



CASTELLUM

Göteborg, 20 augusti 2021

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika, eller i någon annan jurisdiktion där ett erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag. Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet (definierat nedan) måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "Viktig information" i slutet av detta pressmeddelande och av den erbjudandehandling som kommer att publiceras strax före början av acceptperioden för Erbjudandet. Aktieägare i USA hänvisas även till avsnittet "Särskild information till aktieägare i USA" i slutet av detta pressmeddelande.

Castellum offentliggör ett grundprospekt avseende sitt Euro Medium Term Note-program om 3 000 000 000 euro, inklusive proformaredovisning med anledning av förvärvet av Kungsleden

Castellum Aktiebolag ("Castellum") och Castellum Helsinki Finance Holding Abp offentliggör ett grundprospekt daterat 20 augusti 2021 avseende deras Euro Medium Term Note-program. Grundprospektet har godkänts i egenskap av ett grundprospekt av Irlands centralbank (Eng. *Central Bank of Ireland*), som behörig myndighet enligt Förordning (EU) 2017/1129, och kommer att publiceras på Irish Stock Exchange plc:s ("Euronext Dublin") webbsida, www.euronext.ie. Ansökan avseende obligationer emitterade under EMTN-programmet har gjorts till Euronext Dublin, för upptagande på dess officiella lista och handel på den reglerade marknaden Euronext Dublin. I grundprospektet ingår proformaredovisning med anledning av förvärvet av Kungsleden Aktiebolag ("Kungsleden").

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett erbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden ("Erbjudandet"). Med anledning av detta innehåller EMTN-grundprospektet en proformaredovisning. Proformaredovisningen är enbart illustrativ och avser visa den hypotetiska påverkan som Erbjudandet skulle haft på Castellums finansiella ställning och resultat om Erbjudandet hade genomförts och stängts den 1 januari 2021 respektive den 30 juni 2021. Proformaredovisningen kommer även att ingå i erbjudandehandlingen avseende Erbjudandet, som förväntas offentliggöras den eller omkring den 29 september 2021.

För mer information vänligen kontakta:

Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör Castellum AB, +46 706-47 12 61

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på ca 97 miljarder kronor. Vi finns på 14 svenska tillväxtorter samt i Köpenhamn och Helsingfors. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 3,8 miljoner kvadratmeter. Ett av våra

hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighetsbolag som är invänt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.

www.castellum.se

Viktig information

Detta pressmeddelande har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Nordea är finansiell rådgivare till Castellum, och ingen annan, i samband med Erbjudandet. 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 hänvisar till i detta pressmeddelande. Nordea har inte åtagit sig någon skyldighet att självständigt verifiera informationen här och fransäger sig allt ansvar avseende sådan information.

Erbjudandet kan inte accepteras av personer som befinner sig i eller har hemvist i USA om de inte är kvalificerade institutionella investerare ("QIBs") (såsom definierat i Rule 144A i U.S. Securities Act of 1933). Anmälningssedlar som lämnas av personer som befinner sig i eller har hemvist i USA och som inte är QIBs och anmälningssedlar som enligt Castellums bedömning förefaller vara Kungsleden-aktier som innehåller så undragas av personer som befinner sig i eller har hemvist i USA och som inte är QIBs, kommer inte att accepteras. Genom att acceptera Erbjudandet kommer aktieägare i Kungsleden om de inte deltar med tillämnning av ovannämnda undantag för QIBs att anses intyga för sin egen räkning och för alla personer för vilkas räkning de innehar Kungsleden-aktier, att de inte befinner sig i eller har hemvist i USA (se avsnittet "Särskild information till aktieägare i USA" nedan).

Erbjudandet lämnas inte ut av sig direkt eller indirekt i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika genom post, något kommunikationsmedel (inklusive men ej begränsat till telefon, fax, e-post, telefon och internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell häls eller handelsutbyte i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Varken detta pressmeddelande eller annan dokumentation hänförelse till Erbjudandet kommer skickas och ska inte, sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika.

Detta pressmeddelande sänds inte och får inte sändas till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra förvaltare som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika får inte vidarebefordra detta pressmeddelande, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Personer som mottar detta pressmeddelande (inklusive men ej begränsat till banker, mätlare, 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 utlösa en överträdelse av värdepapperslagarna i sådana jurisdiktioner. Castellum frånsäger sig så långt det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för överträdelser av sådana restriktioner och Castellum förbehåller sig rätten att inte acceptera anmälningssedlar vars lämnande utgör en direkt eller indirekt överträdelse av någon av dessa restriktioner.

Erbjudandet, den information samt den dokumentation som tillämnas avseende genom detta pressmeddelande har inte utvärderats av, och inte godkänts av en "authorized person" som avses i bestämmelserna 21 av UK Financial Services and Markets Act 2000 ("FSMA"). Den information och de dokument som tillämnas avseende genom detta pressmeddelande får inte distribueras i eller vidarebefordras till allmänheten i Storbritannien. Spridning av information och dokument som tillämnas avseende genom detta pressmeddelande är undantagna från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelserna 21 FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på undragas av en juridisk person som hänförelse till en transaktion om förvärfv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet eller för att förvärva 50 procent eller mer av aktier med röst rätt i en juridisk person, i enlighet med artikel 62 i UK Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

Uttalanden i detta pressmeddelande som rör framtida förhållanden eller omständigheter (inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsfaktorer) samt andra fördelar med Erbjudandet utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt sett inte alltid kännetecknas av att den innehåller orden "hög", "växande", "förväntas", "troas" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur förmodligen för riktiga och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i sig utvärderingarna ligger utan Castellums kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckte eller antutte i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Castellum har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

Särskild information till aktieägare i 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 vara Kungsleden-aktier som innehåller så 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 detta pressmeddelande 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

IUSA Erbjudandet lämnas i IUSA till OIRs i enlighet med Section 14(e) och Regulation 14F i U.S. Securities Exchange Act från 1934 såsom inddatorad ("U.S. Exchange Act") enligt undantaget i Rule 14d-1(d) i U.S. Exchange Act för ett så kallat "Tier II"-offentligt marknadsförande i tillämpliga utsträckning samt i överensstämmelse med offentliggörande- och förhållanden som gäller av svensk lag, innefattande rätten att återkalla lämnad accepterad tidplan för Erbjudandet, meddelande om förklaring, offentliggörande av utfall, förhållanden för utbetalning av vederlag (inklusive tidpunkt för utbetalning av vederlag) samt undantag från villkor, vilka kan skilja sig från vad som gäller av regler och praxis avseende offentlig marknadsförande i IUSA. 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 IUSA 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).

Castellum och Kungälvarens finansiella rapporter och all finansiell information som inkluderas här i eller andra dokument relaterade till Erbjudandet är eller kommer att utvärderas i enlighet med IFRS, vilka inte kan jämföras med finansiella rapporter eller finansiell information för helår i IUSA eller andra helår vare finansiella rapporter har utvärderats i enlighet med amerikanska i allmänhet accepterade redovisningsprinciper. De amerikanska aktieägarna som är OIRs bör notera att priset i Erbjudandet betalas i svenska kronor och att inga justeringar kommer att göras baserat på valutakurser.

Erbjudandet lämnas till amerikanska aktieägare i Kungälvaren hämta i IUSA som är OIRs på samma villkor som till svenska aktieägare i Kungälvaren till vilka ett erbjudande näre. Alla informationsdokument, inklusive erbjudandehandlingarna, enbart till amerikanska aktieägare som är OIBs på grunder som är jämförbara med sådana metoder enligt vilka dokument tillhandahålls till Kungälvarens övriga aktieägare.

Erbjudandet, vilket är föremål för svensk rätt, lämnas till amerikanska aktieägare i enlighet med tillämpliga amerikanska värdepapperslagstiftningarna och de tillämpliga undantagen därtill. I den utsträckning Erbjudandet är föremål för amerikanska värdepapperslagstiftningarna ska dessa regler endast tillämpas på amerikanska aktieägare och således inte medföra skuldigheter för några andra personer. Det kan vara svårt för Kungälvarens aktieägare att genomdriva sina rättigheter och eventuella krav som de skulle kunna ha enligt amerikanska federala eller delstatliga värdepapperslagstiftningarna med anledning av Erbjudandet eftersom Kungälvaren och Castellum är helägda utanför IUSA och vissa eller samtliga av deras ledande befattningstagare och styrelseledamöter är bosatta i andra länder än IUSA. Kungälvarens aktieägare kommer eventuellt inte att kunna stämna Kungälvaren eller Castellum eller deras ledande befattningstagare eller styrelseledamöter i en icke-amerikansk domstol för överträdelse av amerikanska värdepapperslagstiftningarna och det kan vara svårt att få Kungälvaren, 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 mäklarens närstående (i enlighet av agenter för Castellum eller om tillämpligt, dess närstående) från tid till annan, under Erbjudandet, och enligt annat än Erbjudandet, direkt eller indirekt, boka eller arrangera köp av aktier i Kungälvaren utanför IUSA 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 försäljningar kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande eller på andra sätt som rimligen kan förväntas för att informera amerikanska aktieägare avseende sådant information. Vidare kan Castellum finansiella rådgivare också komma att delta i normal handel avseende värdepapper i Kungälvaren, vilket kan inkludera köp eller arrangemang avseende köp av sådana värdepapper så tillvida sådana köp eller arrangemang följer tillämpliga lag. All information beträffande sådana köp kommer att offentliggöras, på svenska och genom en icke-bindande ensidig översättning tillämnas 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 OIR kan komma att utgöra en skattepliktig transaktion i amerikanska federala inkomstskattelagstiftningen och enligt tillämpliga amerikanska statliga och lokala samt utländska skattelagar. Vissa aktieägare inbjuds att konsultera en skattejurist om en skattejurist om sådana skattepliktiga transaktioner. Varken Castellum eller dess närstående och deras styrelseledamöter, ledande befattningstagare, 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 DELSTATS IC VÄRDEPAPERSMYNDIGHET ELLER TI SVENSK MYNDIGHET HAR GODKÄNT ELLER AVVISAT DETTA ERBJUDANDE KOMMENTERAT HIRIVIDA ERBJUDANDET ÄR RÄTTVIS ELLER FÖRDELT AKTIGT, REDÖMT RIKTIGHETEN ELLER I ÄMPIGHETEN AV DETTA PRESSMEDDELANDE. ELLER ITTAT SIG HIRIVIDA INNEHÅLLER I DETTA PRESSMEDDELANDE ÄR KORREKT ELLER FULLSTÄNDIGT. ALLA PÅSTÅENDEN OM MOTSATSEN ÄR EN BROTTSLIG HANDLING I USA.