



CASTELLUM

Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag



Nordea

VIKTIG INFORMATION

Denna erbjudandehandling ("Erbjudandehandlingen") har upprättats med anledning av det offentliga uppköperbudandet som lämnades av Castellum Aktiebolag, org. nr. 556475-5550 ("Castellum") eller ("Bolaget") den 2 augusti 2021 avseende samtliga aktier i Kungsleden Aktiebolag, org. nr. 556545-1217 ("Kungsleden") och den av styrelsen i Castellum föreslagna emissionen av aktier i Castellum såsom aktievederlag i erbjudandet ("Erbjudandet").

"Castellum", "Bolaget" eller "Koncernen" avser, där begreppen används i Erbjudandehandlingen, beroende på sammanhanget, Castellum, ett eller flera dotterbolag till Castellum eller den koncern i vilken Castellum är moderbolag. Med det "Sammanslagna Bolaget" avses koncernen efter genomfört förvärv av Kungsleden vari Castellum är moderbolag. För definitioner av dessa och andra begrepp, se avsnittet "Definitioner" på sidan 104.

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Castellum och aktieägarna i Kungsleden med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Nasdaq Stockholms regler rörande offentliga uppköperbudanden på aktiemarknaden ("Takeover-reglerna") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet. Castellum har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköperbudanden på aktiemarknaden, den 30 juli 2021 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm AB att följa ovan nämnda regler och uttalanden, samt att underkasta sig de sanktioner som kan åläggas av Nasdaq Stockholm AB vid överträdelse av Takeover-reglerna. Castellum har den 2 augusti 2021 informerat Finansinspektionen ("FI") om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtagande gentemot Nasdaq Stockholm AB.

Denna Erbjudandehandling utgör inte ett prospekt enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Erbjudandehandlingen har inte granskats och godkänts av FI i enlighet med artikel 20 av Prospektförordningen. Erbjudandehandlingen har upprättats i enlighet med 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköperbudanden på aktiemarknaden, 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och bilaga I till förordning (EU) 2021/528. Erbjudandehandlingen utgör således även ett undantagsdokument som har upprättats enligt bilaga I till förordning (EU) 2021/528. Erbjudandehandlingen har godkänts och registrerats hos FI i enlighet med 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av denna Erbjudandehandling och registreringen hos FI innebär inte någon garanti från FI att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fransäger sig Castellum uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Erbjudandehandlingen. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Kungsleden på sidorna 58–95 i Erbjudandehandlingen har granskats av styrelsen i Kungsleden. Castellum garanterar inte och tar inget ansvar för att informationen om Kungsleden är korrekt och fullständig, utöver vad som kan följa av tillämplig lag.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges häri har ingen finansiell information i Erbjudandehandlingen reviderats eller granskats av revisor. Alla finansiella belopp är i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. Belopp som redovisas i Erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats varför summan som anges i tabellerna inte nödvändigtvis alltid exakt överensstämmer.

FRAMÅTRIKTADE UT TALANDEN

Information i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Castellums och Kungsledens kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fransäger sig Castellum uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Castellum eller Kungsleden har gjort eller kan komma att göra.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Erbjudandehandlingen innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådana uttalanden identifieras genom hänvisning till deras respektive källa.

Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i Erbjudandehandlingen, bland annat avseende den bransch inom vilken Bolagets verksam-

het bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till sina konkurrenter, är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part och saknar därför källhänvisning. Sådan information och sådana uttalanden åter speglar snarare Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från kunder, myndigheter, bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av Bolagets konkurrenter. Bolaget anser att sådan information och sådana uttalanden är användbara för investerarens förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksam och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor och Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Dessutom finns det en risk att sådan information inte korrekt speglar vissa aspekter av den nuvarande marknaden och branschen och i synnerhet finns det en risk att sådan information inte längre är korrekt eller relevant utifrån nuvarande förväntningar. Alla sådana tredje parter vars information har använts som källor friskriver sig uttryckligen från allt ansvar för förlust eller skada, oavsett hur det orsakas, till följd av fel, utelämnande eller bundenhet av information eller åsikter i deras rapporter. Även om Bolagets bästa uppskattning är att dessa interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera dess riktighet.

Bolaget har ej på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Erbjudandehandlingen. Bolaget bekräftar att den information som anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan uttröna av informationen som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

ERBJUDANDERESTRIKTIONER

Spridning av Erbjudandehandling och material som hänför sig till Erbjudandet kan vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagstiftningen i sådana jurisdiktioner. Kopior av Erbjudandehandlingen sänds inte och får inte sändas, postas eller annars vidarebefordras till eller från sådana jurisdiktioner. Personer som mottar denna kommunikation (inklusive men inte begränsat till banker, mäklare, fondkommissionärer, förvaltare och förvarare av värdepapper) och som omfattas av lagarna eller reglerna i en sådan jurisdiktion måste informera sig om och följa alla tillämpliga restriktioner och krav. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagarna i sådana jurisdiktioner. Castellum fransäger sig, så långt det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för överträdelser av sådana restriktioner.

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte, och ska inte, sändas, postas eller spridas på annat sätt, direkt eller indirekt, i eller till, och inga accepter avseende erbjudande kommer accepteras från eller på uppdrag av personer i någon jurisdiktion (inklusive, men inte begränsat till, Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA) (de "Begränsade Jurisdiktionerna") där Erbjudandet, spridningen av Erbjudandehandlingen eller accepten av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller kräva ytterligare erbjudandehandling, registreringar eller andra åtgärder än de som krävs enligt svensk rätt.

Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "Erbjudanderestriktioner" på sidorna 100–101.

Denna Erbjudandehandling har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 av UK Financial Services and Markets Act 2000 ("FSMA"). Spridningen av denna Erbjudandehandling till personer i Storbritannien är undantagen från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 i FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion att förvärva aktier i en juridisk person, och att transaktionens ändamål rimligen kan betraktas som förvärv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet i enlighet med artikel 62 (försäljning av en juridisk person) i FSMA (Financial Promotion) Order 2005.

SÄRSKILD INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande om att sälja eller en uppmaning till ett erbjudande om att köpa eller teckna värdepapper i USA. Aktierna i Castellum har inte, och kommer inte att, registreras under enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("U.S. Securities Act") eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, och kommer inte att erbjudas eller säljas i USA, förutom i enlighet med ett undantag från eller utan registreringskrav. Följaktligen får vederlaget för aktierna inte tillgängliggöras, och aktierna i Castellum kommer inte att erbjudas, säljas eller levereras, direkt eller indirekt, till eller i USA om det skulle utgöra ett brott mot U.S. Securities Act.

Amerikanska investerare skall noga läsa avsnittet "Erbjudanderestriktioner – USA" på sidorna 102–103 i denna Erbjudandehandling. I USA lämnas denna Erbjudandehandling på konfidentiell basis utslutande för ändamålet att möjliggöra för en aktieägare i Castellum som rimligen antas vara en "qualified institutional buyer" (så som definierat i Rule 144A i U.S. Securities Act) (en "QIB") att överväga acceptera Erbjudandet. Innehållet i Erbjudandehandlingen har tillhandahållits av Castellum och de källor som anges häri. Spridning av Erbjudandehandlingen till andra personer än sådana som angivits av Bolaget eller representanter för dessa, och personer som eventuellt har anlåtits för att ge råd till sådan mottagare rörande innehållet är förbjudet, och röjande av innehållet utan föregående skriftligt medgivande från Castellum är förbjudet.

Innehåll

Risikfaktorer	2	Beskrivning av Castellum	48
Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden	6	Beskrivning av Kungsleden	58
Bakgrund och motiv	10	Redogörelse från Kungsledens styrelse	96
Castellums aktier i korthet	12	Historisk finansiell information	97
Rekommendation från styrelsen i Kungsleden och fairness opinion	13	Skattefrågor i Sverige	98
Villkor och anvisningar	20	Erbjudanderestriktioner	100
Det Sammanslagna Bolaget	24	Erbjudanderestriktioner – USA	102
Proformaredovisning	40	Definitioner	104
Oberoende revisorns bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proforma-information i en erbjudandehandling	46	Adresser	105

Erbjudandet i sammandrag

Vederlag

Erbjudande för samtliga¹ aktier i Kungsleden Aktiebolag ("Kungsleden"):

- Avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 0,525 aktier i Castellum Aktiebolag ("Castellum" eller "Bolaget") per aktie i Kungsleden, och
- avseende återstående 30 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 121,00 kronor kontant per aktie i Kungsleden.

Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad mix & match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden, med de begränsningar som redogörs för nedan i avsnittet "Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden", ges möjligheten att antingen välja att erhålla så mycket kontant vederlag som möjligt för sina överlåtna aktier i Kungsleden eller att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt för sina överlåtna aktier i Kungsleden ("Mix & Match-möjligheten").

Acceptperiod

30 september 2021 – 29 oktober 2021

Beräknad dag för utbetalning av vederlag

4 november 2021

Aktieinformation

Aktierna i Castellum:

- Handlas på Nasdaq Stockholm
- Kortnamn (ticker): CAST
- ISIN-kod: SE0000379190

¹ Exklusive egna aktier som ägs av Kungsleden, för närvarande 3 361 006 aktier.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Erbjudandet och/eller de värdepapper som erbjuds. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/528 är de riskfaktorer som anges begränsade till att avse sådana risker som är specifika för transaktionen och/eller värdepappren.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för denna erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**"). De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Riskfaktorer avseende transaktionen

Villkor för fullföljande av Erbjudandet kanske inte kan erhållas inom för Bolaget acceptabel tid eller på för Bolaget acceptabla villkor

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Erbjudandet, bland annat att Castellum blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Kungsleden. Dessa villkor ligger delvis utanför Bolagets kontroll. För det fall sådana villkor inte uppfylls eller kan uppfyllas, har Castellum under vissa förutsättningar möjlighet att frånfalla Erbjudandet. Skulle osäkerhet uppstå kring Erbjudandets genomförande, eller om Castellum skulle återkalla Erbjudandet, kan det medföra att aktiekursen på aktierna i Kungsleden eller i Bolaget påverkas på ett negativt sätt eller att volatiliteten ökar.

Risker relaterade till klausuler i Bolagets och Kungsledens avtal avseende äganderättsövergång

Genomförandet av Erbjudandet kan utlösa bestämmelser om äganderättsövergång i avtal som ingås eller har ingåtts av Bolaget eller Kungsleden. Om Castellum misslyckas med att erhålla samtycke från tredje part där så krävs kan detta påverka Castellums affärsverksamhet, finansiella ställning, verksamhetsresultat och utsikter negativt.

I samband med Erbjudandets fullföljande uppstår goodwill som på sikt skulle kunna visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning

I samband med Erbjudandet uppstår goodwill. Denna goodwill tas upp i sin helhet i balansräkningen av den koncern där Castellum, efter genomfört förvärv av Kungsleden, är moderbolag (det "**Sammanslagna Bolaget**"). Skulle priset till vilket Bolaget förvärvar Kungsleden visa sig vara missvisande och det skulle uppstå ett behov av nedskrivningar, innebär detta att det Sammanslagna Bolagets egna kapital, och därmed solvens, minskar. En del av goodwill som uppstår i samband med

Erbjudandet hänför sig till uppskjuten skatt, som kommer kräva nedskrivning vid en potentiell fastighetsförsäljning avseende Kungsledens fastighetsportfölj från det Sammanslagna Bolaget, vilket skulle minska det Sammanslagna Bolagets egna kapital och solvens.

Förväntade fördelar med en sammanslagning av Castellum och Kungsleden kommer kanske inte att realiseras

Efter genomförandet av Erbjudandet avser Castellum att integrera de två bolagen som tidigare har drivit verksamhet oberoende av varandra. Det finns ingen försäkran om att Castellum inte kommer att vara föremål för svårigheter avseende integrationen av respektive verksamhet i Castellum och Kungsleden eller att de förväntade fördelarna med integrationen kommer att realiseras. Då avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationen under en längre tid finns det en risk att detta påverkar det Sammanslagna Bolagets resultat negativt. Det finns en risk att integrationen av Castellum och Kungsleden försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Castellum. De synergier som transaktionen avser att medföra och realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av framtida förhållanden. Det finns dock en risk för att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilket kan påverka det Sammanslagna Bolagets verksamhet negativt. De förväntade effekterna på Bolaget och Kungsleden med anledning av Erbjudandet beskrivs i avsnittet "**Det Sammanslagna Bolaget**".

Det Sammanslagna Bolagets verksamhet kan ha finansierings- och likviditetsrisker

Castellum är, och det Sammanslagna Bolaget kommer, efter Erbjudandets genomförande att vara föremål för

likviditets- och finansieringsrisker, innebärande risk för att finansiering saknas eller att tillgänglig finansiering vid en viss tidpunkt kan vara oförmånlig. Efter Erbjudandets genomförande kommer Kungsledens finansiering att bli en del av Castellums och det finns ingen garanti att Kungsledens befintliga finansieringsarrangemang kommer att vara oförändrade efter sammanslagningen. Det finns vidare ingen garanti för att Kungsledens befintliga finansieringsarrangemang kan omförhandlas på samma eller bättre villkor efter sammanslagningen.

Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum och det Sammanslagna Bolaget går miste om affärsmöjligheter. Förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Castellum bryter mot finansiella kovenanter i lånevillkoren vilket kan leda till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt. Skulle det Sammanslagna Bolagets belåningsgrad öka eller om kreditgivare anser att det Sammanslagna Bolagets kreditvärdighet försämras i framtiden, kan det påverka det Sammanslagna Bolagets tillgång till finansieringskällor eller villkoren för befintlig finansiering.

Det föreligger även en finansieringsrisk, vilket innebär en risk för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas på för det Sammanslagna Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny belåning, vilket skulle ha en negativ inverkan på det Sammanslagna Bolagets likviditet och förmåga att fullgöra sina förpliktelser samt leda till en försämring av Sammanslagna Bolagets förmåga att bedriva sin verksamhet. En eventuell finansiering för det Sammanslagna Bolaget är beroende av bank- och kapitalmarknadens villkor, så som fluktuationer i räntenivåer och inflation, uppfyllande av finansiella åtaganden och det Sammanslagna Bolagets finansiella ställning vid tidpunkten för finansieringen. Kungsleden har ansökt om, och beviljats, undantag (Eng. *Waiver*) från Kungsledens finansieringsbanker avseende klausuler såsom ägarförändringsklausuler enligt befintliga finansieringsarrangemang som kan åberopas till följd av Erbjudandet. Dessa waivers är tidsbegränsade och det finns ingen garanti för att Kungsledens finansieringsbanker avstår från att åberopa ägarförändringsklausulerna i framtiden. Vidare har Kungsleden utestående obligationslån som innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan komma att sägas upp i händelse av en betydande ägarförändring i Kungsleden. Kungsleden har inte ansökt om erhållande av waivers från ägarförändringsklausuler avseende sina obligationslån. Skulle Kungsledens finansieringsbanker, efter utgången av waivers tidsbegränsning, eller innehavare av obligationer åberopa dessa ägarförändringsklausuler kan det Sammanslagna Bolaget bli föremål för ytterligare likviditets- och finansieringsrisker.

Castellum kontrollerar inte Kungsleden-koncernen förrän efter fullföljandet av Erbjudandet

Castellum kommer inte att utöva kontroll över något bolag i Kungsleden-koncernen förrän efter Erbjudandet har genomförts. Castellum kan inte försäkra investerarna om att Kungsleden-koncernen, under tiden fram till Erbjudandets genomförande, kommer att drivas på samma sätt som om den skulle drivas under Castellums kontroll. Om något bolag i Kungsleden-koncernen ändrar sin verksamhet på ett sätt som påverkar dess affärsstrategi eller finansiella ställning, kan detta göra genomförandet av Erbjudandet kommersiellt mindre fördelaktigt för Castellum än väntat.

Castellums tillgång till information om Kungsleden har varit begränsad, och Bolaget kanske inte är tillräckligt skyddat mot möjliga kända eller okända brister eller förpliktelser

Castellums tillgång till information om Kungsleden i samband med Erbjudandet har varit begränsad. På grund av detta, och utan avseende på informationen som Kungsleden måste offentliggöra såsom ett noterat bolag, har Castellum endast kunnat genomföra en begränsad due diligence av bekräftande slag av Kungsleden. En sådan begränsad due diligence innebär en risk att potentiella förpliktelser och brister i målbolaget inte upptäcks, inklusive betungande avtalsvillkor i väsentliga avtal eller överhängande risk för skadeståndsansvar på grund av överträdelser av avtalsvillkor, hot om tvist, arbetsgivar- och pensionsåtaganden, efterlevnad av lagar och regler, miljömässiga konsekvenser, skattemässiga risker eller andra förpliktelser och åtaganden. Då Castellum och Kungsleden fortsätter verksamheten som det Sammanslagna Bolaget kommer ledningen i det Sammanslagna Bolaget att få mer information om de förpliktelser och åtaganden som, på egen hand eller aggregerat, skulle kunna medföra betydande kostnader och förpliktelser som inte beskrivs i denna Erbjudandehandling eller påverkar möjligheten att uppnå de uppskattade synergierna. Dessa ovannämnda faktorer skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Castellums verksamhet, finansiella ställning, resultat, framtidsutsikter eller aktiekurs.

Risker relaterade till värdepapperen

Risker relaterade till aktiekursens utveckling

En investerare bör notera att en investering i Castellum är förknippat med risker. Aktieägarna i Kungsleden erbjuds vederlag delvis i form av aktier i Castellum i utbyte mot sina aktier i Kungsleden. Aktiekursen på Castellums aktier kan påverkas negativt av en rad faktorer, exempelvis ökad marknadsvolatilitet, avyttringar av större aktieägare eller en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Det finns inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska. Aktiekursen för Castellums aktier har även betydelse för värdet av Erbjudandet för

de investerare som väljer att delta i Erbjudandet genom att överlåta sina aktier i Kungsleden till Castellum. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är hänförliga till trender på aktiemarknaden som helhet. För det fall aktiekursen i Castellum skulle sjunka, oavsett anledning, medför det att värdet av vederlaget i Erbjudandet minskar. Det finns således en risk att en negativ aktiekursutveckling för Castellums aktier efter att en investerare redan har accepterat Erbjudandet kan medföra att värdet på vederlaget i Erbjudandet minskar. Det föreligger även en risk för att det inte alltid kommer att finnas en aktiv och likvid marknad för handel med Castellums aktier på den börs där aktierna handlas, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att sälja aktier vid en viss tidpunkt och till ett pris som anses önskvärt, och följaktligen att återvinna sitt investerade kapital. Ett investeringsbeslut bör därför föregås av en noggrann analys.

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

Bolagets aktier, och eventuell utdelning som betalas för aktierna, är denominerade i svenska kronor. En investering i Bolagets aktier av en investerare vars huvudvaluta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutarisker som kan påverka värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning. Varje värdeminskning av svenska kronor i förhållande till sådan utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning i utländsk valuta.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan kanske inte utnyttja sin företrädesrätt att delta i eventuella framtida företrädesemissioner eller återköpserbjudanden

Om Castellum emitterar nya aktier i en företrädesemission har befintliga aktieägare, som huvudregel, företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt aktieinnehav vid tidpunkten för emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock vara föremål för inskränkningar som förhindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller deras deltagande kan på annat sätt vara försvårat eller begränsat. Aktieägare i USA kan exempelvis vara förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier om aktierna eller teckningsrätterna inte är registrerade i enlighet med U.S. Securities Act och något undantag från registreringskraven inte är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte har blivit registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Castellum har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt U.S. Securities Act eller söka motsvarande godkännande enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner utanför Sverige vad gäller eventuella teckningsrätter och aktier, och ett sådant förfarande

i framtiden kan vara både opraktiskt och kostsamt. I den omfattning som aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige är förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kan deras ägande komma att spädas ut eller minska i värde.

Det kan vara svårt för investerare att erhålla ersättning i civilrättsliga förfaranden för överträdelse av amerikansk värdepapperslagstiftning

Castellum och dess dotterbolag är lokaliserade utanför USA och verksamheten bedrivs helt utanför USA. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare har sin hemvist utanför USA. Det är möjligt att investerare inte kan driva process i USA mot styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Castellum och dess respektive dotterbolag samt dotterbolagens styrelseledamöter och ledande befattningshavare som har sin hemvist utanför USA, och det är möjligt att investerare inte har möjlighet att verkställa domar från amerikanska domstolar mot dessa personer. Eftersom Castellums tillgångar samt de flesta av tillgångarna hos styrelseledamöter och ledande befattningshavare dessutom är belägna utanför USA, är det möjligt att anspråk framförda av Castellum inte omfattas av skadeståndsrättsliga bestämmelser i amerikansk federal värdepapperslagstiftning.

USA är för närvarande inte bundet av traktat om ömsesidigt erkännande och verkställighet av domar, förutom skiljedomar, som framställs i civila och kommersiella ärenden med Sverige. Det råder därför tvivel avseende verkställighet av skadeståndsansvar i Sverige baserat på amerikansk värdepapperslagstiftning i ett förfarande om verkställighet av amerikansk dom i Sverige. Dessutom kommer verkställigheten i Sverige av en dom från amerikansk domstol avseende skadeståndsansvar, oavsett om den endast är baserad på amerikansk federal värdepapperslagstiftning eller inte, vara föremål för vissa villkor. Det råder också tvivel om en svensk domstol skulle ha befogenhet att bevilja rättsmedel som begärts i en process initierad i Sverige på basis av överträdelse av amerikansk värdepapperslagstiftning.

Överlåtelse av aktier är föremål för restriktioner enligt amerikansk och andra jurisdiktioners värdepapperslagstiftning

Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA eller annan jurisdiktion utanför Sverige, och förväntas inte registreras i framtiden. Aktierna som är emitterade till berättigade amerikanska aktieägare kommer utgöra "restricted securities" i enlighet med U.S. Securities Act. Aktierna får inte erbjudas, säljas, pantsättas eller på annat sätt överföras förutom (a) i en "offshore-transaction" i enlighet med Rule 903 eller Rule 904 i Regulation S i U.S. Securities Act; (b) i enlighet med ett tillämpligt undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act

i enlighet med Rule 144A i U.S. Securities Act (i tillämpliga fall); eller (c) i en transaktion som, i enlighet med ett yttrande från en rådgivare som är tillfredsställande för Castellum, är undantagen från eller inte föremål för registreringskraven i U.S. Securities Act. Följaktligen finns det en risk att amerikanska aktieägare inte kan överlåta aktierna i Castellum på valfritt önskat sätt, utan endast genom tillämpliga undantag från registreringskrav.

Aktieägares rättigheter och skyldigheter regleras av svensk rätt och kommer i vissa avseenden att skilja sig från aktieägares rättigheter och skyldigheter enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner och aktieägares rättigheter enligt svensk rätt kanske inte är lika tydligt etablerade som aktieägares rättigheter etablerade enligt lagar i vissa andra jurisdiktioner

Bolaget är inkorporerat och regleras enligt svensk rätt, vilket innebär att aktieägares rättigheter och skyldigheter bland annat styrs av Castellums bolagsordning och svensk rätt. Följaktligen kan Bolagets bolagsstruktur såväl som aktieägares rättigheter och skyldigheter skilja sig från aktieägares rättigheter och skyldigheter enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner. Beslut av bolagsstämman kan antas med majoriteter som skiljer sig från majoritetskrav som gäller för att anta likvärdiga beslut i bolag som är inkorporerade enligt lagstiftningen i andra jurisdiktioner. Varje åtgärd för att bestrida något av Bolagets bolagsrättsliga åtgärder måste lämnas in till, och kommer att granskas av, en svensk domstol i enlighet med svensk rätt. Således föreligger en risk för att utövandet av vissa aktieägarrättigheter av Bolagets aktieägare utanför Sverige är mer kostsamt och tidskrävande än utövandet av rättigheter i ett bolag inkorporerat enligt lagstiftningen i andra jurisdiktioner.

Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden

Inledning

Den 2 augusti 2021 offentliggjorde Castellum ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden ("Erbjudandet").² Aktierna i Kungsleden är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktierna i Castellum är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Vederlag

Vederlaget i Erbjudandet för aktierna i Kungsleden består av en kombination av aktier i Castellum och kontanter. Med reservation för eventuell justering av vederlagets sammansättning för enskilda aktieägare i Kungsleden mot bakgrund av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för aktierna i Kungsleden som beskrivs nedan, erbjuder Castellum varje aktieägare i Kungsleden följande vederlagsalternativ ("Grundvederlaget"):

- Avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden; och
- avseende återstående 30 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 121,00 kronor kontant per aktie i Kungsleden.

Courtage utgår inte i samband med utbetalning av vederlag för de av Castellum förvärvade aktierna i Kungsleden enligt Erbjudandet.

Det erbjudna vederlaget kommer inte att justeras för beslutad utdelning om 0,70 kronor per aktie i Kungsleden med avstämningsdag den 30 september 2021 eller för beslutad utdelning om 3,45 kronor per aktie i Castellum med avstämningsdag den 27 september 2021. Det erbjudna vederlaget kommer att justeras om Kungsleden eller Castellum genomför ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan utbetalning av vederlag skett inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen minska med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan ytterligare utdelning eller värdeöverföring som har genomförts av Kungsleden, respektive ökas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan ytterligare utdelning eller värdeöverföring som har genomförts av Castellum.

Budpremie

Grundvederlaget i Erbjudandet motsvarar en premie om:³

- 18,0 procent i förhållande till EPRA NRV⁴ för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 105,88 kronor per aktie.
- 21,2 procent i förhållande till EPRA NTA⁵ för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 103,02 kronor per aktie.
- 7,5 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).
- 12,5 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).
- 19,8 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

Mix & Match-möjligheten för Kungsledens aktieägare

Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjligheten, om aktieägaren önskar en avvikelse från Grundvederlaget, att välja antingen:

- (i) att erhålla så mycket kontant vederlag som möjligt för överlåtna aktier i Kungsleden (utöver den garanterade kontantandelen om 121,00 kronor per aktie i Kungsleden för 30 procent av antalet överlåtna aktier i Kungsleden) och följaktligen så lite aktievederlag som möjligt,⁶ eller
- (ii) att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt för överlåtna aktier i Kungsleden (utöver den garanterade aktieandelen om 0,525 aktier i Castellum per aktie i

² Exklusive egna aktier som ägs av Kungsleden, för närvarande 3 361 006 aktier.

³ Baserat på Erbjudandets värde om cirka 124,90 kronor per aktie i Kungsleden, per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet.

⁴ EPRA Net Reinstatement Value; Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt.

⁵ EPRA Net Tangible Assets; Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (3,7 procent för fastigheter).

⁶ Ett kontant vederlag om 121,00 kronor per aktie i Kungsleden skulle innebära en premie om 14,3 procent i förhållande till EPRA NRV för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 105,88 kronor per aktie, 17,5 procent i förhållande till EPRA NTA för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 103,02 kronor per aktie, 4,1 procent i förhållande till stängningskursen om 116,20 kronor för Kungsledens aktier på Nasdaq Stockholm den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet), 9,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm om 111,00 kronor för Kungsledens aktier under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet) och 16,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm om 104,30 kronor för Kungsledens aktier under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

Kungsleden för 70 procent av antalet överlåtna aktier i Kungsleden) och följaktligen så lite kontant vederlag som möjligt.⁷

Sammanlagt kan som vederlag i Erbjudandet emitteras upp till 71 200 293 aktier i Castellum, samt betalas upp till totalt cirka 7 033 miljoner kronor kontant.⁸ Denna fördelning mellan aktier och kontanter kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Kungsleden ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste således andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

För det fall Castellum efter acceptfristens utgång förklarar Erbjudandet ovillkorat och därefter förlänger acceptfristen kommer val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten av praktiska skäl inte att kunna tillgodose vad avser accepter som inkommer efter den initiala acceptfristens utgång. Aktieägare i Kungsleden som accepterar Erbjudandet under en eventuell förlängning efter att Erbjudandet har förklarats ovillkorat kommer således att erhålla Grundvederlaget i Erbjudandet, bestående av 70 procent aktievederlag samt 30 procent kontant vederlag.

Aktieägarna i Kungsleden uppmärksammas på att värdet på aktievederlaget kan förändras över tid i linje med aktiekursen på Castellums aktier, innebärande att val enligt Mix & Match-möjligheten för aktierna kan komma att leda till antingen ett högre eller ett lägre värde per aktie i Kungsleden än värdet på Grundvederlaget.

För det fall det inte fullt ut går att tillgodose de val som aktieägarna i Kungsleden gör enligt Mix & Match-möjligheten, kommer valda vederlagsalternativ att minskas pro rata i förhållande till det antal aktier som respektive aktieägare överlåter.

Fraktioner

Inga fraktioner av aktier i Castellum kommer att levereras till de aktieägare i Kungsleden som accepterar Erbjudandet. För det fall en aktieägare i Kungsleden lämnar in ett sådant antal aktier i Kungsleden i Erbjudandet att aktievederlaget som ska levereras för dessa inte uppgår till ett jämt antal nya aktier i Castellum, kommer vederlag för dessa överskottsfraktioner av aktier att betalas ut genom kontant vederlag. För ytterligare information se avsnittet – "Villkor och anvisningar – Fraktioner".

Erbjudandets totala värde

Erbjudandet värderar varje aktie i Kungsleden till cirka 124,90 kronor och Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 26 860 miljoner kronor, baserat på stängningskursen för Castellums aktier per den 30 juli 2021.⁹

Finansiering av Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Erbjudandet, avseende det totala kontanta vederlag som kan komma att betalas i Erbjudandet, var per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet fullt finansierat genom Castellums tillgängliga medel och en bryggfinansiering arrangerad av Nordea Bank Abp, filial i Sverige, med sedvanliga villkor för finansiering av publika uppköps-erbjudanden på den svenska marknaden. Per dagen för denna Erbjudandehandling har bryggfinansieringen med Nordea Bank Abp, filial i Sverige, sagts upp och ersatts av emissionslikvider från en emission av obligationer den 17 september 2021 inom ramen för Bolagets Euro Medium Term Note-program samt en emission av hybridobligationer den 25 augusti 2021. Per dagen för denna Erbjudandehandling är Erbjudandet således, avseende det totala kontanta vederlag som kan komma att betalas i Erbjudandet, i sin helhet finansierat genom Castellums tillgängliga medel.

Som en del av vederlaget i Erbjudandet kan Castellum komma att emittera upp till totalt 71 200 293 nya aktier i Castellum till aktieägare i Kungsleden för betalning av det totala antalet vederlagsaktier som kan komma att betalas i Erbjudandet, vilket skulle ge aktieägare i Kungsleden ett ägande i det Sammanslagna Bolaget uppgående till cirka 20,7 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum och nuvarande aktieägare i Castellum ett ägande i det Sammanslagna Bolaget uppgående till cirka 79,3 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum.¹⁰

Acceptnivå i Erbjudandet

Erbjudandets fullföljande är bland annat villkorat av att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden. Castellum förbehåller sig rätten att frånfalla detta villkor och att fullfölja Erbjudandet vid en lägre acceptansnivå. För ytterligare information, se avsnittet "Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande".

⁷ Ett aktievederlag om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden skulle innebära en premie om 19,5 procent i förhållande till EPRA NRV för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 105,88 kronor per aktie, 22,9 procent i förhållande till EPRA NTA för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 103,02 kronor per aktie, 8,9 procent i förhållande till stängningskursen om 116,20 kronor för Kungsledens aktier på Nasdaq Stockholm den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet), 14,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm om 111,00 kronor för Kungsledens aktier under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet), och 21,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm om 104,30 kronor för Kungsledens aktier under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

⁸ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet exklusive egna aktier som ägs av Kungsleden, för närvarande 3 361 006 aktier, samt exklusive Castellums aktieägande i Kungsleden, för närvarande 21 300 000 aktier. För vidare information kring Castellums aktieägande i Kungsleden hänvisas till avsnittet "Castellums aktieägande i Kungsleden". Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och storleken på det kontanta vederlaget som ska betalas, att minskas proportionerligt för att bibehålla den fördelning mellan aktier i Castellum och kontanter som ska betalas enligt Erbjudandet.

⁹ Erbjudandets värde är baserat på stängningskursen för Castellums aktier om 241,10 kronor på Nasdaq Stockholm den 30 juli 2021 samt 215 042 296 utestående aktier i Kungsleden per 30 juli 2021. Vid beräkningen av Erbjudandets värde har egna aktier som ägs av Kungsleden inte räknats med, för närvarande 3 361 006 aktier.

¹⁰ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet. Baserat på totalt antal utestående aktier i Castellum, 70 procent av totalt antal utestående aktier i Kungsleden, som Castellum inte redan har förvärvat, som omfattas av aktievederlaget samt en utbytesrelation om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden. För vidare information kring Castellums aktieägande i Kungsleden hänvisas till avsnittet "Castellums aktieägande i Kungsleden".

Uttalande från Kungsledens styrelse

Styrelsen för Kungsleden har utvärderat Erbjudandet och rekommenderar enhälligt Kungsledens aktieägare att acceptera Erbjudandet. Styrelsen för Kungsleden har erhållit ett utlåtande (en så kallad fairness opinion) från Handelsbanken Capital Markets, enligt vilken Erbjudandet är skäligt för Kungsledens aktieägare ur ett finansiellt perspektiv baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet. Det hänvisas härvid till ett pressmeddelande från styrelsen för Kungsleden som offentliggjordes den 2 augusti 2021. Rekommendationen och den fairness opinion som Kungsleden erhållit återfinns i sin helhet längre fram i Erbjudandehandlingen.

Närstående parter

Charlotta Wikström, som är styrelseledamot i Kungsleden, representerar Olle Florén med bolag, som gentemot Castellum har åtagit sig att acceptera Erbjudandet (se "Åtaganden från aktieägare i Kungsleden" nedan). Beaktat avtalsförhållandet mellan Castellum och Olle Florén med bolag och Takeover-reglerna har Charlotta Wikström inte deltagit, och kommer inte att delta, i handläggningen av eller beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

Castellums aktieäggande i Kungsleden

Castellum äger per dagen för denna Erbjudandehandling 21 300 000 aktier i Kungsleden motsvarande cirka 9,9 procent¹¹ av de utestående aktierna och rösterna i Kungsleden. Castellum har förvärvat aktierna efter Erbjudandets offentliggörande den 2 augusti 2021.

Varken Castellum eller någon av dess närstående parter har förvärvat aktier i Kungsleden till ett pris som överstigit vederlaget per aktie i Erbjudandet under de sex månader som föregått dagen för Erbjudandets offentliggörande eller fram till dagen för denna Erbjudandehandling. Varken Castellum eller någon av dess närstående parter äger eller kontrollerar för närvarande några andra finansiella instrument i Kungsleden.

Utöver det som anges ovan har varken Castellum eller någon av dess närstående parter åtagit sig att förvärva några aktier i Kungsleden, eller förvärvat eller åtagit sig att förvärva andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Kungsleden, under den sexmånadersperiod som har föregått Erbjudandets offentliggörande eller fram till dagen för denna Erbjudandehandling.

Castellum kan komma att förvärva, eller vidta åtgärder för att förvärva, aktier i Kungsleden på annat sätt än genom Erbjudandet. Information om sådana förvärv, eller åtgärder som syftar till sådana förvärv av aktier, kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

Åtaganden från aktieägare i Kungsleden att acceptera Erbjudandet

Castellum har erhållit åtaganden att acceptera Erbjudandet från följande aktieägare i Kungsleden:

- Gösta Welandson (genom bolag) har den 28 juli 2021 åtagit sig att lämna in 33 727 023 aktier i Kungsleden, motsvarande cirka 15,7 procent av utestående aktier och röster i Kungsleden;
- Ilija Batljan (genom bolag) har den 28 juli 2021 åtagit sig att lämna in 15 369 397 aktier i Kungsleden, motsvarande cirka 7,1 procent av utestående aktier och röster i Kungsleden; och
- Olle Florén (direkt och genom bolag) har den 30 juli 2021 åtagit sig att lämna in 6 750 797 aktier i Kungsleden, motsvarande cirka 3,1 procent av utestående aktier och röster i Kungsleden.

Följaktligen har åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare som totalt representerar 55 847 217 aktier erhållits, vilket motsvarar cirka 26,0 procent av utestående aktier och röster i Kungsleden. Om en tredje part, innan Erbjudandet förklaras ovillkorat, lämnar ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva samtliga utestående aktier i Kungsleden ("Tredjepartserbjudandet") och Tredjepartserbjudandet motsvarar eller överstiger 110 procent av värdet av Erbjudandet per dagen för Tredjepartserbjudandet, och Castellum inte matchar Tredjepartserbjudandet inom tre (3) bankdagar från offentliggörandet av Tredjepartserbjudandet, har Gösta Welandson (genom bolag), Ilija Batljan (genom bolag) och Olle Florén (direkt och genom bolag) rätt att återkalla sina accepter av Erbjudandet och acceptera Tredjepartserbjudandet.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2021:37, lämnat dispens till Castellum från kravet att rikta Erbjudandet till aktieägare i USA samt godkänt en förlängning av perioden för framtagande och inlämning av Erbjudandehandlingen till Finansinspektionen från fyra veckor efter offentliggörandet av Erbjudandet till sex veckor efter detta datum. För det fullständiga uttalandet, se www.aktiemarknadsnamnden.se.

Godkännanden från myndigheter

Konkurrensverket meddelade den 10 september 2021, efter ansökan av Castellum, att lämna förvärvet och sammanslagningen av Castellum och Kungsleden utan åtgärd. Beslutet med diarienummer 507/2021 kan läsas på Konkurrensverkets hemsida.

¹¹ Baserat på samtliga 215 042 296 utestående aktier i Kungsleden.

Granskning av information i samband med Erbjudandet

Erbjudandet har föregåtts av att Castellum och Kungsleden har genomfört ömsesidiga begränsade undersökningar av respektive bolag (så kallad due diligence) av bekräftande slag. Bolagen har bekräftat att ingen insiderinformation har gjorts tillgänglig i samband med denna undersökning.

Extra bolagsstämma i Castellum

Den 3 augusti 2021 kallade Castellums styrelse till extra bolagsstämma för att fatta beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier i Castellum som Castellum ska erlagga som vederlag i Erbjudandet. Genom att aktieägarna i Castellum med erforderlig majoritet på bolagsstämman den 27 augusti 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier i enlighet med ovanstående är ett av villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllt.

Acceptperiod och tidplan

Acceptperioden för Erbjudandet inleds den 30 september 2021 och avslutas den 29 oktober 2021. Förutsatt att acceptperioden avslutas den 29 oktober 2021 kommer utbetalning av vederlag att påbörjas omkring den 4 november 2021. Resultatet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 1 november 2021.

Utbetalning av vederlaget i Erbjudandet kommer att påbörjas snarast efter att Castellum har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet är uppfyllta eller i annat fall har

beslutat att fullfölja Erbjudandet. Castellum förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlaget. Meddelande om sådan eventuell förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Castellum genom pressmeddelande. Vid eventuell förlängning av acceptperioden, givet att budet förklaras ovillkorat, kommer dock utbetalning av vederlag till de aktieägare som redan har accepterat Erbjudandet inte att fördröjas.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Castellum och aktieägarna i Kungsleden till följd av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist avseende Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har Castellum, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 30 juli 2021 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm AB att följa de ovan angivna reglerna och uttalandena samt att underkasta sig de sanktioner som kan åläggas av Nasdaq Stockholm AB vid överträdelse av Takeover-reglerna. Castellum har den 2 augusti 2021 informerat Finansinspektionen om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtagande gentemot Nasdaq Stockholm AB.

Bakgrund och motiv

Castellum är Nordens största¹² noterade kommersiella fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med fokus på utvalda tillväxtregioner. Castellum inriktar sig mot kontor, med stort inslag av statliga myndigheter och verk som hyresgäster, samt lager/logistik. Per den 30 juni 2021 omfattade Castellums fastighetsportfölj 558¹³ fastigheter med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 5,9¹⁴ miljarder kronor och ett fastighetsvärde om cirka 97 miljarder kronor. Medräknat Castellums aktieinnehav i Entra ASA (31,0 procent) och fastighetsförvärv i juli månad uppgår fastighetsvärdet till cirka 122 miljarder kronor. Under perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 uppgick intäkterna till 2,9 miljarder kronor med ett förvaltningsresultat om 1,6 miljarder kronor.

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 juni 2021 omfattade Kungsledens fastighetsportfölj 207¹⁵ fastigheter med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 2,8¹⁶ miljarder kronor och ett fastighetsvärde om cirka 43 miljarder kronor. Vid samma tidpunkt var knappt 90 procent av beståndet beläget i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 uppgick intäkterna till 1,3 miljarder kronor med ett förvaltningsresultat om 0,65 miljarder kronor.

Det föreslagna samgåendet av Castellum och Kungsleden förväntas skapa betydande värde för samtliga intressenter där bolagets storlek, bibehållna finansiella styrka och kombinerade branschfarenhet kommer att resultera i en förstärkt konkurrenskraft. Genom samgåendet förstärks Castellums position som Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag.¹⁷ Den gemensamma högkvalitativa fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där det förstnämnda segmentet har stort inslag av statliga myndigheter och verk som hyresgäster. Det Sammanslagna Bolaget kommer att ha fortsatt fokus på kommersiella fastigheter med en bred geografisk spridning inom attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark och Finland. Bolagens kompletterande fastighetsbestånd stärker det Sammanslagna Bolagets position på respektive prioriterad marknad, samtidigt som det möjliggör för fortsatt stark tillväxt och ett attraktivt kunderbjudande.

Det Sammanslagna Bolaget får en attraktiv portfölj med pågående och framtida projekt av kommersiella fastigheter vilka genom bolagens gemensamma erfarenheter

beräknas skapa en god grund för framtida tillväxt och lönsamhet. Därtill får det Sammanslagna Bolaget en diversifierad bas av stabila och välrenommerade hyresgäster som erbjuds ett av marknadens främsta utbud av hållbara arbetsplatser med hög grad av innovation och tekniska lösningarna ämnade att förenkla vardagen för såväl hyresgäster som deras medarbetare. Det Sammanslagna Bolaget kommer att fortsätta driva utveckling av hållbara fastigheter och hållbar stadsutveckling med högt ställda hållbarhetsmål.

Samgåendet skapar förutsättningar för betydande synergier inom drift, förvaltning, utveckling och finansiering. Både Castellum och Kungsleden fokuserar bland annat på hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet bedöms skapa förutsättningar för ytterligare sänkta operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt som det också kommer uppstå möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte och tillvaratagande av stordriftsfördelar. De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras och omförhandlas baserat på Castellums högre rating. Kungsledens och Castellums överensstämmande och värderingsstyrda företagskulturer skapar goda förutsättningar för ett framgångsrikt samgående och en lyckad integration. Sammantaget bedöms totala synergier, med effekt på förvaltningsresultatet, uppgå till cirka 285 miljoner kronor per år.

Det Sammanslagna Bolaget kommer fortsatt ha en stark finansiell ställning med målbilden att bibehålla Castellums rating, vilket bekräftades av Moody's genom pressmeddelande den 4 augusti 2021. I syfte att uppnå önskad belåningsgrad efter sammanslagningen har Castellum under augusti 2021 emitterat hybridobligationer. Därtill kan fastigheter avyttras i syfte att stärka den finansiella ställningen såväl som att anpassa fastighetsportföljen inför framtida tillväxt. Vidare kvarstår Castellums finansiella mål om att växa förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent per år samt en utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Samgåendet bedöms stärka det Sammanslagna Bolagets position och konkurrenskraft på kapitalmarknaderna. Det Sammanslagna Bolaget bedöms vidare få ökad attraktionskraft hos skuldinvesterare till följd av en fortsatt stark balansräkning, lägre portföljrisk, bibehållen god rating samt möjlighet till större

¹² Baserat på jämförelse av fastighetsvärde per den 30 juni 2021. Jämförelsen med kommersiella fastighetsbolag i Norden och Europa exkluderar sådana publika fastighetsbolag som innehar ett huvudsakligt fokus på bostads-, hotell- eller samhällsfastigheter.

¹³ Inklusive Castellums 54 projektfastigheter.

¹⁴ Uppgifter per den 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis för de fastigheter som ägdes vid periodens utgång.

¹⁵ Inklusive Kungsledens 15 projektfastigheter.

¹⁶ Uppgifter per den 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis för de fastigheter som ägdes vid periodens utgång.

¹⁷ Baserat på jämförelse av fastighetsvärde per den 30 juni 2021. Jämförelsen med kommersiella fastighetsbolag i Norden och Europa exkluderar sådana publika fastighetsbolag som innehar ett huvudsakligt fokus på bostads-, hotell- eller samhällsfastigheter.

emissionsvolymerna med hög likviditet. Sammanslagning av bolagen bedöms därmed öka intresset ytterligare även för Castellums aktier såväl i Sverige som internationellt.

Genom samgåendet slås två professionella och kompetenta organisationer samman. Styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av Erbjudandet, erbjuda Biljana Pehrsson, verkställande direktör för Kungsleden, och Ylva Sarby Westman, vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli verkställande direktör respektive vice verkställande direktör för det Sammanslagna Bolaget. Castellums nuvarande styrelseordförande, Rutger Arnhult, kommer tillsammans med resterande styrelseledamöter i Castellum fortsatt inneha sina nuvarande poster efter sammanslagningen. Castellum förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för båda bolagen och skapa attraktiva möjligheter för Kungsledens och Castellums anställda.

Vilka specifika förändringar som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande och en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten, så att Bolagets kompletterande kunskap och kompetens kan tillgodogöras det Sammanslagna Bolaget på bästa sätt. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter de får på

det Sammanslagna Bolaget. Utöver vad som anges ovan, har Castellum inte fattat beslut om förändringar avseende Castellums eller Kungsledens anställda och ledning eller avseende de nuvarande organisationerna eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Castellum och Kungsleden bedriver verksamhet.

Rutger Arnhult, styrelseordförande för Castellum, kommenterar:

”Genom samgåendet med Kungsleden förstärker vi vår position som Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsaktör med fokus på de mest intressanta tillväxtregionerna. Tillsammans skapar vi ett bolag med en väldiversifierad fastighetsportfölj, ett starkt kundfokus och en attraktiv projektutvecklingsportfölj. Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapar vi en aktör med ett fastighetsvärde om cirka 165 miljarder kronor kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det Sammanslagna Bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå vårt långsiktiga mål att växa förvaltningsresultatet per aktie årligen med 10 procent med en bibehållen utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Jag välkomnar Kungsledens aktieägare möjligheten att ta del av denna tillväxtresa.”

Göteborg, den 29 september 2021

Castellum Aktiebolag
Styrelsen

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för Castellum i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Kungsleden på sidorna 58–95 i Erbjudandehandlingen har, i enlighet med uttalandet på sidan 96, granskats av Kungsledens styrelse. Styrelsen för Castellum försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Castellum är korrekta. Styrelsen för Castellum ansvarar för Erbjudandehandlingen och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Erbjudandehandlingen med sakförhållanden och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Castellums aktier i korthet

Castellum har endast ett aktieslag. Castellums aktier handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamn (ticker) CAST. Castellums aktier har ISIN-kod SE0000379190. Nedan framgår en kort sammanställning avseende de rättigheter som följer med de aktier som erbjuds som vederlag i Erbjudandet.

Utbyteskurs:	För varje stamaktie i Kungsleden erhålls 0,525 aktier i Castellum. ¹⁸
Utdelning:	Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning. De nyemitterade aktierna i Castellum ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Sweden. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.
Rösträtt:	Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.
Rätt till inlösen:	Nej, ingen rätt till inlösen.
Rätt till omvandling till annat aktieslag:	Nej, ingen rätt till omvandling.
Likvidation:	Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.
Handelsplats:	Aktierna i Castellum är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Nyemitterade aktierna i Castellum är inte föremål för en ansökan om upptagande till handel.
Överlåtelsebegränsningar:	Det finns inga överlåtelsebegränsningar avseende aktierna i Castellum. Aktierna är fritt överlåtbara.

¹⁸ Avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden baserat på Grundvederlaget.

Rekommendation från styrelsen i Kungsleden och fairness opinion

Pressmeddelande



2021-08-02

Uttalande från styrelsen för Kungsleden med anledning av Castellums offentliga uppköpserbudande

Styrelsen för Kungsleden rekommenderar enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Castellums offentliga uppköpserbudande.

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen¹ för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("Takeover-reglerna").

Castellum Aktiebolag ("Castellum") har idag genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt uppköpserbudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier i Kungsleden ("Erbjudandet"). Det totala vederlaget i Erbjudandet består av en kombination av aktier i Castellum och kontanter för aktier i Kungsleden.

Castellum erbjuder varje aktieägare i Kungsleden följande vederlag för aktier i Kungsleden ("Vederlaget"):

- Avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överläter erbjuds 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden, och
- avseende återstående 30 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överläter erbjuds 121,00 kronor kontant per aktie i Kungsleden.

Erbjudandet värderar per dagens datum varje aktie i Kungsleden till cirka 124,90 kronor och Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 26 860 miljoner kronor.²

Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden, med de begränsningar som redogörs för nedan, kan välja antingen att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt eller så mycket kontantvederlag som möjligt för sina Kungsleden-aktier. Sammanlagt kan som Vederlag i Erbjudandet emitteras upp till totalt 79 028 043 aktier i Castellum, samt betalas upp till totalt cirka 7 806 miljoner kronor kontant. Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Kungsleden ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

Vid full anslutning i Erbjudandet skulle aktieägare i Kungsleden erhålla ett ägande i det sammanslagna bolaget uppgående till cirka 22,5 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum och nuvarande aktieägare i Castellum ett ägande i det sammanslagna bolaget uppgående till 77,5 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum.³

¹ Styrelseledamoten Charlotta Wikström representerar Olle Florén med bolag som gentemot Castellum har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Beaktat avtalsförhållandet mellan Castellum och Olle Florén med bolag och Takeover-reglerna har Charlotta Wikström inte deltagit, och kommer inte att delta, i handläggningen av eller beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

² Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen för Castellum aktier om 241,10 kronor på Nasdaq Stockholm den 30 juli 2021 samt 215 042 296 aktier i Kungsleden. Vid beräkningen av Erbjudandets värde har egna aktier som ägs av Kungsleden inte räknats med (för närvarande 3 361 006 aktier).

³ Baserat på 272 074 944 aktier i Castellum, 70 procent av 215 042 296 aktier i Kungsleden som omfattas av aktievederlaget samt en utbytesrelation om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden.

Pressmeddelande



Erbjudandet innebär en premie om:

- 18,0 procent i förhållande till EPRA NRV⁴ för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 105,88 kronor per aktie.
- 21,2 procent i förhållande till EPRA NTA⁵ för Kungsleden per den 30 juni 2021 om 103,02 kronor per aktie.
- 7,5 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).
- 12,5 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).
- 19,8 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för Kungsledens aktier under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 juli 2021 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

Acceptperioden för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 30 september 2021 och avslutas omkring den 29 oktober 2021. Erbjudandet är villkorat bl.a. av att det accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Kungsleden efter full utspädning och att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Kungsleden erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för Castellum acceptabla villkor. Erbjudandet är vidare villkorat av att aktieägarna i Castellum vid en extra bolagsstämma som förväntas hållas den 27 augusti 2021 fattar erforderliga beslut för att möjliggöra emissionen av nya aktier i Castellum i anslutning till Erbjudandet, med erforderlig majoritet. Castellum har förbehållit sig rätten att helt eller delvis frånfalla dessa och övriga fullföljandevillkor.

Styrelsen har efter en skriftlig förfrågan från Castellum tillåtit Castellum att genomföra en begränsad s.k. due diligence-undersökning avseende Kungsleden i samband med förberedelserna för Erbjudandet. I samband med denna undersökning har Castellum intervjuat Kungsledens företagsledning. Kungsleden har även genomfört en begränsad, motsvarande, due diligence-undersökning avseende Castellum. Ingen av parterna har under due diligence-undersökningen delgivit den andra parten någon information avseende sig själv som inte tidigare offentliggjorts och som skulle kunna utgöra insiderinformation. Kungsleden har vidare, efter förfrågan från Castellum, sökt och beviljats förhandsgodkännande från Kungsledens kreditgivare avseende banklån för undantag från kreditbestämmelser rörande bland annat ägarförändring och fortsatt börsnotering.

För vidare information gällande Erbjudandet, se det pressmeddelande som Castellum offentliggjorde idag och den erbjudandehandling avseende Erbjudandet som kommer att publiceras innan acceptperioden inleds.

Styrelsen har anlitat SEB Corporate Finance som finansiell rådgivare och Cederquist som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Styrelsen har också uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet. Värderingsutlåtandet bilägs.

Handelsbanken Capital Markets arvode för uppdraget är inte beroende av Vederlagets storlek, i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras eller huruvida Erbjudandet fullföljs eller ej.

⁴ EPRA Net Reinstatement Value; Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt.

⁵ EPRA Net Tangible Assets; Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (3,7 procent för fastigheter).

Pressmeddelande



Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om Erbjudandet baseras på ett antal faktorer som styrelsen har bedömt som relevanta i förhållande till utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Kungsledens nuvarande ställning, förväntade framtida utveckling och potential liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Styrelsen har analyserat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används vid bedömningar av offentliga uppköpserbjudanden, innefattande Kungsledens och Castellums värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden på Nasdaq Stockholm, aktiemarknadens förväntningar på Kungsledens och Castellums lönsamhets- och kursutveckling, samt styrelsens förväntningar på Kungsledens långsiktiga värdeutveckling baserat på förväntade framtida kassaflöden. Styrelsen noterar även att Gösta Welandson (genom bolag), Ilija Batljan (genom bolag) och Olle Florén (direkt och genom bolag), vilka sammantaget äger cirka 26,0 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Kungsleden, har ingått åtaganden att acceptera Erbjudandet.

Det är styrelsens uppfattning att Kungsleden är ett högkvalitativt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter inom attraktiva tillväxtregioner. Kungsledens ökade fokus på kluster, det vill säga eftertraktade områden med tillgång till bra kommunikation, samt Bolagets projektutveckling har under senare år bidragit till en stark utveckling av Bolagets bestånd. Styrelsen delar Castellums syn att en sammanslagning av Kungsleden och Castellum som skapar Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag med cirka 157 miljarder⁶ kronor i fastighetsvärde kommer att ge goda förutsättningar för att skapa aktieägarvärde genom en mer diversifierad fastighetsportfölj och en stärkt marknadsposition. Styrelsen har även bedömt de redovisade möjliga synergierna av Erbjudandet och delar Castellums syn på de möjliga finansiella samt operationella och administrativa synergieffekter som uttrycks i budpressmeddelandet.

Av det värderingsutlåtande (fairness opinion) som Handelsbanken Capital Markets har lämnat på styrelsens uppdrag framgår att Erbjudandet, per dagens datum, ur finansiell synvinkel är skäligt för Kungsledens aktieägare, baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Sammantaget anser styrelsen att Erbjudandet i allt väsentligt reflekterar Kungsledens verkliga värde och möjliga tillväxt liksom därtill relaterade möjligheter och risker. Styrelsen noterar vidare att Vederlaget för aktierna innebär en premie om 18,0 procent jämfört med Kungsledens EPRA NRV per aktie om SEK 105,88 per den 30 juni 2021 samt en premie om 7,5 procent jämfört med stängningskursen för Kungsledens aktier på Nasdaq Stockholm den 30 juli 2021.

Gällande värdet på aktievederlaget för aktierna uppmanas aktieägare i Kungsleden att följa värdet på Castellums aktier under acceptperioden och notera att värdet på aktievederlaget för aktierna kommer att förändras över tid i linje med förändringar i aktiekursen på Castellums aktier.

Mot denna bakgrund rekommenderar styrelsen enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Erbjudandet.

Effekter på anställda i Kungsleden

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Castellum uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kan komma att ha på Kungsleden, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Castellums strategiska planer

⁶ Medräknat Castellums ägande i Entra och förvärv i juli månad 2021.

Pressmeddelande



för Kungsleden och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Kungsleden bedriver sin verksamhet.

I Castellums pressmeddelande anges att styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av Erbjudandet, erbjuda Biljana Pehrsson och Ylva Sarby Westman, verkställande direktör respektive vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli verkställande direktör respektive vice verkställande direktör för det sammanslagna bolaget. Kungsledens styrelse ser positivt på detta förutsatt att Erbjudandet fullföljs. Mot bakgrund av det ovanstående har varken Kungsledens verkställande direktör eller vice verkställande direktör och CFO, utöver att delta i due diligence-möten, deltagit i hanteringen av Erbjudandet.

Castellum har i budpressmeddelandet uttalat följande med hänsyn till Kungsledens anställda och ledningsgrupp:

"Genom samgåendet slås två mycket professionella och kompetenta organisationer samman. Styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av samgåendet erbjuda Biljana Pehrsson, verkställande direktör för Kungsleden, och Ylva Sarby Westman, vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli verkställande direktör respektive vice verkställande direktör för det sammanslagna bolaget. Castellum anser att ledningen och de anställda i Kungsleden har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av kommersiella fastigheter i Sverige. Castellum förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för båda bolagen och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Kungsledens och Castellums anställda. Sammanslagningen av Castellum och Kungsleden och utvinandet av synergier kommer att påverka anställda i de båda bolagen. Castellum kommer att ta fram en integrationsplan för sammanslagningen av bolagen. Beslut om integrationsplan och vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas, och dess påverkan på respektive bolags organisationer, kommer att fattas efter Erbjudandets genomförande. Castellum och Kungsleden har överensstämmande företagskulturer och en gemensam värdegrund med stort fokus på långsiktig hållbar tillväxt."

Även om styrelsen inte har tagit del av detaljerade beräkningar eller integrationsplaner avseende de operationella och administrativa synergieffekterna utgår styrelsen från att detta är en korrekt beskrivning och har i relevanta hänseenden ingen anledning att inta en annan uppfattning. Styrelsen noterar även att Castellum anger att Castellum efter fullföljande av Erbjudandet fortsatt kommer vara baserat i Göteborg men att den utökade verksamheten som Kungsleden bidrar med samtidigt innebär att det sammanslagna bolaget kommer att ha två huvudkontor, ett i Stockholm och ett i Göteborg.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Stockholm, 2 augusti 2021

Kungsleden AB (publ)

Styrelsen

Pressmeddelande



För mer information, vänligen kontakta:

Charlotte Axelsson, Styrelseordförande Kungsleden, 070-222 64 88,
charlotte.axelsson@kungsleden.se

Anna Trane, Kommunikationschef, Kungsleden, 0708-84 74 69, anna.trane@kungsleden.se

Bilaga – Fairness Opinion

Denna information är sådan information som Kungsleden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovan kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2 augusti 2021 kl 07:45 CET.

Detta uttalande har upprättats i en svensk och en engelsk version. Vid eventuella avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen äga företräde.

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 juni 2021 ägde vi 207 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 42 539 Mkr. Kungsleden (KLED) är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Läs mer på www.kungsleden.se

KUNGSLEDEN AB Hangövägen 20 Box 70414 SE-107 25 Stockholm +46 8 503 052 00 www.kungsleden.se

Stockholm den 2 augusti 2021

Till

Styrelsen i Kungsleden AB (publ)

Styrelsen i Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det från Castellum AB (publ) ("Castellum") lämnade offentliga erbjudande till aktieägarna i Kungsleden ("Erbjudandet"). För information om Erbjudandet och dess villkor hänvisas till det pressmeddelande som Castellum offentliggjort den 2 augusti 2021.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat utkast på det ovan nämnda pressmeddelandet, offentlig information utgiven av Kungsleden och Castellum, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Kungsleden och Castellum, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Kungsledens verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, och framtida utsikter med ledande befattningshavare för Kungsleden.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Kungsleden och Castellum i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara transaktioner.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Kungsleden eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Kungsledens eller Castellums tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all finansiell och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Kungsledens framtida intjäningsförmåga eller för vår bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits oss.

Vårt utlåtande baseras på det svenska regelsystemet samt nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta utlåtande. Vårt utlåtande innefattar inte någon bedömning om de kurser till vilka aktien i Kungsleden kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att Erbjudandet per dagens datum ur finansiell synvinkel är skäligt för aktieägarna i Kungsleden.

Handelsbanken Capital Markets

2(2)

Handelsbanken Capital Markets är ett affärsområde inom Svenska Handelsbanken AB med verksamhet inom värdepappershandel och mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan Handelsbanken Capital Markets från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning delta i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till Kungsleden och Castellum. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Kungsleden och Castellum och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Kungsleden och Castellum som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande som är oberoende av om Erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Kungsleden i samband med dess övervägande av Erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Kungsleden. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från oss utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i erbjudandehandling eller svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Kungsleden är ålagt att presentera i samband med Erbjudandet. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Handelsbanken Capital Markets
Corporate Finance

SE-106 70 Stockholm, Sverige

Tel. +46 8 701 10 00

www.handelsbanken.com/capitalmarkets

Handelsbanken Capital Markets är en del av Svenska Handelsbanken AB (publ), registrerad i Stockholm Sverige, no 502007-7862.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Aktieägarna i Kungsleden erbjuds en kombination av aktier i Castellum och kontanter för varje aktie i Kungsleden. Castellum erbjuder varje aktieägare i Kungsleden följande vederlagsalternativ (Grundvederlaget):

- Avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden; och
- avseende återstående 30 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter: 121,00 kronor kontant per aktie i Kungsleden.

Courtage utgår inte i samband med utbetalning av vederlag för de av Castellum förvärvade aktierna i Kungsleden enligt Erbjudandet.

Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje aktieägare i Kungsleden, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjligheten, om aktieägaren önskar en avvikelse från Grundvederlaget, att välja antingen:

- att erhålla så mycket kontant vederlag som möjligt för överlåtna aktier i Kungsleden (utöver den garanterade kontantandelen om 121,00 kronor per aktie i Kungsleden för 30 procent av antalet överlåtna aktier i Kungsleden) och följaktligen så lite aktievederlag som möjligt, eller
- att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt för överlåtna aktier i Kungsleden (utöver den garanterade aktieandelen om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden för 70 procent av antalet överlåtna aktier i Kungsleden) och följaktligen så lite kontant vederlag som möjligt.

Sammanlagt kan som vederlag i Erbjudandet emitteras upp till 71 200 293 aktier i Castellum, samt betalas upp till totalt cirka 7 033 miljoner kronor kontant.¹⁹ Denna fördelning mellan aktier och kontanter kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Kungsleden ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste således andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

För närmare beskrivning av vederlagsstrukturen i Erbjudandet och dess begränsningar hänvisas till avsnittet "*Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden*".

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna i Castellum ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Sweden. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat av:

1. att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden;
2. att den extra bolagsstämman i Castellum fattar erforderliga beslut, med erforderlig majoritet, för att möjliggöra emission av nya aktier i Castellum i anslutning till Erbjudandet²⁰;
3. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Kungsleden på villkor som för aktieägarna i Kungsleden är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
4. att, såvitt avser Erbjudandet och genomförandet av förvärvet av Kungsleden, samtliga erforderliga godkännanden, tillstånd, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive godkännanden från konkurrensmyndigheter, erhålles, i varje enskilt fall på för Castellum acceptabla villkor;
5. att varken Erbjudandet eller förvärvet av Kungsleden helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgöranden, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet;
6. att inga omständigheter har inträffat som väsentligt negativt påverkar, eller kan förväntas väsentligt negativt påverka, Kungsledens finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Kungsledens försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
7. att ingen information som offentliggjorts av Kungsleden, eller på annat sätt gjorts tillgänglig för Castellum av Kungsleden, är felaktig, ofullständig eller

¹⁹ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet exklusive egna aktier som ägs av Kungsleden, för närvarande 3 361 006 aktier, samt exklusive Castellums aktieäggande i Kungsleden, för närvarande 21 300 000 aktier. För vidare information kring Castellums aktieäggande i Kungsleden hänvisas till avsnittet "*Castellums aktieäggande i Kungsleden*". Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och storleken på det kontanta vederlaget som ska betalas, att minska proportionerligt för att bibehålla den fördelning mellan aktier i Castellum och kontanter som ska betalas enligt Erbjudandet.

²⁰ Extra bolagsstämman i Castellum beslutade den 27 augusti 2021 i enlighet med villkoret, innebärande att detta villkor har uppfyllts.

vilsledande, och att Kungsleden har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts av Kungsleden; och

8. att Kungsleden inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Castellum förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2–8 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning av att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Castellums förvärv av Kungsleden eller om det annars godkänns av Aktiemarknadsnämnden.

Castellum förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett, flera eller samtliga av villkoren ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptnivå.²¹

Accept

Aktieägare i Kungsleden vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 30 september 2021 till och med den 29 oktober 2021 klockan 15.00 CEST underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningsedel till:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Issuer Services L850
105 71 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") tillhanda senast klockan 15.00 CEST den 29 oktober 2021.

Förtryckt anmälningsedel och förfrankerat svarskuvert skickas till aktieägare vars innehav i Kungsleden fanns registrerade i deras egna namn hos Euroclear Sweden den 29 september 2021. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktuellt aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Erbjudandet lämnas endast (a) utanför USA genom en så kallad "offshore-transaction" såsom definierat och i enlighet med Regulation S i U.S. Securities Act ("Regulation S") och (b) inom USA endast till en "qualified institutional buyer" ("QIB"). För att delta i Erbjudandet,

kommer en QIB i USA behöva underteckna och sända ett så kallat investor representation letter tillsammans med anmälningssedeln. Varje person som inlämnar en anmälningsedel utan ett så kallat investor representation letter anses ha intygat att (i) denne inte är en person som befinner sig i USA och (ii) accepterar Erbjudandet genom en så kallad "offshore-transaction" såsom definierat i Regulation S och i enlighet med denna regleringen.

Observera att en anmälningsedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är ofullständig eller felaktigt ifylld kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare i Kungsleden vars aktier är förvaltarregistrerade ska anmälan ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Är aktier i Kungsleden pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Kungsleden när dessa ska levereras till Castellum.

Erbjudandehandling och anmälningsedel

Erbjudandehandlingen och anmälningsedel finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.castellum.se), och kommer att göras tillgängliga på Nordeas webbplats (www.nordea.se/aktier). Erbjudandehandlingen kommer även att göras tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 30 september 2021 och avslutas den 29 oktober 2021.

Castellum förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Castellum genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

²¹ Ett beslut att, helt eller delvis, frånfalla ett, flera eller samtliga av villkoren för Erbjudandet, inklusive med hänsyn till villkor 1 att fullfölja erbjudandet till en lägre acceptnivå, ska offentliggöras av Castellum genom pressmeddelande. För ytterligare information av potentiella konsekvenser som uppstår med hänsyn till ett frånfallande avseende villkor 1, se avsnittet "Erbjudanderekonstruktion - USA" där amerikanska regler kräver ytterligare information i detta avseende.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Kungsleden har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha varit Nordea tillhanda innan Castellum har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptperioden, senast klockan 15.00 CEST på acceptperiodens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Castellum har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Kungsleden vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från förvaltaren.

Bekräftelse av accepter och överföring av aktier i Kungsleden till spärrade VP-konton

När Nordea har mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningsedel kommer aktierna i Kungsleden att överföras till ett för varje aktieägare i Kungsleden nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear Sweden en avi ("VP-avi") som visar antalet aktier i Kungsleden som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Kungsleden som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Castellum offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller Castellum eljest beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att sådant offentliggörande sker senast den 1 november 2021, beräknas utbetalning av vederlag kunna påbörjas omkring den 4 november 2021. I samband med redovisningen av vederlag bokas aktierna i Kungsleden ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade aktier i Castellum sker genom inbokning av aktier på det VP-konto där aktierna i Kungsleden fanns registrerade.

Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-kontot där aktierna i Kungsleden fanns registrerade. Aktieägare som inte har ett avkastningskonto anslutet till sitt VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningskort.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Fraktioner

Endast hela aktier i Castellum, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av aktieägare i Kungsleden som accepterar Erbjudandet. I den mån en aktieägare i Kungsleden innehar sådant antal aktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya aktier i Castellum kommer andelar av sådana aktier att säljas av Nordea på Nasdaq Stockholm efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna i Kungsleden, baserat på den andel av en aktie i Castellum som sådana respektive aktieägare annars skulle ha erhållit, och betalas ut senast tio bankdagar efter att försäljningen av överskottsfraktioner är genomförd. När försäljning är genomförd skickas en avräkningsnota ut. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Kungsleden fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas eller är felaktigt sker utbetalning genom utbetalningsavi. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskjutande aktier genom respektive förvaltare.

Handel med aktier i Castellum

Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Första handelsdag för aktierna som emitteras som en del av aktievederlaget i Erbjudandet beräknas vara omkring den 4 november 2021.

Tvångsinlösenförfarande och avnotering

Så snart som möjligt efter att Castellum har förvärvat aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Kungsleden, avser Castellum att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Kungsleden. I samband härmed avser Castellum att verka för att aktierna i Kungsleden avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information angående LEI och NID vid accept

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. För den som är medborgare i Sverige är NID-numret landskoden SE följt av personnumret,

tolv siffror. Observera att Nordea kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. De som avser acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) i god tid då denna information behöver anges på anmälningssedeln vid inlämnandet.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Nordea. Personuppgifter som lämnas till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Nordea samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordeas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Nordea genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

Övrig information

Nordea är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att Nordea utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en den som accepterar Erbjudandet ("Deltagaren") betraktas som kund hos Nordea. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Nordea har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta Josefine Wikman på telefon +46 73 942 09 16 eller via mail josefine.wikman@castellum.se, din bank eller ditt värdepappersinstitut. Information finns också tillgänglig på Castellums webbplats (www.castellum.se) och Nordeas webbplats (www.nordea.se/aktier).

Det Sammanslagna Bolaget

Detta avsnitt av Erbjudandehandlingen innehåller framtidsinriktade uttalanden. Uttalandena syftar till att illustrera Castellums förväntan och ambition för det Sammanslagna Bolaget och ska inte uppfattas som prognoser eller av styrelsen beslutade finansiella mål. Det finns inga garantier för att utfallet av sammanslagningen av bolagen inte väsentligen kommer att skilja sig från det som uttrycks eller antyds i detta avsnitt på grund av ett flertal faktorer varav många är utanför Castellums och Kungsledens kontroll. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas ej till, de faktorer som diskuteras i avsnittet "Riskfaktorer" ovan. Ett beslut att acceptera Erbjudandet bör därför föregås av en noggrann analys.

Skäl för sammanslagningen

Den 2 augusti 2021 lämnade Castellum ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att överlåta samtliga utestående aktier i Kungsleden till Castellum i syfte att förstärka positionen som det ledande noterade kommersiella fastighetsbolaget i Norden. Samgåendet av Castellum och Kungsleden kommer att skapa betydande värde för samtliga intressenter där det Sammanslagna Bolagets storlek, starka balansräkning och bibehållna finansiella styrka kommer att resultera i en förstärkt konkurrenskraft.

Stärker positionen som Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsbolag

Castellum kommer genom samgåendet med Kungsleden att stärka sin position som Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag.²² Det Sammanslagna Bolaget kommer att ha ett fortsatt fokus på långsiktig tillväxt, hållbarhet och finansiell stabilitet. Samgåendet väntas skapa tillväxt och aktieägarvärde genom en effektiv gemensam plattform inom drift och förvaltning, genom fortsatta förvärv av fastigheter och projekt samt utveckling av befintlig fastighets- och projektportfölj. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där förstnämnda segmentet har stort inslag av statliga myndigheter och verk som hyresgäster.

Ledande marknadsposition i nordiska tillväxtregioner genom kompletterande bestånd

Castellum får, efter sammanslagningen med Kungsleden, en bestående högkvalitativ fastighetsportfölj med fokus på kommersiella fastigheter med en bred geografisk spridning inom attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark och Finland. Kungsledens och Castellums respektive fastighetsbestånd kompletterar

varandra väl och stärker på så sätt det Sammanslagna Bolagets position på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen en ökad diversifiering till följd av en bredare kundbas. Samgåendet skapar således förutsättningar för fortsatt stark tillväxt och ett attraktivt kunderbjudande. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtområden planeras det för avyttringar av fastigheter i områden av lägre prioritet efter sammanslagningen.

Castellums och Kungsledens kombinerade branschfarenheter utvinner full potential från projektutveckling

Det Sammanslagna Bolaget får en attraktiv portfölj med pågående och kommande projekt av kommersiella fastigheter vilka beräknas skapa en god grund för framtida tillväxt och lönsamhet. Såväl Castellum som Kungsleden har god erfarenhet av projektutveckling och respektive bolag bidrar med en attraktiv projektportfölj. Det Sammanslagna Bolaget kommer genom kunskapsutbyte och operationella synergier kunna öka värdeskapandet inom detta affärsområde ytterligare.

Diversifierad bas av stabila och eftertraktade hyresgäster säkerställer fortsatt starka kassaflöden

Genom samgåendet breddas kundbasen av stabila och välrenommerade hyresgäster ytterligare och den redan låga hyresgästkoncentrationen sänks. Det Sammanslagna Bolagets kundbas blir en avspeglning av inhemskt svenskt näringsliv med stort inslag av statliga myndigheter och verk. Genom samgåendet kommer kunderna erbjudas ett av marknadens främsta utbud av hållbara arbetsplatser med hög grad av innovation och tekniska lösningar ämnade att förenkla vardagen för såväl hyresgäster som deras medarbetare.

²² Baserat på jämförelse av fastighetsvärde per den 30 juni 2021. Jämförelsen med kommersiella fastighetsbolag i Norden och Europa exkluderar sådana publika fastighetsbolag som innehar ett huvudsakligt fokus på bostads-, hotell- eller samhällsfastigheter.

Gemensam agenda att förbli ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag

Castellum och Kungsleden är idag drivande i utvecklingen av hållbara fastigheter och hållbar stadsutveckling. Högt ställda hållbarhetsmål som koldioxidneutralitet och miljöcertifiering kommer att möjliggöra minskad klimatpåverkan. Det Sammanslagna Bolaget blir en nordisk branschledare inom digitalisering, energieffektivisering och service i den fortsatta utvecklingen av framtidens kunderbjudande.

Betydande och värdeskapande synergier

Samgåendet skapar förutsättningar för betydande synergier inom drift, förvaltning, utveckling och finansiering. Både Castellum och Kungsleden fokuserar bland annat på hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet bedöms skapa förutsättningar för ytterligare sänkta operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt som det också kommer uppstå möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte och tillvaratagande av stordriftsfördelar. De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras och omförhandlas baserat på Castellums högre rating. Kungsledens och Castellums överensstämmande och värderingsstyrda företagskulturer skapar goda förutsättningar för ett framgångsrikt samgående och en lyckad integration. Sammantaget bedöms totala synergier, med effekt på förvaltningsresultatet, uppgå till cirka 285 miljoner kronor årligen.

Operationella och administrativa synergier: De förväntade synergier inom drift och administration uppgår tillsammans till cirka 185 miljoner kronor årligen och förväntas få full effekt inom två till tre år.

Finansiella synergier: De finansiella synergier förväntas uppgå till cirka 100 miljoner kronor årligen och förväntas få full effekt i takt med att Kungsledens lån förfaller eller omförhandlas.

Attraktiv finansiell profil med bibehållen finansiell policy och utökad tillgång till kapital

Det Sammanslagna Bolaget kommer fortsatt ha en stark finansiell ställning med målet att bibehålla Castellums rating, vilket bekräftades av Moody's genom pressmeddelande den 4 augusti 2021. Castellums policy om en belåningsgrad om max 50 procent kvarstår för den nya koncernen men faktisk belåningsgrad bedöms vara lägre för att möta aktuella ratingkrav. I syfte att uppnå önskad belåningsgrad efter sammanslagningen har Castellum

under augusti 2021 emitterat hybridobligationer. Därtill kan fastigheter avyttras i syfte att stärka den finansiella ställningen såväl som att anpassa fastighetsportföljen inför framtida tillväxt. Vidare kvarstår Castellums finansiella mål om att växa förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent per år samt en utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

Samgåendet bedöms stärka position och konkurrenskraft på kapitalmarknaderna, givet det Sammanslagna Bolagets storlek. Det Sammanslagna Bolaget bedöms vidare få ökad attraktionskraft hos skuldinvesterare till följd av en fortsatt stark balansräkning, lägre portföljrisk, god rating samt möjlighet till större emissionsvolym med hög likviditet. Sammanslagning av bolagen bedöms därmed öka intresset ytterligare även för Castellums aktier såväl i Sverige som internationellt.

Kungsleden har ansökt om, och beviljats, undantag (Eng. *Waiver*) från Kungsledens finansieringsbanker avseende klausuler såsom ägarförändringsklausuler enligt befintliga finansieringsarrangemang som kan åberopas till följd av Erbjudandet. Dessa waivers är tidsbegränsade och det finns ingen garanti för att Kungsledens finansieringsbanker avstår från att åberopa ägarförändringsklausulerna i framtiden.

Stark och erfaren ledning möjliggör kontinuitet i det Sammanslagna Bolaget

Genom samgåendet slås två professionella och kompetenta organisationer samman. Styrelsen för Castellum kommer efter genomförandet av samgåendet att erbjuda Biljana Pehrsson, verkställande direktör för Kungsleden, och Ylva Sarby Westman, vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli verkställande direktör respektive vice verkställande direktör för det Sammanslagna Bolaget. Castellum anser att ledningen och de anställda i Kungsleden har byggt ett framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av kommersiella fastigheter i Sverige. Castellum förväntar sig därför att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för båda bolagen och skapa attraktiva möjligheter för såväl Kungsledens som Castellums anställda.

Marknadsöversikt för det Sammanslagna Bolaget

Informationen i denna marknadsöversikt presenterar en sammanfattande beskrivning av de marknader inom vilka det Sammanslagna Bolaget kommer att bedriva verksamhet. Dessa marknader är desamma som Castellum och Kungsleden idag bedriver verksamhet inom. Marknadsöversikten fokuserar på makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge, Danmark och Finland samt fastighetssegmenten som det Sammanslagna Bolaget kommer att bedriva verksamhet inom.

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Erbjudandehandlingen och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Erbjudandehandlingen avseende sin och det Sammanslagna Bolagets bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

De prognoser och framåtriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll.

Makroekonomiska utsikter

Makroekonomisk utveckling i Sverige

BNP och inflation

Den svenska ekonomin återhämtar sig efter Covid-19 och BNP förväntas öka med 4,6 procent under 2021, 3,5 procent under 2022 samt 1,8 procent under 2023.²³ Med pandemin som huvudsaklig orsak backade svensk BNP under 2020 med 2,8 procent.²⁴

De primära faktorerna till negativ tillväxt under 2020 var att tjänstesektorer som restaurang, kultur, nöjen, hotell samt delar av resebranschen påverkades negativt av införda restriktioner. Branscher som klarade sig bättre under nedgången var exempelvis läkemedelsbranschen. Sveriges nedgång var dock relativt måttlig²⁵ i jämförelse

med exempelvis Europeiska Unionen (27 länder) där BNP minskade med 5,9 procent.²⁶

Den snabba ekonomiska återhämtningen kan förklaras av att lågkonjunkturen inte orsakats av underliggande ekonomiska obalanser, samt av de omfattande ekonomisk-politiska stödåtgärder som satts in i Sverige.²⁷

Under andra halvåret 2021 och under 2022 förutspås en högre investeringstakt som ett resultat av de senare årens dämpade investeringstillväxt. De främsta drivkrafterna är ett högt kapacitetsutnyttjande i industrin som har ett uppdämt investeringsbehov, lättande restriktioner vilket leder till investeringar inom tjänstesektorn samt en expansiv ekonomisk politik, där många kommuner har ett investeringsbehov i bland annat sjukhus, vårdcentraler och äldreboenden, vilket bidrar till förväntan om högre tillväxt framgent.²⁸

²³ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

²⁴ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

²⁵ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Konjunkturläget", juni 2021.

²⁶ Databas, Eurostat, Europeiska kommissionen, september 2021.

²⁷ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Konjunkturläget", juni 2021.

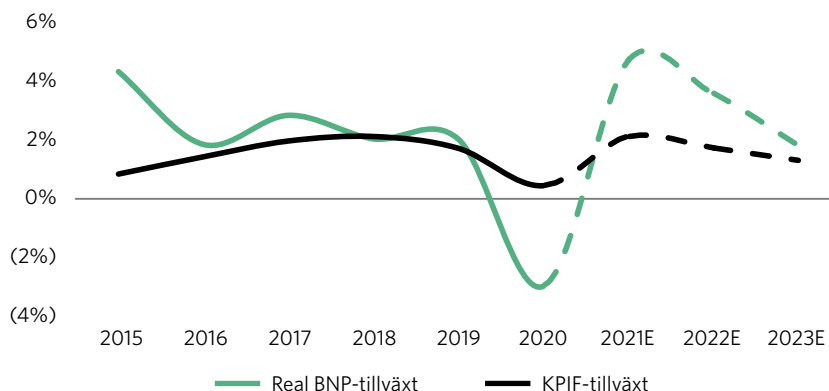
²⁸ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Konjunkturläget", juni 2021.

En annan faktor som bidrar till ökad tillväxt är en starkare utveckling av offentlig konsumtion. På kort sikt är det primärt sjukvård och utbildning som bidrar till ökad offentlig konsumtion. Sjukvården har krävt stora resurser till följd av pandemin och förväntas på kort sikt fortsatt ha höga utgifter. Dessutom har statliga utgifter för universitet och högskolor ökat i och med ett större antal studerande till följd av ökad arbetslöshet. Utöver den offentliga konsumtionen förväntas även hushållen öka sin konsumtion.²⁹

Under slutet av andra och början av tredje kvartalet av 2021 minskade smittspridning av Covid-19 kraftigt

och restriktionerna togs successivt bort. Lättade restriktioner bidrog till ökad konsumtion vilket var positivt för den svenska ekonomins återhämtning. Deltavarianten av coronaviruset medför dock en ökad osäkerhetsfaktor där förhöjd smittspridning kan leda till ett återtagande av lättade restriktioner och därmed en avmattning av den ekonomiska återhämtningen.³⁰

Utvecklingen av kronkursen har en väsentlig roll för inflationsutvecklingen i Sverige. Kronan stärktes under andra halvåret 2020 och inflationen mätt med KPIF uppgick till 0,5 procent 2020.³¹ Inflationen förväntas stiga till 2,1 procent under 2021, 1,7 procent 2022 och 1,3 procent 2023.³²



Källa: Samtlig data 2015–2020: Databas, Prognosdatabasen, Konjunkturinstitutet, juni 2021. Samtlig data 2021–2023: Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

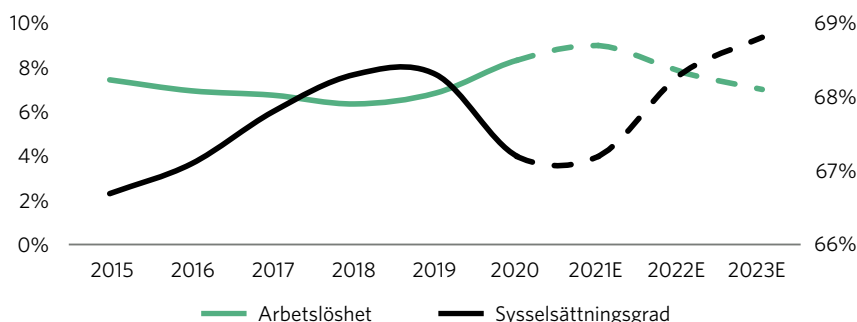
Arbetslöshet och sysselsättningsgrad

Som ett resultat av pandemin steg arbetslösheten i Sverige till en nivå om 8,3 procent 2020 men väntas sjunka till 6,9 procent 2023.³³ Arbetslösheten skiljer sig dock mellan branscher där kontaktnära tjänstebanscher, som hotell och restauranger, har drabbats hårdast följt av transportbranschen.

Förväntan om minskad arbetslöshet beror främst på ökad efterfrågan på svenska exportprodukter vilket gör att produktionen inom svenska industrier ökar. Vid starten

av tredje kvartalet 2021 var korttidsarbetslösheten lägre än innan pandemin. Företagens optimistiska anställningsplaner och allt fler nyanmälda lediga platser till arbetsförmedlingarna stärker bilden av en hög efterfrågan på arbetskraft. Därmed förväntas även långtidsarbetslösheten sjunka framöver, om än långsammare.³⁴

Sysselsättningsgraden nådde en nivå om 68,3 procent under 2018 och 2019 för att sedan sjunka till 67,2 procent 2020.³⁵ Sysselsättningsgraden i Sverige förväntas vara tillbaka på samma nivå som innan pandemin under 2022.



Källa: Samtlig data 2015–2020: Databas, Prognosdatabasen, Konjunkturinstitutet, juni 2021. Samtlig data 2021–2023: Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

²⁹ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Konjunkturläget", juni 2021.

³⁰ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

³¹ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

³² Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

³³ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

³⁴ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 2", maj 2021.

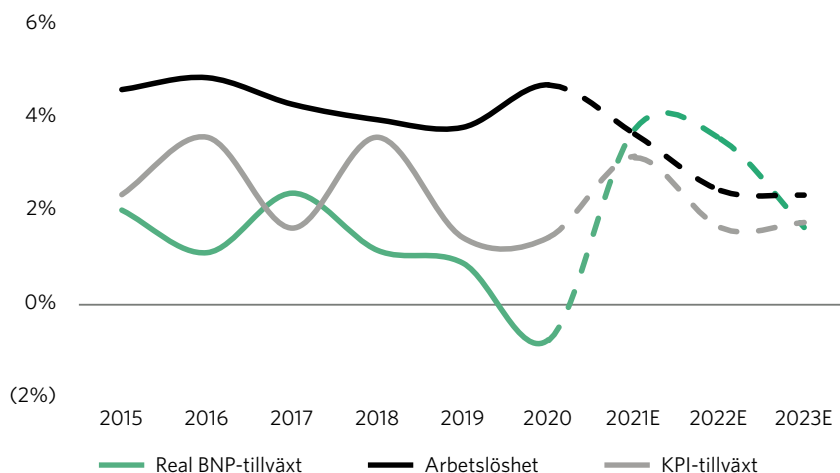
³⁵ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

Makroekonomisk utveckling i Norge

2021 har inneburit en återhämtning av Norges ekonomi från en negativ BNP-tillväxt om 0,8 procent 2020 till högre nivåer än innan pandemin i samband med lättade restriktioner och en hög vaccinationsgrad.³⁶ En nyckelfaktor till den starka återhämtningen är en ökad konsumtion samt minskad arbetslöshet. Norges BNP förväntas växa med 3,7 procent 2021, 3,5 procent 2022 samt 1,6 procent 2023 i takt med att butikshandel ökar, tjänstesektorn återhämtar sig och konsumtionsmönster återgår till normala nivåer. Parallellt med den ekonomiska

återhämtningen väntas arbetslösheten sjunka från nivåer om 4,6 procent 2020 till 3,6 procent 2021 för att sedan uppgå till 2,4 procent 2022 och 2,3 procent 2023.

Inflationen förväntas stiga till 3,1 procent 2021 från en nivå om 1,3 procent 2020.³⁷ Den högre inflationen beror huvudsakligen på ökade priser på elektricitet och bensin från föregående år, vilket i kombination med högre importpriser och en ökad lönetillväxt förväntas driva ökad inflation framgent. Inflationen förväntas uppgå till 1,6 procent 2022 och 1,7 procent 2023.



Källa: Data om Real BNP-tillväxt 2015–2020: Databas, Eurostat, Europeiska kommissionen, augusti 2021. Data om arbetslöshet 2015–2020: Databas, Statbank, Statistiska Centralbyrån Norge, augusti 2021. Data om KPI-tillväxt 2015–2020: Databas, Statbank, Statistiska Centralbyrån Norge, augusti 2021. Samtlig data 2021–2023: Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

Makroekonomisk utveckling i Danmark

Under 2021 har restriktioner i Danmark lättats kontinuerligt i takt med en ökad vaccinationsgrad vilket har möjliggjort ekonomisk återhämtning från en negativ BNP-tillväxt om 2,1 procent 2020.³⁸ En av nyckelfaktorerna till att Danmarks ekonomi klarat sig väl under Covid-19 är den starka konsumtionen bland hushållen. Dessutom har export av farmaceutiska produkter bidragit till upprätthållandet av BNP. Danmarks ekonomi förväntas växa med 3,3 procent under 2021, 2,7 procent under 2022 samt 2,2 procent 2023. En stark drivkraft till återhämtningen, utöver stark hushållskonsumtion, är att exporten tros öka efter pandemin.³⁹

Under pandemin steg arbetslösheten från 3,7 procent 2019 till 4,6 procent 2020.⁴⁰ En återhämtning förväntas

under 2021 samt 2022 i takt med att restriktionerna lättas och en stor efterfrågan på personal kan förväntas uppstå inom servicesektorn samt inom tillverkningsindustrin. Arbetslösheten förväntas sjunka till 3,9 procent under 2021, 3,2 procent under 2022 och 2,8 procent 2023.⁴¹ Dock finns det en risk att den ökade efterfrågan på arbetskraft kan leda till en brist på personal, vilket kan dämpa Danmarks återhämtning.⁴²

Inflationen förväntas stiga till 1,4 procent 2021, den högsta nivån sedan 2017, från en nivå på 0,4 procent 2020.⁴³ Den högre inflationen beror främst på högre avgifter på cigaretter, högre hyror samt stigande bensinpriser. Under 2022 förväntas inflationen öka ytterligare och nå en nivå på 1,5 procent för att sedan nå 1,7 procent 2023.^{44, 45}

³⁶ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

³⁷ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

³⁸ Databas, Statistiskbanken, Danmarks Statistik, augusti 2021.

³⁹ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 2", maj 2021.

⁴⁰ Databas, Statistiskbanken, Danmarks Statistik, augusti 2021.

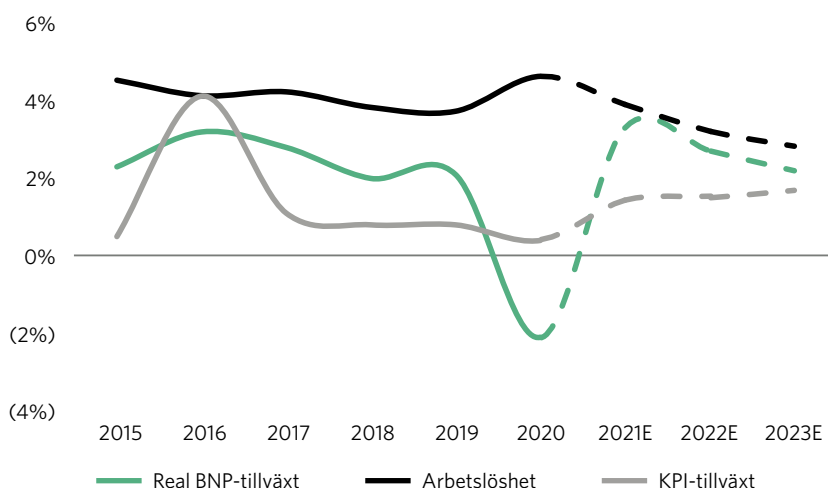
⁴¹ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

⁴² Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 2", maj 2021.

⁴³ Databas, Statistiskbanken, Danmarks Statistik, augusti 2021.

⁴⁴ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 2", maj 2021.

⁴⁵ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.



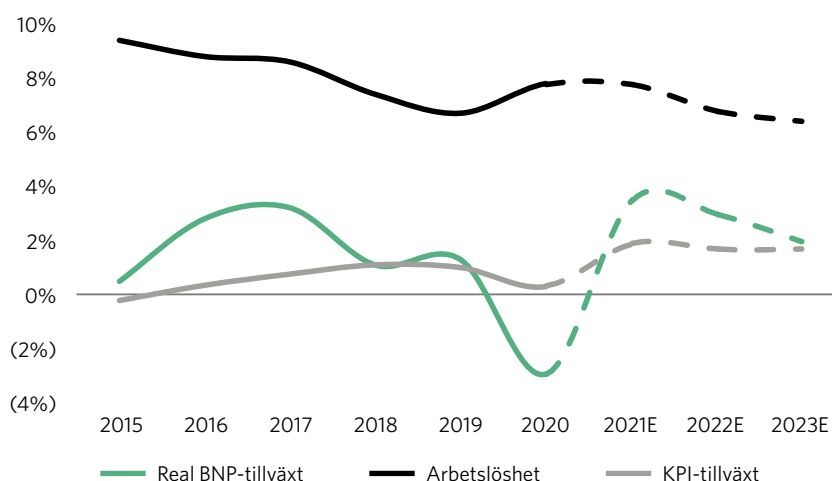
Källa: Samtlig data 2015–2020: Databas, Statistikbanken, Danmarks Statistik, augusti 2021. Samtlig data 2021–2023: Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

Makroekonomisk utveckling i Finland

Likt de andra nordiska länderna har Finland klarat pandemin relativt bra jämfört med Europeiska Unionen (27 länder) och uppvisade en negativ ekonomisk tillväxt om 2,9 procent under 2020.⁴⁶ Kontaktnära tjänster blev mest lidande och hade i slutet av andra kvartalet 2021 fortfarande svårigheter att återhämta sig efter nedstängningarna som introducerades under första halvåret 2021. Prognosen för kontaktnära tjänster är dock positiv samtidigt som tillverkningsindustrin redan har överstigit nivåerna innan pandemin. Den finska ekonomin förväntas nå en tillväxt om 3,5 procent 2021, 3,0 procent 2022 och 2,0 procent 2023.⁴⁷ Förutom tillverkningsindustrin bidrar även export av tjänster samt inhemsk konsumtion till tillväxten av BNP 2021 och 2022.⁴⁸

Arbetslösheten innan pandemin uppgick till 6,7 procent år 2019 och kom under 2020 att stiga till 7,8 procent.⁴⁹ Som för många andra länder var det främst inom tjänstesektorn, så som restaurang, hotell samt transport, som många förlorade jobbet. Under andra kvartalet 2021 har arbetslösheten sjunkit inom branscher som tillverkningsindustri, konstruktion samt vissa tjänstesektorer, där nivåerna är tillbaka till dem som var innan pandemin. Under 2021 förväntas arbetslösheten uppgå till 7,8 procent, för att därefter sjunka till 6,8 procent 2022 och 6,4 procent 2023.⁵⁰

Från en nivå om 0,3 procent 2020⁵¹ förväntas inflationen i Finland nå 1,9 procent 2021 samt 1,7 procent såväl 2022 som 2023.⁵²



Källa: Samtlig data 2015–2020: Databas, StatFin, Statistikcentralen Finland, augusti 2021. Samtlig data 2021–2023: Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

⁴⁶ Databas, StatFin, Statistikcentralen Finland, augusti 2021.

⁴⁷ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

⁴⁸ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 2", maj 2021.

⁴⁹ Databas, StatFin, Statistikcentralen Finland, augusti 2021.

⁵⁰ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

⁵¹ Databas, StatFin, Statistikcentralen Finland, augusti 2021.

⁵² Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

Det Sammanslagna Bolagets marknad

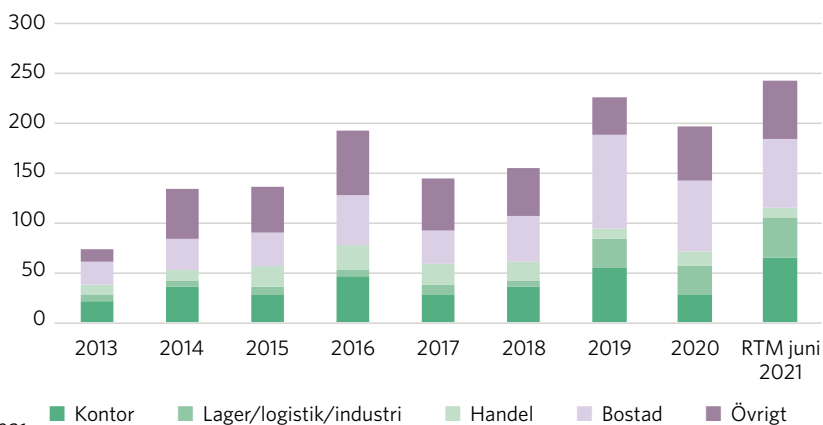
Den svenska marknaden för kommersiella fastigheter

Transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden

Investeringsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden 2020 minskade med cirka 13 procent jämfört med föregående år till cirka 196 miljarder kronor men motsvarade trots denna nedgång den tredje högsta investeringsvolymen någonsin. Värdeökningen på fastigheter har varit varierande där framförallt bostads- och samhällsfastigheter haft en positiv värdeutveckling. För detaljhandels- och kontorsfastigheter ser prognoserna för efterfrågan optimistiska ut för 2021.⁵³

Trots att avkastningskraven är på rekordlåga nivåer i de flesta segment och speciellt för bostads-, logistik- och samhällsfastigheter kan avkastningskraven komma att sjunka ytterligare. Det finns även potential inom kontorssegmentet för lägre avkastningskrav. Den totala transaktionsvolymen för fastigheter uppgick per den 30 juni 2021, baserat på data för de tolv senaste månaderna, till en rekordhög nivå om cirka 251 miljarder kronor, en ökning på mer än 28 procent jämfört med helåret 2020 och med ett ökat intresse från internationella investerare. Även transaktionsvolymen för kontorsfastigheter uppgick per den 30 juni 2021, baserat på data för de tolv senaste månaderna, till en rekordhög nivå om cirka 66 miljarder kronor.⁵⁴ Sammanfattningsvis driver den ekonomiska återhämtningen och fortsatt låga räntor en större efterfrågan och högre priser för fastighetstillgångar under 2021.⁵⁵

Transaktionsvolym fastigheter (Sverige, miljarder svenska kronor)



Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

Kontorsfastigheter i Stockholm

Covid-19 resulterade i lägre efterfrågan, högre arbetslöshet och förstärkning av trenden att människor arbetar mer på distans. Avkastningskraven för kontorsfastigheter har dock förblivit stabila där nivåerna inom centrala affärsdistrikt (hädanefter refererat till som "CBD") per första halvåret 2021 uppgick till 3,25 procent.⁵⁶

Under första kvartalet 2020 låg hyrorna för kontor i de mest attraktiva områdena på rekordhöga nivåer men minskade något till följd av pandemin, till stor del orsakat av högre rabatter. Per den 30 juni 2021 uppgick vakansgraden i CBD till 3,00 procent.⁵⁷ Hyresmarknaden för kontor i Stockholm förväntas stabiliseras under 2021 till följd av låga vakansgrader och en ekonomisk återhämtning.⁵⁸

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, STOCKHOLM

⇒ ⇨ ⇩ = Kortfristig prognos.

	CBD	Resterande del av innerstaden	Hagastaden	Förorter	Kista	Solna/Sundbyberg
Primehyra (SEK/kvm)	7 600 ⇒	5 200 ⇒	4 800 ⇒	3 300 ⇩	2 300 ⇒	3 200 ⇒
Prime yield	3,25% ⇒	3,75% ⇒	3,75% ⇒	4,00% ⇒	5,25% ⇒	3,75% ⇒

Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

⁵³ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁵⁴ Statistik, JLL, augusti 2021.

⁵⁵ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁵⁶ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁵⁷ Rapport, Newsec, "Marknadsrapport Kontor", juni 2021.

⁵⁸ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

Kontorsfastigheter i Göteborg

Marknaden för kontorsfastigheter i Göteborg har de senaste åren varit stark, driven av låga vakansgrader inom CBD samt en låg grad av nyproduktion. Utbudet av nyproducerade kontorsytor har dock ökat under 2019 och 2020. Ökningen av nyproducerade kontorsfastigheter kan begränsa ökningen av hyror och bidra till ökade vakansgrader.⁵⁹

Transaktionsvolymerna under 2020 minskade gentemot föregående år medan avkastningskraven och hyresnivåerna förblev stabila för CBD. Per den 30 juni 2021 uppgick vakansgraden för CBD till 5,00 procent.⁶⁰

Kortsiktig framtidsutsikt för kontorsfastigheter i Göteborg är att avkastningskraven samt hyresnivåerna fortsätter vara stabila, dock med förbehåll för utvecklingen av utbud och vakansgrader.⁶¹ Marknaden utgörs till stor del av inhemska fastighetsägare med starka finanser som är angelägna att investera ytterligare kapital.⁶²

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, GÖTEBORG

⇒ ↗ ↘ = Kortfristig prognos.

	CBD	Resterande del av innerstaden	Norra Älvstranden	Västra Göteborg	Mölnadal
Primehyra (SEK/kvm)	3 700 ⇒	2 800 ⇒	2 600 ⇒	1 300 ⇒	2 200 ⇒
Prime yield	4,00% ⇒	4,25% ⇒	4,25% ⇒	6,50% ⇒	5,75% ⇒

Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

Kontorsfastigheter i Malmö och Lund

Kontorsfastigheter i Malmö och Lund är bland de mest stabila i Sverige till följd av att hyresnivåerna är relativt måttliga i förhållande till den höga kvalitén på fastigheterna samt den underliggande stabila ekonomiska tillväxten i området. Ett ökat intresse från internationella investerare har noterats för logistik- och bostadsfastigheter i Malmö, ett segment som historiskt till största del varit en inhemsk marknad.⁶³

Under 2020 minskade transaktionsvolymerna medan avkastningskraven och hyresnivåerna för CBD förblev stabila.⁶⁴ Per den 30 juni 2021 uppgick vakansgraden för Malmö CBD till 6,50 procent.⁶⁵

Kortsiktig prognos efter utgång av första halvåret 2021 är att hyrorna förblir stabila med potential för att det ökade intresset från internationella investerare för logistikfastigheter kan övergå till kontorsfastigheter. Vidare väntas avkastningskraven förbli stabila förutom i Västra hamnen där avkastningskrav kan sjunka.⁶⁶

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, MALMÖ OCH LUND

⇒ ↗ ↘ = Kortfristig prognos.

	CBD	Resterande del av innerstaden	Närliggande förorter	Västra Hamnen	Lund
Primehyra (SEK/kvm)	3 100 ⇒	2 700 ⇒	2 700 ⇒	2 600 ⇒	2 300 ⇒
Prime yield	4,25% ⇒	5,00% ⇒	4,50% ⇒	5,00% ↘	5,25% ⇒

Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

⁵⁹ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶⁰ Newsec, "Marknadsrapport Kontor", juni 2021.

⁶¹ Statistik, JLL, augusti 2021.

⁶² Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶³ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶⁴ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶⁵ Newsec, "Marknadsrapport Kontor", juni 2021.

⁶⁶ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

Logistik- och lagerfastigheter

Logistikfastigheter har under en längre tid varit eftertraktade där publika logistik- och lagerfastighetsbolag under första halvåret 2021 handlades med en premie mot substansvärdet om cirka 70 procent gentemot genomsnittet om cirka 30 procent sedan 2008. Transaktionsintensiteten inom logistiksegmentet har under 2020 varit rekordhög med ett aktivt deltagande av internationella investerare.⁶⁷

Efterfrågan på lagerlokaler fortsätter att vara hög, drivet av tillväxt av e-handel. Avkastningskravet för logistikfastigheter inom de mest attraktiva områdena låg under 2020 på 4,15 procent och cirka 800 000 kvadratmeter logistickyta producerades. Under 2021 förväntas intresset från internationella fastighetsutvecklare inom logistik att öka, vilket på sikt kan leda till ökade produktionskostnader.⁶⁸

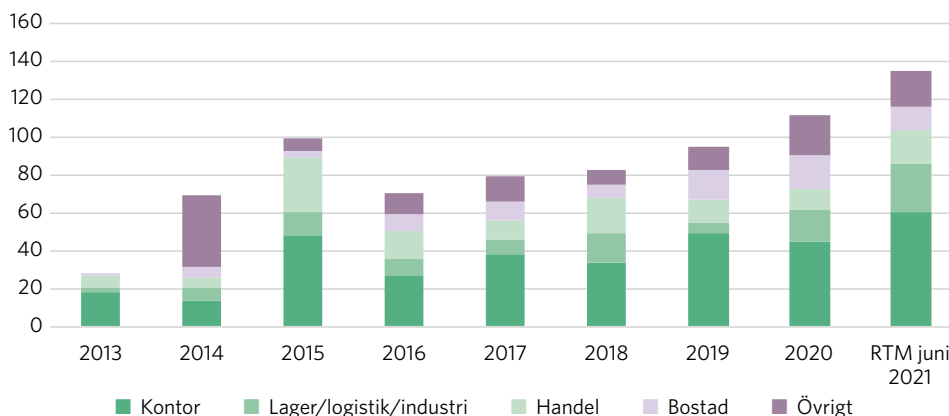
Den norska marknaden för kommersiella fastigheter

Transaktioner på den norska fastighetsmarknaden

Under andra halvåret 2020 och första halvåret 2021 genomfördes transaktioner motsvarande cirka

136 miljarder norska kronor i Norge, en ökning om cirka 19 procent gentemot helåret 2020.⁶⁹ Under juni 2021 utfördes 50 transaktioner motsvarande cirka 28 miljarder norska kronor, en rekordnivå där inhemska investerare under de senaste tolv månaderna stod för cirka 84 procent av total transaktionsvolym.⁷⁰

Transaktionsvolym fastigheter (Norge, miljarder norska kronor)



Källa: Statistik, Akershus och JLL, augusti 2021.

Oslos marknad för kontorsfastigheter

Till följd av en optimism kring Norges ekonomi kombinerat med stor efterfrågan på kontorsfastigheter och rekordlåga räntenivåer har avkastningskraven i Oslo sjunkit och transaktionsaktiviteten nått en rekordhög nivå. Under det första halvåret 2021 uppgick avkastningskraven i CBD till 3,3 procent med en vakansgrad inklusive projektvakanser

om 5,3 procent och förväntningar om ökade hyror på kort sikt.⁷¹

Kortsiktig prognos efter utgång av första halvåret 2021 är att hyror ökar något samtidigt som avkastningskrav förblir stabila.⁷² Vakansgrader inom Oslos marknad för kontorsfastigheter förväntas förbli låga framgent till följd av en låg grad av nybyggnation.⁷³

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, OSLO

⇒ ⇄ ⇄ = Kortfristig prognos.

	CBD	Resterande del av innerstaden	Yttre staden, väst	Yttre staden, öst/norr/syd
Primehyra (NOK/kvm)	4 850 ⇄	2 800 ⇄	3 200 ⇄	2 600 ⇄
Prime yield	3,30% ⇄	4,00–4,50% ⇄	4,25–5,00% ⇄	4,25–5,00% ⇄

Källa: Statistik, Akershus och JLL, augusti 2021.

⁶⁷ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶⁸ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁶⁹ Statistik, Akershus och JLL, augusti 2021.

⁷⁰ Rapport, Pangea Property Partners, "Pangea Monthly - The Nordic Property Markets", juli 2021.

⁷¹ Statistik, Akershus och JLL, augusti 2021.

⁷² Statistik, Akershus och JLL, augusti 2021.

⁷³ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

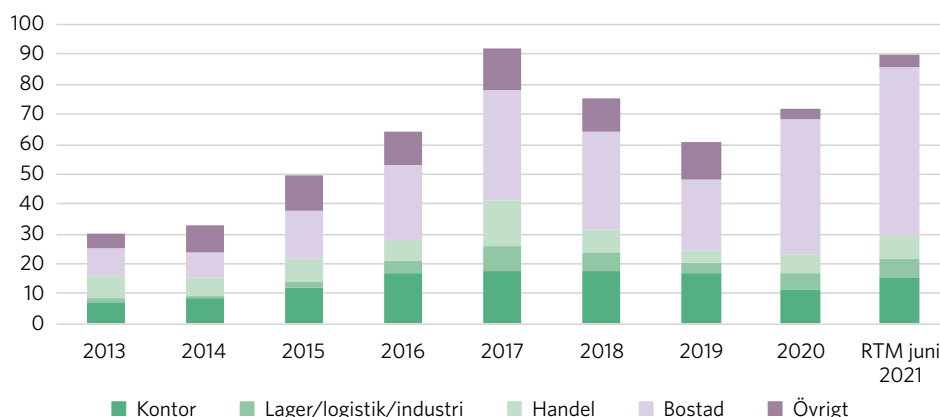
Den danska marknaden för kommersiella fastigheter

Transaktioner på den danska fastighetsmarknaden

Under andra halvåret 2020 och första halvåret 2021 genomfördes transaktioner motsvarande cirka

90 miljarder danska kronor⁷⁴, en ökning om cirka 25 procent gentemot helåret 2020 och transaktionsvolymen som överstiger genomsnittliga årsnivåer innan utbrottet av Covid-19. Internationella investerare stod för 68 procent av total transaktionsvolym 2020.⁷⁵

Transaktionsvolym fastigheter (Danmark, miljarder danska kronor)



Källa: Statistik, EDC och JLL, augusti 2021.

Köpenhamns marknad för kontorsfastigheter

Till följd av stor efterfrågan är avkastningskraven för kontorsfastigheter i Köpenhamn rekordlåga och trots en ökad andel av befolkningen som arbetar på distans har Covid-19 haft begränsad påverkan på Köpenhamns marknad för kontorsfastigheter.⁷⁶ Under det första halvåret 2021 uppgick avkastningskraven i gamla CBD till 3,25 procent med en vakansgrad inklusive projektvakanser om 5,2 procent och förväntningar om ökade hyror på kort

sikt.⁷⁷ I nya CBD uppgick avkastningskraven till 3,5 procent och vakansgraderna inklusive projektvakanser till 7,6 procent som förväntas sjunka framgent.

Marknaden för hyresgäster speglas av kortare och mer flexibla hyresavtal samtidigt som efterfrågan på mer anpassningsbara ytor har ökat. Då många hyresgästers behov är osäkra på längre sikt föredrar dessa kontrakt som sträcker sig över kortare tid.⁷⁸

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, KÖPENHAMN

⇒ ↗ ↘ = Kortfristig prognos.

	Gamla CBD	Nya CBD Waterfront	Resterande del av Köpenhamn	Ørestad	Storköpenhamn
Primehyra (DKK/kvm)	2 100 ⇒	2 100 ⇒	1 800 ⇒	1 700 ⇒	1 650 ⇒
Prime yield	3,25% ⇒	3,50% ⇒	4,25% ⇒	4,00% ⇒	4,25% ⇒

Källa: Statistik, JLL och EDC, augusti 2021.

Logistikfastigheter

Den danska marknaden för logistikfastigheter har gynnats av ökad tillväxt av e-handeln. Efterfrågan överstiger utbudet för moderna logistikfastigheter, och särskilt för distributionsenheter i Storköpenhamn. Det finns ett stort intresse från investerare för de logistikfastigheter som är till försäljning. Investerarsammansättningen övergår långsamt till mer specialiserade samt internationella

investerare som är mer aggressiva i budgivning än lokala investerare.⁷⁹

Avkastningskravet för Storköpenhamn uppgår till cirka 4,75 procent och förväntas minska ytterligare något under 2021.⁸⁰ Spekulativ nyproduktion av logistikfastigheter förväntas öka under 2021 till följd av obalansen mellan utbud och efterfrågan i Storköpenhamn. På kort sikt väntas avkastningskraven i CBD sjunka.

⁷⁴ Statistik, EDC och JLL, augusti 2021.

⁷⁵ Rapport, Pangea Property Partners, "Pangea Monthly - The Nordic Property Markets", juli 2021.

⁷⁶ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁷⁷ Statistik, Ejendomstorvet.dk och EDC, augusti 2021.

⁷⁸ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁷⁹ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁸⁰ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

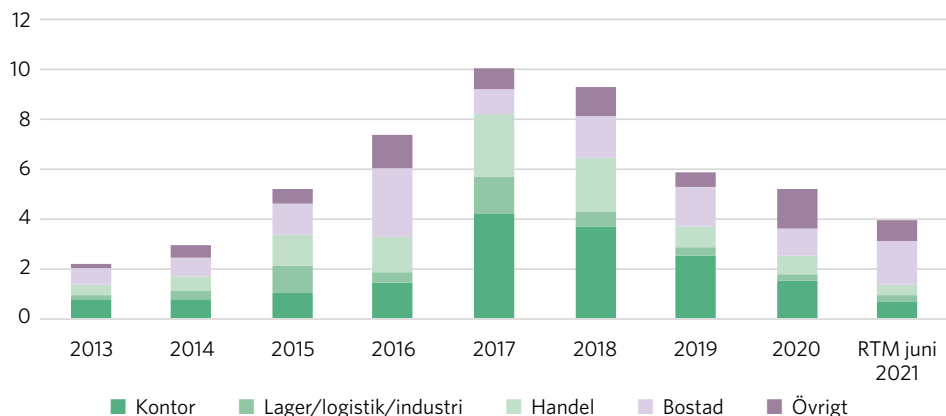
Den finska marknaden för kommersiella fastigheter

Transaktioner på den finska fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen under 2020 var cirka 5 miljarder euro, en minskning om cirka 11 procent jämfört med 2019. Flest transaktioner genomfördes inom

samhällsfastigheter, som motsvarade cirka 26 procent av total transaktionsvolym. Kontorsfastigheter stod för cirka 25 procent av totala fastighetstransaktioner, vilket var det näst mest attraktiva fastighetssegmentet. Fastighetsinvestorer premierar främst fastigheter som har haft en begränsad påverkan av pandemin och undviker därmed generellt handelsfastigheter och hotell.⁸¹

Transaktionsvolym fastigheter (Finland, miljarder euro)



Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

Helsingfors marknad för kontorsfastigheter

Till följd av pandemin stagnerade transaktionsvolymerna för fastigheter i Finland men kom under andra halvåret 2020 att öka.⁸² Transaktionsvolymerna för kontorsfastigheter har minskat under första halvåret 2021 liksom resterande fastighetssegment förutom bostäder.⁸³

Per den 30 juni 2021 uppgick vakansgrader inklusive projektvakanser i CBD till 11,4 procent och avkastningskraven till 3,4 procent, med förväntningar om ökade

hyresnivåer på kort sikt. Avkastningskraven för CBD, Ruoholahti och Keilaniemi förväntas på kort sikt att sjunka.⁸⁴

Pandemin har haft en stor påverkan på Finlands fastighetsmarknad, men som resultat av en hög vaccinationsgrad ser utsikterna mer positiva ut och aktiviteten förväntas att stabiliseras. Vakansgraderna i Helsingfors förväntas förbli stabila förutom i Aviapolis, Vantaa där vakansgraderna på kort sikt kan öka något.⁸⁵

KONTORSFASTIGHETER FÖRSTA HALVÅRET 2021, HELSINGFORS

⇒ ⇨ ⇩ = Kortfristig prognos.

	CBD	Ruoholahti, Helsingfors	Keilaniemi, Espoo	Aviapolis, Vantaa
Primehyra (EUR/kvm)	426 ⇨	282 ⇒	282 ⇒	240 ⇩
Prime yield	3,40% ⇩	4,60% ⇩	4,40% ⇩	5,75% ⇒

Källa: Statistik, JLL, augusti 2021.

⁸¹ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁸² Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁸³ Statistik, JLL, augusti 2021.

⁸⁴ Statistik, JLL, augusti 2021.

⁸⁵ Statistik, JLL, augusti 2021.

Logistikfastigheter

Den finska marknaden för logistikfastigheter har under 2020 sett en stor ökning i efterfrågan från investerare, dock har transaktionsvolymerna varit måttliga då utbudet av attraktiva fastigheter har varit lågt. Flera utvecklingsprojekt inom logistikfastigheter är under uppförande och under andra halvåret 2020 genomfördes ett antal transaktioner. Avkastningskraven för logistikfastigheter inom de mest attraktiva områdena har minskat och befann sig under första halvåret 2021 på rekordlåga nivåer om 4,5 procent.⁸⁶

Det finns en stor efterfrågan på moderna logistikfastigheter som erbjuder hyresgästerna flexibilitet som svar på deras varierande behov. Logistikfastigheter anses som ett av de säkraste fastighetsslagen och logistiksektorn förväntas under resterande del av 2021 vara en attraktiv sektor generellt. Dessutom kan avkastningskraven sjunka ytterligare till följd av stark efterfrågan att investera inom sektorn.⁸⁷

Beskrivning av det Sammanslagna Bolaget

Genom att kombinera Castellums och Kungslidens kompletterande fastighetsportföljer förstärker Castellum sin etablerade marknadsposition som det ledande noterade kommersiella fastighetsbolaget i Norden. Kungslidens fastighetsportfölj med fokus på kontor i intressanta tillväxtregioner bidrar till att det Sammanslagna Bolaget skapar en väldiversifierad fastighetsportfölj och en attraktiv projektutvecklingsportfölj. Sammanslagningen leder till en bredare och mer diversifierad kundbas med stabila och välrenommerade hyresgäster som fortsatt säkerställer kassaflödet, en gemensam agenda om att bilda Europas mest hållbara fastighetsbolag samt betydande synergier. Som en följd av sammanslagningen väntas även ägarbasen breddas med såväl långsiktiga privata ägare som svenska och internationella institutioner.

Castellum och Kungsliden har likartade affärsidéer och strategier. Det Sammanslagna Bolaget kommer att kombinera det bästa från de båda bolagen och fortsätta drivas i huvudsak i enlighet med Castellums nuvarande affärsidé, strategi och finansiella mål.

Vision, mission och affärsidé

Castellums vision är att vara en värd bortom det förväntade med en mission om att skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas. Kungslidens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Genom närhet till kund, innovation och kompetens skapar det Sammanslagna Bolaget framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

Affärsmodell och strategier

Det Sammanslagna Bolagets affärsmodell kommer fortsättningsvis att bestå av investering, utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler, samt erbjudande av servicetjänster i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Fokus ligger på kassaflöde och att bedriva all verksamhet till låg finansiell risk – allt för att optimera förutsättningarna för att leverera på det Sammanslagna Bolagets övergripande tillväxtmål och att skapa aktieägarvärde.

Förvaltning, projektutveckling och transaktioner

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation kommer det Sammanslagna Bolaget att bidra till att våra hyresgäster når sina affärsmål. Det Sammanslagna Bolaget kommer kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska det Sammanslagna Bolaget vara en aktiv aktör som bidrar till staders utveckling. Kontinuerlig utveckling av fastighetsbeståndet sker för att stärka bolagets position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

Kunder

Befintliga och potentiella hyresgäster ska erbjudas de ändamålmässigt bästa lokalerna, mötesplatserna och tjänsterna. Det Sammanslagna Bolaget ska profilera sig som en innovativ aktör inom valda produkt- och kundsegment, genom att driva tydliga satsningar på projektutveckling, systemstöd, teknikutveckling och hållbarhet som stärker affären. Tjänster, plattformar och betalnings sätt ska utvecklas för att möta hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att ta del av tjänsterna på ett enkelt sätt. Arbetet ska förespråka för långsiktiga och nära kundrelationer, lokal närvaro och en service som överträffar kundernas förväntningar. Det Sammanslagna Bolagets hyresgäster återfinns inom alla branscher i näringslivet samt inom offentliga myndigheter och verk. Det Sammanslagna Bolaget ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende geografi, lokaltyp, kontraktstorlek och löptider.

Fastighets- och projektportfölj

Det Sammanslagna Bolaget ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid. Portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation, förvärv och försäljning på tillväxtmarknader i Norden. Portföljen ska utgöra ett fastighetsexponeringsalternativ för det Sammanslagna Bolagets aktieägare. Årlig

⁸⁶ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

⁸⁷ Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

investeringskapacitet, baserat på intjäning och utdelningspolicy, uppgår till cirka 5 procent av portföljvärdet och omfattar såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv och försäljningar. Det Sammanslagna Bolaget ska vara en ledande aktör inom stadsutveckling och såväl kommunernas som hyresgästernas val när de söker en partner för utveckling av nya projekt.

Finansiering

Det Sammanslagna Bolaget ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Finansieringsstrategin ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll. Det Sammanslagna Bolagets finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet. Målsättningen är att det Sammanslagna Bolagets aktie långsiktigt skall ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet. Det Sammanslagna Bolagets ambition är att bibehålla Castellums rating framöver, vilket bekräftades av Moody's genom pressmeddelande den 4 augusti.

Organisation och medarbetare

Det Sammanslagna Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade medarbetare och ledare, som alla arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Det Sammanslagna Bolaget ska arbeta aktivt för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare och ledare. Det Sammanslagna Bolaget ska eftersträva byggandet av en målorienterad organisation där medarbetarna hela tiden utmanar sig själva och sina kollegor för att stärka såväl organisationen som individer. Organisationen strävar hela tiden efter att bli bättre, tydligare och öppnare vad gäller förväntningar och ser konstruktiv uppföljning som en naturlig del i ledarskap och medarbetarskap.

Hållbarhet

Det Sammanslagna Bolaget ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet ska präglade hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen som kundrelationer, medarbetare och finansiering. Bolagets hållbarhetsagenda "Den hållbara staden" är indelad i fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande och uppförande.

Det Sammanslagna Bolagets tillväxtmål, finansiella riskbegränsningar, utdelningspolicy samt hållbarhetsarbete

Fokus för det Sammanslagna Bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde genom en stabil och hållbar tillväxt med

fortsatt fokus på kassaflöde och bedriva verksamheten till låg finansiell risk.

Tillväxtmål

- 10 procent årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kronor per aktie.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 50 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 200 procent.

Utdelningspolicy

- Utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet i kronor per aktie.

Det Sammanslagna Bolaget ska drivas efter att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa. Kund- och medarbetarnöjdhet ska vara centrala delar i verksamheten där det Sammanslagna Bolaget ska eftersträva att ständigt öka nöjdheten i de mätningar man genomför. Det Sammanslagna Bolaget ska ha som mål att vara bland de tre största fastighetsbolagen på respektive ort. Hållbarhet ska vara en hörnsten i bolagets strategi där det Sammanslagna Bolaget ska ha ambitiösa och tydligt satta mål för bland annat energibesparingar, lägre koldioxidutsläpp, miljöcertifiering av fastighetsbeståndet, jämställdhet samt mängden lärlingar inom det Sammanslagna Bolaget.

Organisation

Castellum anser att ledningen och de anställda i Kungsleden har byggt ett framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av fastigheter. Castellum förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen kommer att medföra positiva effekter även organisatoriskt samt att bolagens kompetenser väl kompletterar och stärker varandra. Styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av samgåendet, erbjuda Biljana Pehrsson, verkställande direktör för Kungsleden, och Ylva Sarby Westman, vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli verkställande direktör respektive vice verkställande direktör för det Sammanslagna Bolaget. Castellum och Kungsleden har överensstämmande företagskulturer och en gemensam värdegrund med stort fokus på långsiktig hållbar tillväxt. Det Sammanslagna Bolaget får en affärsorienterad och kundnära organisation inom uthyrning, drift, förvaltning, utveckling och transaktioner. Vilka specifika förändringar som kommer att vidtas i samband med integrationen beslutas först efter Erbjudandets genomförande samt en följande noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten, så att bolagens kompletterande kunskap och kompetens kan tillgodogöras det Sammanslagna Bolaget på bästa sätt.

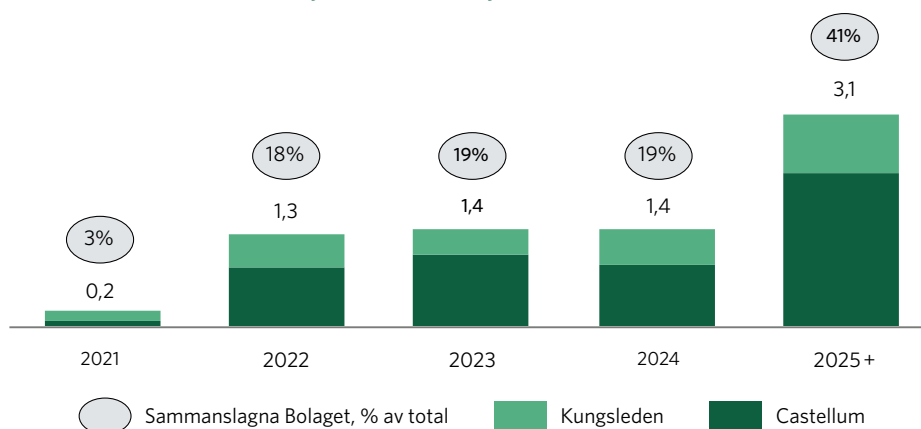
Castellum kommer efter samgåendet fortsatt vara baserat i Göteborg. Den utökade verksamheten som Kungsleden bidrar med innebär samtidigt att det Sammanslagna Bolaget kommer att ha två huvudkontor, ett i Stockholm och ett i Göteborg.

Sammanslagen fastighetsportfölj

Genom en sammanslagning av de två bolagen, vars fastighetsportföljer till stor del överlappar varandra geografiskt och består av samma tillgångsslag, stärker Castellum sin marknadsposition som Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag.⁸⁸ Den geografiska överlappning som finns mellan bolagens portföljer möjliggör synergier. Det Sammanslagna Bolaget får en väldiversifierad fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka 140 miljarder kronor fördelat på 765 fastigheter⁸⁹, koncentrerad till Nordens största tillväxtregioner, baserat på data per den 30 juni 2021. Medräknat Castellums aktieinnehav i Entra ASA (31,0 procent) och fastighetsförvärv i juli månad uppgår det Sammanslagna Bolagets

fastighetsvärde till cirka 165 miljarder kronor. Baserat på data för uthyrningsbar yta per den 31 december 2020 kommer två tredjedelar av den sammanslagna fastighetsportföljen finnas i regioner med en tillväxt över det nationella genomsnittet. Baserat på data för fastighetsvärde per den 30 juni 2021 kommer kontorsfastigheter att utgöra cirka 58 procent, lager-, industri- och logistikfastigheter cirka 14 procent, samhällsfastigheter cirka 13 procent, handelsfastigheter cirka 7 procent, projekt och mark cirka 6 procent och övriga fastigheter cirka 2 procent. Baserat på data för hyresvärde per den 30 juni 2021 kommer det Sammanslagna Bolagets kontraktsförfallostruktur att vara uppdelat enligt nedan:

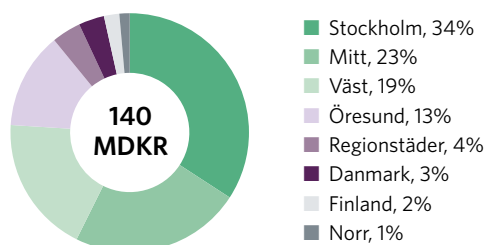
Hyresvärde, miljarder kronor



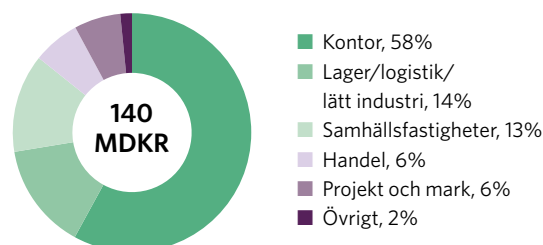
Det Sammanslagna Bolaget får en bred bas av stabila och välnummerade hyresgäster, representerad av statliga myndigheter, kommuner och stora ledande privata arbetsgivare. Den enskilt största hyresgästen bedöms per den 30 juni 2021 stå för cirka 3 procent av det kombinerade hyresvärdet. Statliga och kommunala hyresgäster bedöms vid samma period utgöra cirka 23 procent av det kombinerade hyresvärdet och den återstående genomsnittliga kontraktslängden för den totala sammanslagna fastighetsportföljen beräknas till cirka 4 år.⁹⁰

Som en följd av samgåendet stärks positionen i attraktiva tillväxtregioner. I syfte att öka den långsiktiga tillväxten, med en fortsatt stark finansiell ställning och ett stärkt kunderbjudande på prioriterade tillväxtmarknader som Stockholm, Göteborg och Malmö kommer fastigheter på områden med lägre prioritet att avyttras. Det Sammanslagna Bolagets fastighetsportfölj kommer att vara uppdelat enligt nedan:

Fastighetsvärde per region, 30 juni 2021



Fastighetsvärde per kategori, 30 juni 2021



Region Mitt inkluderar Kungsledens redovisade fastighetsvärde i Västerås. Region Väst inkluderar Kungsledens redovisade fastighetsvärde i Göteborg. Region Öresund inkluderar Kungsledens redovisade fastighetsvärde i Malmö.

⁸⁸ Baserat på jämförelse av fastighetsvärde per den 30 juni 2021. Jämförelsen med kommersiella fastighetsbolag i Norden och Europa exkluderar sådana publika fastighetsbolag som innehar ett huvudsakligt fokus på bostads-, hotell- eller samhällsfastigheter.

⁸⁹ Inklusive 69 projektfastigheter.

⁹⁰ Återstående genomsnittlig kontraktslängd för det Sammanslagna Bolaget har beräknats genom en viktning av Castellums respektive Kungsledens respektive återstående genomsnittliga kontraktslängder på hyresvärde.

Genom samgåendet stärker Det Sammanslagna Bolaget sin kundbas och sitt erbjudande. Baserat på data för uthyrningsbar yta per den 31 december 2020 återfinns cirka 90 procent av den kombinerade fastighetsportföljen i överlappande regioner som möjliggör operationella synergier genom klustereffekter och kombinerad fastighetsförvaltning. Vid samma tidpunkt, baserat på data för uthyrningsbar yta, befinner sig mer än 90 procent av den kombinerade svenska portföljen i regioner med en befolkningstillväxt som överskrider nationellt genomsnitt. Vidare befinner sig två tredjedelar av den svenska portföljen i områden med en inkomstillväxt som överskrider nationellt genomsnitt.

Det Sammanslagna Bolaget får en attraktiv portfölj av pågående och kommande projekt av kommersiella fastigheter vilka beräknas skapa en god grund för framtida tillväxt och lönsamhet. Per den 30 juni 2021 hade det Sammanslagna Bolaget en portfölj av större pågående projekt om cirka 8,7 miljarder kronor, varav cirka 3,7 miljarder kronor är upparbetat. Därtill kommer det Sammanslagna Bolaget ha en omfattande byggrättsvolym vilken vidare tillför värdepotential.

Finansiella effekter

Det Sammanslagna Bolaget kommer att ha en högkvalitativ fastighetsportfölj med fokus på kommersiella fastigheter med en bred geografisk spridning inom attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark och Finland. Castellums och Kungsledens respektive fastighetsbestånd kompletterar varandra väl

och stärker på så sätt det Sammanslagna Bolagets position på respektive prioriterad marknad. Samgåendet förväntas skapa betydande synergier inom drift, förvaltning, utveckling och finansiering. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt som det också kommer att uppstå möjligheter att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte och tillvaratagande av stordriftsfördelar. De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras baserat på Castellums högre rating. Sammantaget bedöms totala synergier uppgå till cirka 285 miljoner kronor per år. I avsnittet "Skäl för sammanslagningen" ovan detaljeras synergieffekterna för det Sammanslagna Bolaget mer utförligt.

Under perioden 1 juli 2020 till 30 juni 2021 genomförde Castellum 99 avyttringar till ett sammanlagt värde om cirka 12 miljarder kronor. Till stor del består dessa avyttringar av Castellums försäljning av totalt 92 fastigheter till Blackstone till ett totalt värde om cirka 10 miljarder kronor. Genom dessa affärer fortsätter Castellum sin strategiska portföljförflyttning via försäljning av ett färdigutvecklat bestånd för att kunna växa på de främsta tillväxtpositionerna i Norden.

Vissa nyckeltal för det Sammanslagna Bolaget följer nedan. Nyckeltalen är hämtade ur Castellums respektive Kungsledens kvartalsrapporter utan hänsyn tagen till de förvärvs- och synergieffekter som beskrivs ovan. För proformasiffror som granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".

Operationella nyckeltal

	Per den 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Antal fastigheter	558	207	765
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	3 801	1 998	5 799
Fastighetsvärde, mkr ²	97 250	42 539	139 789
Hyresvärde, mkr ³	5 892	2 828	8 720

1) Inkluderar uthyrningsbar yta för projektfastigheter.

2) Medräknat Castellums aktieinnehav i Entra ASA (31,0 procent) och fastighetsförvärv i juli månad uppgår Castellums fastighetsvärde till cirka 122 miljarder kronor och det Sammanslagna Bolagets fastighetsvärde till cirka 165 miljarder kronor.

3) Uppgifter per den 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis för de fastigheter som ägdes vid periodens utgång.

Resultatorienterade nyckeltal

	För perioden 1 juli 2020 – 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Intäkter, mkr	5 941	2 554	8 495
Driftöverskott, mkr	4 199	1 774	5 973
Förvaltningsresultat, mkr	3 306	1 296	4 602
Periodens resultat, mkr	9 631	2 774	12 405

Finansiella nyckeltal

	Per den 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Belåningsgrad ^{1, 2}	38,2%	42,5%	39,4%
Räntetäckningsgrad, ggr ³	5,3	4,7	5,1
Substansvärde EPRA NRV, mkr	61 895	23 221	85 116

- 1) Castellum och Kungsleden har olika definitioner för belåningsgrad. Ovan beräkning är per Castellums definition. För vidare information kring beräkningen hänvisas till avsnittet "Avstämningstabeller" nedan.
- 2) Belåningsgrad baserat på den granskade men icke-reviderade proformaredovisningen uppgår till 42,0%. För vidare information kring proformaredovisningen hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".
- 3) Räntetäckningsgrad baserat på den granskade men icke-reviderade proformaredovisningen uppgår till 4,7 ggr. För vidare information kring proformaredovisningen hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".

Avstämningstabeller

Avsnittet "Det Sammanslagna Bolaget" innehåller vissa finansiella mått som inte är definierade eller erkända i enlighet med IFRS. Dessa finansiella mått har inkluderats för att Castellum tror att de kan bidra till förståelsen och analysen av det Sammanslagna Bolaget och möjligheterna och synergier som kan uppnås. Vid framtagande av den finansiella information som visas nedan har Bolaget inte haft tillgång till den underliggande redovisningen till Kungsledens finansiella rapporter, vilket innebär att en

fördelning av vissa av Kungsledens poster inte varit möjlig och att vissa avrundningsfel och avvikelser kan förekomma. Nyckeltalen är hämtade ur Castellums respektive Kungsledens kvartalsrapporter utan hänsyn tagen till de synergieffekter som beskrivs ovan. För proformasiffror som granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning". Nedan följer avstämningstabeller för sådan finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS.

Finansiella nyckeltal

	Per den 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder, mkr	43 023	19 671	62 694
Likvida medel, mkr	(997)	(901)	(1 898)
Räntebärande skulder netto, mkr	42 026	18 770	60 796
Totala tillgångar, mkr	110 082	44 128	154 210
Belåningsgrad	38,2%	42,5%	39,4%

	Per den 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat, mkr	3 306	1 296	4 602
Återläggning;			
Räntenetto, mkr	766	352	1 118
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	4 072	1 648	5 720
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,7	5,1

	Per den 30 juni 2021		
	Castellum	Kungsleden	Castellum + Kungsleden
Substansvärde EPRA NRV			
Eget kapital enl. balansräkningen, mkr	50 926	19 367	70 293
Återläggning;			
Beslutad, ej verkställd utdelning, mkr	949	452	1 401
Derivat enl. balansräkningen	653	52	705
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, mkr	(1 427)	0	(1 427)
Uppskjuten skatt enl. balansräkning	10 794	3 350	14 144
Substansvärde EPRA NRV, mkr	61 895	23 221	85 116

Proformaredovisning

Castellum har upprättat denna oreviderade proformaredovisning enbart för illustrativa ändamål. Den oreviderade proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Castellums verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med den oreviderade proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Castellums resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Castellums faktiska finansiella ställning eller resultat. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa otillbörlig vikt vid den oreviderade proformaredovisningen.

BAKGRUND FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 2 augusti 2021 offentliggjorde Castellum ett offentligt frivilligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Kungsleden. Erbjudandet består av en kombination av aktier i Castellum och kontanter som vederlag för förvärvade aktier i Kungsleden. Castellum erbjuder varje aktieägare i Kungsleden följande;

- avseende 70 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter erhålls 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden; och
- avseende återstående 30 procent av aktierna i Kungsleden som aktieägaren överlåter erhålls 121,00 kronor kontant per aktie i Kungsleden.

Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet innebär det att Castellum kan komma att emittera upp till 79 028 043 nya aktier och erlägga totalt cirka 7 806 miljoner kronor kontant betalning. Baserat på stängningskursen för Castellums aktie per den 30 juli 2021, motsvarande 241,10 kronor per aktie, har en total köpeskillning om 26 860 miljoner kronor beräknats för denna oreviderade proformaredovisning.

Genomförandet av Erbjudandet är föremål för sedvanliga villkor inklusive, men inte begränsat till, godkännande av emission av aktier som vederlag i Erbjudandet av Castellums aktieägare, att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Castellum blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden och erhållande av godkännanden, tillstånd, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande. Den oreviderade proformaredovisningen har upprättats under förutsättning att Erbjudandet kommer att godkännas.

Castellum har inkluderat en oreviderad proformaredovisning för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2021 i syfte att redovisa den hypotetiska påverkan som Erbjudandet skulle haft på Castellums finansiella ställning och resultat. Följande proformaredovisning presenteras härvid:

- Oreviderad proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 som om Erbjudandet hade genomförts per den 1 januari 2021; samt
- Oreviderad proformabalansräkning per den 30 juni 2021 som om Erbjudandet hade genomförts per den 30 juni 2021.

Proformajusteringarna har baserats på tillgänglig information och vissa antaganden som styrelsen och ledningen i Castellum anser är rimliga i detta sammanhang och vilka beskrivs i efterföljande noter till den oreviderade proformaredovisningen. Verkligt utfall kan skilja sig från gjorda antaganden i den bifogade oreviderade proformaredovisningen.

Den oreviderade proformaredovisningen inkluderar inte all information som krävs för finansiella rapporter upprättade enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de har antagits av EU, och bör läsas ihop med historisk finansiell information om Castellum och Kungsleden.

Den oreviderade proformaredovisningen har upprättats i enlighet med bilaga I i kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/528 och har utarbetats i överensstämmelse med Castellums redovisningsprinciper, IFRS, som beskrivs i Castellums årsredovisning för 2020. Den oreviderade proformaredovisningen har inte upprättats eller ska inte anses ha upprättats i enlighet med Regulation S-X i U.S. Securities Act.

Castellums revisor, Deloitte AB, har avgivit en bestyrkanderapport om sammanställningen av proformainformation, som ingår i denna Erbjudandehandling – "*Oberoende revisorns bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling*".

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Anslutning till Erbjudandet

Erbjudandet omfattar samtliga aktier i Kungsleden som ej är återköpta av Kungsleden. I proformaredovisningen har antagits full anslutning till Erbjudandet.

Uppställningsform

Då bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i Kungsledens finansiella rapporter, i viss utsträckning, anpassats för att överensstämma med Castellums uppställningsformer. Vid upprättandet av proformaredovisningen har Castellum inte haft tillgång till de underliggande räkenskaperna till Kungsledens finansiella rapporter, vilket innebär att en fördelning av vissa av

Kungsledens poster inte alltid har varit möjlig att göra i enlighet med Castellums uppställningsform. Följaktligen, i syfte att uppnå jämförbarhet mellan Castellum och Kungsleden, har Kungsledens presentationsformat i vissa fall justerats enligt nedan:

- Totala intäkter i Kungsledens resultaträkning presenteras på raden Intäkter.
- Försäljnings- och administrationskostnader i Kungsledens resultaträkning presenteras i proformaresultaträkningen på raden Centrala administrationskostnader.
- Finansiella intäkter och kostnader i Kungsledens resultaträkning presenteras i proformaresultaträkningen på raden Räntenetto.
- Tomträttsavgälder i Kungsledens resultaträkning presenteras i proformaresultaträkningen på raden Leasingkostnad/Tomträttsavgäld.
- Skatt i Kungsledens resultaträkning presenteras i proformaresultaträkningen på raden Uppskjuten skatt.
- Värdeförändringar i räntederivat i Kungsledens resultaträkning presenteras i proformaresultaträkningen på raden Värdeförändring derivat.
- Immateriella tillgångar, inventarier och andra långfristiga fordringar i Kungsledens balansräkning presenteras i proformabalansräkningen på raden Övriga anläggningstillgångar.
- Långfristiga såväl som kortfristiga skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder i Kungsleden aggregeras till raden Räntebärande skulder i proformabalansräkningen.
- Långfristiga såväl som kortfristiga skulder avseende nyttjanderätter aggregeras till raden Leasingskuld i proformabalansräkningen.
- Övriga skulder återfinns på raden Ej räntebärande skulder i proformabalansräkningen.

I tillägg till ovan har i syfte för upprättandet av den oreviderade proformaresultaträkningen posterna driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, kostnader coworking samt uthyrning och fastighetsadministration i Castellums resultaträkning aggregerats till raden Fastighetskostnader i proformaresultaträkningen. Dessutom har hyresintäkter, serviceintäkter och intäkter coworking i Castellums resultaträkning aggregerats till raden Intäkter i proformaresultaträkningen. Förvärvskostnader i Castellums resultaträkning presenteras i raden Transaktionskostnader i proformaresultaträkningen.

Redovisningsprinciper

Den oreviderade proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Castellums redovisningsprinciper, IFRS såsom de antagits av EU, vilka beskrivs i Castellums årsredovisning för 2020. Även Kungsleden tillämpar IFRS såsom de antagits av EU, vilket beskrivs i Kungsledens årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Rörelse- vs tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av den oreviderade proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Klassificering av en transaktion som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3.

Grund för upprättandet

Castellums och Kungsledens delårsrapporter för perioden 1 januari – 30 juni 2021 ligger till grund för proformaredovisningen. Castellums delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av Castellums revisor medan Kungsledens delårsrapport inte varit föremål för revisors granskning.

Den oreviderade proformaredovisningen inkluderar inte all information som krävs för finansiell rapportering enligt IFRS och bör läsas ihop med bolagens historiska information såsom den presenterats i årsredovisningar och offentliggjorda delårsrapporter. I tillägg till ovan nämnda publika information, har Castellum inte haft tillgång till någon dokumentation avseende Kungsledens räkenskaper.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Avseende den oreviderade proformaresultaträkningen förväntas proformajusteringarna ha en kontinuerlig inverkan på koncernens resultat, om inte annat anges. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Justeringar av redovisningsprinciper

Castellum har genomfört en analys utifrån offentlig information avseende väsentliga skillnader mellan Castellums och Kungsledens redovisningsprinciper. Castellums bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan Castellums och Kungsledens redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

Preliminär förvärvsanalys

I den oreviderade proformaredovisningen har köpeskillingen för förvärvet av Kungsleden beräknats till 26 860 miljoner kronor. Värdet på Castellums aktier i den preliminära förvärvsanalysen har beräknats utifrån Castellums aktiekurs den 30 juli 2021, uppgående till 241,10 kronor per aktie. Vidare är Erbjudandets värde för proformaändamål baserat på ett antagande om full anslutning i Erbjudandet.

Baserat på ovan antaganden motsvarar den totala köpeskillingen 26 860 miljoner kronor bestående dels av 79 028 043 nya aktier motsvarande 19 054 miljoner kronor, dels av ett kontant vederlag om 7 806 miljoner kronor.

Den preliminära förvärvsanalysen har baserats på redovisade värden i Kungsledens balansräkning per den 30 juni 2021, förutom uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader mellan det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter och deras skattemässiga värde där Kungsledens rapporterade värden per 31 december 2020 istället använts. Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, innebärande att uppskjuten skatt ska redovisas på samtliga temporära skillnader. Effekten av detta innebär en justering för tillkommande uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor. Med hänsyn till denna justering av uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor kommer motsvarande belopp att få en inverkan på redovisningen av goodwill (dvs. en ökning av redovisad goodwill).

Det bör noteras att Castellum vid upprättandet av den preliminära förvärvsanalysen för proformaredovisningen inte hade tillgång till all underliggande information i syfte att bedöma och värdera alla tillgångar och skulder till verkligt värde. Vid upprättandet av den slutliga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Värdering av förvärvade fastigheter kommer då ske i enlighet med Castellums process för marknadsvärdering av varje fastighet, vid tidpunkten för förvärvets genomförande. Detta värde kan komma att avvika från det redovisade verkliga värdet på Kungsledens fastigheter per den 30 juni 2021. Vid upprättandet av den slutliga förvärvsanalysen kan även nya immateriella tillgångar komma att identifieras, vilket kan innebära att resultatet framgent kan belastas med avskrivningar på dessa tillgångar. Den slutliga förvärvsanalysen kan komma att avvika från den preliminära förvärvsanalysen. En slutlig förvärvsanalys kommer att upprättas samt offentliggöras, som del av Castellums finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten.

I förvärvsanalysen har skillnaden mellan de identifierade tillgångarna och de antagna skulderna i relation till köpeskillingen redovisats som goodwill.

Transaktionskostnader och finansiering

Bedömda transaktionskostnader hänförliga till förvärvet har i den oreviderade proformaredovisningen antagits uppstå den 1 januari 2021 och justering har gjorts för detta i den oreviderade proformaredovisningen. Transaktionskostnaderna, vilka bedöms uppgå till 45 miljoner kronor, har redovisats som en engångskostnad i den oreviderade proformaresultaträkningen.

I samband med Erbjudandet men efter den 30 juni 2021 har Castellum ingått ett bryggglån om 8 000 miljoner kronor, varav 7 851 miljoner kronor förväntas nyttjas i samband med upprättandet av proformaredovisningen, för att säkerställa finansieringen av förvärvet av Kungsleden. I den oreviderade proformaresultaträkningen har lånet hanterats som att förvärvet genomförts den 1 januari 2021. Den slutliga finansiering av förvärvet av Kungsleden

kan dock bli annorlunda, vilket kan medföra andra räntekostnader än vad som framgår av proformaresultaträkningen. Beräknad finansieringskostnad för perioden 1 januari – 30 juni 2021 uppgår till cirka 65 miljoner kronor varav 15 miljoner kronor motsvarar uppläggningskostnader och övriga avgifter för bryggglånet vilka bedömts vara av engångskaraktär (eftersom de inte förväntas ha en kontinuerlig inverkan på resultaträkningen).

Vidare har Kungsleden utestående obligationer som innehåller äganderättsövergångsklausuler (Eng. *change of control*). Det har inte varit möjligt att göra en fullständig bedömning av utkomsten av ägarförändringen i relation till Kungsledens finansiering. Av den anledningen har i den oreviderade proformaredovisningen antagits att obligationsinnehavarna står kvar och att obligationerna inte löses in. Vidare har godkännande av begäran om dispens (Eng. *Waiver*) på samtliga äganderättsövergångsklausuler i Kungsledens kreditavtal erhållits och den oreviderade proformaredovisningen baserats på antagandet att dessa krediter kvarstår.

Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när Erbjudandet genomförts. Skatteberäkningarna för aktuell och uppskjuten skatt grundar sig på den statliga skattesatsen om 20,6 procent för 2021.

Oreviderad proformaresultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2021

Baserat på ovanstående villkor samt nedanstående proformajusteringar, framgår nedan en oreviderad proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 30 juni 2021.

RESULTATRÄKNING

(SEK miljoner)	Castellum (1 januari – 30 juni 2021) IFRS	Kungsleden (1 januari – 30 juni 2021) IFRS	Proforma- justeringar	Not	Castellum Proforma- resultaträkning
Intäkter	2 936	1 289			4 225
Fastighetskostnader	-902	-404			-1 306
Driftsöverskott	2 034	885			2 919
Centrala administrationskostnader	-77	-47			-124
Transaktionskostnader			-45	A1	-45
<i>Finansnetto</i>					
Räntenetto	-374	-172	-65	A2	-611
Utdelning	46				46
Leasingkostnad/ Tomträttsavgäld	-14	-15			-29
Förvaltningsresultat inklusive transaktions- kostnader/finansierings- kostnader	1 615	651	-110		2 156
Värdeförändring fastighet	3 122	1 373			4 495
Värdeförändring finansiellt innehav	296				296
Värdeförändring derivat	117	131			248
Nedskrivning goodwill	-53				-53
Resultat före skatt	5 097	2 155	-110		7 142
Aktuell skatt	-132				-132
Uppskjuten skatt	585	-444	13	A3	154
Periodens resultat	5 550	1 711	-97		7 164

NOTER TILL PROFORMARESLUTATRÄKNINGEN

A1

Transaktionskostnader om 45 miljoner kronor hänförliga till förvärvet av Kungsleden har antagits uppstå 1 januari 2021, medförande en justering av transaktionskostnader i proformaresultaträkningen. Proformajusteringen för dessa kostnader antas vara av engångskaraktär och inte skattemässigt avdragsgilla.

A2

Kontantdelen för förvärvet av Kungsleden, om 7 806 miljoner kronor såväl som transaktionskostnader om 45 miljoner kronor, kommer finansieras genom ett bryggglån om 8 000 miljoner kronor med en antagen årlig genomsnittsränta om 1,3 procent motsvarande 100 miljoner i räntekostnad på årsbasis. Detta medför en proformajuster i resultaträkningen av ökade räntekostnader om 50 miljoner kronor för perioden. Den slutliga finansieringen kan dock utfalla på annat sätt, innebärande

andra räntekostnader än de som presenteras i proformaresultaträkningen ovan.

Uppläggningskostnader och övriga avgifter för bryggglånet uppgår till cirka 30 miljoner kronor och har periodiserats över lånetid (som förväntas uppgå till 12 månader) innebärande en proformajuster om 15 miljoner kronor för sexmånadersperioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021. Kostnaderna om 30 miljoner kronor är av engångskaraktär och förväntas inte ha en kontinuerlig inverkan på resultaträkningen (poster av engångskaraktär).

Ovanstående innebär en total justering av proformaresultaträkningen med 65 miljoner kronor.

A3

Tillkommande räntekostnader från förvärvet ökar uppskjuten skatteintäkt med 13 miljoner kronor för perioden 1 januari – 30 juni 2021.

Oreviderad proformabalansräkning per den 30 juni 2021

Baserat på ovanstående villkor samt nedanstående proformajusteringar, framgår nedan en oreviderad proformabalansräkning per 30 juni 2021.

BALANSRÄKNING

(SEK miljoner)	Castellum 30 juni 2021 IFRS	Kungsleden 30 juni 2021 IFRS	Proforma- justeringar	Not	Castellum proforma- balansräkning
Förvaltningsfastigheter	97 250	42 539			139 789
Goodwill	1 620		9 198	A	10 818
Leasingavtal, nyttjanderätt	1 035	629			1 664
Finansiella tillgångar	6 566				6 566
Övriga anläggningstillgångar	205	17			222
Derivat		38	-38	E	
Kortfristiga fordringar	2 409	3			2 412
Likvida medel	997	901			1 898
Totala tillgångar	110 082	44 127	9 160		163 369
Eget kapital	50 926	19 367	-358	B	69 935
Uppskjuten skatt	10 794	3 350	1 705	D	15 849
Övriga avsättningar	10	9			19
Räntebärande skulder	43 023	19 671	7 851	C	70 545
Derivat	653	90	-38	E	705
Leasingskuld	1 035	629			1 664
Ej räntebärande skulder	3 641	1 011			4 652
Eget kapital och tillgångar	110 082	44 127	9 160		163 369

NOTER TILL PROFORMABALANSRÄKNINGEN

A

I proformabalansräkningen har köpeskillingen beräknats till 26 860 miljoner kronor bestående av en emission om 79 028 043 nya aktier i Castellum med ett värde om 19 054 miljoner kronor, baserat på Castellums aktiekurs per den 30 juni 2021 om 241,10 kronor, samt ett kontant vederlag om 7 806 miljoner kronor.

Den preliminära förvärvsanalysen har baserats på redovisade värden i Kungsledens balansräkning per den 30 juni 2021, förutom uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter som har baserats på Kungsledens rapporterade värden per 31 december 2020. Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av den oreviderade proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, innebärande att uppskjuten skatt ska redovisas på samtliga temporära skillnader. Effekten av detta innebär en justering för tillkommande uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor. Med hänsyn till denna justering av uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor kommer motsvarande belopp att få en inverkan på redovisningen av goodwill (dvs. en ökning av redovisad goodwill, se även tabellen nedan).

Skillnaden mellan de identifierade tillgångarna och de antagna skulderna i Kungsleden i relation till köpeskillingen har redovisats som goodwill, uppgående till 7 493 miljoner kronor (exklusive ovan justering för uppskjuten skatt). Orsaken till detta är att styrelsen inte har information att göra någon annan bedömning än att Kungsledens förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde. Vid upprättandet av den slutliga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Värdering av förvärvade fastigheter kommer då ske i enlighet med Castellums process för marknadsvärdering av

varje fastighet vid tidpunkten för Erbjudandets faktiska genomförande. Detta värde kan komma att avvika från det redovisade verkliga värdet av Kungsledens förvaltningsfastigheter per den 30 juni 2021.

Sammantaget medför detta en goodwillpost om 9 198 miljoner kronor som redovisas i proformabalansräkningen.

Preliminär förvärvsanalys per 30 juni 2021

(SEK miljoner)

Köpeskillning	26 860
Med avdrag för förvärvat eget kapital	-19 367
Med tillägg för uppskjuten skatt	1 705
Goodwill	9 198

B

Det har inte uppkommit några transaktionskostnader hänförliga till förvärvet innan den 30 juni 2021, innebärande att sådana kostnader har minskat eget kapital och ökat räntebärande skulder per den 30 juni 2021. Kostnaderna är poster av engångskaraktär och ej återkommande. Uppskattade transaktionskostnader uppgår till cirka 45 miljoner kronor.

Eget kapital har justerats för apportemissionen som ökar eget kapital med 19 054 miljoner baserat på Castellums aktiekurs per 30 juni 2021 om 241,10 kronor per aktie. Därutöver har reducering skett av transaktionskostnader om 45 miljoner kronor och förvärvat eget kapital

i Kungsleden om 19 367 miljoner kronor, enligt Kungsledens Q2 rapport. Detta medför en nettojustering av eget kapital om -358 miljoner kronor. Direkta emissionskostnader bedöms inte vara väsentliga.

Eget kapital, proformajusterings

(SEK miljoner)

Apportemission	19 054
Transaktionskostnader	-45
Förvärvat eget kapital per 30 juni 2021	-19 367
Proformajusterings	-358

C

Räntebärande lån har ökat med kontantvederlaget i Erbjudandet om 7 806 miljoner kronor plus transaktionskostnader om 45 miljoner kronor, totalt 7 851 miljoner kronor.

D

Enligt Kungsledens årsredovisning för år 2020 uppgår temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter till 24 457 miljoner kronor, varvid uppskjuten skatteskuld uppgår till 5 038 miljoner kronor baserat på en skattesats om 20,6 procent. Informationen reflekterar värdet per den 31 december 2020 då Castellum inte har mer uppdaterad information per 30 juni 2021. Enligt Castellums bedömning är informationen den 31 december 2020 tillräckligt tillförlitlig för att använda som bas för upprättandet av proformaredovisning per 30 juni 2021. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgår enligt Kungsledens årsredovisning 2020 till 3 333 miljoner kronor. Således finns en skillnad om 1 705 miljoner kronor. Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3, innebärande att uppskjuten skatt ska redovisas på samtliga temporära skillnader. Effekten av detta innebär en justering för tillkommande uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor. Med hänsyn till denna justering av uppskjuten skatt om 1 705 miljoner kronor kommer motsvarande belopp att få en inverkan på redovisningen av goodwill (dvs. en ökning av redovisad goodwill).

Uppskjuten skatt, proformajusterings

(SEK miljoner)

Underlag temporär skillnad fastigheter per den 31 december 2020 enligt Kungsledens årsredovisning	24 457
Uppskjuten skatt 20,6 procent på ovan	-5 038
Varav redovisat i balansräkningen per den 31 december 2020 enligt Kungsledens årsredovisning	-3 333
Proformajusterings	1 705

E

Kungsleden redovisar positiva och negativa derivatvärden brutto, innebärande positiva värden som en tillgång och negativa värden som en skuld. Eftersom Castellum, baserat på väsentlighetsprincipen, redovisar derivat netto har proformabalansräkningen justerats i enlighet med Castellums princip innebärande att derivat redovisas netto som en skuld.

Oberoende revisorns bestyrkande-rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling

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

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Castellum Aktiebolag ("Castellum"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per den 30 juni 2021, proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2021 till och med den 30 juni 2021 och tillhörande noter som återfinns i avsnitt "Proformaredovisning" i den erbjudandehandling som är utfärdat av Castellum. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken Castellums styrelse har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2021/528 och beskrivs i avsnittet "Proformaredovisning".

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av Castellums styrelse för att illustrera effekten av förvärvet av samtliga aktier i Kungsleden Aktiebolag ("Erbjudandet") som anges i avsnitt "Proformaredovisning" i Erbjudandehandlingen på Castellums finansiella ställning per den 30 juni 2021 och Castellums finansiella resultat för perioden som avslutades den 30 juni 2021 som om Erbjudandet hade ägt rum den 30 juni 2021 respektive den 1 januari 2021.

Som del av processen har information om Castellums och Kungsleden Aktiebolags finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av Castellums styrelse från Castellums och Kungsleden Aktiebolags finansiella delårsrapporter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2021, om vilka en rapport om en översiktlig granskning har publicerats för Castellum och ingen rapport om översiktlig granskning har publicerats för Kungsleden Aktiebolag.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2021/528.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av Castellums styrelse i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2021/528, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med Castellums redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2021/528.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i en Erbjudandehandling är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade

finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet av Erbjudandet per den 30 juni 2021 eller den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2021 hade blivit som det har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med Castellums redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts korrekt enligt de grunder som anges i avsnittet "*Proformaredovisning*" i Erbjudandehandlingen och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Castellum.

Denna rapport utfärdas enbart i syfte för att användas i samband med Erbjudandet i enlighet med Erbjudandehandlingen. Vårt arbete har inte utförts i enlighet med revision, bestyrkande eller andra standarder och praxis som är allmänt accepterade i USA och bör därför inte åberopas som om det hade utförts i enlighet med dessa standarder och praxis. Därför är denna rapport inte lämplig i andra jurisdiktioner och bör inte användas eller åberopas för något annat ändamål än beskrivet ovan. Vi accepterar inget ansvar för och förnekar allt ansvar till någon part med avseende på all användning av eller förlitande på denna rapport i samband med någon typ av transaktion, inklusive försäljning av andra värdepapper än Erbjudandet, i annat hänseende än vad som anges i Erbjudandehandlingen.

Göteborg den 29 september 2021
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Beskrivning av Castellum

Verksamhetsöversikt

Castellum är ett svenskt publikt aktiebolag som bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk lagstiftning. Castellum har sitt säte i Göteborg, Sverige. Castellums aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms huvudmarknad under kortnamnet CAST.

Castellum är Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med ett fastighetsvärde som uppgår till cirka 97 miljarder kronor. Castellum finns i 14 svenska tillväxtregioner samt i Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark och Finland. Castellum inriktar sig mot kontor, med stort inslag av statliga myndigheter och verk, samt lager/logistisk och fastighetsbeståndet består av 558⁹¹ fastigheter med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 5,9⁹² miljarder kronor. Medräknat Castellums aktieinnehav i Entra ASA (31,0 procent) och fastighetsförvärv i juli månad uppgår Castellums fastighetsvärde till cirka 122 miljarder kronor.

Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation med fokus på kassaflöde och att bedriva all verksamhet till låg finansiell risk. Verksamheten består av tre områden: (i) förvaltning, (ii) projektutveckling, och (iii) transaktioner.

Kundportfölj och affärsfokus

Castellum har en stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen hade cirka 5 300 kommersiella kontrakt per den 30 juni 2021. Per samma period svarade det enskilt största kontraktet för cirka 2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden uppgick till cirka 4 procent. Hyresgästerna återfinns inom alla branscher och Castellum är representerade inom många olika segment, medförande god riskspridning avseende geografi, lokaltyp, kontraktstorlek och löptider. Per den 30 juni 2021 var den återstående genomsnittliga kontraktslängden 3,9 år.

En stor och växande kundgrupp hos Castellum är myndigheter och statliga verk, som utgör en stabil och trygg bas i intjäningen såväl utifrån typ av hyresgäst som deras genomsnittligt längre löptider på hyresavtal. Även inom logistiksegmentet finns en bred och stark kundportfölj med god fördelning av längre och kortare hyresavtal. Castellums bredd av fastighetstyper säkerställer möjligheter till tillväxt inom det befintliga fastighetsbeståndet för hyresgästerna och bidrar till en stark hyrestillväxt.

Den värdemässiga exponeringen mot handelssegment är cirka 7 procent, inkluderande segment som livsmedel och bilförsäljning, där det senare segmentet återfinns i lägen som är attraktiva ur ett logistikperspektiv med ett ökande behov av lokaler för last mile (sista sträckan i leveranskedjan).

Närhet till hyresgästen en nyckel till framgång

Lokal närvaro i 14 svenska tillväxtregioner, Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark samt Finland ger Castellum närhet till hyresgästerna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden, vilket ger en naturlig möjlighet att vara uppdaterad på alla hyresgästers nuvarande samt framtida behov. Därmed erbjuder Castellum lokaler anpassade efter behov, god personlig service samt snabba besked. Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Bolaget med kommuner och engagerar sig i lokala nätverk för att som aktiv samhällsbyggare kunna skapa attraktiva arbetsmiljöer för hyresgästerna.

Coronapandemin

Sedan pandemins början till och med den 30 juni 2021 har likviditetslättnader motsvarande en kvartalshyra om cirka 145 miljoner kronor lämnats, varav merparten avser att gå från kvartal- till månadsbetalning. Av dessa likviditetslättnader är cirka 20 miljoner kronor aktiva, resterande cirka 120 miljoner kronor har återgått till sedvanlig kvartalsavisering. Rabatter kopplat till det nya statliga stödet för 2021 har per den 30 juni 2021 lämnats med cirka 2 miljoner kronor. Hyresaviseringen för det andra kvartalet 2021 betalades nästan fullt ut och Castellums bedömning per den 30 juni 2021 är att det tredje kvartalet 2021 ska följa samma inbetalningsmönster och andel, vilket ger uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde samt en stark kundbas.

Deltavarianten av coronaviruset medför dock en ökad osäkerhetsfaktor där förhöjd smittspridning kan leda till en återgång till skärpta restriktioner och därmed en avmattning av den ekonomiska återhämtningen.⁹³ I tillägg till detta har pandemin påskyndat trendrörelser mot ökat distansarbete med samtal om vilken funktion kontoren fyller framöver samt ett förändrat köpbeteende som ökar behovet av logistikfastigheter, särskilt i citynära logistiklägen med bra transportmöjligheter och rangelägen, så kallade last mile. Castellum följer utvecklingen av Covid-19 samt marknadstrender noga och agerar därefter.

⁹¹ Inklusive Castellums 54 projektfastigheter.

⁹² Uppgifter per den 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis.

⁹³ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Uppdatering av konjunkturbilden", augusti 2021.

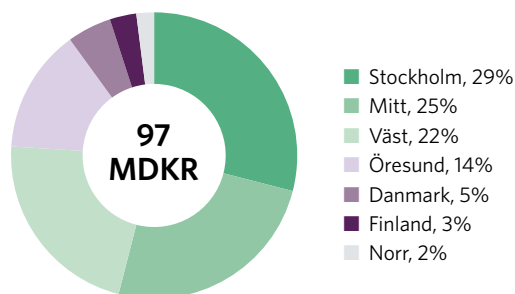
Fastighetsbestånd

Castellum har närvaro i fyra av Nordens huvudstäder och tillväxtmarknader, med ett bestånd koncentrerat till utvalda tillväxtregioner i Sverige, Norge (via ägande i Entra ASA), Danmark och Finland.

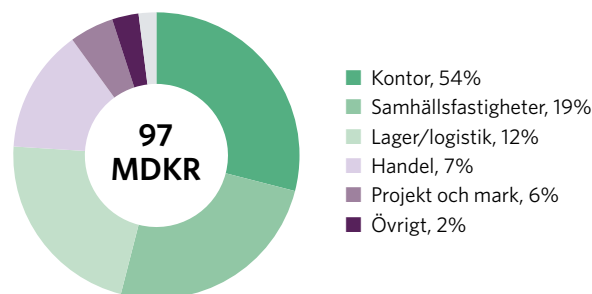
Castellums geografiska marknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv

utveckling. Det kommersiella beståndet består i huvudsak av kontorsfastigheter, samhällsfastigheter samt lager/logistik som tillsammans utgör en tredjedel av beståndet. Därtill består portföljen av handelsfastigheter, lätt industri samt projekt och mark. Fastigheterna är belägna i city-lägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Fastighetsvärde per region, 30 juni 2021



Fastighetsvärde per kategori, 30 juni 2021



Castellums fastighetsbestånd omfattade per den 30 juni 2021 558⁹⁴ fastigheter, med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 5,9⁹⁵ miljarder kronor och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 3 801⁹⁶ tusen kvadratmeter.

Driftsöverskottet efter fastighetsadministration uppgick till 1 895 miljoner kronor för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021.

Geografisk marknad och verksamhetssegment

Tabellen nedan visar Castellums totala intäkter fördelat mellan geografisk marknad och verksamhetssegment under det senaste räkenskapsåret (2020).

2020, miljoner kronor	Geografisk marknad						Ofördelade poster	Summa segment
Rörelsesegment	Mitt	Väst	Stockholm Norr	Öresund	Finland			
Hysesintäkter, externt	1 491	1 277	1 492	1 123	55	0	5 438	
Serviceintäkter, externt	104	88	119	139	4	0	454	
Coworkingintäkter, externt	0	0	0	0	0	112	112	
Intäkter	1 595	1 365	1 611	1 262	59	112	6 004	
Fastighetskostnader	-451	-349	-364	-334	-25	-26	-1 549	
Coworkingkostnader	0	0	0	0	0	-120	-120	
Centraladministration	-7	-8	-10	-9	-4	-111	-149	
Ränteintäkter	13	12	10	23	0	-52	6	
Leasingavtal/tomträttsavgäld	-2	-6	-7	-3	0	-2	-20	
Räntekostnader	-235	-224	-215	-192	-22	96	-792	
Förvaltningsresultat	913	790	1 025	747	8	-103	3 380	
Nedskrivningar ⁹⁷	0	0	0	0	0	-95	-95	
Värdeförändring fastigheter	705	948	1 247	734	229	0	3 863	
Värdeförändring derivat	0	0	0	0	0	-120	-120	
Resultat före skatt	1 618	1 738	2 272	1 481	237	-318	7 028	
Förvaltningsfastigheter	24 316	23 160	32 452	20 402	2 712	0	103 042	
varav årets investeringar	703	571	962	1 265	1 657	0	5 158	

⁹⁴ Inklusive Castellums 54 projektfastigheter.

⁹⁵ Uppgifter per den 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis.

⁹⁶ Inklusive 267 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta hänförligt till projektfastigheter.

⁹⁷ Hänvisar till nedskrivningar av goodwill samt transaktionskostnader.

Utveckling av projektportfölj

Att utveckla den egna projektportföljen och att skapa nya projektmöjligheter genom markanvisningar och förvärv av byggrätter är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10 procent årligen. Investering genom ny-, till- och ombyggnation genererar oftast en högre avkastning än investering via förvärv. Mellan 2010 och 2020 investerade Castellum totalt 68,7 miljarder kronor, vilket innebär 6,9 miljarder kronor i genomsnitt per år.

Under perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 har Castellum investerat för totalt 2 014 miljoner kronor, varav 335 miljoner kronor avsåg förvärv och 1 679 miljoner kronor avsåg ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 11 000 miljoner kronor uppgick nettoinvesteringen till -8 986 miljoner kronor. Under perioden har åtta nya projekt startats, vilka motsvarar en total investeringsvolym om cirka 2,7 miljarder kronor.

Castellum har per den 30 juni 2021 en pågående projektportfölj om cirka 7,4 miljarder kronor, varav cirka 2,8 miljarder kronor är upparbetat. Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån marknadens avkastningskrav i juni 2021, om cirka 2,6 miljarder kronor varav cirka 800 miljoner kronor redan är redovisat. Framtida projektvinster om ytterligare cirka 1,8 miljarder kronor återstår således givet dagens prissättningar samt att hyresavtal tecknas. Därtill innehar Castellum en stor byggrättsvolym om cirka 1,5 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Castellums investeringar i befintligt bestånd och i andra utvecklingsprojekt ger också en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill vill Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städernas utveckling och tillväxt.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för fastighetsportföljen per 30 juni 2021 uppgick till 93,1 procent.

Hållbarhet naturlig del i alla utvecklingsprojekt

Castellum arbetar för att alla nybyggnadsprojekt ska miljöcertifieras. Den vanligaste certifieringen är Miljöbyggnad, där nybyggnadsprojekt för kontor ska uppnå nivå Guld och logistik ska uppnå nivå Silver. Andra certifieringar förekommer där exempelvis E.ON-projektet beskrivet under "*Utvalda pågående projekt*" nedan kommer certifieras enligt högsta nivån för BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Castellum arbetar också med att skapa lokaler med fokus på hälsa och välmående för hyresgästerna där vissa projekt, exempelvis GreenHaus i Helsingborg och Kungspassagen i Uppsala kommer certifieras enligt WELL Building Standard (WELL).

Castellum har antagit tydliga färdplaner för att nå målet om noll koldioxidutsläpp senast år 2030. Som ett första steg ska utsläppen inom projektutveckling minska med 15 procent per kvadratmeter över hela projektlinjen för nya kontor över 100 miljoner kronor från och med 2021 till 2023. Vidare uppnådde Castellum 2020 sin målsättning

om att alla fordon som Castellum använder skall vara 100 procent oberoende av fossila bränslen. Dessa initiativ bland flertalet andra har resulterat i fortsatt internationell uppmärksamhet för Castellums hållbarhetsarbete, där Castellum bland annat 2020 för det femte året i rad kvalificerade till S&P Globals Dow Jones Sustainability Index som enda nordiska bolag i fastighets- och byggsektorn.

Castellums första klimatneutrala projekt är Kvarteret Korsningen i Örebro som även kommer att pilot-certifieras enligt den nya standarden NollCO2. Projektet är Bolagets första kontorsprojekt med trästomme och träbjälklag. Preliminära beräkningar visar att Kvarteret Korsningen reducerar klimatpåverkan med cirka 40 procent jämfört med en referensbyggnad. Samtliga certifieringar med fokus på miljö, hälsa och klimat är en viktig del av projektet och inkluderas i arbetet från första stund. Förutom att certifieringarna ger Castellum en framtidssäkring av fastigheterna och ett hållbart värde, får hyresgästerna verka i lokaler med mindre klimatpåverkan och som även ökar välbefinnandet hos deras medarbetare.

Utvalda pågående projekt

Utveckling: Nytt huvudkontor för E.ON

- *Region:* Nyhamnen, centrala Malmö
- *Area:* 31 460 kvadratmeter
- *Förväntat färdigställande:* K1 2023
- *Total investering:* 1 296 miljoner kronor

Projektbeskrivning

Castellum påbörjade under andra kvartalet 2020 konstruktion av en ny kontorsbyggnad i Nyhamnen i Malmö med E.ON Energy Group som ankarhyresgäst. Investeringen etablerar Castellum som framträdande stadsutvecklare i Malmöregionen. Detta utgör ett viktigt element av Castellums strategi att växa som samhällsbyggare i Öresundsregionen som stort. Det tolvåriga hyresavtalet mellan Castellum och E.ON börjar gälla vid färdigställandet av fastigheten. Fullt uthyrt förväntas investeringen generera årliga intäkter om cirka 78 miljoner kronor. Byggnaden förväntas miljöcertifieras enligt högsta nivån för BREEAM ("outstanding").

Utveckling: Ny domstolsbyggnad i Malmö

- *Region:* Nyhamnen, centrala Malmö
- *Area:* 26 500 kvadratmeter
- *Förväntat färdigställande:* K1 2023
- *Total investering:* 1 270 miljoner kronor

Projektbeskrivning

Svenska staten beviljade Domstolsverkets hyresansökan och ett 20-årigt hyresavtal har upprättats mellan Domstolsverket och Castellum. Castellum påbörjade därefter under andra kvartalet 2020 konstruktion av moderna rättssalslokaler i Nyhamnen i Malmö. Investeringen utgör signifikant del av Castellums tillväxtstrategi

i Öresundsregionen. Investeringen väntas generera en årlig hyresintäkt om cirka 81 miljoner kronor, understödd av en långsiktig statlig hyresgäst. Byggnaden förväntas miljöcertifieras enligt Miljöbyggnads högsta nivå, "guld".

Utveckling: Nytt logistik- och mobilitetscentrum i Säve

- **Region:** Säve, Göteborg
- **Area:** 800 000–900 000 kvadratmeter logistik
- **Förväntat färdigställande:** Etappvist färdigställande till år 2030
- **Total investering:** Upp till 8 500 miljoner kronor

Projektbeskrivning

Castellum förvärvade Säve flygplats i december 2018 för cirka 1 miljard kronor och fick därmed tillgång till ett utvecklingsområde om cirka 3 miljoner kvadratmeter mark. Idag finns redan verksamhet på plats såsom helikopter-verksamhet för polis, ambulans och sjöräddning. Därtill finns hyresgäster som arbetar med utveckling av svenskt elflygplan och autonom drönarteknik.

Inom en 10-årsperiod planeras etappvis utveckling av Gateway Säve omfattande ca 800 000–900 000 kvadratmeter logistik- och verksamhetslokaler samt testytor för fossilfria och självkörande fordon i luften och på marken. För den långsiktiga utvecklingen av området krävs nya detaljplaner. Redan 2021 startade Castellum nybyggnation av SEEL (Swedish Electric Transport Laboratory) – Sveriges testbädd för elektromobilitet – och under 2021 påbörjades den första detaljplanen. Parallellt med den långsiktiga utvecklingen av området planerar Castellum att skapa ett kluster för innovation och utveckling av framtidens hållbara transporter och mobilitet.

Transaktioner

Castellum agerar från ett långsiktigt perspektiv. Strategin för tillväxt innefattar en kontinuerlig renodling och utveckling av fastighetsportföljen genom investeringar i nyproduktion, expansioner, ombyggnationer samt genom nya förvärv. Syftet med investeringarna är att förbättra kassaflöden, för att på så vis öka värdet av fastigheterna. Nya projekt adderas gradvis genom förvärv av såväl utvecklingsportföljer som outnyttjade byggrätter. Castellum utvecklar kontinuerligt sin fastighetsportfölj, vilket även inkluderar avyttringar, i syfte att stärka bolagets position som ledande aktör i nordiska tillväxtregioner.

Fastighetsförvärv och förflyttning av kapital genom avyttringar av fastigheter har varit ett viktigt verktyg för att förflytta portföljen, öka dess densitet och hålla den attraktiv. Mellan 2010 och 2020 utförde Castellum förvärv motsvarande totalt cirka 69 miljarder kronor, vilket motsvarar ett genomsnitt på 6,9 miljarder kronor per år. Under samma tidsperiod genomförde Castellum strategiska avyttringar av fastigheter till ett totalt värde om cirka 21 miljarder kronor.

I syfte att uppnå det övergripande målet om 10 procent tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, uppgår årliga nettoinvesteringar till cirka 5 procent av Castellums totala fastighetsvärde (på rullande basis).

Under början av 2021 avyttrade Castellum vid två tillfällen totalt 92 fastigheter till Blackstone till ett totalt fastighetsvärde om cirka 10 miljarder kronor. Genom denna affär fortsätter Castellum sin strategiska portfölj-förflyttning via försäljning av ett färdigutvecklat bestånd för att kunna växa på de främsta tillväxtpositionerna och utveckla det mest moderna och flexibla logistik/lager-erbjudandet i Norden.

Castellum hade per den 30 juni 2021 förvärvat 18 470 976 aktier i Entra ASA till en genomsnittskurs om 207 norska kronor per aktie. Efter förvärvet hade Castellum 33 470 976 aktier, motsvarande 18,4 procent av aktierna och rösterna i Entra ASA. Den 27 augusti 2021 förvärvade Castellum ytterligare 21 408 057 aktier i Entra ASA till ett pris om 210 norska kronor per aktie från Folketrygdfondet. Vidare har Castellum förvärvat 1 521 373 aktier i marknaden under juli, augusti och september. Per datum för Erbjudandehandlingen innehar Castellum 56 400 406 aktier, motsvarande 31,0 procent av aktierna och rösterna i Entra ASA. Entra ASA är därmed numera ett intressebolag till Castellum.

Marknadsöversikt

Nedan beskrivning utgör en sammanfattning av de marknader där Castellum är verksam. För ytterligare information om Castellums och det Sammanslagna Bolagets marknader, se avsnittet "Det Sammanslagna Bolaget – Marknadsöversikt för det Sammanslagna Bolaget".

Svensk, norsk, dansk och finsk ekonomi

Under första halvåret 2021 har den ekonomiska utvecklingen väsentligt förbättrats jämfört med den negativa utvecklingen under merparten av 2020, vilket flertalet ekonomiska bedömare anser kommer att fortsätta året ut. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige att öka något till 8,9 procent under 2021 för att sedan sjunka till 7,7 procent under 2022 och 6,9 procent 2023.⁹⁸ Sveriges BNP för helåret 2020 föll med 2,8 procent men förväntas rekylas och toppa ut på positiva 4,6 procent under 2021 för att därefter sjunka något till 3,5 procent under 2022. Låga räntor kombinerat med kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt stimulera finansmarknaderna.

Kronkursens utveckling spelar väsentlig roll för Sveriges inflationsutveckling – en svag kronkurs bidrar normalt till högre inflation. Kronan har under första halvåret 2021 handlats inom intervallet 10–10,25 vs. EUR, efter att ha stärkts under andra halvåret 2020. Inflationstakten mätt med KPIF uppgick till 0,5 procent under 2020 och förväntas stiga till 2,1 procent under 2021, 1,7 procent 2022 och 1,3 procent 2023.⁹⁹

⁹⁸ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

⁹⁹ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

Norges ekonomi förväntas återhämta sig hastigt under 2021 till följd av en hög vaccinationsgrad och ökad konsumtionsvilja hos befolkningen. Landets BNP förväntas öka med 3,7 procent 2021, 3,5 procent 2022 och 1,6 procent 2023 i takt med att butikshandel ökar, tjänstesektorn återhämtar sig och konsumtionsmönster återgår till normala nivåer. Inflationstakten förväntas uppgå till 3,1 procent 2021, 1,6 procent 2022 och 1,7 procent 2023. Parallellt väntas arbetslösheten minska från nivåer om 4,6 procent 2020 till 2,3 procent 2023.

Även Danmarks och Finlands respektive ekonomier har återhämtat sig ordentligt under 2021 till följd av finanspolitiska åtgärder och gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik. I Danmark förväntas BNP öka med 3,3 procent under 2021, 2,7 procent under 2022 och 2,2 procent 2023, parallellt med en minskad arbetslöshet¹⁰⁰. Inflationstakten förväntas uppgå till 1,4 procent under 2021, 1,5 procent 2022 och 1,7 procent 2023. I Finland bedöms BNP öka med 3,5 procent under 2021, 3,0 procent 2022 och 2,0 procent 2023, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten förväntas uppgå till 1,9 procent 2021 och 1,7 procent såväl 2022 som 2023.¹⁰¹

Hyresmarknad – kontor

Efter flertalet år av hög efterfrågan och lågt utbud av kontor ökade osäkerheten på marknaden under 2020 till följd av Covid-19. Castellum gick dock in i krisen med historiskt låga vakansgrader och rekordhöga hyresnivåer i samtliga marknader, och har bibehållit hyresnivåer på kontorsytor som före pandemin. Under första halvåret 2021 noteras en något ökad vakansgrad på kontor i CBD, med sammantaget stabila hyresnivåer förväntade under återstoden av 2021.¹⁰² Avkastningskrav inom samtliga CBD inom Castellums marknader bedöms sammantaget vara stabila, med kortsiktiga förväntningar om sjunkande avkastningskrav i flera områden i Finland och Danmark, samt Västra Hamnen i Malmö.¹⁰³

Hyresmarknad – logistik

2020 innebar en kraftigt ökad lageruppbyggnad för att förstärka ansträngda försörjningskedjor till e-handeln i Europa som nådde nya rekordnivåer till följd av pandemins ändrade köpmönster. Castellum byggde under året bland annat logistikbyggnaden för Jollyroom i Göteborg om cirka 36 000 kvadratmeter samt ingick avtal med Blackstone om en avyttring av ett bestånd av mestadels logistikfastigheter med för cirka 5 miljarder kronor, en prisnivå 20 procent högre än värderingen per den 30 september 2020. Hyresmarknaden för logistik har under första halvåret 2021 fortsatt utvecklas positivt, med stabila till stigande hyror.

Avkastningskrav för logistikfastigheter faller generellt till följd av ökat investerarintresse, där Finland upplevde historiskt låga nivåer i slutet av 2020.¹⁰⁴

Finansiell ställning och redogörelse för rörelsekapital

Betydande förändringar i den finansiella ställningen sedan Castellums senaste delårsrapport för perioden 1 januari till den 30 juni 2021

Hybridemission

Castellum emitterade den 25 augusti 2021 hybridobligationer om totalt 1 000 000 000 euro med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och en fast kupong om 3,125 procent. Emissionen var övertecknad och obligationerna är noterade på Euronext Dublin (Global Exchange Market). Emissionslikviden ska användas till allmänna verksamhetsändamål inklusive förvärv och kommande projektutveckling.

Emission och notering av obligationer under EMTN-program

I september 2021 emitterade Castellum obligationer om totalt 650 000 000 euro under Castellums befintliga Euro Medium Term Note-program. Obligationerna emitterades den 17 september 2021 och löper med en kupongränta om 0,875 procent med slutligt förfall den 17 september 2029. Obligationerna handlas på Euronext Dublin.

Investeringar

Under perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 har Castellum investerat 2 014 miljoner kronor i fastighetsportföljen varav 335 miljoner kronor avser förvärv och 1 679 miljoner kronor ny-, till- och ombyggnation. De pågående investeringarna finansieras genom befintligt eget och upplånat kapital. Efter periodens utgång har Castellum förvärvat två fastigheter i Stockholm för cirka 2 miljarder kronor samt en fastighetsportfölj i Finland om cirka 4,4 miljarder kronor.

¹⁰⁰ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

¹⁰¹ Rapport, Nordea, "Nordea Economic Outlook nr. 3", augusti 2021.

¹⁰² Rapport, JLL, "JLL Nordic Outlook", våren 2021.

¹⁰³ Statistik, JLL och EDC, augusti 2021.

¹⁰⁴ Statistik, JLL och EDC, augusti 2021.

Nedan framgår en beskrivning av väsentliga investeringar som är pågående och/eller för vilka fasta åtaganden redan har gjorts per den 30 juni 2021.

Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Total investering, MSEK	Varav upparbetat, MSEK	Varav kvar att investera, MSEK
Dragarbrunn 21:1	Kontor	Om-/tillbyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	493	362	131
Verkstaden 14	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	198	130	68
Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	118	42	76
Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	78	24	54
Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	69	33	36
Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	320	269	51
Korsningen 1	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	227	94	133
Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	221	65	156
Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	67	35	32
Götaland 5	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	323	93	230
Sesamfröt 2	Samhällsfastighet	Ombyggnation	Göteborg	Kv 3 2022	280	72	208
Bolaget 1/Lockarp	Logistik	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2022	94	27	67
Sjustjärnan/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	1 296	535	761
Godsfinkan 1	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	1 270	751	519
Bollbro 15	Samhällsfastighet	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	125	34	91
Åseby 1:5	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	301	18	283
Kv. Sorbonne/Infinity	Kontor	Nybyggnation	Stockholm	Kv 3 2025	1 713	35	1 678
Summa					7 193	2 619	4 574

Redogörelse för rörelsekapital

Castellum är av uppfattningen att det har tillräckligt rörelsekapital för dess nuvarande behov, åtminstone för de tolv månader som följer datumet för denna Erbjudandehandling. Detta gäller såväl för Koncernen som för det Sammanslagna Bolaget.

Bolagsstyrning

Styrelse

Styrelsen i Castellum			
Namn	Befattning	Födelseår	Vald
Rutger Arnhult	Styrelseordförande samt medlem i People Committee och Revisions- och finansutskottet.	1967	2021
Per Berggren	Styrelseledamot samt ordförande i People Committee.	1959	2007
Anna-Karin Celsing	Styrelseledamot samt ordförande i Revisions- och finansutskottet.	1962	2021
Christina Karlsson Kazeem	Styrelseledamot samt medlem i People Committee.	1965	2016
Anna Kinberg Batra	Styrelseledamot.	1970	2021
Zdravko Markovski	Styrelseledamot samt medlem i Revisions- och finansutskottet.	1964	2020
Joacim Sjöberg	Styrelseledamot.	1964	2020

Ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare i Castellum			
Namn	Position	Födelseår	Innehaft position sedan
Henrik Saxborn ¹⁾	Verkställande direktör.	1964	2013
Ulrika Danielsson ²⁾	Ekonomi- och finansdirektör.	1972	2014
Martin Björn	Verkställande direktör Region Stockholm-Norr.	1976	2019
Per Gawelin	Verkställande direktör Region Mitt i Castellum.	1978	2018
Mariette Hilmersson	Verkställande direktör Region Väst i Castellum.	1971	2018
Ola Orsmark	Verkställande direktör Region Öresund i Castellum.	1971	2014
Anna-Karin Nyman	Kommunikationsdirektör.	1983	2018
Helena Dino	HR-direktör.	1967	2020

1) Henrik Saxborn kommer att lämna sin position som verkställande direktör i Castellum under hösten 2021. Styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av Erbjudandet, att erbjuda Biljana Pehrsson, verkställande direktör för Kungsleden, att bli verkställande direktör för det Sammanslagna Bolaget.

2) Ulrika Danielsson kommer att lämna sin position som ekonomi- och finansdirektör i Castellum under hösten 2021. Styrelsen för Castellum kommer, efter genomförandet av Erbjudandet, att erbjuda Ylva Sarby Westman, vice verkställande direktör och CFO för Kungsleden, att bli vice verkställande direktör för det Sammanslagna Bolaget.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Rutger Arnhult äger, via bolag, aktier i Corem Property Group AB och Klöver AB. Corem Property Group AB och Klöver AB är, till viss del, verksamma inom samma marknad som Castellum. Även om det inte kan uteslutas att potentiella intressekonflikter kan uppstå mellan Rutger Arnhults skyldigheter gentemot Castellum och hans privata intressen och/eller andra åtaganden, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter, såvitt Castellum känner till, mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Castellum är tillgängliga på Castellums registrerade adress på Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige.

Anställda

Per den 30 juni 2021 uppgick antalet anställda i Castellum till 440 stycken FTEs (fulltidsekvivalenter).

Revisorer

Castellums revisor är sedan 2017 det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, som vid årsstämman den 25 mars 2021 omvaldes som revisor i Castellum för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner (född 1971) utsågs till huvudansvarig revisor. För perioden 2017 – 2021 var Hans Warén huvudansvarig revisor och Harald Jagner har varit huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2021. Harald Jagner och Hans Warén är auktoriserade revisorer och medlemmar i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Aktierna i Castellum är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktierna handlas under kortnamnet CAST och har ISIN-kod SE0000379190.

Aktier och aktiekapital

Castellums registrerade aktiekapital uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 138 631 455,50 kronor, fördelat på totalt 277 262 911 registrerade aktier med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Castellum har endast ett utgivet aktieslag. Varje aktie medför en (1) röst på bolagsstämman.

Aktieägare

Den 31 augusti 2021 hade Castellum cirka 91 000 aktieägare varav de tio största aktieägarna per den 31 augusti 2021, med därefter kända förändringar, framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av utestående aktier och röster, procent
Rutger Arnhult	58 277 650	21,4
APG Asset Management	15 991 315	5,9
BlackRock	13 592 269	5,0
Vanguard	9 419 885	3,5
Handelsbanken Fonder	9 279 578	3,4
Corem Property Group AB	8 880 000	3,3
Länsförsäkringar Fonder	7 818 179	2,9
Lannebo Fonder	5 000 000	1,8
Swedbank Robur Fonder	4 028 250	1,5
Folksam	3 830 438	1,4
Övriga	135 957 380	50,0
Totalt utestående aktier	272 074 944	100,0
Återköpta egna aktier	5 187 967	
Totalt registrerade aktier	277 262 911	

Utspädning med anledning av erbjudandet

Efter Erbjudandets fullföljande förväntas antalet aktier, röster samt aktiekapitalet i Castellum, förutsatt att samtliga aktieägare i Kungsliden väljer att acceptera Erbjudandet, uppgå till följande:

	Före Erbjudandet	Efter Erbjudandet	Utspädning, procent
Antal utestående aktier och röster i Castellum	272 074 944	343 275 237	20,7
Registrerat aktiekapital i Castellum, kronor	138 631 455,5	174 231 602,0	20,4

Vid full anslutning till Erbjudandet kommer befintliga aktieägare i Kungsliden att äga cirka 20,7 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum och nuvarande aktieägare i Castellum ha ett ägande i det Sammanslagna Bolaget uppgående till 79,3 procent av det utestående kapitalet och rösterna i Castellum.¹⁰⁵

Castellums nettotillgångsvärde per aktie, som enligt branschstandard redovisas som EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per aktie och EPRA NTA (aktuellt substansvärde) per aktie, uppgick per den 30 juni 2021 till cirka 227,5 kronor respektive cirka 218,7 kronor. Det erbjudna aktievederlaget i Erbjudandet motsvarar cirka 241,0 kronor i Castellum baserat på den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Nasdaq Stockholm för Castellums aktier den 30 juli 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet den 2 augusti 2021. Värdet av aktievederlaget i Erbjudandet kan komma att öka respektive minska med kursrörelser i Castellums aktie.

Aktiestrukturen i Castellum omedelbart efter Erbjudandets genomförande

Efter Erbjudandets fullföljande förväntas, såvitt Bolaget känner till, följande personer inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Castellum, förutsatt att samtliga aktieägare i Kungsliden väljer att acceptera Erbjudandet, inklusive de åtaganden som vissa aktieägare i Kungsliden redan gjort (se avsnittet "Erbjudande till aktieägarna i Kungsliden").¹⁰⁶ Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per den 31 augusti 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Erbjudandehandlingen.

Ägare	Antal aktier	Andel av utestående aktier och röster, procent
Rutger Arnhult	58 277 650	17,0
APG Asset Management	19 126 667	5,6
BlackRock	17 526 496	5,1
Övriga	248 344 424	72,3
Totalt antal utestående aktier	343 275 237	100,0

¹⁰⁵ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet. Baserat på totalt antal utestående aktier i Castellum, 70 procent av totalt antal utestående aktier i Kungsliden, som Castellum inte redan har förvärvat, som omfattas av aktievederlaget samt en utbytesrelation om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsliden. För vidare information kring Castellums aktieägande i Kungsliden hänvisas till avsnittet "Castellums aktieägande i Kungsliden".

¹⁰⁶ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet. Baserat på totalt antal utestående aktier i Castellum, 70 procent av totalt antal utestående aktier i Kungsliden, som Castellum inte redan har förvärvat, som omfattas av aktievederlaget samt en utbytesrelation om 0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsliden. För vidare information kring Castellums aktieägande i Kungsliden hänvisas till avsnittet "Castellums aktieägande i Kungsliden".

Legala frågor och övrig information

Allmän bolags- och koncerninformation

Castellum Aktiebolag, vilket är bolagets registrerade företagsnamn, är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Castellums organisationsnummer är 556475-5550 och styrelsen har sitt säte i Göteborg. Castellum bildades den 24 september 1993 och registrerades i aktiebolagsregistret den 27 oktober 1993. Castellums LEI-kod är 549300GU5OHTR1T5IY68. Castellums adress är Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige och telefonnummer till Castellums huvudkontor är +46 31 60 74 00. Castellums webbplats har adressen www.castellum.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Erbjudandehandlingen utom i fall då informationen har införlivats genom hänvisning i Erbjudandehandlingen.

Information om Erbjudandehandlingen

Detta undantagsdokument utgör inte ett prospekt enligt förordning (EU) 2017/1129. Undantagsdokumentet har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 av förordning (EU) 2017/1129.

Erbjudandehandlingen utgör även ett undantagsdokument som har upprättats enligt bilaga I till förordning (EU) 2021/528.

Erbjudandehandlingen har upprättats i enlighet med 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och bilaga I till förordning (EU) 2021/528. Erbjudandehandlingen har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av denna Erbjudandehandling och registreringen hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Finansinspektionen har efter granskning enligt 2 kap. 5 § lagen (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning bedömt att undantagsdokumentet innehåller den information som krävs enligt artikel 1.4 f och 1.5 e första stycket i Prospektförordningen.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Castellum är inte, och har inte under de senaste tolv (12) månaderna, varit part i något väsentligt administrativt förfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller skulle kunna få en betydande effekt på Castellums finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga avtal

Castellum har inte ingått några väsentliga avtal som påverkas väsentligen av Erbjudandet (utöver avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten).

Information om offentliga uppköpserbudanden

Ingen tredje part har lämnat ett offentligt uppköpserbudande beträffande Bolagets aktier under det senaste eller innevarande räkenskapsåret.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Castellum under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Castellums bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för denna Erbjudandehandling. Samtliga offentliggöranden återfinns i sin helhet på Castellums hemsida, www.castellum.se.

Finansiella rapporter

- Den 15 oktober 2020 offentliggjorde Castellum sin delårsrapport för perioden januari – september 2020.
- Den 22 januari 2021 offentliggjorde Castellum sin bokslutskommuniké för 2020.
- Den 21 april 2021 offentliggjorde Castellum sin delårsrapport för perioden januari – mars 2021.
- Den 15 juli 2021 offentliggjorde Castellum sin delårsrapport för perioden januari – juni 2021.

Förvärv

- Den 13 november 2020 offentliggjorde Castellum att Bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighetskoncern, Lindström Invest. Köpeskillingen uppgick till 150 miljoner euro.
- Den 3 juli 2021 offentliggjorde Castellum att Bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighetsportfölj genom att förvärva Kielo. Köpeskillingen uppgick till 6,5 miljarder kronor.

Försäljningar

- Den 10 februari 2021 offentliggjorde Castellum att Bolaget ingått avtal om att sälja 53 fastigheter till Blackstone, med frånträde den 3 maj 2021. Köpeskillingen uppgick till 4,8 miljarder kronor.
- Den 8 juli 2021 offentliggjorde Castellum att Bolaget ingått avtal om att sälja nio fastigheter till Nyfosa. Köpeskillingen uppgick till 2,1 miljarder kronor.

Förändringar i Castellums företagsledning och styrelse

- Den 9 oktober 2020 offentliggjorde Castellum att styrelseordförande Charlotte Strömberg avböjer omval vid årsstämman i Castellum under året 2021.
- Den 29 december 2020 offentliggjorde Castellum att Castellum mottagit valberedningens förslag om Rutger Arnhult som styrelseordförande i Castellum.
- Den 7 april 2021 offentliggjorde Castellum att VD och koncernchef Henrik Saxborn önskar lämna sin tjänst i Castellum under året 2021 och att en rekryteringsprocess inleds för att hitta en ersättare.
- Den 10 maj 2021 offentliggjorde Castellum att CFO Ulrika Danielsson önskar lämna sin tjänst i Castellum under året 2021 och att en rekryteringsprocess inleds för att hitta en ersättare.

Uppköpserbjudandet på Entra

- Den 26 november 2020 offentliggjorde Castellum ett utbytes- och kontanterbjudande avseende samtliga aktier i Entra ASA.
- Den 18 december 2020 offentliggjorde Castellum att Bolaget höjer det frivilliga utbytes- och kontanterbjudande avseende samtliga aktier i Entra ASA och avyttrar en fastighetsportfölj till Blackstone.
- Den 8 februari 2021 offentliggjorde Castellum att Bolaget drar tillbaka sitt frivilliga utbytes- och kontanterbjudandet avseende samtliga aktier i Entra ASA.
- Den 14 juni 2021 offentliggjorde Castellum att Bolaget förvärvat ytterligare 8,2 procent av aktierna i Entra ASA.
- Den 27 augusti offentliggjorde Castellum att Bolaget förvärvat ytterligare 11,8 procent av aktierna i Entra ASA.

Information avseende Erbjudandet

- Den 2 augusti 2021 offentliggjorde Castellum Erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden.

Hemsida

Bolagets hemsida är www.castellum.se. Informationen på hemsidan utgör inte en del av Erbjudandehandlingen såvida inte denna information införlivas genom hänvisning i Erbjudandehandlingen.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets registreringsbevis, (ii) Bolagets bolagsordning, samt (iii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Erbjudandehandlingen, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Castellum huvudkontor på Östra Hamngatan 16, 403 14 Göteborg, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form och kan granskas på Castellums hemsida, www.castellum.se.

Beskrivning av Kungsleden

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Kungsleden. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Kungsledens hemsida, årsredovisning avseende räkenskapsåret 2020 och delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021 (vilken varken har reviderats eller översiktligt granskats av Kungsledens revisor), och har granskats av Kungsledens styrelse.

Allmänt

Kungsleden Aktiebolag, vilket är bolagets registrerade företagsnamn, är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Kungsledens organisationsnummer är 556545-1217 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Kungsleden bildades den 1 augusti 1997 och registrerades i aktiebolagsregistret den 14 augusti 1997. Kungsledens LEI-kod är 5493005OXRTBKOWSJN46. Kungsledens adress är Hangövägen 20, plan 4, 115 41 Stockholm, Sverige och telefonnummer till Kungsledens huvudkontor är 08-503 052 00. Kungsledens webbsida har adressen www.kungsleden.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Erbjudandehandlingen utom i fall då informationen har införlivats genom hänvisning i Erbjudandehandlingen.

Verksamhetsöversikt

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner med ett fastighetsvärde som uppgår till cirka 42,5 miljarder kronor. Cirka 90 procent av Kungsledens fastighetsportfölj fanns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås per den

30 juni 2021. Kungsleden riktar sig mot ett brett spektrum av verksamheter och branscher och kunderna består av allt från internationella koncerner och offentlig förvaltning till enskilda firmor. Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell. Kungsledens fastighetsbestånd består av 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om cirka 2,8 miljarder kronor.¹⁰⁷

Segmentsindelning

Kungsledens rörelsesegment är Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder, Projektfastigheter och Ofördelat. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via tre regioner; Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen som leds av varsin regionchef.

Kungsledens fastigheter kan vidare indelas i kategorierna Kontor, Industri/Lager, Handel och Övrigt. Den 30 juni 2021 uppgick fastighetsvärdet per kategori till följande: Kontor 73 procent, Industri/Lager 17 procent, Handel 4 procent och Övrigt 6 procent.

Tabellen nedan visar Kungsledens totala intäkter fördelat mellan geografisk marknad och verksamhetssegment under det senaste räkenskapsåret (2020).

2020, miljoner kronor					Region-	Projekt-		
Rörelsesegment	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	städer	fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	927	288	286	560	361	108	-	2 530
Fastighetskostnader	-264	-77	-86	-194	-117	-48	-	-787
Driftnetto	662	211	200	366	243	60	-	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-102	-102
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-384	-384
Förvaltningsresultat	662	211	200	366	243	60	-486	1 257
Värdeförändringar								
Fastigheter	416	89	47	334	76	-2	-	960
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-157	-157
Resultat före skatt	1 078	300	247	700	319	58	-643	2 060
Skatt	-	-	-	-	-	-	-424	-424
Årets resultat	1 078	300	247	700	319	58	-1 067	1 636

¹⁰⁷ Uppgifter per 30 juni 2021, hyresvärde för perioden januari 2021 till juni 2021 omräknat till årsbasis.

Betydande förändringar

Det har inte inträffat några betydande förändringar som berört Kungsledens rörelse och huvudverksamhet sedan utgången av det senaste offentliggjorda reviderade räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020.

Affärsstrategi och mål

Kungsledens affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige samt leverera en attraktiv totalavkastning. Kungsledens affärsmodell bygger på tre samverkande nyckelaktiviteter: (i) kundnära förvaltning, (ii) värdeskapande utveckling och förädling, och (iii) strategiska förvärv och optimering.

Finansiella mål:

- Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 miljarder kronor vid utgången av 2025.
- Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 miljoner kronor.
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
- Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Kungsleden stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där de bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att bolaget ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035. Kungsledens hållbarhetsstrategi utgår från tre fokusområden: People, Planet och Culture.

Historik

Kungsleden grundades under fastighetskrisen på 1990-talet, börsnoterades 1999 och har efter ett tydligt strategiskifte 2013 utvecklats till ett av Sveriges ledande långsiktiga fastighetsbolag med Investment Grade-rating från Moody's.

1990-talet

- Bolaget bildades för att ansvara för tidigare Gota Banks fastighetsbestånd.
- Kungsleden börsnoterades 1999 och hade då ett diversifierat bestånd värt cirka 5 miljarder kronor.

2000 – 2010

- Bolagets inriktning var i huvudsak att växa inom samhällsfastigheter.
- Realia och Nordic Modular Group förvärvades. Nordic Modular Group och divisionen för samhällsfastigheter, som blev bolaget Hemsö, avyttrades senare.

2011

- Ett attraktivt bestånd av kontors- och industrifastigheter i Västerås med ABB som huvudsaklig hyresgäst förvärvades.

2013

- Styrelsen beslutade om en ny strategi med fokus på långsiktigt fastighetsägande.
- Biljana Pehrsson utsågs till VD.

2014

- En portfölj med fastigheter i främst Stockholm och Göteborg förvärvades för 5,5 miljarder kronor från GE Capital Real Estate.
- Ett kontorsbestånd i Kista förvärvades för 2 miljarder kronor.
- Klusterstrategin utvecklades med fokus på att samla fastigheter i utvalda lägen med bland annat god tillgänglighet och hög efterfrågan på lokaler.
- En nyemission genomfördes för att skapa finansiell beredskap för kompletterande förvärv och utveckling av beståndet.

2015

- De långsiktiga mål som var satta för 2017 nåddes och en ny affärsplan mot 2020 arbetades fram.
- Skattemässiga upptaxeringar avseende fastighetsförsäljningar från mitten av 2000-talet blev slutligt fastställda.
- Bolaget flyttade till nytt huvudkontor i den egna fastigheten Lustgården 12 på Västra Kungsholmen.
- Vid årsskiftet ägde Kungsleden fastigheter värda drygt 27 miljarder kronor.

2016

- Värdeskapande investeringar fortsatte öka vilket ledde till allt högre kvalitet i beståndet och starkare intjäningsförmåga.
- Fastigheter med begränsad potential såldes för 700 miljoner kronor och Kungsleden lämnade sin närvaro i elva kommuner.

- Den innovativa kontorsfastigheten Emporia Office i Malmö förvärvades.
- Vid årets slut var 79 procent av beståndet beläget i någon av de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

2017

- Omvandlingen av fastighetsbeståndet var i huvudsak genomförd. Kungsleden hade nu finansiell stabilitet, rätt sorts fastigheter i rätt lägen och en portfölj med goda möjligheter till lönsamma investeringar genom hyresgästanpassningar och projektutveckling.
- Fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 i klustret Stockholm City Väst förvärvades.
- Omvandlingen av fastighetsbeståndet slutfördes med avyttring av icke-strategiska fastigheter för 1,9 miljarder kronor.
- En fullteknad nyemission genomfördes för att stärka balansräkningen och möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt under finansiell balans.
- Totalt 925 miljoner kronor investerades i fastighetsbeståndet.

2018

- Ett nytt modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum – skapades genom förvärv av tre fastigheter.
- Konceptfastigheten STUDIO i centrala Malmö förvärvades.
- Vid årets slut ägde Kungsleden 222 fastigheter inom ett 20-tal områden. Totalt var beståndet värderat till nästan 35 miljarder kronor och 85 procent fanns i någon av de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna.

2019

- Kungsleden erhöll det attraktiva kreditbetyget Investment Grade av ratinginstitutet Moody's.
- Ett prestigeprojekt i fastigheten Blåstern 14 i Stockholms innerstad slutfördes när designhotellet Blique by Nobis invigdes i april.
- Beslut fattades om att bygga upp en egen driftorganisation.

2020

- Beslut om att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035, och som delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025.
- Beslut om att flytta huvudkontoret till fastigheten The Rotterdam District i Värtahamnen. Flytten skedde i juni 2021 när projektet stod klart.
- Co-workingarenan B26 i Västerås invigs.
- Fastigheten Mimer 6 i Västerås förvärvades.
- Kungsleden inkluderades i Global Property Research GPR 250-index.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Kungsleden har hämtats från de reviderade årsredovisningarna avseende 2020, 2019 och 2018 såväl som delårsrapporten för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 (vilken varken har reviderats eller översiktligt granskats av Kungsledens revisor) med jämförbara siffror för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2020.

Koncernredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU. Vidare har rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" från Rådet för finansiell rapportering och årsredovisningslagen (1995:1554) tillämpats.

Delårsrapporter för Kungsleden är utformade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Reviderade årsredovisningar samt delårsrapporten för Kungsleden finns att tillgå på Kungsledens webbplats (www.kungsleden.se).

För fullständiga uppgifter om Kungsledens resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för 2018 – 2020. Angivna belopp i detta avsnitt "Finansiell information i sammandrag" redovisas avrundade till miljoner kronor medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	1 januari – 30 juni		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Intäkter	1 289	1 265	2 530	2 423	2 385
Fastighetskostnader	-404	-411	-787	-773	-800
Driftnetto	885	854	1 743	1 650	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-47	-53	-102	-109	-95
Finansnetto	-187	-189	-384	-356	-366
Förvaltningsresultat	650	611	1 257	1 185	1 124
Värdeförändringar fastigheter	1 373	303	960	1 756	1 603
Värdeförändringar derivat	131	-178	-157	-75	-73
Resultat före skatt	2 154	737	2 060	2 867	2 653
Skatt	-444	-165	-424	-622	-598
Periodens resultat	1 711	573	1 636	2 245	2 055

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 juni		31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	42 539	39 387	40 718	38 310	34 697
Övriga anläggningstillgångar	646	831	846	830	20
Övriga kortfristiga fordringar	3	311	281	237	201
Derivat	38	-	8	-	4
Kassa och bank	901	455	685	353	471
Summa tillgångar	44 128	40 985	42 538	39 730	35 394
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	19 367	18 061	18 500	17 488	15 767
Räntebärande skulder	19 671	18 298	19 029	17 889	16 882
Derivat	90	283	258	105	34
Ej räntebärande skulder	4 999	4 343	4 751	4 248	2 711
Summa eget kapital och skulder	44 128	40 985	42 538	39 730	35 394

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MSEK	1 januari – 30 juni		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Kassaflöde från rörelsen	660	634	1 274	1 186	1 131
Förändringar i rörelsekapital	112	-35	-148	72	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524	-776	-1 460	-1 870	-2 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	277	667	495	1 368
Periodens kassaflöde	215	102	332	-118	158
Likvida medel vid periodens början	685	353	353	471	313
Kursdifferenser i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	901	455	685	353	471

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

MSEK	1 januari – 30 juni		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,4	4,5	4,8
Uthyrningsgrad, %	90,0	90,7	90,7	91,5	91,5
Överskottsgrad, %	69,6	68,4	69,7	68,2	66,7
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter, %	4,4	4,6	4,6	4,8	5,1
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,4	92,5	92,9	93,2	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	69,1	70,1	68,9	67,7
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital %	3,9	4,0	4,0	4,1	4,4
Avkastning på eget kapital, %	14,8	10,9	9,1	13,6	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,5	4,6	4,1
Soliditet, %	43,9	44,1	43,5	44,0	44,5
Belåningsgrad, %	44,1	45,3	45,0	45,8	47,3
Data per aktie					
Utdelning (betald), kr	-	-	1,90	2,35	2,20
Förvaltningsresultat, kr	3,01	2,80	5,76	5,43	5,15
Periodens resultat, kr	7,91	2,62	7,50	10,28	9,41
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	2,96	2,65	5,53	5,37	4,84
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,88	96,13	99,50	91,94	81,01
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	103,02	94,18	97,13	90,10	79,66

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital	Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans för året dividerat med två.	EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid årets utgång.
Avkastning på totalt kapital	Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för året dividerad med två.	EPRA NTA (aktuellt substansvärde) per aktie	Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid årets utgång.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.	Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.
Beslutad/föreslagen utdelning per aktie	Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.	Periodens resultat per aktie	Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Direktavkastning	Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.	Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie	Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.	Soliditet	Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.
		Uthyrningsgrad	Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.
		Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Betydande förändringar i den finansiella ställningen sedan Kungsledens senaste delårsrapport för perioden 1 januari till den 30 juni 2021

Det har inte skett några betydande förändringar i Kungsledens finansiella ställning sedan 30 juni 2021.

Investeringar

Nedan framgår en tabell avseende investeringar som gjorts av Kungsleden sedan datumet för det senaste offentliggjorda årsbokslutet samt en plan för framtida investeringar per den 30 juni 2021.

MSEK	Utfall 2020	1 januari – 30 juni 2021	Budget 2021	Plan 2022 – 2024
Utvecklingsprojekt	594	233	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	638	251	700	2 100
Underhållsinvesteringar	163	80	100	300
Totala investeringar	1 395	564	1 400	4 200

Nedan framgår en beskrivning av väsentliga investeringar som är pågående och/eller för vilka fasta åtaganden redan har gjorts per den 30 juni 2021.

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Bokfört värde, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Varav upparbetat, MSEK
Eden by Kungsleden	Kontor	Malmö	2021	344	384	301
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	1 426	285	191
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2022	1 153	236	166
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	318	136	77
Oxel – del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2023	82	91	57
Finnslättan 1	Kontor, Industri	Västerås	2024	172	250	87
Summa				3 495	1 382	879

Kungsledens aktiekapital och ägarstruktur

Allmänt

Stamaktierna i Kungsleden är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktierna handlas under kortnamn KLED och har ISIN-kod SE0000549412.

Aktier och aktiekapital

Kungsledens registrerade aktiekapital uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 91 001 375,83 kronor fördelat på totalt 218 403 302 registrerade stamaktier med ett kvotvärde om cirka 0,42 kronor per aktie.

Kungsleden har endast ett utgivet aktieslag, stamaktier, men det finns möjlighet att, i enlighet med Kungsledens bolagsordning, utge preferensaktier.

Enligt bolagsordningen medför stamaktier en (1) röst och preferensaktier medför en tiondels (1/10) röst. Preferensaktier ska medföra företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie.

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande 20 kronor per preferensaktie har lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida utdelning enligt ovan erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Skillnaden i beloppen ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen på preferensaktierna skett (eller borde ha skett). Om bolaget upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande (i) 110 procent av initial teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av utdelningen på preferensaktier jämte (iii) eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Aktieägare

Den 31 augusti 2021 hade Kungsleden cirka 21 384 aktieägare varav de tio största aktieägarna per den 31 augusti 2021, med därefter kända förändringar, framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av utestående aktier och röster, procent
Gösta Welandson med bolag	33 727 023	15,7
Castellum Aktiebolag	21 300 000	9,9
Ilija Batljan	15 369 397	7,1
BlackRock	10 705 380	5,0
APG Asset Management	8 531 572	4,0
Vanguard	7 031 139	3,3
BMO Global Asset Management	6 778 959	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Handelsbanken Fonder	4 967 373	2,3
Norges Bank	3 782 625	1,8
Övriga	96 098 031	44,7
Totalt utestående aktier	215 042 296	100,0
Återköpta egna aktier	3 361 006	
Totalt registrerade aktier	218 403 302	

Konvertibler och teckningsoptioner

Bolaget har inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner.

Utdelning

Kungsledens utdelningspolicy är att aktieutdelningen över tid ska öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

Vid årsstämman den 22 april 2021 beslutades att 2,80 kronor per aktie skulle utdelas till Kungsledens aktieägare för räkenskapsåret 2020. Utbetalningen sker kvartalsvis med avstämningsdagarna 26 april, 30 juni, 30 september och 30 december 2021.

Utdelningen för räkenskapsåret 2018 var 2,40 kronor per aktie och för räkenskapsåret 2019 2,60 kronor per aktie.

Aktieägaravtal

Kungsledens styrelse har inte kännedom om några betydelsefulla överenskommelser mellan större aktieägare i Kungsleden eller mellan större aktieägare och Castellum eller Kungsleden, med undantag för åtagandena från vissa aktieägare att acceptera Erbjudandet, enligt vad som beskrivs i avsnittet "Erbjudande till aktieägarna i Kungsleden – Åtaganden från aktieägare i Kungsleden att acceptera Erbjudandet" ovan.

Innehav av egna aktier

Kungsleden innehar per dagen för denna Erbjudandehandling 3 361 006 aktier utgivna av Kungsleden.

Bemyndigande för styrelsen

Vid årsstämman den 22 april 2021 beslutade stämman, enligt styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa högst så många stamaktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger tio procent av samtliga aktier i bolaget. Stämman bemyndigade även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om att överlåta egna stamaktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna stamaktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.

Årsstämman beslutade vidare, enligt styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Det totala antalet stamaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Kungsleden vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet.

Antal anställda

Medelantalet anställda i Kungsleden för perioden 1 januari – 30 juni 2021 uppgick till 133 stycken.

Väsentliga avtal

Kungsledens kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan därmed komma att sägas upp i händelse av en betydande ägarförändring i Kungsleden. Kungsleden har dock, efter förfrågan från Castellum, sökt och beviljats förhandsgodkännande från Kungsledens kreditgivare avseende banklån för undantag från kreditbestämmelser rörande bland annat ägarförändring och fortsatt börsnotering. I övrigt finns inga väsentliga avtal vilka Kungsleden är part i och som skulle kunna påverkas, ändras, eller sägas upp till följd av att kontrollen över Kungsleden förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbjudande.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Kungsleden har inte offentliggjort några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna vilka kan få, eller under den senaste tiden har haft, betydande effekter på Kungsledens finansiella ställning eller lönsamhet.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Kungsleden under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen) som fortfarande är relevant per dagen för denna Erbjudandehandling. Samtliga offentliggöranden återfinns i sin helhet på Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se.

Finansiella rapporter

- Den 11 februari 2021 offentliggjorde Kungsleden sin bokslutskommuniké för 2020.
- Den 22 april 2021 offentliggjorde Kungsleden sin delårsrapport för perioden januari – mars 2021.

Finansiella mål

- Den 11 februari 2021 offentliggjorde Kungsleden att Kungsleden inför nya finansiella mål.

Återköp av egna aktier

- Den 19 november 2020 offentliggjorde Kungsleden att styrelsen fattat beslut om att återköpa egna aktier med stöd av årsstämmans bemyndigande.

Information avseende Erbjudandet

- Den 2 augusti 2021 offentliggjorde Kungsledens styrelse sitt uttalande avseende Erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden.

Kungsledens styrelse, koncernledning och revisor

Styrelsen¹⁰⁸

Charlotte Axelsson (född 1948) (Ordförande)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2014. Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning: Förvaltningsassocionom.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Vasallen AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: 11 500 aktier.

Ingalill Berglund (född 1964)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning: Högskolestudier.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Balco Group AB (publ), Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB (publ), Axfast AB (publ), Bonnier Fastigheter AB (publ), Juni Strategi och Analys AB, Fastighets AB Stenvalvet (publ) samt Stiftelsen Danviks Hospital.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: 7 246 aktier.

Jonas Bjuggren (född 1974)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2018. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör.

Övriga styrelseuppdrag: Jonas Bjuggren innehar inga andra styrelseuppdrag.

Befattning idag: Förvaltningsdirektör Akademiska Hus.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: Jonas Bjuggren innehar inga aktier i Kungsleden.

Christer Nilsson (född 1955)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2019. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Övriga styrelseuppdrag: Christer Nilsson innehar inga andra styrelseuppdrag.

Befattning idag: Driver egen verksamhet med interimsuppdrag inom management, bygg- och fastighetsfrågor, projektledning samt företagsutveckling.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: 5 000 aktier.

Jonas Olavi (född 1967)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2020. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Filosofie Magister i Nationalekonomi.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Traction och Rydgruppen Sverige AB.

Befattning idag: Allokeringsschef och fondförvaltare Alpcot samt börskrönikör i tidningen Aktiespararen.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: Jonas Olavi innehar inga aktier i Kungsleden.

Charlotta Wikström (född 1958)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2009. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Boneprox AB och Stardust Search AB. Styrelseledamot i African Nuts&Seeds AB, Fastighets AB Kannängen, Floréna Fastighets AB, Kampanilen Förvaltnings AB, Stardust Holding AB och Watma Group AB. Ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor.

Befattning idag: Senior Advisor Stardust Consulting AB, VD Floréna Fastighets AB och VD Kampanilen Förvaltnings AB.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: 2 556 556 aktier.

Fredrik Wirdenius (född 1961)

Styrelseledamot i Kungsleden sedan 2020. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Willhem AB (publ), HållBo AB och 3E Property AB. Styrelseledamot i AxFast AB (publ), Scandic Hotels Group AB (publ), Assemblin Financing AB (publ) och Nobelhuset AB.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i Kungsleden: 6 000 aktier.

¹⁰⁸ Uppgifter om aktieinnehav inkluderar närstående fysiska och juridiska personers innehav.

Ledningsgrupp¹⁰⁹

Biljana Pehrsson (född 1970)

Verkställande direktör (CEO). Anställd sedan 2013.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Styrelseledamot i Swedbank AB (publ), Kungliga Dramatiska teatern AB och Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB.

Aktier i Kungsleden: 160 000 aktier, varav en del avser innehav inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå.

Ylva Sarby Westman (född 1973)

Vice VD och ekonomi- och finanschef (CFO). Anställd sedan 2009, Vice VD sedan 2015 och i nuvarande befattning sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Styrelseledamot i Eastnine AB (publ) och Ikano Bostad AB.

Aktier i Kungsleden: 29 105 aktier.

Mats Eriksson (född 1963)

Regionchef Mälardalen. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan Örebro.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Ledamot i Miljö- och Klimatrådet Västmanland.

Aktier i Kungsleden: 10 000 aktier.

Ulrica Sjöswärd (född 1974)

Regionchef Göteborg/Malmö. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Högskoleingenjör från Chalmers Tekniska Högskola.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Ulrica Sjöswärd innehar inga andra väsentliga uppdrag utanför bolaget.

Aktier i Kungsleden: 5 500 aktier.

Sven Stork (född 1967)

Regionchef Stockholm. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Styrelseledamot i nybildat samverkansbolag för stadsutveckling i Kista som föreslås heta Kista Limitless AB.

Aktier i Kungsleden: 6 860 aktier.

Malin Axland (född 1974)

Chefsjurist. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms Universitet.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Malin Axland innehar inga andra väsentliga uppdrag utanför bolaget.

Aktier i Kungsleden: 5 319 aktier.

Hanna Brandström (född 1980)

Head of People and Culture. Anställd sedan 2017, i nuvarande befattning sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Södertörns Högskola.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Hanna Brandström innehar inga andra väsentliga uppdrag utanför bolaget.

Aktier i Kungsleden: 589 aktier.

Fredrik Sandell (född 1984)

Finanschef. Anställd sedan 2011, i nuvarande befattning sedan 2013.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Mälardalens Högskola.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Fredrik Sandell innehar inga andra väsentliga uppdrag utanför bolaget.

Aktier i Kungsleden: 696 aktier.

Anna Trane (född 1968)

Kommunikationschef. Anställd sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala Universitet.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Anna Trane innehar inga andra väsentliga uppdrag utanför bolaget.

Aktier i Kungsleden: 400 aktier.

Revisor

Kungsledens revisor är sedan 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman den 22 april 2021 omvaldes som revisor i Kungsleden för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jonas Svensson (född 1968) utsågs till huvudansvarig revisor. För perioden 2016 – 2020 var Ingemar Rindstig huvudansvarig revisor och Jonas Svensson har varit huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2020. Jonas Svensson och Ingemar Rindstig är auktoriserade revisorer och medlemmar i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Övrigt

Det finns inga avtal mellan Kungsleden och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva aktier i Kungsleden. Kungsledens årsredovisning för räkenskapsåret 2020 nämner att vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag på tolv månader, vice VD ett avgångsvederlag om sex månader och övriga ledande befattningshavare ett avgångsvederlag om fyra till sex månader.

¹⁰⁹ Uppgifter om aktieinnehav inkluderar närstående fysiska och juridiska personers innehav.

Kungsledens bolagsordning

Kungsledens bolagsordning antagen vid årsstämman den 23 april 2020.

§ 1

Bolagets företagsnamn ska vara Kungsleden Aktiebolag. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Bolaget skall äga och förvalta andelar i bolag med verksamhet inom fastighetsområdet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 32 000 000 kronor och högst 128 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier skall vara lägst 76 800 000 och högst 307 200 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar hundra (100) procent av aktiekapitalet. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar tjugofem (25) procent av aktiekapitalet.

§ 6

Preferensaktiernas rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"), med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall, efter den dag preferensaktien blivit införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 30 juni, 30 september, 30 december och 31 mars. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd

med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Årlig Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 7

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman beslutar om det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- a) Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 120 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett

belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

- b) Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all beräkning enligt § 7 tredje stycket.

§ 8

Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt § 7 ovan jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall

aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 10

Styrelsen ska bestå av tre till åtta stämмоvalda ledamöter.

§ 11

En (1) eller två (2) revisorer med eller utan revisors-suppleant eller ett registrerat revisionsbolag ska utses. Uppdraget som revisor ska gälla till slutet av den årsstämma som hålls under det första, andra, tredje eller fjärde räkenskapsåret efter det år då revisorn utsågs.

§ 12

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter. Om utgivningen av Dagens Nyheter skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman.

§ 13

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar årsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;

- 4) Val av en eller flera justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut om
 1. fastställelse av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 2. dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 3. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och den verkställande direktören;
- 8) Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter som skall väljas av stämman;
- 9) Fastställande av antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall utses av stämman alternativt fastställande av att ett revisionsbolag skall utses, i de fall revisorsval skall ske;
- 10) Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden;
- 11) Val av styrelse och eventuella suppleanter;
- 12) Val av revisionsbolag eller revisor/er och eventuella revisorssuppleanter, i de fall dylika val skall ske;
- 13) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 14

Bolagets räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

§ 15

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)

Kungsledens delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 juni 2021 ägde vi 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 42 539 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 650 Mkr (611). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter men även av minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen uppgick till 95 Mkr (73) och nettouthyrningen till 11 Mkr (8).
- 52 hyresavtal (57) med ett totalt hyresvärde om 147 Mkr (94) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 8 procent (10).
- Efter investeringar om 564 Mkr samt positiva orealiserade värdeförändringar om 1 355 Mkr uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 42 539 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.
- Substansvärde EPRA NRV ökade till 105,88 kr per aktie (96,13).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Flera större uthyrningar och omförhandlingar har gjorts under kvartalet. Bland annat har ett nytt 15-årigt hyresavtal tecknats med AA Logistik AB om 32 000 kvm på Finnsletten i Västerås där en ny logistikanläggning ska uppföras.
- Kungsleden har flyttat in i sitt nya innovativa huvudkontor som utvecklats enligt vårt Symbiotic koncept i The Rotterdam District i Värtahamnen.
- Drygt 50 000 kvm bostadsbyggrätter på fastigheterna Järfälla Veddesta 2:65, del av Norrköping Oxelbergen 1:2 samt del av Västerås Effekten 5 har avyttrats under kvartalet. Därutöver har detaljplanen för del av Göteborg Stiernhielm 7, som såldes 2016, vunnit laga kraft. Försäljningarna kommer att generera ett positivt resultat på drygt 200 Mkr.

Nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	42 539	39 387	42 539	39 387	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,4	4,6	4,5	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,4	92,5	92,4	92,5	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	69,1	71,8	70,0	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,2	68,9	71,1	70,1	70,4
Avkastning på eget kapital, %	14,8	10,9	12,4	5,2	9,1
Belåningsgrad, %	44,1	45,3	44,1	45,3	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,9	4,3	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	105,88	96,13	105,88	96,13	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	103,02	94,18	103,02	94,18	97,13

Kungsleden AB (publ) · Hangövägen 20 · Box 70414 · SE-107 25 Stockholm
telefon +46 8 503 052 00 · www.kungsleden.se · Org nr 556545-1217

Framsida: Den nya fasaden på vår fastighet Rotterdam i Värtahamnen, Stockholm dit vi flyttat vårt huvudkontor under andra kvartalet.

VD-ORD

Kungsledens hyresintäkter fortsätter att stiga

Andra kvartalet blev ett starkt kvartal för Kungsleden och under första halvåret förbättrade vi vårt förvaltningsresultat med 6 procent till 650 Mkr. Hyresmarknaden har tagit fart, transaktionsmarknaden är rekordstark, tillväxten i Sverige väntas bli den högsta på flera år och vi märker tydligt att människor är på väg tillbaka till livet före pandemin.

I juni välkomnade vi våra medarbetare till vårt nya inspirerande huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen, ett innovativt kontor enligt vårt Symbiotic koncept och en dynamisk mötesplats med fokus på moderna arbetssätt med människan i centrum. The Rotterdam District består av cirka 21 300 kvm uthyrningsbar kontorsyta och restaurang och ingår i vårt kluster Stockholm City Öst där vi har omkring 85 000 kvm uthyrningsbar yta. Tillsammans med övriga fastighetsägare utvecklar Kungsleden Värtahamnen och bidrar till att skapa en unik stadsdel nära vackra naturområden, vatten och Stockholms mest centrala delar.

FLERA NYA STORA HYRESAVTAL OCH STIGANDE SNITTHYROR

Ett annat strategiskt och starkt växande kluster för Kungsleden är Finnslätten i Västerås. I juni tecknade vi bland annat avtal med AA Logistik om att Kungsleden bygger en ny logistikanläggning på 32 000 kvm lager och kontor med inflyttning 2024 till stor glädje för de världsledande företagen i området.

Under första halvåret har vi tecknat 154 hyresavtal och fortsätter att uppvisa en positiv nettouthyrning på 11 Mkr. Därutöver fortsätter vi att framgångsrikt omförhandla befintliga hyresavtal till ett hyresvärde om 147 Mkr med en genomsnittlig hyresökning om 8 procent. Vår genomsnittshyra i förvaltningsbeståndet ökar med 4 procent till 1537 kr/kvm per den 30 juni.

VÄRDESKAPANDE FÖRSÄLJNINGAR OCH PROJEKT

Vi fortsätter att realisera den fina byggrättspotential som vi har i vår portfölj och har under kvartalet avyttrat 32 000 kvm bostadsbyggrätter i Järfälla till ett pris om 8 000 kr/kvm BTA. Vidare har vi avyttrat del av fastigheten Västerås Effekten för bostadsändamål samt tecknat avtal om försäljning av en obebyggd del av fastigheten Norrköping Oxelbergen 1:2 för bostäder.



Därutöver har detaljplanen avseende 20 000 kvm bostadsbyggrätter på del av fastigheten Stiernhielm 7 i Göteborg vunnit laga kraft och frånträde kommer att ske efter sommaren. Dessa fyra försäljningar kommer generera ett positivt resultat på mer än 200 Mkr.

Positiva värdeförändringar har tillsammans med lönsamma investeringar i projekt och hyresgäst-anpassningar ökat värdet på vår fastighetsportfölj med drygt 1,8 Mdkr till 42,5 Mdkr.

STARK TILLVÄXT SKAPAR GOD EFTERFRÅGAN

Tillväxten i Sverige fortsätter att stärkas. Konjunkturinstitutet räknar nu med en tillväxt på 4,4 procent och regeringen med 4,7 procents BNP-tillväxt i år. Vår pipeline för nyuthyrningar och framtida projekt är stark. Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i rätt lägen på tillväxtmarknader, kreditvärdiga kunder, engagerade medarbetare och ett dedikerat fokus på hållbarhet. Vi ser med tillförsikt fram emot andra halvåret och välkomnar alla tillbaka till arbetsplatserna efter sommaren!

Stockholm, 7 juli 2021

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 272	1 249	639	617	2 501
Övriga intäkter	17	16	7	11	29
Totala intäkter	1 289	1 265	646	627	2 530
Fastighetskostnader					
Drift	-247	-241	-114	-115	-445
Underhåll	-36	-38	-18	-18	-80
Fastighetsskatt	-66	-73	-34	-36	-150
Fastighetsadministration	-54	-60	-27	-31	-112
Totala fastighetskostnader	-404	-411	-193	-200	-787
DRIFTNETTO	885	854	453	427	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-47	-53	-28	-28	-102
Finansiella intäkter och kostnader	-172	-175	-84	-90	-355
Tomträttsavgälder	-15	-14	-8	-7	-29
Finansnetto	-187	-189	-92	-98	-384
FÖRVALTNINGSRESULTAT	650	611	332	301	1 257
Värdeförändringar					
Fastigheter	1 373	303	424	61	960
Räntederivat	131	-178	1	-57	-157
Totala värdeförändringar	1 504	126	425	4	803
RESULTAT FÖRE SKATT	2 154	737	757	305	2 060
Skatt	-444	-165	-156	-71	-424
PERIODENS RESULTAT	1 711	573	601	234	1 636
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Periodens resultat	1 711	573	601	234	1 636
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 711	573	601	234	1 636

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR ANDRA KVARTALET

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet ökade med 10 procent till 332 Mkr (301). Ökningen förklaras i huvudsak av en driftnettoökning om 6 procent. Kvartalets resultat uppgick till 601 Mkr jämfört med 234 Mkr för motsvarande period föregående år. Utöver förvaltningsresultatets positiva utveckling förklaras ökningen av större positiva värdeförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2021

INTÄKTER

Under första halvåret ökade de totala intäkterna med 24 Mkr till 1 289 Mkr (1 265). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 32 Mkr. Ökningen förklaras av nyuthyrning, omförhandling samt indexering men motverkas av rabatter till följd av Covid-19 samt ökad vakans som beror på en större andel avflyttningar i början av året. Tidigare perioders positiva nettouthyrning kommer ge en positiv effekt senare under året i takt med att inflyttningar sker. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 3 procent.

INTÄKTER PER GEOGRAFI

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Stockholm	454	462
Göteborg	148	141
Malmö	143	143
Västerås	294	272
Regionstäder	171	160
Projektfastigheter	61	71
Totala hyresintäkter	1 272	1 249
Övriga intäkter	17	16
Totala intäkter	1 289	1 265

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under andra kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 529 kr/kvm, en ökning om 3 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling. På balansdagen den 30 juni uppgick hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter till 1 537 kr/kvm.

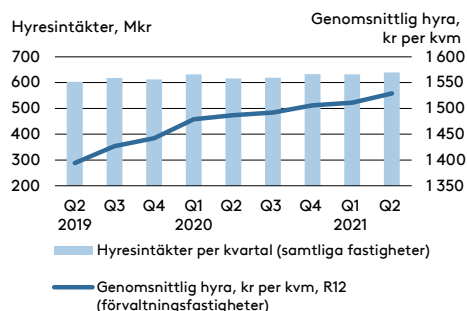
UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Förvaltningsfastigheter (jämförbart bestånd)	1 208	1 176
Projektfastigheter	61	71
Förvärvade fastigheter	2	0
Sålda fastigheter	0	2
Totala hyresintäkter	1 272	1 249

GENOMSnittlig HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr per kvm	2020 jul-2021 jun	2019 jul-2020 jun
Kontor	1 909	1 836
Industri/Lager	954	921
Handel	1 176	1 175
Genomsnitt	1 529	1 487

HYRESINTÄKTER OCH GENOMSnittlig HYRA



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 404 Mkr (411). Även i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna vilket beror på en nettoeffekt av minskade kostnader för fastighetsadministration samt ökade el- och uppvärmningskostnader till följd av en kallare vinter.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

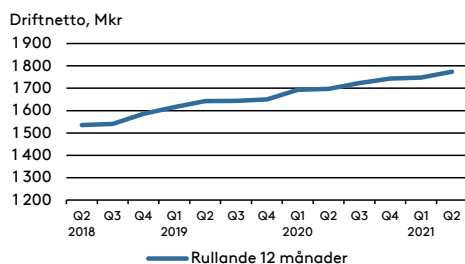
Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Förvaltningsfastigheter (jämförbart bestånd)	371	378
Projektfastigheter	32	34
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	0
Totala fastighetskostnader	404	411

FASTIGHETSKOSTNADER PER KVM, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2020 JUL-2021 JUN

2020 jul-2021 jun	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	272	187	162	234
Underhåll	47	34	44	41
Fastighetsskatt	100	22	76	73
Direkta fastighetskostnader	419	243	282	349
Fastighetsadministration	69	34	45	55
Summa	487	277	328	404
Fastighetskostnader 2019 jul-2020 jun	484	278	373	408

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 31 Mkr till 885 Mkr (854) under delårsperioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 33 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 5 procent.

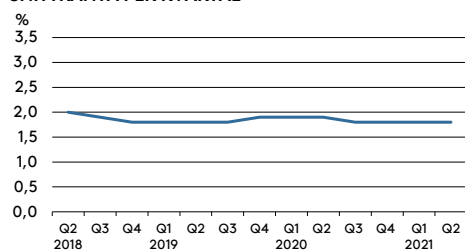
**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 47 Mkr (53). Minskningen förklaras av lägre personal- och resekostnader.

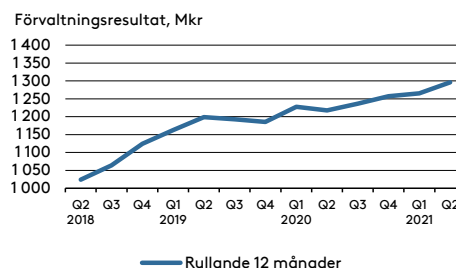
FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -187 Mkr (-189). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med motsvarande period föregående år och att räntekostnader om 6 Mkr har aktiverats under perioden då de är hänförliga till projekt. Minskningen reduceras med engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer samt att låneportföljen varit större under första halvåret 2021 jämfört med 2020.

Mkr	2021		2020	
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-159	-162	-159	-162
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-	-5	-
Övriga finansiella kostnader	-14	-13	-14	-13
Aktiverade låneutgifter	6	-	6	-
Tomträttsavgälder	-15	-14	-15	-14
Finansnetto	-187	-189	-187	-189

SNITTRÄNTA PER KVARTAL**FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet uppgick till 650 Mkr (611) vilket motsvarar en ökning om 6 procent.

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Trenden med stark efterfrågan på lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Även inom kontorssegmentet har efterfrågan vid transaktioner varit god. Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 1 355 Mkr (304), vilket motsvarar 3,2 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 9 punkter samt av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,0 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgår till 18 Mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2021 jan-jun
Förändrade avkastningskrav	719
Förändrade driftnetton	723
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-87
Totalt	1 355

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var positiv om 131 Mkr (-178).

SKATT

Total skatteskostnad för perioden uppgick till 444 Mkr (165) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skatteskostnaden motsvarade 20,6 procent av resultat före skatt.



I vårt nya huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen är det fokus på hälsa och välbefinnande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	12	12
Fastigheter	42 539	39 387	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	629	814	828
Inventarier	3	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	43 186	40 219	41 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3	311	281
Derivat	38	-	8
Kassa och bank	901	455	685
Summa omsättningstillgångar	942	766	974
SUMMA TILLGÅNGAR	44 128	40 985	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 367	18 061	18 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 317	9 053	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 846	8 196	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter ¹	621	805	819
Derivat	90	283	258
Uppskjuten skatteskuld	3 350	2 652	2 910
Avsättningar	9	3	9
Summa långfristiga skulder	20 233	20 993	21 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 508	1 048	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	8	9	9
Övriga skulder	1 011	874	1 004
Summa kortfristiga skulder	4 527	1 931	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 128	40 985	42 538

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2. Se ytterligare information på sida 21.

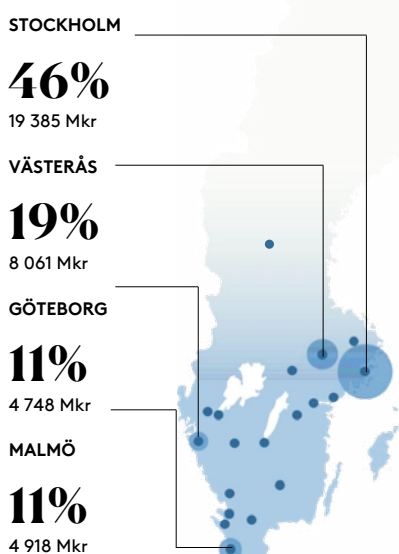
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	18 500	17 488	17 488
Återköp av aktier	-241	-	-57
Utdelning	-602	-	-567
Periodens totalresultat	1 711	573	1 636
Eget kapital vid periodens utgång	19 367	18 061	18 500

VÅRA FASTIGHETER

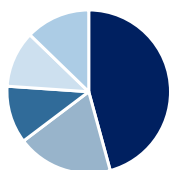
Kungsleden vill möjliggöra för människor att få ett stimulerande arbetsliv på hållbara platser. Med höga hållbarhetsambitioner utvecklar och förvaltar vi attraktiva och funktionella fastigheter och kluster i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, med Stockholm som främsta marknad.

VÅRA MARKNADER



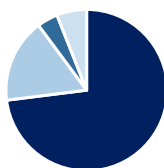
REGIONSTÄDER

FASTIGHETSVERDE PER GEOGRAFI



- Stockholm, 46%
- Västerås, 19%
- Malmö, 11%
- Göteborg, 11%
- Regionstäder, 13%

FASTIGHETSVERDE PER KATEGORI



- Kontor, 73%
- Industri/Lager, 17%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

FASTIGHETSINNEHAV

Kungsleden äger 207 fastigheter till ett bokfört värde om 42 539 Mkr varav nästan 90 procent av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på våra fastigheter. Idag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med högre hyresintäkter per kvm och med ett högre fastighetsvärde. Andelen kontor samt industri, lager och logistik har ökat stadigt och utgör idag 90 procent av fastighetsvärdet.

Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 45 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,4 procent jämfört med 92,6 procent vid kvartalets ingång. Genom att samla vårt bestånd i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande. 70 procent av fastighetsvärdet är samlat i något av våra tolv kluster.

Region	Kluster	Uthyrningsbar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,6
	Stockholm City Öst	85 000	4,5
	Danderyd Kontor	100 000	3,4
	Stockholm City Väst	40 000	2,5
	Västberga	38 000	0,6
Göteborg	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,7
	Högsbo	109 000	1,5
Malmö	Hyllie	48 000	1,6
	Fosie	52 000	0,7
Västerås	Västerås City	154 000	4,3
	Finnsletten	237 000	2,6
Övriga Sverige	Östersund Stad	82 000	1,4

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-JUN 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	37 715	3 004	40 719
Omklassificering ¹	-221	221	-
Tillträdade förvärv	0	0	0
Investeringar	397	168	564
Frånträdade avyttringar	-99	-	-99
Orealiserade värdeförändringar	1 308	46	1 355
Fastigheter vid periodens utgång	39 101	3 438	42 539

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet

FÖRVÄRV, AVYTTNINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

I april frånträdde fastigheten Täby Fräsen 1. Fastigheten avyttrades i juni 2020 och var vid frånträdet vakant. I april tecknades också avtal med K-fastigheter om att avyttra fastigheten Järfälla Veddesta 2:65 för bostadsändamål. Priset uppgick till 8 000 kr/kvm BTA vilket motsvarar 259 Mkr med en förväntad bruttoarea (BTA) om 32 000 kvm. I slutet av maj tecknades avtal med Aroseken om att avyttra del av fastigheten Västerås Effekten 5 för framtida bostadsändamål. Målsättningen är att tillskapa cirka 15 000 kvm BTA bostäder med en färdig detaljplan under 2023. Priset uppgick till 2 000 kr/kvm BTA. I juni tecknades avtal med Reliwe AB om att avyttra en obebyggd del av fastigheten Norrköping Oxelbergen 1:2 som har planlagts för bostadsändamål. Priset uppgick till 16,6 Mkr vilket motsvarar 4 100 kr/kvm BTA och överstiger fastighetens bokförda värde med drygt 3 Mkr. Frånträde är planerat att ske Q4 2021. Dessa fyra försäljningar kommer generera ett positivt resultat på mer än 200 Mkr.



En stunds återhämtning i vårt nya huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen.

NYCKELTAL PER GEOGRAFI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 juni 2021	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	49	41	41	16	45	192	15	207
Uthyrningsbar yta, tkvm	504	258	225	450	320	1 756	242	1 998
Bokfört värde, Mkr	17 822	4 615	4 551	7 569	4 544	39 101	3 438	42 539
Uthyrningsgrad, %	89,9	95,0	92,5	94,8	93,4	92,4	58,7	90,0
Direktavkastning, %	3,8	4,8	4,4	5,3	5,2	4,4	2,2	4,2

2021 jan-jun	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hyresvärde, Mkr	506	155	155	310	184	1 310	103	1 414
Hyresintäkter, Mkr	454	148	143	294	171	1 211	61	1 272
Driftnetto, Mkr	334	108	98	194	115	849	36	885
Överskottsgrad, %	73,4	72,8	69,0	65,9	67,1	70,1	58,7	69,6

NYCKELTAL PER KATEGORI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 juni 2021	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	92	62	28	10	192	15	207
Uthyrningsbar yta, tkvm	979	565	131	81	1 756	242	1 998
Bokfört värde, Mkr	28 710	6 414	1 772	2 205	39 101	3 438	42 539
Uthyrningsgrad, %	91,6	94,9	93,0	92,9	92,4	58,7	90,0
Direktavkastning, %	4,2	5,5	5,1	4,3	4,4	2,2	4,2

2021 jan-jun	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hyresvärde, Mkr	905	263	73	70	1 310	103	1 414
Hyresintäkter, Mkr	828	250	67	66	1 211	61	1 272
Driftnetto, Mkr	590	167	44	47	849	36	885
Överskottsgrad, %	71,3	66,8	65,8	72,3	70,1	58,7	69,6

VÅRA KUNDER

Oavsett vilken verksamhet våra kunder har, strävar Kungsleden efter att skapa attraktiva och hållbara platser som stärker dem. De människor som har sin arbetsplats i någon av våra fastigheter ska trivas, inspireras och ha de bästa förutsättningarna för att utföra sitt arbete.

HYRESAVTAL

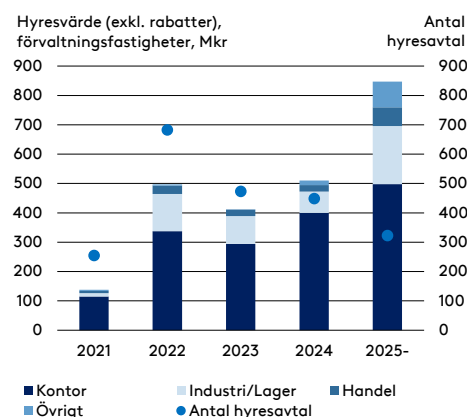
Kungsledens hyresavtalsportfölj har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. 18 procent av det totala hyresvärdet om 2 499 Mkr kommer från hyresgäster i offentlig sektor. Per den 30 juni var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,1 år (4,2).

KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	198	4,1
Försäkringskassan	53	3,6
Hitachi	52	2,7
Biz Apartments	42	9,1
Västerås Kommun	41	4,4
Blique	31	19,5
ICA	30	2,1
Försvarsmakten	29	2,7
Northvolt	29	3,7
Stockholms kommun	27	3,3
10 största hyresgäster	533	5,0
Övriga	1 966	3,9
Samtliga avtal	2 499	4,1

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10-20 procent av kontraktportföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas.

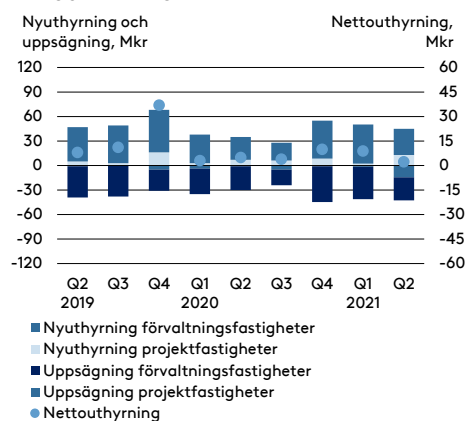


UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat 154 hyresavtal till ett hyresvärde om 95 Mkr (73). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 11 Mkr (8).

Av de 154 nytecknade avtalen under perioden är 73 stycken så kallade gröna hyresavtal vilka innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

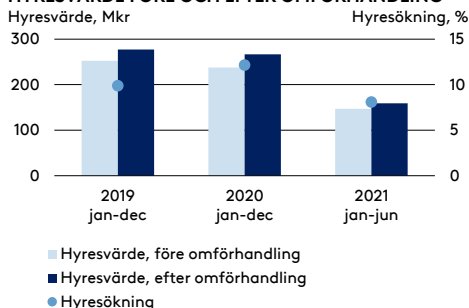
NETTOUTHYRNING



OMFÖRHANDLING

Under perioden har 52 avtal (57) till ett hyresvärde om 147 Mkr (94) omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 8 procent (10). Av de omförhandlade avtalen har 12 lett till en större uthyrd area.

HYRESVÄRDE FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



HÅLLBARHET

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där vi bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att vi ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035.

Kungsledens hållbarhetsstrategi utgår från tre fokusområden: People, Planet och Culture.

PEOPLE

Ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum. Vi använder oss av vårt hållbarhetskoncept Symbiotic concept som kombinerar gröna och sociala hållbarhetsfrågor i ett. Symbiotic är vår innovationshubb där vi utvecklar framtidens hållbara och digitala stadsdelar, byggnader och kontor med ett starkt fokus på hälsa och välmående.

PLANET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 med ett delmål på 25 procent till 2025.

CULTURE

Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället. Vi är huvudsponsor till Fryshuset för att stötta unga i samhället. Vi har nolltolerans mot olyckor och korruption samt arbetar aktivt med social hållbarhet.

Kungsledens hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer och vi deltar årligen i GRESB. Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår webbplats: <https://www.kungsleden.se/hallbarhet/>

	HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL JAN-JUN
Minskad energiförbrukning	Vi ska till år 2025 minska energiförbrukningen i vår fastighetsportfölj med 25 procent jämfört med 2020	-1,4%
Gröna hyresavtal	Under 2021 ska minst 120 gröna hyresavtal tecknas	73 st
Miljöcertifierade fastigheter	Senast 2025 ska merparten av fastighetsportföljen vara certifierad	45%
Grön finansiering	All finansiering ska vara grön eller hållbar på lång sikt	42%

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och tillförande av uthyrningsbar area. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent. Per den 30 juni var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 382 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 227 Mkr på helårsbasis.

FÖRDELNING VÅRA PROJEKTFASTIGHETER

Geografi	Antal fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Stockholm	4	1 563	53
Göteborg	3	133	16
Malmö	2	367	12
Västerås	3	491	77
Regionstäder	3	883	84
Totalt	15	3 438	242

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	Utfall		2021		Budget 2021	Plan 2022-2024
	2018	2019	2020	jan-jun		
Utvecklingsprojekt	578	598	594	233	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	596	799	638	251	700	2 100
Underhållsinvesteringar	126	112	163	80	100	300
Totala investeringar	1 300	1 509	1 395	564	1 400	4 200

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Eden by Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 700	25	85	344	384 ³	301
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	70	93	1 426	285	191
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2022	21 300	66	56	1 153	236	166
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	26	100	318	136	77
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2023	6 000	12	32	82	91 ²	57
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	16	172	250 ²	87
Summa				97 000	227	69	3 495	1 382	879

1. Nybyggnation

2. Investeringsram – projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut

3. Investering inkluderar markförvärv

EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLE – MALMÖ

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt i enlighet med vårt koncept Symbiotic Building. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard.

STETTIN 6 - STOCKHOLM CITY ÖST

Stettin 6 är en kontorsfastighet på Gärdet som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Under andra kvartalet har Ahlsell Sverige AB tecknat ett sexårigt hyresavtal om 2 600 kvm.

FINNSLÄTTEN 1 - VÄSTERÅS

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett omfattande moderniseringsprojekt. Byggnaden ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten.

THE ROTTERDAM DISTRICT - STOCKHOLM CITY ÖST

I fastigheten Rotterdam 1 har en ny fasadutformning samt entréer färdigställts för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Kungsleden har under kvartalet flyttat in i sitt nya huvudkontor i fastigheten. Kontoret är ett så kallat Symbiotic Office med fokus på innovativa arbetssätt som ska inspirera medarbetare, investerare, kunder och besökare.

TAKTPINNEN 1 - NORRKÖPING

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler.

OXEL – NORRKÖPING

Några minuters promenad från Norrköpings stadskärna ligger Oxelbergen som är ett kvarter där Kungsleden moderniserar och förädlar en byggnad. De gemensamma ytorna samt fasad och entréer är färdigställda och resterande hyresgäst Anpassningar genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

BYGGRÄTTER OCH KOMMANDE PROJEKT

Kungsleden arbetar aktivt med framtagande av byggrätter inom det befintliga beståndet och i dagsläget pågår ett flertal detaljplaneprocesser. När dessa byggrätter är färdigställda bedöms det totala värdet uppgå till omkring 2,5 Mdkr, varav 1,5 Mdkr finns i de bokförda värdena idag.

BTA, kvm	KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER				BOSTADSBYGGRÄTTER			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	6 000	37 500	78 000	121 500	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	19 000	43 500	48 000	110 500	50 000	33 000	67 000	150 000
Förstudier	47 500	77 000	134 000	258 500	-	20 000	29 000	49 000
Övrig potential	101 000	-	14 000	115 000	37 500	11 000	5 000	53 500
Summa	173 500	158 000	274 000	605 500	87 500	67 000	105 000	259 500

För att kunna genomföra det beslutade investeringsprogrammet krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Kungsledens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr med kommande projekt i bland annat våra kluster Finnslätten, Stockholm City Väst samt Västberga.

Under kvartalet har fastigheterna Järfälla Veddesta 2:65, del av Norrköping Oxelbergen 1:2 samt del av Västerås Effekten 5 avyttrats som ett led i att fortsatt realisera byggrättspotentialen i vår fastighetsportfölj.

FINANSIERING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och en god likviditetsberedskap.

UPPDATERAT GRUNDPROSPEKT FÖR MTN-PROGRAMMET

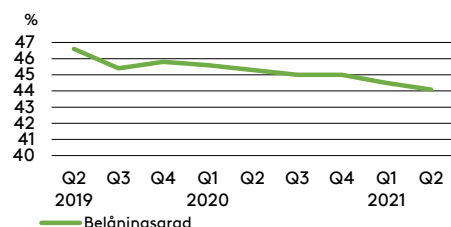
Vid utgången av maj offentliggjorde Kungsleden ett uppdaterat grundprospekt för sitt MTN-program. I samband med uppdateringen beslutade styrelsen om att utöka ramen för obligationsupplåning från 12 Mdkr till 15 Mdkr eller motsvarande i euro eller norska kronor. Villkoren i programmet anpassades också för att i framtiden kunna emittera hållbarhetslänkade obligationer med utgångspunkt från Kungsledens ambitiösa hållbarhetsstrategi. Kungsleden har 9,2 Mdkr i utestående obligationer under programmet. Under 2021 förfaller obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om knappt 1,3 Mdkr. Kungsleden har totalt 3 751 Mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 901 Mkr. Kassa och tillgängliga kreditfaciliteter kan hantera samtliga låneförfall under 2021 och 2022. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

FÖRBÄTTRADE LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH GRÖN FINANSIERING

I mars avtalades om förlängning och utökning av ett befintligt lån via hypoteksinstitutet Nykredit och i samband med refinansieringen omstrukturerades delar av lånet till ett grönt lån. Det totala lånebeloppet uppgår till 1,4 Mdkr varav det gröna lånet avser 0,4 Mdkr och finansierar den LEED Gold certifierade fastigheten Bergudden 8 i Danderyd. Lånet har en löptid på 10 år och förlänger låneportföljens kapitalbindning med cirka 0,4 år. Det nya lånet utbetalades i början av april.

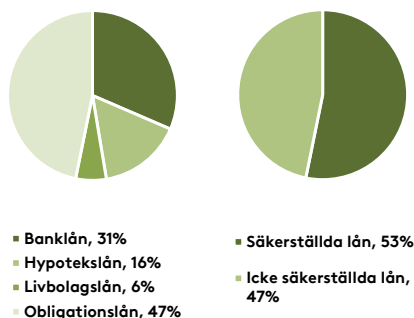
STARK FINANSIELL STÄLLNING

Belåningsgraden har under perioden fortsatt att sjunka. Nettoskuden ökade med 513 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 1 820 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 44,1 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,0 procent i början av året.



Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Det publika ratingbetyget har möjliggjort en ökad upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftiga villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.

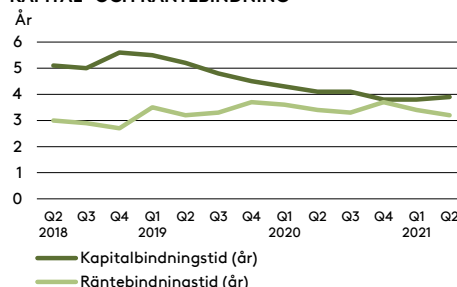
Ratingen bekräftades av Moody's i mars 2021 och i sin analys konstaterar de att Kungsledens nya finansiella mål med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 45 procent är kreditpositivt eftersom det indikerar bolagets intentioner att upprätthålla en låg belåning över tid. För ett höjt kreditbetyg vill Moody's se att den positiva utvecklingen av belåningsgraden fortsätter och att andelen upplåning utan dedikerade fastighetspant ökar ytterligare. Moody's senaste publikation avseende Kungsleden finns att ladda ner på: <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>.



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto. Snitträntan uppgår vid kvartalets utgång fortsatt till 1,8 procent. Genom förlängning av hypotekslån har den genomsnittliga kapitalbindningstiden ökat till 3,9 år vid periodens utgång.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



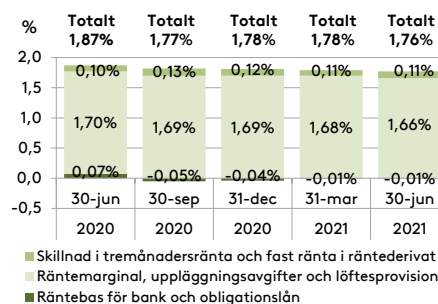
Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. Vid periodens utgång uppgick swappportföljens nominella belopp till 9 950 Mkr. För att dra nytta av att räntor på längre löptider stigit sedan årsskiftet har forwardstartande swappar lösts. Dessa forwardstartande swappar skulle ha startat 2022 med förfall 2029 om 3 Mdkr samt förfall 2026 om 1 Mdkr. I samband med lösen upptogs nya swappar till aktuell ränta med start 2023 och samma förfallodag och nominella belopp som de lösta swapparnas. Åtgärden kommer att påverka det löpande finansnettot positivt från 2022 jämfört med om lösen inte hade gjorts. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning än ett år uppgår till cirka 56 procent om forwardstartande swappar inkluderas. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år vid kvartalets utgång. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månadersperioden var fortsatt hög om 4,7 gånger.

GRÖN FINANSIERING

Kungsleden har utestående gröna obligationer om drygt 7 Mdkr, ett grönt banklån om drygt 800 Mkr och ett grönt hypotekslån om 400 Mkr som finansierar miljöcertifierade fastigheter.

Andelen grön finansiering utgör 42 procent av den totala låneportföljen. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas, se: www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

SNITTRÄNTANS UTVECKLING



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2021	-	1 288	250	1 538	-	-	-
2022	-	2 220	-	2 220	-	-	-
2023	1 354	1 350	2 600	5 304	-	-	-
2024	2 399	1 300	-	3 699	1 450	-	0,6
2025	2 441	1 050	-	3 491	2 500	-	0,4
2026	630	1 000	-	1 630	-850 ²	2 000 ¹	0,7
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	400	-	400	600 ³	-	0,0
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁴	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
Summa	10 463	9 208	2 850	22 521	3 700	5 000	-

1. Startar i juni och december 2022

2. Erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

3. Varav -400 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

4. Startar i januari 2023

KUNGSLEDENS FINANSIELLA MÅL 2021-2025

Fastighetsvärde	55 Mdkr	Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.
Förvaltningsresultat	1 650 Mdkr	Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mdkr.
Avkastning på eget kapital	>10 procent per år	Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
Belåningsgrad	<45 procent	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
Räntetäckningsgrad	2,5 gånger	Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
Aktieutdelning	>50 procent	Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid andra kvartalets utgång uppgick till 22,3 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 90,10 kr och vid andra kvartalets utgång 103,60 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 februari och var 84,25 kr. Den högsta stängningskursen noterades den 10 juni och uppgick till 113,60 kr.

AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har under perioden varit oförändrat och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 804 691 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

Från och med november 2020 fram till årsstämman 2021 pågick ett återköpsprogram för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa aktieägarvärde. Programmet omfattade upp till 300 Mkr och per dagen för årsstämma hade 299 Mkr av återköpsprogrammet genomförts, vilket motsvarar 3 361 006 aktier till ett genomsnittligt pris om 88,75kr.

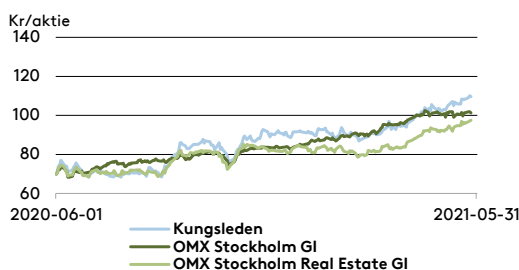
UTDELNING

I februari 2021 beslutade styrelsen om nya finansiella mål med fokus på tillväxt. Målen innefattar bland annat en ny utdelningspolicy som ska tillämpas från och med innevarande räkenskapsår. Den nya utdelningspolicyen innebär att Kungsledens aktieutdelning över tid ska öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

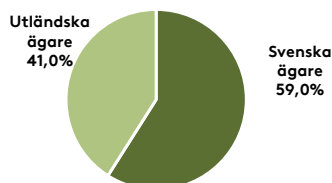
NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020 jul-2021 jun	2020 jan-dec
Betald utdelning, kr	3,30	1,90
Aktiens totalavkastning, %	54,0	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	2,7	3,1
Förvaltningsresultat, kr	5,98	5,76
Periodens resultat, kr	12,80	7,50
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,84	5,53
	2021-06-30	2020-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,88	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	103,02	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	90,06	84,95
Eget kapital, kr	90,06	84,95
Börskurs, kr	103,60	90,10

AKTIENS TOTALAVKASTNING 1 JUNI 2020 – 31 MAJ 2021



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MAJ 2021



AKTIEÄGARE PER DEN 31 MAJ 2021

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Ilija Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	8 470 809	3,9
BMO Global Asset Management	7 343 890	3,4
Vanguard	6 928 850	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Handelsbanken Fonder	4 705 367	2,2
Länsförsäkringar Fonder	3 792 255	1,7
Dimensional Fund Advisors	2 451 713	1,1
10 största ägarna	98 342 646	45,0
Utländska aktieägare, övriga	53 218 965	24,4
Svenska aktieägare, övriga	63 480 685	29,1
Totalt antal utestående aktier	215 042 296	98,5
Innehav av egna aktier	3 361 006	1,5
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

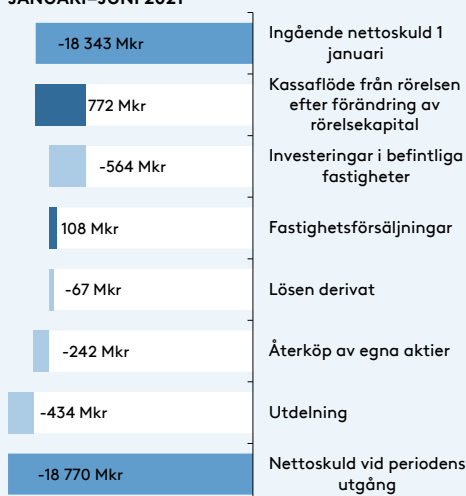
Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	650	611	332	301	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	23	21	26	17
Betald skatt	0	0	0	1	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	660	634	353	328	1 274
Förändringar i rörelsekapital	112	-35	-11	-25	-148
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	773	600	342	303	1 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-564	-774	-334	-415	-1 395
Förvärv av fastigheter	0	-17	0	0	-82
Försäljning av fastigheter	108	16	31	0	32
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-2	-1	-1	-4
Finansiella tillgångar, netto	-67	0	-67	0	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524	-776	-370	-415	-1 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-434	-131	-151	0	-415
Amortering av lån	-1 781	-591	-1 099	-320	-1 860
Upptagna lån	2 423	999	1 423	399	3 000
Återköp av egna aktier	-242	0	-4	0	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	277	170	79	667
Periodens kassaflöde	215	102	142	-34	332
Likvida medel vid periodens början	685	353	759	489	353
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	901	455	901	455	685

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 773 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har investerats 564 Mkr. Under första kvartalet frånträdde fastigheten Tändstiftet 2 i Täby med en erhållen köpeskilling om 46 Mkr. Utöver det erhöles även köpeskilling om 31 Mkr för frånträde av elnätskoncessioner i Finnslätten, Västerås. Under andra kvartalet frånträdde fastigheten Fräsen 1 i Täby med en erhållen köpeskilling om 30 Mkr samt mindre likvid om cirka 2 Mkr hänförlig till tidigare transaktioner.

Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 434 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt den första utdelningen av fyra för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 642 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 215 Mkr steg nettoskulden med 427 Mkr. Som ett resultat av orealiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 44,1 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 751 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI–JUNI 2021



SEGMENTSINFORMATION

JAN-JUN 2021¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	455	150	144	301	171	68	-	1 289
Fastighetskostnader	-122	-42	-45	-107	-56	-32	-	-404
Driftnetto	334	108	98	194	115	36	-	885
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-47	-47
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-187	-187
Förvaltningsresultat	334	108	98	194	115	36	-234	651
Värdeförändringar								
Fastigheter	329	253	157	323	268	42	-	1 373
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	131	131
Resultat före skatt	578	251	222	432	293	57	-103	2 155
Skatt	-	-	-	-	-	-	-444	-444
Periodens resultat	578	251	222	432	293	57	-547	1 711
Bokfört värde fastigheter	17 822	4 615	4 551	7 569	4 544	3 438	-	42 539

JAN-JUN 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	465	144	143	283	184	46	-	1 265
Fastighetskostnader	-135	-41	-46	-100	-66	-23	-	-411
Driftnetto	330	103	97	183	118	23	-	854
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-53	-53
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-189	-189
Förvaltningsresultat	330	103	97	183	118	23	-242	611
Värdeförändringar								
Fastigheter	235	18	-17	117	-38	-12	-	303
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-178	-178
Resultat före skatt	565	121	80	300	80	11	-420	736
Skatt	-	-	-	-	-	-	-165	-165
Periodens resultat	565	121	80	300	80	11	-585	572
Bokfört värde fastigheter	16 988	4 177	4 268	6 894	4 518	2 542	-	39 387

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 22 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3	4,4	4,4
Uthyrningsgrad, %	90,0	90,7	90,0	90,7	90,7
Överskottsgrad, %	69,6	68,4	70,8	69,3	69,7
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,4	4,6	4,5	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,4	92,5	92,4	92,5	92,9
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,6	7,5	7,6	7,5	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	69,1	71,8	70,0	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,2	68,9	71,1	70,1	70,4
Genomsnittlig hyra förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 529	1 487	-	-	1 506
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	404	408	-	-	407
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0
Avkastning på eget kapital, %	14,8	10,9	12,4	5,2	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,9	4,3	4,5
Soliditet, %	43,9	44,1	-	-	43,5
Belåningsgrad, %	44,1	45,3	-	-	45,0
Data per aktie					
Betalad utdelning, kr	-	-	-	-	1,90
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	3,1
Förvaltningsresultat, kr	3,01	2,80	1,54	1,38	5,76
Periodens resultat, kr	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	3,05	2,90	1,64	1,49	5,84
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	2,96	2,65	1,51	1,31	5,53
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,88	96,13	-	-	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	103,02	94,18	-	-	97,13
EPRA NDV, kr	90,06	82,70	-	-	84,95
Eget kapital, kr	90,06	82,70	-	-	84,95
Uttestående aktier vid periodens slut	215 042 296	218 403 302	215 042 296	218 403 302	217 764 570
Genomsnittligt antal aktier	216 403 433	218 403 302	215 062 989	218 403 302	218 243 619

1. Genomsnittlig hyra samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021		2020			2019		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	646	643	642	622	627	638	613	618
Driftnetto	453	432	438	451	427	427	419	424
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-19	-28	-21	-28	-25	-35	-20
Finansnetto	-92	-95	-93	-101	-98	-92	-87	-94
Förvaltningsresultat	332	318	317	329	301	310	296	310
Resultat från försäljning	2	16	9	3	0	-1	1	-2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	422	932	469	175	60	243	496	418
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	1	130	34	-13	-57	-121	200	-65
Resultat före skatt	757	1 397	829	494	305	432	992	661
Skatt	-156	-288	-152	-107	-71	-94	-222	-140
Periodens resultat	601	1 109	676	387	234	338	770	521

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021		2020			2019		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	12	12	12	12	12	13
Fastigheter	42 539	41 814	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310	36 833
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	629	1 022	828	828	814	815	812	773
Inventarier	3	3	3	3	3	4	4	4
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	2	2	4
Summa anläggningstillgångar	43 186	42 853	41 564	40 717	40 219	39 745	39 140	37 628
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	3	416	281	316	311	331	237	404
Derivat	38	37	8	5	-	-	-	-
Kassa och bank	901	759	685	966	455	489	353	548
Summa omsättningstillgångar	942	1 213	974	1 287	766	820	590	952
SUMMA TILLGÅNGAR	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital								
Eget kapital	19 367	19 372	18 500	18 448	18 061	17 826	17 488	16 718
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 317	8 993	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094	9 114
Obligationslån	9 208	9 208	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000	6 600
Övrig upplåning	1 146	1 146	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796	1 546
Summa räntebärande skulder	19 671	19 347	19 029	18 898	18 298	18 219	17 889	17 260
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	9	9	9	3	3	3	3	5
Uppskjuten skatteskuld	3 350	3 195	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488	2 277
Leasingskulder ¹	629	1 022	828	828	814	815	812	773
Derivat	90	157	258	301	283	226	105	305
Övriga ej räntebärande skulder	1 011	964	1 004	767	874	894	945	1 242
Summa ej räntebärande skulder	5 090	5 347	5 010	4 658	4 626	4 520	4 353	4 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2. Se ytterligare information på sida 21.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-17	-19	-10	-11	-37
Rörelseresultat	-17	-19	-10	-11	-37
Resultat från finansiella poster	398	55	171	59	937
Resultat före skatt	381	36	161	48	900
Skatt på periodens resultat	-78	-7	-33	-9	30
Periodens resultat	302	28	128	38	930

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	3 069	2 520	3 068
Fordringar hos koncernföretag	17 095	15 823	17 429
Övriga fordringar	157	196	233
Likvida medel	899	452	684
SUMMA TILLGÅNGAR	21 220	18 991	21 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 680	7 944	8 222
Långfristiga skulder	5 792	7 335	7 460
Skulder till koncernföretag	3 746	2 629	3 731
Övriga skulder	4 002	1 083	2 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 220	18 991	21 414

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 133 st (128).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2020 på sidorna 82-86.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighets-tillgångar och politiska beslut.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. För ytterligare information se definitioner sid. 22.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt

värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2.

ÄNDRAD BEDÖMNING VID BERÄKNING AV LEASINGSKULD GÄLLANDE TOMTRÄTTER

Kungsleden har, sedan införandet av IFRS 16, bedömt att avgäldsrentan om 3,25% skulle gälla som en generell diskonteringsrenta för alla tomträtter vid beräkning av leasingskulden. I samband med Q2 2021 har en individuell bedömning av diskonteringsrentan för respektive tomt-rätt gjorts. Den individuella bedömningen baseras på avkastningskravet vid förvärvstidpunkten justerat med större förändringar under innehavstiden. Den ändrade bedömningen i Q2 innebär att både leasingskulden samt tillgångar med nyttjanderätt minskar med 390 Mkr.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2021 har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Kungsleden har inte tidigare tillämpat undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projekt för ny-, till- och ombyggnationer. I och med att projekt i koncernen har ökat successivt under de senaste åren bedöms aktivering av låneutgifter i anskaffningsvärdet ge en mer rättvisande bild av investeringen. Tillämpningen av ovan nämnd redovisningsprincip kommer ej innebära omräkning av jämförelsesiffror eftersom låneutgifter hänförliga till projekt ej har uppgått till väsentliga belopp tidigare år. Ändrad redovisningsprincip avser endast koncernen. I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter fortsatt i den period de uppkommer. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

Stockholm den 7 juli 2021

Charlotte Axelsson
Styrelseordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren
Styrelseledamot

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Jonas Olavi
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Fredrik Wirdenius
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 juli 2021 kl 06.55 CET.

Denna rapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE

NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

UTFALL

Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

UTFALL PER SEGMENT

Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerad med totalt hyresvärde på årsbasis.

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSnittLIG ÅTERSTÅENDE

KONTRAKTSLÅNGD

Återstående kontraktsvärde dividerad med kontrakterad årshyra.

HYRESINTÅKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

GENOMSnittLIG HYRA

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

KONTRakterAD ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

NETTOUTHYRNING

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avlytt.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnettot i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGA INTÅKTER

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt för de fyra senaste kvartalen i förhållande till genomsnittligt eget kapital för de fem ingående perioderna. För ett enskilt kvartal omräknas avkastningen till helårsbasis och divideras med genomsnittligt eget kapital för de två ingående perioderna.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Driftnettot samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden utbetald utdelning eller inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

BESLUTAD/FÖRESLAGEN UTDELNING PER AKTIE

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT) PER AKTIE

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

EPRA NRV (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NTA (AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (3,7 procent för fastigheter), i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NDV (AVYTRINGSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, efter beaktande av full uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLODE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av area som svarar för den största andelen av den totala arean avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsarea betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel och övrigt.

KLUSTER

Kungsleden definierar kluster som ett samlat fastighetsbestånd i ett läge med bra tillgänglighet på en marknad med god tillväxt och utvecklingspotential.

KONTRAKT SVÄRDE

Bashyra enligt hyreskontrakt plus index-uppräknning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling. Klassificering av en enskild fastighet som projektfastighet sker kvartalsvis vilket kan påverka jämförelsen mellan olika perioder. Om en fastighet byter klassificering mellan projektfastighet och förvaltningsfastighet påverkas inte jämförelseperioden.

SEGMENT

Med Stockholm avses Storstockholm, med Göteborg avses Storgöteborg och med Malmö avses Stormalmö.

SNITTRÄNTA

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för utnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolym per balansdagen.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

UNDERHÅLL

Åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även kostnadsförda hyresgäst Anpassningar ingår här.

ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 20.

FINANSIELL KALENDER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP

21 okt 2021

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JAN-DEC

16 feb 2022

Kungsleden presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media den 7 juli 2021 klockan 08:45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:
https://kungsleden.creo.se/210707/presentation_of_q2_report_2021

Telefonnummer till konferensen:

SE: +46 8 566 426 92

UK: +44 333 300 9031

US: +1 646 722 4902

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen

finnas tillgänglig på:

<https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på:

<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

KONTAKT

HUVUDKONTOR

Hangövägen 20
Box 704 14
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00

KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

BILJANA PEHRSSON

VD
08-503 052 04

YLVA SARBY WESTMAN

VVD/CFO
08-503 052 27

KUNGSLEDEN.SE

För mer information
besök vår webbplats.
Läs och prenumerera på
pressmeddelanden.

Följ oss även på:





kungsleden

Redogörelse från Kungsledens styrelse

Beskrivningen av Kungsleden på sidorna 58–95 i denna Erbjudandehandling har granskats av Kungsledens styrelse. Styrelsen anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Kungsleden.

Stockholm, 29 september 2021

Kungsleden Aktiebolag
Styrelsen

Historisk finansiell information

Castellum

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning, utgör en del av Erbjudandehandlingen och ska läsas som en del av denna. De delar av handlingarna som inte införlivats är antingen inte relevanta för investeraren eller omfattas av andra delar av Erbjudandehandlingen.

Källa	Information
Årsredovisning för 2020 https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202102171661-1.pdf	Förvaltningsberättelse (s. 12–119) Balansräkning för koncernen och för moderbolaget (s. 129, 131) Totalresultat för koncernen och resultaträkning för moderbolaget (s. 128, 130) Förändring av eget kapital (s. 132) Kassaflödesanalys (s. 133) Redovisningsprinciper och noter (s. 134–152) Revisionsberättelse (s. 156–158)
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/202107054348-1.pdf	Totalresultat för koncernen i sammandrag (s. 8) Balansräkning för koncernen i sammandrag (s. 11) Förändringar i eget kapital i sammandrag (s. 12) Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag (s. 20) Noter (s. 9–13, 18–19) Redovisningsprinciper (s. 26) Granskningsrapport (s. 26)

Årsredovisningen för 2020 har reviderats av Castellums revisor och revisionsberättelsen är bifogad till årsredovisningen. Castellums delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har översiktligt granskats av Castellums revisor.

Utöver informationen som hänvisas till ovan, med undantag för proformaredovisningen, har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Kungsleden

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning, utgör en del av Erbjudandehandlingen och ska läsas som en del av denna. De delar av handlingarna som inte införlivats är antingen inte relevanta för investeraren eller omfattas av andra delar av Erbjudandehandlingen.

Källa	Information
Årsredovisning för 2020 https://www.kungsleden.se/contentassets/a31a717c4cd44224982f59753881b6ba/kungsledens-ars--och-hallbarhetsredovisning-for-2020	Förvaltningsberättelse (s. 64–92) Rapport över finansiell ställning och balansräkning (s. 94, 113) Resultaträkning (s. 93, 112) Rapport över förändringar i eget kapital (s. 95, 114) Rapport över kassaflöden (s. 95, 114) Redovisningsprinciper och noter (s. 96–111, 115–118) Revisionsberättelse (s. 120–122)
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 https://www.kungsleden.se/contentassets/ef356415582149c6a9aee0cfef1f0952/kungsleden-delarsrapport-q2-2021	Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat (s. 4) Koncernens rapport över finansiell ställning (s. 7) Koncernens förändring i eget kapital (s. 7) Koncernens kassaflöde (s. 16) Redovisningsprinciper (s. 21)

Årsredovisningen för 2020 har reviderats av Kungsledens revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen. Kungsledens delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har varken översiktligt granskats eller reviderats av Kungsledens revisor.

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av de svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma. Till exempel behandlas inte de särskilda regler som gäller för aktier som förvärvats genom ett fåmansföretag. Vidare behandlas inte de regler som gäller för skattefri kapitalvinst på så kallade näringsbetingade andelar inom företagssektorn. Inte heller behandlas de regler som gäller för aktier som innehas av handelsbolag, som utgör lageraktier i en juridisk person eller som innehas via ett investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring. Särskilda skattekonsekvenser kan även uppkomma för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder, banker, finansmäklare och andra som äger aktier för handel. Varje aktieägare rekommenderas att konsultera skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, inklusive effekterna av utländsk skattelagstiftning, bestämmelser i skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

Avyttring av aktier i Kungsleden mot kontant ersättning

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och avyttrar aktier mot kontant ersättning kommer att bli skattskyldiga för en eventuell kapitalvinst.

Allmänna regler för beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsvärdet på aktierna och beräknas enligt "genomsnittsmetoden". Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. För noterade aktier (så som Kungsleden-aktierna) kan anskaffningsvärdet, som ett alternativ, bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsersättningen enligt "schablonmetoden".

Privatpersoner

En kapitalvinst på noterade aktier beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. En kapitalförlust kan dras av mot all skattepliktig inkomst i inkomstslaget kapital, men är som huvudregel bara avdragsgill till 70 procent. Kapitalförlust på noterade aktier och andra noterade värdepapper (som skattemässigt behandlas på samma sätt som noterade aktier) är dock fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar, på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Om kapitalförluster är hänförliga till

både noterade och onoterade andelar ska förluster som uppstått på noterade delägarätter dras av före avdragsgilla förluster på onoterade andelar. Om en kapitalförlust på noterade aktier inte kan dras av fullt ut, medges avdrag med 70 procent av resterande förlust i inkomstslaget kapital. Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital reduceras skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier vanligtvis i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent avseende beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se ovan under rubriken "Allmänna regler för beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust". En avdragsgill kapitalförlust kan endast dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. Sådana kapitalförluster kan dock, under vissa omständigheter, även kvittas mot kapitalvinster på samma typ av värdepapper inom en koncern, under förutsättning att koncernbolagen uppfyller kraven för koncernbidrag. Kapitalförluster på aktier eller andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier, och som inte har dragits av från kapitalvinster under beskattningsåret, får sparas och dras av mot kapitalvinster under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsningar.

Avyttring av aktier i Kungsleden i utbyte mot stamaktier i Castellum

Privatpersoner och juridiska personer som accepterar Erbjudandet och härigenom överlåter aktier Kungsleden i utbyte mot stamaktier i Castellum anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att avyttringen av aktierna i Kungsleden till Castellum kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Castellum, vid utgången av det kalenderår som avyttringen sker, innehar aktier i Kungsleden med ett sammanlagt röstetal som övergår 50 procent av det totala antalet röster i Kungsleden, så bör reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för privatpersoner och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten vara tillämpliga för juridiska personer. Förutsatt att erbjudandet kommer att fullföljas avser Castellum att inneha aktierna i Kungsleden på ett sådant sätt att regeln avseende innehav och röstetal kommer att vara uppfylld.

Privatpersoner

När reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga gäller för privatpersoner att aktierna i Castellum anses vara förvärvade för ett pris som motsvarar det verkliga omkostnadsbeloppet för de avyttrande aktierna i Kungsleden. Utbytet av aktierna i Kungsleden mot stamaktier i Castellum behöver enligt detta regelverk inte deklarerars.

För aktieägare som även erhåller en viss kontant ersättning i samband med aktieutbytet följer av reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten att den kontanta ersättningen blir skattepliktig i sin helhet, eftersom hela omkostnadsbeloppet flyttas över till aktierna i Castellum.

Har reglerna om framskjuten beskattning tillämpats och om en privatperson senare upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom Sverige eller annan stat inom EES-området, så utlöser detta en beskattning av den kapitalvinst (eller kapitalförlust) som hade uppkommit om den framskjutna beskattningen inte hade tillämpats. Det vill säga att en kapitalvinst respektive en kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan omkostnadsbeloppet för aktierna i Kungsleden och marknadsvärdet för de erhållna stamaktierna i Castellum vid tidpunkten för avyttringen. Skatteverket kan på begäran besluta om allmänna råd avseende vilket avyttringspris respektive vilken anskaffningsutgift som ska gälla vid tidpunkten för ett aktieutbyte. Castellum avser att inkomma med en sådan begäran och informationen kommer att vara tillgänglig på Castellums och Skatteverkets respektive webbplatser, www.castellum.se och www.skatteverket.se.

Juridiska personer

Juridiska personer som önskar uppskov med beskattningen av en kapitalvinst måste redovisa vinsten i sin deklaration och samtidigt yrka uppskov med beskattningen av kapitalvinsten. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan omkostnadsbeloppet för

de avyttrade aktierna i Kungsleden och marknadsvärdet av de erhållna stamaktierna i Castellum. Skatteverket kan på begäran besluta om allmänna råd avseende vilket avyttringspris respektive vilken anskaffningsutgift som ska gälla vid tidpunkten för ett aktieutbyte. Castellum avser att inkomma med en sådan begäran och informationen kommer att vara tillgänglig på Castellum och Skatteverkets respektive webbplatser, www.castellum.se och www.skatteverket.se. Om uppskovet medges fastställs ett uppskovsbelopp som fördelas lika på de aktier i Castellum som erhålls som ersättning för aktierna i Kungsleden. Uppskovsbeloppet ska tas upp till beskattning när äganderätten till de mottagna aktierna övergår till någon annan eller upphör att existera (med undantag för vissa kvalificerade underprisöverlåtelser, andelsbyten och fusioner). Det är när som helst möjligt att på eget initiativ begära att uppskovsbeloppet ska tas upp till beskattning.

För aktieägare som även erhåller en viss kontant ersättning i samband med aktieutbytet följer av reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten att den kontanta ersättningen blir skattepliktig i sin helhet.

Aktieägare med hemvist utanför Sverige

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige är vanligtvis inte föremål för svensk beskattning vid en försäljning av aktier. Sådana aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Begränsat skattskyldiga privatpersoner kan dock beskattas för en kapitalvinst på försäljning av vissa aktier om personen har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige vid något tillfälle under det kalenderår då försäljningen äger rum eller något av de föregående tio kalenderåren. Denna beskattning kan begränsas genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Det utgår ingen svensk kupongskatt på kapitalvinster till följd av Erbjudandet.

Erbjudanderestriktioner

Viktig information till aktieägare utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer, handlare, förvaltare och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika, eller, i enlighet med nedan, USA, eller i någon annan jurisdiktion där sådant erbjudande enligt lagar, restriktioner och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag (de "Begränsade Jurisdiktionerna"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar delta i Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna genom post, något kommunikationsmedel (inklusive, men ej begränsat till, telefax, e-post, telex, telefon och internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats i de Begränsade Jurisdiktionerna, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från de Begränsade Jurisdiktionerna. Varken Erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer således inte, och ska inte, sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna.

Erbjudandehandlingen sänds inte, och får inte sändas, till aktieägare med registrerade adresser i de Begränsade Jurisdiktionerna. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra förvaltare som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i de Begränsade Jurisdiktionerna får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer. Personer som mottar sådana dokument eller sådan information (innefattande förvaltare, företrädare och ombud) bör inte distribuera eller sända dessa i eller till en Begränsad Jurisdiktion eller använda post, eller något annat kommunikationsmedel inom en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet.

Underlåtenhet att följa dessa restriktioner kan utgöra ett brott mot värdepapperslagstiftningen i någon av de Begränsade Jurisdiktionerna. Det åligger alla personer som erhåller Erbjudandehandlingen, anmälningsedel eller andra dokument som rör Erbjudandehandlingen eller

Erbjudandet, eller som på annat sätt kommer i besittning av sådana dokument, att informera sig om och iaktta alla sådana restriktioner. Varje mottagare av Erbjudandehandlingen som är osäker på sin ställning i förhållande till dessa restriktioner bör konsultera sin professionella rådgivare inom den relevanta jurisdiktionen.

Varken Castellum eller Nordea accepterar eller åtar sig något ansvar för eventuella brott av någon person mot någon av dessa restriktioner.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande att förvärva eller erhålla andra värdepapper än de aktier i Kungsleden som omfattas av Erbjudandet.

Varje inlämning av aktier i Erbjudandet som utgör ett resultat av en direkt eller indirekt överträdelse av de restriktioner som beskrivs i Erbjudandehandlingen och tillhörande dokument kommer att vara ogiltig. Vidare kommer personer som har lämnat in aktier enligt Erbjudandet inte anses ha gjort en giltig inlämning om en sådan person är oförmögen att lämna de utfästelser och garantier som anges i avsnittet "*Erbjudanderestriktioner – Intyg avseende restriktioner*" nedan och eventuella motsvarande utfästelser och garantier i anmälningssedeln.

Accepter av Erbjudandet och inlämnande av aktier i Kungsleden som görs av en person som befinner sig inom en Begränsad Jurisdiktion, av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som agerar på icke diskretionär grund för en huvudman som ger instruktioner från de Begränsade Jurisdiktionerna, eller med hjälp av post eller något annat kommunikationsmedel inom de Begränsade Jurisdiktionerna, vare sig direkt eller indirekt, kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som innehar aktier i Kungsleden för några personer).

Varje anmälningsedel eller annan kommunikation avseende Erbjudandet som härrör från, är poststämplat från, har en returadress i, eller på annat sätt verkar ha skickats från de Begränsade Jurisdiktionerna kommer inte accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman).

Accept av Erbjudandet och inlämning av aktier i Kungsleden kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman) om vederlaget för aktierna i Kungsleden behöver postas eller på annat sätt levereras till eller inom en Begränsad Jurisdiktion eller om en adress inom en Begränsad Jurisdiktion tillhandahålls för

mottagandet av köpeskillingen för aktierna i Erbjudandet eller för återlämnandet av anmälningssedeln.

Var och en av Castellum och Nordea förbehåller sig rätten att efter eget gottfinnande (och utan att det påverkar aktieägarens ansvar för de utfästelser och garantier som denne har lämnat) (a) avvisa inlämning av aktier utan närmare utredning med hänsyn till att ursprunget till en sådan inlämning inte kan fastställas, eller (b) undersöka, med avseende på inlämning av aktier i enlighet med Erbjudandet, om några sådana utfästelser och garantier som lämnats av en aktieägare är korrekta och, om sådan utredning genomförs och som ett resultat därav Castellum (av någon anledning) fastställer att sådana utfästelser och garantier är felaktiga, förkasta en sådan inlämning.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande av värdepapper till allmänheten i Storbritannien. Inget prospekt har eller kommer att godkännas i Storbritannien avseende värdepapperen som omnämns häri. Erbjudandehandlingen distribueras, och är endast avsedd för, personer i Storbritannien som är "kvalificerade investerare" (i enlighet med Prospektförordningen (som utgör nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018)), och som är: (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 i dess nuvarande lydelse ("Ordern"); (ii) omfattas av artikel 49(2)(a)–(d) i Ordern; eller (iii) andra personer som lagligen kan ta del av informationen (samtliga sådana personer benämns tillsammans som "Relevanta Personer"). Varje investeringsåtgärd som Erbjudandehandlingen avser är endast tillgänglig för, och kommer endast genomföras med, Relevanta Personer. Personer som inte är Relevanta Personer ska inte agera utifrån eller förlita sig Erbjudandehandlingen eller dess innehåll.

Nordea kommer inte att betrakta någon annan person som kund i förhållande till Erbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än Castellum för att tillhandahålla det skydd som Nordea erbjuder sina kunder eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i denna Erbjudandehandling.

Intyg avseende restriktioner

Genom att acceptera Erbjudandet genom leverans av en vederbörligt undertecknad anmälningssedel till Nordea, intygar innehavaren av inlämnade aktier, och eventuell förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som lämnar in anmälningssedeln eller deltar i Erbjudandet på uppdrag av innehavaren, att denne:

- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för mottagandet av Erbjudandehandlingen, anmälningssedeln eller något annat dokument eller information rörande Erbjudandet, och inte har postat, sänt eller på annat sätt distribuerat något sådant dokument eller information i eller till en Begränsad Jurisdiktion;
- inte direkt eller indirekt, har använt post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex och telefon) som används vid nationell eller internationell handel eller vid börserna eller handelsplatserna i en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet;
- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för acceptandet av villkoren för Erbjudandet, vid tidpunkten för återsändandet av anmälningssedeln eller vid tidpunkten för avlämnandet av instruktioner att acceptera Erbjudandet (vare sig muntligt eller skriftligt); och
- om denne agerar i egenskap av förvaltare, företrädare, ombud eller i egenskap av annan mellanman, antingen (i) har full frihet att investera enligt eget gottfinnande med avseende på de aktier som omfattas av anmälningssedeln eller (ii) den person för vars räkning denne agerar har godkänt att denne gör ovan nämnda utfästelser och inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid den tidpunkt då aktieägaren instruerade sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman att acceptera Erbjudandet å hans eller hennes vägnar, och en sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman behandlar accepten inom ramen för sin normala ställning som mellanman.

Erbjudanderestriktioner – USA

De nya Castellum-aktierna som kommer att emitteras i samband med Erbjudandet registreras inte och kommer inte att registreras enligt Securities Act eller enligt annan värdepapperslagstiftning i USA. Erbjudandet kan inte accepteras av personer som befinner sig i eller har hemvist i USA om de inte är QIBs, och anmälningssedlar som enligt Castellums bedömning förefaller avse Kungsleden-aktier som innehas på uppdrag av personer som befinner sig i eller har hemvist i USA och som inte är QIBs, kommer inte att accepteras.

Erbjudandet som beskrivs i denna Erbjudandehandling avser emitterade och utestående aktier i Kungsleden, ett bolag bildat enligt svensk lag, och är föremål för svenska offentliggörande- och förfaranderegler, vilka kan skilja sig från de regler som gäller i USA. Erbjudandet lämnas i USA till QIBs i enlighet med Section 14(e) och Regulation 14E i U.S. Securities Exchange Act från 1934, såsom uppdaterad ("U.S. Exchange Act"), enligt undantaget i Rule 14d-1(d) i U.S. Exchange Act för ett så kallat "Tier II"-offentligt uppköpserbjudande i tillämplig utsträckning samt i övrigt i enlighet med offentliggörande- och förfaranderegler som följer av svensk lag, innefattande rätten att återkalla lämnad accept, tidplan för Erbjudandet, meddelande om förlängning, offentliggörande av utfall, förfarande för utbetalning av vederlag (inklusive tidpunkt för utbetalning av vederlag), samt undantag från villkor, vilka kan skilja sig från vad som följer av regler och praxis avseende offentliga uppköpserbjudanden i USA.

Castellum kan, helt eller delvis, frångå ett, flera eller samtliga av villkoren för Erbjudandet, inklusive att fullfölja erbjudandet till en acceptnivå understigande 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Kungsleden. Meddelande om sådant frångående kommer att offentliggöras av Castellum genom pressmeddelande under den period som föreskrivs av, och i enlighet med, tillämpliga lagar och regler. Ett frångående avseende den aktuella acceptnivån för Erbjudandet, innebärande ett aktieäggande i Kungsleden som understiger 90 procent av det totala antalet utestående aktier, kommer förhindra Castellum från att omedelbart påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Kungsleden samt från att avnotera aktierna i Kungsleden från Nasdaq Stockholm. Detta skulle innebära att det fortfarande finns andra aktieägare i Kungsleden vars rättigheter skulle skyddas i enlighet med minoritetsskyddsregler och börsregler. Följaktligen skulle Castellum i ett sådant scenario vara förhindrad att vidta samtliga åtgärder som det annars skulle ha vidtagit med syfte att integrera de två bolagen och realisera synergier. Därutöver, i händelse av att Kungsleden förblir noterat, kommer det finnas

kostnader hänförliga till att bibehålla aktierna noterade samt att säkerställa efterlevnad i enlighet med ett flertal regulatoriska krav.

Vidare, beroende på acceptnivån som slutligen uppnås i Erbjudandet, kan rättigheterna och möjligheterna för Castellum att utöva inflytande över Kungsleden påverkas. Vissa beslut enligt aktiebolagslagen kräver att kvalificerad majoritet av aktieägarna vid bolagsstämman röstar för beslutet, exempelvis: (i) vissa ändringar av bolagsordningen, emission av aktier eller vissa aktierelaterade värdepapper utan hänsyn till aktieägares företrädesrätt, förvärv eller överföring av bolagets egna aktier, minskning av aktiekapitalet, lagenliga fusioner eller delningar (alla sådana beslut föreskriver en majoritet om minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid bolagsstämman); och (ii) vissa fundamentala ändringar av bolagsordningen, vissa lagenliga fusioner eller delningar där det övertagande enheten är ett privat aktiebolag eller där fusionsvederlaget består av aktier som inte är noterade på en reglerad marknad, ett beslut om att konvertera ett publikt aktiebolag till ett privat aktiebolag (alla sådana beslut föreskriver en majoritet om minst 90 procent av såväl de angivna rösterna som de aktier som är företrädda vid den aktuella bolagsstämman). Vidare kräver närståendetransaktioner mellan ett noterat bolag och en aktieägare, som huvudregel, att beslutet fattas av aktieägare på en bolagsstämma, där aktieägaren som är part i en sådan transaktion inte är berättigad att utöva sina aktiers rösträtt när bolagsstämman beslutar i frågan. Detta kan påverka Castellums förmåga att implementera potentiella integreringsåtgärder efter genomförandet av Erbjudandet.

Ett frångående av den tillämpliga acceptnivån i Erbjudandet, innebärande ett aktieäggande i Kungsleden som understiger 90 procent av det totala antalet utestående aktier, skulle också skapa en ägarkoncentration av de noterade Kungsledenaktierna med Castellum, vilket kan resultera i minskad likviditet i och värde av Kungsledenaktien, vilket kan göra det svårare för aktieägare att avyttra aktierna i tid och/eller till ett förmånligt pris.

Innehavare av aktier i Kungsleden bosatta i USA som är QIBs uppmanas att ta kontakt med egna rådgivare gällande Erbjudandet.

Nordea är inte registrerad som mäklare eller handlare i USA och kommer inte att i sin roll som finansiell rådgivare hantera någon direkt kommunikation i samband med Erbjudandet med investerare som befinner sig i USA (vare sig om investerare kontaktar Nordea eller i annat fall).

Castellums och Kungsledens finansiella rapporter, och all finansiell information som inkluderas häri, eller andra dokument relaterade till Erbjudandet, är eller kommer

att upprättas i enlighet med IFRS, vilka inte kan jämföras med finansiella rapporter eller finansiell information för bolag i USA eller andra bolag vars finansiella rapporter har upprättats i enlighet med amerikanska i allmänhet accepterade redovisningsprinciper. De amerikanska aktieägarna som är QIBs bör notera att priset i Erbjudandet betalas i svenska kronor och att inga justeringar kommer att göras baserat på valutakurser.

Erbjudandet lämnas till amerikanske aktieägare i Kungsleden bosatta i USA som är QIBs på samma villkor som till övriga aktieägare i Kungsleden, till vilka ett erbjudande görs. Alla informationsdokument, inklusive Erbjudandehandlingen, spridas till amerikanska aktieägare som är QIBs på grunder som är jämförbara med sådana metoder enligt vilka dokument tillhandahålls till Kungsledens övriga aktieägare.

Erbjudandet, vilket är föremål för svensk rätt, lämnas till amerikanska aktieägare i enlighet med tillämplig amerikansk värdepapperslagstiftning och de tillämpliga undantagen därtill. I den utsträckning Erbjudandet är föremål för amerikansk värdepapperslagstiftning ska dessa regler endast tillämpas på amerikanska aktieägare och således inte medföra skyldigheter för några andra personer. Det kan vara svårt för Kungsledens aktieägare att genomdriva sina rättigheter och eventuella krav som de skulle kunna ha enligt amerikansk federal eller delstatlig värdepapperslagstiftning med anledning av Erbjudandet, eftersom Kungsleden och Castellum är belägna utanför USA och vissa eller samtliga av deras ledande befattningshavare och styrelseledamöter är bosatta i andra länder än USA. Kungsledens aktieägare kommer eventuellt inte att kunna stämma Kungsleden eller Castellum eller deras ledande befattningshavare eller styrelseledamöter i en icke-amerikansk domstol för överträdelser av amerikansk värdepapperslagstiftning, och det kan vara svårt att få Kungsleden, Castellum och/eller deras närstående att underkasta sig amerikansk jurisdiktion eller en dom från en amerikansk domstol.

I den utsträckning det är tillåtet enligt tillämpliga lagar eller regler kan Castellum och dess närstående eller mäklare och mäklares närstående (i egenskap av agenter för Castellum eller, om tillämpligt, dess närstående) från tid till annan, under Erbjudandet, och enligt annat än Erbjudandet, direkt eller indirekt, köpa eller arrangera köp av aktier i Kungsleden utanför USA, eller andra värdepapper som kan konverteras till, utbytas mot eller utnyttjas för teckning av sådana aktier. Sådana köp kan antingen ske på den öppna marknaden till rådande pris eller genom privata transaktioner till förhandlat pris, och information om sådana förvärv kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande eller på andra sätt som rimligen kan förväntas för att informera amerikanska aktieägare avseende sådan information. Vidare kan Castellums finansiella rådgivare också komma att delta i normal handel avseende värdepapper i Kungsleden, vilket kan inkludera köp eller arrangemang avseende köp av sådana

värdepapper såtillvida sådana köp eller arrangemang följer tillämplig lag. All information beträffande sådana köp kommer att offentliggöras, på svenska och genom en icke-bindande engelsk översättning tillgänglig för amerikanska aktieägare, via relevant elektronisk media om, och i den utsträckning, sådant offentliggörande krävs enligt tillämplig svensk eller amerikansk lag, förordningar eller bestämmelser.

Mottagandet av kontantvederlag i enlighet med Erbjudandet av en amerikansk aktieägare som är en QIB kan komma att utgöra en skattepliktig transaktion i amerikanskt federalt inkomstskattehänseende och enligt tillämpliga amerikanska statliga och lokala, samt utländska, skattelagar. Varje aktieägare uppmanas att konsultera en självständig egen skatterådgivare angående de skattemässiga konsekvenserna av att acceptera Erbjudandet. Varken Castellum eller dess närstående och deras respektive styrelseledamöter, ledande befattningshavare, anställda eller ombud eller annan företrädare i samband med Erbjudandet kan hållas ansvarig för skattemässiga konsekvenser eller skyldigheter som uppstår som en följd av att acceptera detta Erbjudande.

Vare sig U.S. Securities and Exchange Commission eller någon amerikansk delstatlig värdepappersmyndighet eller tillsynsmyndighet har godkänt eller avvisat detta Erbjudande, kommenterat huruvida Erbjudandet är rättvist eller fördelaktigt, bedömt riktigheten eller lämpligheten av denna Erbjudandehandling, eller uttalat sig huruvida innehållet i denna Erbjudandehandling är korrekt eller fullständigt. Alla påståenden om motsatsen är en brottslig handling i USA.

Personer som mottar Erbjudandehandlingen (inklusive men inte begränsat till banker, mäklare, fondkommissionärer, förvaltare och förvarare av värdepapper) får inte sändas, postas eller annars vidarebefordras i, till eller från USA till andra personer än de som rimligen antas vara QIBs. Sådant agerande kan ogiltigförklara varje påstådd accept av aktierna.

För att delta i Erbjudandet, kommer en QIB i USA behöva underteckna och sända Castellum ett så kallat investor representation letter i det format som bifogats till anmälningssedeln. Varje anmälningssedel från en QIB i USA måste åtföljas av ett vederbörligen ifyllt så kallat investor representation letter för att kunna utgöra en giltig accept av Erbjudandet. Trots vad som angivits ovan, kan Castellum efter eget gottfinnande tillåta en person i USA att acceptera vederlaget för aktierna om förfrågan görs av eller på den personens vägnar, om Castellum i det enskilda fallet anser att det inte skulle utgöra en överträdelse av någon värdepapperslag eller annan tillämplig lag.

Definitioner

Bolaget, Koncernen eller **Castellum** avser, beroende på kontexten, Castellum Aktiebolag, organisationsnummer 556475-5550, koncernen i vilken Castellum är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

Erbjudandehandling avser denna Erbjudandehandling som beskriver Castellums erbjudande om förvärv av samtliga aktier i Kungsleden.

Erbjudandet avser det erbjudande om förvärv av samtliga aktier i Kungsleden som beskrivs i Erbjudandehandlingen.

EUR avser euro.

Euroclear avser Euroclear Sweden AB (Box 7822, 103 97 Stockholm, Sverige).

IFRS avser International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av Europeiska Unionen.

Kungsleden avser Kungsleden Aktiebolag, organisationsnummer 556545-1217.

MSEK avser miljoner svenska kronor.

Nasdaq Stockholm avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

Prospektförordningen avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.

SEK eller "**kronor**" avser svenska kronor.

Adresser

Castellum Aktiebolag

Östra Hamngatan 16
Box 2269
403 14 Göteborg
Sverige

Kungsleden Aktiebolag

Hangövägen 20
Box 70414
107 25 Stockholm
Sverige

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
Box 7358
103 90 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm
Sverige



CASTELLUM

Castellum Aktiebolag
Östra Hamngatan 16
Box 2269
403 14 Göteborg
Sverige