöverskott	2 359	3 628
Centrala administrationskostnader	-113	-191
Räntenetto	-634	-911
Förvaltningsresultat	1 612	2 526

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

FINANSIELLA NYCKELTAL FÖRE OCH EFTER FÖRVÄRVET

I syfte att beskriva de finansiella effekterna av Förvärvet presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal utifrån ovanstående bedömda intjäningsförmåga och preliminär proforma balansräkning.

	Castellum 31 MAR 2016	Castellum proforma 31 MAR 2016
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,83	10,63 ¹⁾
Nettobelåningsgrad	50%	54%
Räntetäckningsgrad	354%	377%
Överskottsgrad	68%	68%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	130	132 ¹⁾
Fastighetsvärde per aktie, kr	273	299 ¹⁾

¹⁾ Justerat för fondemissionselementet i Företrädesemissionen med utgångspunkt i en börskurs före teckningsrätternas avskiljande motsvarande volymvägd genomsnittskurs de senaste 10 handelsdagarna för Castellumaktien om 129,49 kronor

SAMORDNINGSVINSTER

Castellum bedömer de årliga effektiviseringsmöjligheterna avseende administrations- och driftskostnader till cirka 150 Mkr med full effekt inom en period om 12-18 månader från tillträdet av Förvärvet. Sammantaget ökar detta det proforma redovisade förvaltningsresultatet per aktie från 10,63 kronor till 11,27 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 Mkr och kommer succesivt uppkomma och belasta det framtida resultatet under de efterföljande 12-18 månader från tillträdet av Förvärvet och särredovisas i Castellums formella räkenskaper. Inga av dessa effektiviseringsmöjligheter, intäktssynergier, omstruktureringskostnader eller transaktionskostnader har beaktats i ovanstående proforma balansräkning, intjäningsförmåga eller i de finansiella nyckeltalen före och efter Förvärvet.

FINANSIELLA OCH LEGALA RÅDGIVARE

Rådgivare vid Förvärvet

Carnegie Investment Bank AB och Pangea Property Partners KB är finansiella rådgivare och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Castellum AB (publ) i samband med Transaktionen.

Rådgivare vid Företrädesemissionen

Carnegie Investment Bank AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners i samband med Företrädesemissionen. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Castellum och Linklaters är legal rådgivare till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

INBJUDAN TILL TELEFONKONFERENS FÖR ANALYTIKER OCH MEDIA

Henrik Saxborn, verkställande direktör Castellum, kommer att presentera förvärvet vid en telefonkonferens för analytiker och media kl 08:30, torsdagen den 14 april 2016. Presentationen hålls på engelska.

För att delta, vänligen klicka på följande länk:

<http://event.onlineseminarsolutions.com/r.htm?e=1172390&s=1&k=69AAB8D3AC2319B79C665E4382A7C5F8>

Inbjudan har även skickats ut i ett separat pressmeddelande.

För ytterligare information kontakta

Henrik Saxborn, verkställande direktör, tfn 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, tfn 031-60 74 74

www.castellum.se

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 april 2016 kl 17.50.

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 45 miljarder kr och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,6 miljoner kvm. Castellum äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Danmark.

Castellum har under 2015 tilldelats två utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, dels World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability, dels "Green Star 2015" av GRESB vilket innebär att bolaget är ett av de högst rankade i världen i fastighetssektorn.

Castellum aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Viktig information

Detta pressmeddelande innehåller inte och utgör inte en inbjudan eller ett erbjudande att förvärva, sälja, teckna eller på annat sätt handla med aktier, teckningsrätter eller andra värdepapper i Castellum. Inbjudan till berörda personer att teckna aktier i Castellum kommer endast att ske genom det prospekt som Castellum avser att offentliggöra på bolagets webbplats, efter godkännande och registrering av Finansinspektionen. Prospektet kommer bland annat att innehålla riskfaktorer, finansiell information samt information om bolagets styrelse. Detta pressmeddelande har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet och är inte ett prospekt. Investorer bör inte teckna eller köpa värdepapper refererandes till i detta pressmeddelande förutom på grundval av den information som kommer att finnas i det prospekt som kommer att offentliggöras.

Offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag, och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Detta pressmeddelande riktar sig inte till personer som vistas i USA (med USA avses: Förenta Staterna, dess territorier, varje stat i Förenta Staterna samt District of Columbia), Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där erbjudande eller försäljning av teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier inte är tillåten. Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag. Informationen i detta pressmeddelande får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller som skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Underlåtenhet att efterkomma denna anvisning kan innebära brott mot United States Securities Act från 1933, med tillägg, ("**Securities Act**") eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act, eller hos någon annan värdepappersregulatorisk myndighet i någon stat eller jurisdiktion i USA och inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier får erbjudas, säljas, återförsäljas, överlåtas, levereras eller distribueras, direkt eller indirekt, till eller inom USA eller för sådan persons räkning annat än i enlighet med undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för registreringskyldighet enligt Securities Act samt är i enlighet med tillämpliga värdepappersregleringar i relevant stat eller jurisdiktion i USA. Inga erbjudanden till allmänheten avseende teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier genomförs i USA. Det finns inga planer på att registrera några värdepapper som nämnts i detta pressmeddelande i USA eller rikta ett erbjudande till allmänheten i USA.

Detta pressmeddelande kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Castellums aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "kommer", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender än historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Denna information, de åsikter och de framåtriktade uttalanden som återfinns i detta pressmeddelande gäller enbart vid detta datum och kan ändras utan underrättelse därom.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

BILAGA 1: KOMPLETTERANDE INFORMATION OM NORRPORTEN

Norrportens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2014	2015
Hysesintäkter	1 860	1 891
Fastighetskostnader	-625	-614
Driftsöverskott	1 235	1 277
Centrala administrationskostnader		
Administration och marknadsföring	-81	-79
Kostnader för noteringsprocessen	-	-9
Räntenetto	-549	-240
Förvaltningsresultat	605	949
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	450	998
Värdeförändringar derivat	-169	40
Resultat före skatt	886	1 987
Aktuell skatt	-20	-21
Uppskjuten skatt	-186	-336
Årets resultat	680	1 630

Norrportens balansräkningar i sammandrag

Mkr	31 DEC 2014	31 DEC 2015
Förvaltningsfastigheter	26 129	25 751
Fordringar och övrigt	393	458
Likvida medel	226	195
Summa tillgångar	26 748	26 404
Eget kapital	10 407	11 754
Uppskjuten skatteskuld	1 084	1 423
Derivat	428	381
Räntebärande skulder	14 018	12 035
Övriga skulder	811	811
Summa eget kapital och skulder	26 748	26 404
Långsiktigt substansvärde (ERPA NAV)	11 896	13 500
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	11 651	13 150

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution skulle bryta mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare dokumentation upprättas eller registreras eller kräva att någon annan åtgärd vidtas, i tillägg till de krav som ställs enligt svensk lag.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt utan ett offentliggörande av styrelsen för Castellums villkorade beslut att genomföra emission av aktier med företrädesrätt för Castellums aktieägare och förvärvet av Norrporten. För ytterligare information, vänligen se "Viktig information" i detta pressmeddelande.

Norrportens fastighetsportfölj i sammandrag per 31 december 2015

	2015-12-31				Januari – december 2015						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Norr	80	583	9 590	16 437	843	1 445	93,2%	785	201	344	585
Öresundsregionen	23	232	7 025	30 258	549	2 365	85,0%	467	124	532	343
Storstockholm	3	82	4 475	54 579	243	2 967	96,2%	234	39	479	195
Mälardalen	11	156	2 671	17 069	232	1 481	95,4%	221	56	360	165
Östra Götaland	6	93	1 990	21 431	154	1 655	97,5%	150	28	307	121
Summa	123	1 146	25 751	22 452	2 021	1 762	91,9%	1 857	448	391	1 409
Uthyrning och fastighetsadministration									139	121	-139
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									587	512	1 270
Totalt	123	1 146	25 751	22 452	2 021	1 762	91,9%	1 857	587	512	1 270

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Norrporten ägde per 31 december 2015 och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Justeringar har gjorts genom att för under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.