

Tillägg 2024:1 till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program.

FI Dnr: 24-26879

Tillägg till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 15 juli 2024 (dnr 24-19388) ("Grundprospektet"). Detta tillägg ("Tilläggsprospekt") har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 1 oktober 2024 samt offentliggjorts på Castellum AB:s hemsida den 1 oktober 2024.

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

Tillägget har upprättats med anledning av att utsikterna för Castellum ABs kreditbetyg har uppgrederats samt att Castellum AB har publicerat sin halvårsrapport för 2024, vilken genom tillägget införlivas genom hänvisning i Grundprospektet. Nu nämnda händelse ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Texten "Bolaget har sökt och erhållit ett kreditbetyg om Baa3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("Moody's")." i första stycket i avsnittet under rubriken "Risker relaterade till Bolagets kreditbetyg" på sidan 13 ska utgå och ersättas med följande:

"Bolaget har sökt och erhållit ett kreditbetyg om Baa3 med positiva utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("Moody's")."

- Tabellerna i avsnittet under rubriken "Alternativa nyckeltal och andra viktiga resultatindikationer" på sidorna 45-50 ska kompletteras med följande kolumner:

	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Antal aktier för beräkning av nyckeltal per aktie		
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ⁽¹⁾	492 584	409 469
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ⁽¹⁾	492 446	492 601

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat	Jan - juni 2024		Jan - juni 2023	
	MSEK	SEK/share	MSEK	SEK/share
Resultat före skatt	166	0,34	-4 950	-12,09
Återläggning:				
Förvärvskostnader	-	-	-	-
Resultat intresseföretag exkl. Förvaltningsresultat	770	1,56	964	2,35

Värdeförändring fastighet	1 576	3,20	6 618	16,16
Värdeförändring finansiellt innehav	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	-201	-0,41	-753	-1,84
Nedskrivning goodwill	124	0,25	214	0,52
= Förvaltningsresultat	2 435	4,94	2 093	5,11

Substansvärde

Substansvärde	30 juni 2024		30 juni 2023	
	MSEK	SEK/share	MSEK	SEK/share
Eget kapital enligt balansräkning	76 745	155,84	84 926	172,40
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 169	-20,65	-10 169	-20,64
Beslutad, ej verkställd utdelning	-	-	-	-
Derivat enligt balansräkning	-1 788	-3,63	-4 090	-8,30
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-4 371	-8,88	-4 755	-9,65
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 821	30,10	16 335	33,16
EPRA NRV - Net reinstatement value:	75 238	152,78	82 247	166,96
Avdrag:				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-	-	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 454	-4,98	-3 623	-7,35
EPRA NTA - Net tangible assets:	72 784	147,80	78 624	159,61

Finansiell risk

	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat, MSEK	2 435	2 093
Återläggning:		
Räntenetto, MSEK	1 027	1 143
Förvaltningsresultat exkl. Räntenetto MSEK	3 462	3 236
Räntetäckningsgrad	340%	280%
	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder, MSEK	59 222	65 480
Likvida medel, MSEK	-739	-1 755
Räntebärande skulder netto, MSEK	58 483	63 725
Totala tillgångar, MSEK	155 906	172 572
Belåningsgrad (%)	37,5	36,9
	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Belåningsgrad fastighet		
Räntebärande skulder netto, MSEK (enligt ovan)	58 483	63 725

Förvaltningsfastigheter, MSEK	135 785	145 897
Belåningsgrad fastighet (%)	43,1	43,7

EPRA LTV

EPRA LTV	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av Entra	Total Castellum, inkl. Entra	
	30 juni 2024	30 juni 2024	30 juni 2024	30 juni 2023
Räntebärande skulder, MSEK	59 222	12 521	71 743	78 609
Hybridobligationer, MSEK	10 169	-	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 508	-	-1 508	-2 942
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 647	-	1 647	1 850
Likvida medel MSEK	-739	-118	-857	-1 836
Netto skulder, MSEK	68 791	12 403	81 194	85 850
Förvaltningsfastigheter, MSEK	135 785	20 123	155 908	170 931
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	-	10	10	-
Totala tillgångar, MSEK	135 785	20 133	155 918	170 931
EPRA LTV, %	50,7	61,6	52,1	50,2

Skuldkvot

	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Skuldkvot		
Räntebärande skulder netto enligt ovan	58 483	63 725
Driftöverskott, MSEK	3 391	3 222
Centraladministration, MSEK	-128	-201
Rörelseresultat, MSEK	3 263	3 021
Skuldkvot	9,0	10,5

Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar

30 juni 2024

30 juni 2023

Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar

Räntebärande skuld, MSEK	59 222	65 480
Icke säkerställda krediter, MSEK	35 221	40 970
Säkerställda krediter, MSEK	24 001	24 510
Summa tillgångar, MSEK	155 906	172 572
Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar (%)	15	14

Andel icke säkerställda tillgångar

	30 juni 2024	30 juni 2023
Andel icke säkerställda tillgångar		
Summa tillgångar, MSEK	155 906	172 572
Avdrag för säkerställda tillgångar, MSEK	83 315	83 138
Icke säkerställda tillgångar	72 591	89 434
Summa tillgångar, MSEK	155 906	172 572
Andel icke säkerställda tillgångar (%)	47	52

Nettoinvesteringar

Nettoinvesteringar, MSEK	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Förvärv	52	-
Ny-, till-, och ombyggnation	1 024	1 569
Summa investering	1 076	1 569
Försäljningspris	-1 550	-3 406
Nettoinvesteringar	-474	-1 837
Andel av fastighetsvärdet, %	-0,3	-1,2

Överskottsgrad

Överskottsgrad	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Driftöverskott	3 391	3 222
Avgår: Övriga intäkter	-64	-
Återläggning:		
Intäkter Coworking	-134	-134
Kostnader Coworking	145	144

Driftöverskott exkl. coworking	3 338	3 232
Hyresintäkter	4 270	4 202
Serviceintäkter	509	483
Summa hyres- och serviceintäkter exkl. coworking	4 779	4 685
Överskottsgrad, %	69,8	69,0

Avkastning eget kapital

Avkastning eget kapital	Jan - juni 2024	Jan - juni 2023
Resultat efter skatt	-206	-7 640
Genomsnittligt eget kapital	76 961	81 955
Avkastning eget kapital, %	-0,3	-9,3

- Texten ”Per datumet för detta Grundprospekts godkännande har Bolaget ett kreditbetyg (**”Rating”**) om **”Baa3”** med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (**”Moody’s”**).” i första stycket i avsnittet under rubriken **”Kreditrating”** på sidan 54 ska utgå och ersättas med följande:

*”Per den 29 augusti 2024 har Bolaget ett kreditbetyg (**”Rating”**) om **”Baa3”** med positiva utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (**”Moody’s”**).”*

- Texten *”Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari – 31 mars 2024 (vilket är utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts).”* i andra stycket i avsnittet under rubriken **”Förändringar i finansiell ställning, finansiellt resultat och framtidsutsikter”** på sidan 55 ska utgå och ersättas med följande:

”Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan utgången av räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2024 (vilket är utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts).”

- Följande tabell införlivas (berörda delar kvarstår men kompletteras) under första textstycket ovanför tabellen med rubriken **”Kvartalsrapport januari-mars 2024”** under rubriken **”Handlingar som införlivats genom hänvisning”** på sidan 55:

Halvårsrapport januari-juni 2024	Sida
Totalresultat för Koncernen i sammandrag	4
Balansräkning för Koncernen i sammandrag	7

Kassaflödesanalys för Koncernen i sammandrag	15
Förändring eget kapital	7

- Texten i tredje stycket på sidan 56 under rubriken ”*Handlingar som införlivats genom hänvisning*” kompletteras (berörda delar kvarstår) med följande text som ska läggas till under rubriken ”*Länkar till införlivade handlingar:*” ovanför texten ”*Kvartsrappport januari-mars 2024*”:

”*Halvårsrapport januari-juni 2024*: <https://storage.mfn.se/07459616-40c2-4067-838f-3227e3347bb8/castellum-halvarsrapport-januari-juni-2024.pdf>