

Tillägg 2024:2 till grundprospekt avseende Castellum AB (publ) MTN-program.

FI Dnr: 24-30934

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 5 november 2024 samt offentliggjorts på Castellum AB:s hemsida den 5 november 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 Castellum AB har publicerat sin delårsrapport för perioden januari – september 2024, vilken genom tillägget införlivas genom hänvisning i Grundprospektet. Nu nämnda händelse ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

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

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Antal aktier för beräkning av nyckeltal per aktie		
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ⁽¹⁾	492 538	437 484
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ⁽¹⁾	492 446	492 601

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat	Jan - sep 2024		Jan - sep 2023	
	MSEK	SEK/share	MSEK	SEK/share
Resultat före skatt	728	1,48	-6 453	-14,75
Återläggning:				
Förvärvskostnader	-	-	-	-
Resultat intresseföretag exkl. Förvaltningsresultat	764	1,55	1 807	4,13
Värdeförändring fastighet	1 632	3,31	8 230	18,81
Värdeförändring finansiellt innehav	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	483	0,98	-532	-1,22
Nedskrivning goodwill	128	0,26	291	0,67
= Förvaltningsresultat	3 735	7,58	3 343	7,64

Substansvärde

Substansvärde	30 september 2024		30 september 2023	
	MSEK	SEK/share	MSEK	SEK/share
Eget kapital enligt balansräkning	77 109	156,58	83 406	169,32
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 169	-20,65	-10 169	-20,64
Beslutad, ej verkställd utdelning	-	-	-	-
Derivat enligt balansräkning	-1 123	-2,28	-4 038	-8,20
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-4 367	-8,87	-4 678	-9,50
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 904	30,27	16 461	33,42
EPRA NRV - Net reinstatement value:	76 354	155,05	80 982	164,40
Avdrag:				
Goodwill hänförlig till förvärv av United Spaces	-	-	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 412	-4,90	-3 961	-8,04
EPRA NTA - Net tangible assets:	73 942	150,15	77 021	156,36

Finansiell risk

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat, MSEK	3 735	3 343
Återläggning:		
Räntenetto, MSEK	1 525	1 623
Förvaltningsresultat exkl. Räntenetto MSEK	5 260	4 966
Räntetäckningsgrad	340%	310%

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder, MSEK	59 087	65 687
Likvida medel, MSEK	-1 825	-1 397
Räntebärande skulder netto, MSEK	57 262	64 290
Totala tillgångar, MSEK	156 331	169 991
Belåningsgrad (%)	36,6	37,8

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Belåningsgrad fastighet		
Räntebärande skulder netto, MSEK (enligt ovan)	57 262	64 290
Förvaltningsfastigheter, MSEK	135 824	144 709
Belåningsgrad fastighet (%)	42,2	44,4

EPRA LTV

EPRA LTV	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av Entra	Total Castellum, inkl. Entra	
	30 september 2024	30 september 2024	30 september 2024	30 september 2023
Räntebärande skulder, MSEK	59 087	10 173	69 260	78 917
Hybridobligationer, MSEK	10 169	-	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 229	-	-1 229	-2 324
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 564	9	1 573	750
Likvida medel MSEK	-1 825	-69	-1 894	-1 453
Netto skulder, MSEK	67 766	10 113	77 879	86 059
Förvaltningsfastigheter, MSEK	135 824	19 511	155 335	169 371
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	-	-	-	-
Totala tillgångar, MSEK	135 824	19 511	155 335	169 371
EPRA LTV, %	49,9	51,8	50,1	50,8

Skuldkvot

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Skuldkvot		
Räntebärande skulder netto enligt ovan	57 262	64 290
Driftöverskott, MSEK	5 134	4 939
Centraladministration, MSEK	-178	-279
Rörelseresultat, MSEK	4 956	4 660
Skuldkvot	8,7	10,3

Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar

	30 september 2024	30 september 2023
Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar		
Räntebärande skuld, MSEK	59 087	65 687

Icke säkerställda krediter, MSEK	36 068	41 398
Säkerställda krediter, MSEK	23 019	24 289
Summa tillgångar, MSEK	156 331	169 991
Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar (%)	15	14

Andel icke säkerställda tillgångar

	30 september 2024	30 september 2023
Andel icke säkerställda tillgångar		
Summa tillgångar, MSEK	156 331	169 991
Avdrag för säkerställda tillgångar, MSEK	81 748	88 538
Icke säkerställda tillgångar	74 583	81 453
Summa tillgångar, MSEK	156 331	169 991
Andel icke säkerställda tillgångar (%)	48	48

Nettoinvesteringar

Nettoinvesteringar, MSEK	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Förvärv	54	327
Ny-, till-, och ombyggnation	1 588	2 321
Summa investering	1 642	2 648
Försäljningspris	-1 969	-3 711
Nettoinvesteringar	-327	-1 063
Andel av fastighetsvärdet, %	-0,2	-0,7

Överskottsgrad

Överskottsgrad	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Driftöverskott	5 134	4 939
Avgår: Övriga intäkter	-64	-
Återläggning:		
Intäkter Coworking	-198	-197
Kostnader Coworking	211	212
Driftöverskott exkl. coworking	5 083	4 954

Hysesintäkter	6 469	6 481
Serviceintäkter	674	710
Summa hyres- och serviceintäkter exkl. coworking	7 143	7 191
Överskottsgrad, %	71,2	68,9

Avkastning eget kapital

Avkastning eget kapital	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023
Resultat efter skatt	491	-7 041
Genomsnittligt eget kapital	77 143	81 195
Avkastning eget kapital, %	0,6	-8,7

- Texten ”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).” 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 september 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 ”Halvårsrapport januari-juni 2024” under rubriken ”Handlingar som införlivats genom hänvisning” på sidan 55:

Delårsrapport januari-september 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 ”Halvårsrapport januari-juni 2024”:

”Delårsrapport januari-september 2024: <https://storage.mfn.se/3c554c78-4c2c-4545-95d0-f3bc90c97caf/castellum-delarsrapport-jan-sep-2024.pdf>”