

AKTIEÄGARAVTAL

Mellan

Göteborgs Hamn AB

och

Castellum AB (publ)

avseende

[Halvorsäng Fastighets AB]

[datum] 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER.....	5
2	AKTIERNA	6
3	BOLAGETS VERKSAMHET.....	6
4	ETABLERING AV BOLAGET	7
5	FINANSIERING M.M.....	8
6	FÖRHÅLLET TILL REGELVERK FÖR OFFENTLIG UPPHANDLING	8
7	BOLAGSSTYRNING	8
8	FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER UNDER INLÅSNINGSPERIOD	13
9	FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER EFTER INLÅSNINGSPERIOD.....	13
10	KONCERNINTERNA AKTIEÖVERLÅTELSE.....	14
11	INLÖSEN	15
12	VÄRDERING	16
13	KONKURRENS	17
14	SEKRETESS.....	17
15	LAGEN OM HANDELSBOLAG OCH ENKLA BOLAG	18
16	AVTALSTID.....	18
17	FÖRBINDELSE ATT FÖLJA AVTALET	18
18	MEDDELANDE.....	19
19	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR.....	19
20	PASSIVITET.....	19
21	RUBRIKER.....	19
22	BESTÄMMELSES OGILTIGHET OCH TOLKNINGSFÖRETRÄDE	19
23	ÖVERLÅTELSE	20
24	AVTALETS GILTIGHET	20
25	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	20

BILAGOR

BILAGA 1 KONCERN- OCH TRANSAKTIONSSTRUKTUR

BILAGA 2 BOLAGSORDNING BOLAGET

Detta aktieägaravtal och samtliga bilagor därtill ("**Avtalet**") har denna dag ingåtts mellan;

- 1) **Göteborgs Hamn AB**, org. nr 556008–2553, Emigrantvägen 2B, 414 63 Göteborg ("**GHAB**"), och;
- 2) **Castellum AB (publ)** org. nr 556475–5550, Box 2269, 403 14 Göteborg ("**Castellum**")

GHAB och Castellum är gemensamt benämnda "**Aktieägarna**" och enskilt "**Aktieägare**".

BAKGRUND

- (A) Göteborgs Hamn är Skandinavians största hamn. GHAB har till uppgift att underhålla, utveckla och marknadsföra hamnen, och ägs till fullo av Göteborgs Stad genom moderbolaget Göteborgs Stadshus AB.
- (B) Castellum är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag som har som specialitet att utveckla och förvalta fastigheter för myndigheter och näringslivet. Castellum har mångårig erfarenhet av att utveckla och förvalta logistikfastigheter med effektiva godsflöden.
- (C) Mål och strategi för markutveckling i Halvorsäng tar sin utgångspunkt i marknaden, konkurrensläget och hamnens markinnehav för logistikbyggnation och har målsättningen att genom projektering, byggnation och erbjudande av högeffektiva logistiklokaler medverka till ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav i Göteborgsregionen. Det aktuella området omfattar ca 270 000 kvm uppdelat på tre delområden ("**Områdena**"). Områdena utgör del av fastigheten Biskopsgården 830:812 som indirekt ägs av GHAB. I Områdena avser Aktieägarna bilda flera separata fastigheter ("**Fastigheterna**"), som var och en ska ägas av ett fastighetsbolag ("**Fastighetsbolagen**"). På Fastigheterna ska sedan uppföras logistiklokaler. För uppförda logistiklokaler är avsikten att teckna hyresavtal med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj.
- (D) Aktieägarna har beslutat att bilda det gemensamma joint venture-bolaget vars företagsnamn ska vara [Halvorsäng Fastighets AB] ("**Bolaget**") i syfte att utveckla och bygga högeffektiva logistiklokaler på Halvorsäng samt att hyra ut och förvalta dessa.
- (E) Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag - förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.
- (F) Aktieägarnas intentioner är att det gemensamma ägandet och förvaltandet av Fastigheterna ska vara långsiktigt, och syftet är inte att sälja Fastigheterna/ Fastighetsbolagen när logistiklokalerna är uppförda.
- (G) Avtalet ska styra och reglera principerna för Aktieägarnas ägande och bedrivande av verksamheten i Bolaget och/eller, i förekommande fall, Bolagets dotterföretag och dotterdotterföretag ("**Dotterbolagen**"). Vad som stadgas i detta Avtal ska i tillämpliga delar och beroende på hur verksamheten organiseras och bedrivs anses tillämpligt i förhållande till såväl Bolaget som, i förekommande fall, Dotterbolagen.

- (H) Koncern- och transaktionsstrukturen rörande Bolaget och Dotterbolagen samt hur dessa ska etableras framgår av Bilaga 1.
- (I) Parterna har enats om att det sammanlagda markvärdet för Fastigheterna uppgår till 845 Mkr och att GHAB:s tillskott till Bolaget ska motsvara detta belopp samt att Castellum ska lämna motsvarande tillskott i form av kontanta medel, allt i enlighet med vad som framgår av bilaga 1.

1 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd:

”Affärsplanen”	avser av Aktieägarna vid var tid antagen affärsplan - vid detta Avtals undertecknande daterad den [datum] 2021 - vilken ska spegla Aktieägarnas gemensamma viljeinriktning avseende Bolagets framtida utveckling med beaktande av att densamma löpande och på årlig basis anpassas till vid var tid rådande marknadsförutsättningar.
”Aktieägare/Aktieägarna”	avser samtliga parter som anges i ingressen till detta Avtal.
”Aktiebolagslagen”	avser Sveriges vid varje tidpunkt gällande aktiebolagslag, för närvarande aktiebolagslagen (2005:551).
”Aktierna”	definieras i punkt 2 nedan.
”Avtalet”	avser detta aktieägaravtal och samtliga bilagor därtill.
”Bolaget”	definieras i punkt (D) i Avtalets bakgrund ovan.
”Dotterbolagen”	definieras i punkt (G) i Avtalets bakgrund ovan.
”Erbjudande Aktieägare”	definieras i punkt 9.1 nedan.
”Fastigheterna”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.
”Fastighetsbolag”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.
”Förköpserbjudande”	definieras i punkt 9.2 nedan.
”Förköpsberättigad Aktieägare”	definieras i punkt 9.1 nedan.
”Förköpsfristen”	definieras i punkt 9.2 nedan.
”Inlåsningsperioden”	definieras i punkt 8 nedan.
”Koncernorganet”	definieras i punkt 10.1 nedan.
”Områdena”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.

”SCC”	definieras i punkt 25.2 nedan.
”Styrelsen”	avser styrelsen för Bolaget från tid till annan.
”Tillträdet”	definieras i punkt 24 nedan.
”Verksamheten”	avser den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt detta Avtal och definieras i punkt 3.1 nedan.
”Värderingsinstitut”	definieras i punkt 12.1 nedan.

2 AKTIERNA

Efter att Tillträdet har skett är aktierna i Bolaget (**”Aktierna”**) fördelade mellan Aktieägarna enligt följande:

Aktieägare	Aktier och röster	Procent
Castellum AB (publ)	500	50 %
Göteborgs Hamn AB	500	50 %
Totalt	1 000	100 %

3 BOLAGETS VERKSAMHET

- 3.1 Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag - förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Aktieägarna har som gemensamt syfte med ägandet av Bolaget att etablera koncernstrukturen genom Dotterbolagen i enlighet med Bilaga 1, att utveckla, projektera och bygga logistiklokaler på Fastigheterna, samt att teckna hyresavtal för dessa logistiklokaler med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj. Verksamheten enligt denna punkt 3.1 benämns härafter som **”Verksamheten”**.
- 3.2 Avsikten med detta Aktieägaravtal är att GHAB och Castellum, som jämbördiga parter, långsiktigt ska samarbeta i egenskap av ägare till 50 % vardera av Aktierna.
- 3.3 Varje Aktieägare förbinder sig att på såväl bolagsstämmor i Bolaget, i Bolagets styrelse (**”Styrelsen”**) samt i övrigt direkt och indirekt verka för Bolagets bästa och för att bestämmelserna i detta Avtal respekteras.
- 3.4 Bolagets avtal med Aktieägarna ska ingås på armslängds avstånd och, i den utsträckning det är tillämpligt, på i allt väsentligt samma kommersiella villkor för båda Aktieägarna. Aktieägarna är överens om att Bolaget och Castellum ska ingå ett förvaltningsavtal genom vilket Castellum ska tillhandahålla Bolaget tjänster avseende kund- och marknadsanalys, etablerings- och uthyrningsarbete från tidig fas till undertecknande av hyresavtal, projektering av aktuella logistiklokaler, projektledning inför och under byggnation, drift, underhåll, förvaltning och utveckling av fastigheterna

samt redovisning och administration rörande Bolaget och dess verksamhet. Tjänsterna ska tillhandahållas mot en ersättning som motsvarar Castellums kostnad för utförande av arbetet, med tillägg av en marginal om 6 %. Ett motsvarande förvaltningsavtal ska ingås mellan Bolaget och GHAB beträffande GHAB:s tillhandahållande till Bolaget av tjänster avseende kund- och marknadsanalys samt etablerings- och uthyrningsarbete. Båda Aktieägarna ska ges fullständig insyn i förvaltningsarbetets ekonomi, innebärande att Aktieägarna ska tillämpa s.k. öppna böcker.

- 3.5 Bolagets bolagsordning har den lydelse som framgår av Bilaga 2, med de framtida ändringar av bolagsordningen som beslutats enligt punkt 7.16(i) nedan. Vid bristande överensstämmelse mellan innehållet i bolagsordningen och detta Avtal ska - i relationen mellan Aktieägarna - Avtalets bestämmelser ha företräde.
- 3.6 Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enligt vad som framgår av detta Avtal, bolagsordningen, Affärsplanen och antagen budget för Bolagets verksamhet, allt i enlighet med den lagliga kompetensen för Aktieägarna. Aktieägarna är överens om att i rimlig omfattning utifrån Bolagets ägarbild tillämpa de för Bolagets och Dotterbolagens verksamhet, relevanta styrande dokument som gäller för GHAB. Detta förutsätter att dessa inte står i strid med lagstiftning, börskrav eller liknande som gäller för Castellum. Bolaget och dess dotterbolag ska, i rimlig omfattning med hänsyn till verksamheten och ägarförhållandena, verka för transparens och insyn i Bolagen utifrån de grunder som anges i 2 kap. tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen.

4 ETABLERING AV BOLAGET

- 4.1 Aktieägarna åtar sig att snarast möjligt efter undertecknandet av detta Avtal etablera den koncernstruktur som framgår av Bilaga 1 och vidta de transaktioner som framgår av nämnda bilaga i syfte att etablera koncernstrukturen. Beslut om när överlåtelse av respektive Fastighetsbolag till Bolaget ska genomföras - och därigenom tidpunkten för tillskott av reverser och kapital från Aktieägarna - fattas av Styrelsen i enlighet med vad som stadgas i punkt 7.13(ix) och 7.13(x) nedan.
- 4.2 Aktieägarna är överens om att Bolaget ska vara nybildat och att det inte ska ha bedrivit någon tidigare verksamhet, vilket innefattar att Bolaget kan vara ett nyligen införskaffat lagerbolag. Aktieägarna är också överens om att samma princip ska gälla för Dotterbolagen.
- 4.3 Bolagets exploatering av Områdena regleras i Bilaga 1 och Affärsplanen, inom de ramar som anges i detta Avtal.
- 4.4 Styrelsen i Bolaget ansvarar omgående efter att den tillträtt och strukturen enligt ovan är etablerad, för att ta fram en budget för Bolagets verksamhet. Styrelsen ansvarar därefter för att årligen under det fjärde kvartalet ta fram en budget för nästkommande verksamhetsår, vilken ska antas enligt punkt 7.13(v).

5 FINANSIERING M.M.

- 5.1 Verksamheten ska finansieras genom eget kapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning från externa välrenommerade långivare, i den utsträckning annat inte framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen.
- 5.2 Utöver vad som framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen, och Aktiebolagslagen i tillämpliga delar har Aktieägarna inte några ekonomiska förpliktelser gentemot Bolaget. Sålunda är Aktieägarna inte skyldiga att, utöver vad som framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen, och Aktiebolagslagen, tillhandahålla kapital eller lån till Bolaget, ingå borgen eller åtaga sig annat ekonomiskt ansvar för Bolaget.
- 5.3 Vid nyemission ska Aktieägare ha den företrädesrätt till nyteckning som följer av Aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- 5.4 Parterna är överens om att Bolaget ska ha en skuldsättningsgrad¹ om maximalt 25 %. I den utsträckning Bolaget inte behöver kvarhålla medel med hänsyn taget till Bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och dess ställning i övrigt, ska Bolaget årligen dela ut hela föregående räkenskapsårs nettoresultat till Aktieägarna.

6 FÖRHÅLLET TILL REGELVERK FÖR OFFENTLIG UPPHANDLING

Aktieägarna är eniga i att Bolaget inte lyder under skyldigheten att tillämpa upphandlingslagstiftningen vid Bolagets anskaffning av varor, tjänster och byggtreprenader m.m.

7 BOLAGSSTYRNING

STYRELSE OCH VD

- 7.1 Styrelsen ska bestå av 6 ledamöter med 2 suppleanter utsedda på bolagsstämman. Aktieägarna förbinder sig att tillse att av dem nominerade styrelseledamöter och suppleanter iakttagit bestämmelserna i detta Avtal. En styrelsesuppleant som nominerats av en Aktieägare får bara ersätta styrelseledamoten som nominerats av samma Aktieägare.
- 7.2 Av Styrelsens ledamöter ska Aktieägarna äga rätt att nominera 3 styrelseledamöter respektive 1 suppleant vardera. Aktieägares rätt att nominera styrelseledamöter och suppleanter omfattar också en rätt för samma Aktieägare att när som helst begära att en av sådan Aktieägare nominerad styrelseledamot eller suppleant entledigas. När en

¹ Skuldsättningsgraden skall mätas på JV:ts koncernnivå enligt formeln: Skulder / Eget Kapital.

styrelseledamot eller suppleant som nominerats av Aktieägare utträtt ur Styrelsen eller entledigats, oavsett skäl, ska den Aktieägare som nominerat personen inom skälig tid nominera en efterträdare.

- 7.3 Styrelsens ledamöter och suppleanter ska bestå av tjänstemän anställda av respektive Aktieägare.
- 7.4 Ordförande och vice ordförande i Styrelsen utses av Aktieägarna för ett år i taget, varvid GHAB äger rätt att nominera styrelseordföranden. Castellum ska äga rätt att nominera vice ordförande.
- 7.5 Styrelsens ordförande ska inte ha utslagsröst. Aktieägarna förbinder sig att på bolagsstämma rösta för val av nominerade styrelseledamöter.
- 7.6 Styrelsemöten i Bolaget ska hållas minst 4 gånger per år samt därutöver senast 2 veckor efter det att någon av Aktieägarna till Styrelsens ordförande framställt begäran därom. Styrelsen är, om inte annat framgår av punkt 7.13 nedan, beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande, varav minst två styrelseledamöter nominerade av respektive Aktieägare. Suppleanter har inte rätt att delta i Styrelsens sammanträden om inte suppleanten ersatt en ordinarie styrelseledamot.
- 7.7 Till styrelsesammanträden ska samtliga styrelseledamöter kallas. Kallelse, förslag till dagordning, rapporter samt skriftligt underlag för beslut ska utsändas av VD senast en vecka före styrelsesammanträdet. Om ärende måste avgöras på extra sammanträde, ska verkställande direktören, om möjligt, tillställa styrelsens ledamöter och suppleanter skriftligt underlag med förslag till beslut senast två dagar före det extra styrelsemötet.
- 7.8 VD utses av Styrelsen och nomineras av Castellum. För giltigt beslut om utseende av VD krävs att samtliga stämموالدا styrelseledamöter är eniga om beslutet. VD ska entledigas om så begärs av samtliga styrelseledamöter som nominerats av en av Aktieägarna.
- 7.9 VD ska ha operativt ansvar för Bolaget och Verksamheten. VD ska rapportera till Styrelsen. I den mån VD i ett enskilt fall har kontakt direkt med en Aktieägare, ska VD tillse att båda Aktieägarna så snabbt som skäligen är möjligt erhåller samma information.
- 7.10 Styrelseledamöters och VD:s eventuella sidouppdrag utanför respektive Aktieägares verksamhet, inkluderat styrelseuppdrag, ska godkännas av Styrelsen.
- 7.11 Ingen ersättning ska utgå till styrelseledamöterna. Uppdraget ingår som en del i den löpande anställningen hos respektive Aktieägare.

BOLAGSSTÄMMA

- 7.12 Bolagsstämma ska hållas på den ort där Bolaget har registrerat säte eller på annan plats som Styrelsen beslutar. Alla beslut ska fattas med enkel majoritet, såvida annat inte följer av lag, bolagsordningen eller detta Avtal.

BESLUT I SÄRSKILDA FRÅGOR

- 7.13 För giltigt beslut i nedan angivna frågor krävs styrelsebeslut med kvalificerad majoritet genom att minst 4 av Styrelsens 6 bolagsstämموvalda ledamöter är eniga om beslutet. Styrelsen är i beslut rörande dessa frågor beslutsför endast under förutsättning att samtliga bolagsstämموvalda ledamöter är närvarande, vilket dock inte ska gälla i fråga om beslut enligt punkt 7.13(viii) nedan om jäv/intressekonflikt föreligger för viss styrelseledamot.
- (i) Beslut om investering till belopp som för Bolaget innebär åtagande överstigande 10 000 000 kr, om inte investeringen följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (ii) Beslut om avyttring av tillgångar till ett marknadsvärde överstigande 10 000 000 kr.
 - (iii) Beslut om upptagande av lån, inklusive leasing, sale och leaseback, partnerfinansiering eller annat engagemang, i andra fall än vid omsättning av befintlig kredit, om lånet eller krediten överstiger 10 000 000 kr, om inte åtagandet följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (iv) Beslut om ställande av säkerhet som överstiger 10 000 000 kr, om inte åtagandet följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (v) Fastställande av Affärsplanen och budget för Bolagets verksamhet, inklusive löpande revideringar och anpassningar därav.
 - (vi) Beslut om väsentlig omorganisation av Bolaget (inklusive koncernen där Bolaget är moderbolag), dess strategi och inriktning samt hur dessa beslut ska implementeras.
 - (vii) Ingående av avtal/överenskommelser, vilka - oavsett kontraktsvärdet - är av strategisk eller principiell betydelse för Verksamheten.
 - (viii) Avtal eller förändring av avtal mellan Bolaget å ena sidan och å andra sidan någon av Aktieägarna, någon av Aktieägarnas ägare eller bolag som kontrolleras av någon av Aktieägarna eller någon av Aktieägarnas ägare, med undantag för i Verksamheten sedvanliga avtal av standardkaraktär.
 - (ix) Beslut om förvärv av Fastighetsbolag i samband med exploatering av Områdena.
 - (x) Beslut om tillskjutande av medel (innefattande Områdena) från Aktieägarna till Bolaget i samband med exploatering av Områdena.
 - (xi) Beslut om avyttring av Fastighetsbolag.
- 7.14 Om beslut inte kan fattas i fråga som angivits i punkt 7.13 ovan ska frågan bordläggas för att bereda Aktieägarna rimlig tid för ytterligare konsultationer. Styrelsen ska inom trettio dagar från det aktuella styrelsemötet hålla ett nytt styrelsemöte för att diskutera frågan. Om Styrelsen vid det nya styrelsemötet återigen inte kan fatta beslut i frågan ska bestämmelserna i punkt 7.18 nedan gälla.

- 7.15 Skulle någon eller några av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna inte kunna deltaga vid visst styrelsemöte för beslut enligt punkterna 7.13 och 7.14 ovan ska Styrelsens ordförande kalla till nytt styrelsemöte att hållas minst 7 och högst 28 dagar senare. Skulle någon ledamot inte kunna delta vid detta nya styrelsemöte är Styrelsen trots detta beslutsför, varvid för giltigt beslut reglerna i 8 kap. 22 § Aktiebolagslagen ska äga tillämpning.
- 7.16 För giltigt beslut i följande frågor rörande Bolaget ska - oavsett vad Aktiebolagslagen eller bolagsordningen stadgar - vid bolagsstämman, enighet föreligga mellan Aktieägarna:
- (i) Ändring av bolagsordningen.
 - (ii) Fastställande av årsredovisning.
 - (iii) Beslut om vinstutdelning som avviker från vad som stadgas i detta Avtal.
 - (iv) Ändring av Bolagets aktiekapital och beslut om emission av aktier, konvertibler, teckningsoptioner eller andra värdepapper som kan berättiga till ägande av aktier i Bolaget eller andel i vinst, eller annat motsvarande erbjudande till Aktieägare eller andra.
 - (v) Beslut om ansökan om frivillig likvidation av Bolaget (som inte sker i en sådan situation som anges i punkt 7.19, varvid de särskilda bestämmelserna i nämnda punkt äger företräde).

GHAB:S SKYLDIGHET ATT INHÄMTA STÄLLNINGSTAGANDE FRÅN KOMMUNFULLMÄKTIGE I VISSA FRÅGOR

- 7.17 Aktieägarna är införstådda med att GHAB i egenskap av Aktieägare inför vissa beslut är skyldig att inhämta ställningstagande från kommunfullmäktige. Detta gäller när frågorna bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt med hänsyn till Bolagets verksamhet och frågornas art. I 7.13 kan t.ex. punkterna (ix) – (xi) utgöra exempel på sådana frågor.

OENIGHET VID BESLUT RÖRANDE SÄRSKILDA FRÅGOR

- 7.18 Om beslut inte kan fattas beträffande en fråga enligt bestämmelserna i punkterna 7.13-7.15 (särskilda styrelsebeslut) respektive punkt 7.16 (särskilda stämmobeslut) ovan ska Aktieägarna i positiv anda diskutera hur man på bästa sätt löser den uppkomna situationen. Om sådan diskussion inte leder till att frågan kan lösas inom 30 dagar från den dag då frågan var föremål för styrelsebehandling eller stämmobehandling ska den,

efter begäran av Aktieägare, hänskjutas till en kommitté bestående av en representant från var och en av Aktieägarnas högsta ledning för samråd².

- 7.19 Har fråga hänskjutits till nämnda kommitté för samråd enligt punkt 7.18 ovan, och de två representanterna för Aktieägarna inte har kunnat enas inom 180 dagar från hänskjutandet, så ska Aktieägarna tillse att Bolaget likvideras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser och att Bolagets tillgångar ska fördelas mellan Aktieägarna i enlighet med deras pro-rata innehav av Aktierna. För det fall att Bolagets tillgångar inte, i samförstånd mellan Aktieägarna och likvidatorn, kan fördelas mellan Aktieägarna så ska likvidatorn anses ha blivit instruerad av Aktieägarna att försälja Bolagets tillgångar med målet att (i) undvika att Bolaget bryter mot några åtaganden enligt avtal med tredje part som kan leda till väsentlig skada för Bolaget och (ii) försäljningen genomförs på ett sätt som till största möjliga mån undviker värdeförstoring. Aktieägarna ska utse en likvidator från en oberoende välrenommerad revisions- eller advokatbyrå. Om Aktieägarna inte kan enas om likvidator ska Aktieägarna hänskjuta frågan till Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut, som ska utse en likvidator hos en oberoende revisions- eller advokatbyrå. När likvidationen är slutförd så ska Avtalet upphöra att gälla i enlighet med punkt 16.3 nedan.

ARBETSORDNING M.M.

- 7.20 Styrelsen ska årligen anta en arbetsordning för sitt arbete. Vidare ska en VD-instruktion upprättas för VD:s arbete och rapportering till Styrelsen.

FIRMATECKNING

- 7.21 Bolagets firma ska tecknas av Styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening, varav Aktieägarna ska ha utsett en vardera. VD tecknar Bolagets firma inom den löpande förvaltningen.

RAPPORTERING OCH REVISION

- 7.22 Castellum är ett börsbolag och har särskilda krav att uppfylla i förhållande till redovisning och revision. GHAB är ett kommunalt bolag och har särskilda krav att uppfylla i förhållande till kommunstyrelse och kommunfullmäktige i form av rapportering och insyn. Mot den bakgrunden har Aktieägarna överenskommit att Bolaget ska ha rapporteringssystem och rutiner för rapportering till Aktieägarna som medger att Castellum och GHAB erhåller sådan finansiell information som erfordras, enligt de rutiner som gäller för respektive Aktieägare, samt att Bolaget ska ha samma revisor som Castellum.

² För GHAB avses i detta fall GHAB:s styrelse.

RÄTT TILL INSYN I BOLAGETS VERKSAMHET

- 7.23 Aktieägare ska delge varandra på styrelsemöte, eller annars, all information om Bolaget som Aktieägare har tillgång till.
- 7.24 Aktieägare äger rätt att, på kontorstid och till egen kostnad, få del av och kopiera alla handlingar rörande Bolaget som innehas av Bolaget. Denna rätt får utövas av styrelseledamot eller annan person utsedd av Aktieägaren. Aktieägare svarar för att den person som utsetts att ta del av dokumentationen behandlar denna som konfidentiell information enligt punkten 14 nedan.

TILLHANDAHÅLLANDE AV TJÄNSTER TILL BOLAGET

- 7.25 Aktieägarna är eniga om att transaktioner mellan Bolaget å ena sidan och å andra sidan någon av Aktieägarna, någon av Aktieägarnas ägare eller bolag som kontrolleras av någon av Aktieägarna eller någon av Aktieägarnas ägare, ska ske på strikt marknadsmässiga villkor om annat inte uttryckligen avtalas mellan Aktieägarna, och ske på armlängds avstånd, ifall sådana marknadsmässiga villkor inte finns att tillgå.

FÖRSÄKRING

- 7.26 Aktieägarna ska tillse att Bolaget upphandlar ett försäkringskydd av sedvanlig karaktär för Verksamheten, innefattande styrelseansvarsförsäkring.

8 FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER UNDER INLÅSNINGSPERIOD

Under en period om 7 år från dagen för detta Avtal ("**Inlåsningsperioden**") har Aktieägare rätt att förfoga över sina Aktier i enlighet med punkt 10 nedan, men i övrigt inte rätt att överlåta sina Aktier. Efter utgången av Inlåsningsperioden äger Aktieägare att förfoga över sina Aktier i enlighet med punkt 9 nedan.

9 FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER EFTER INLÅSNINGSPERIOD

- 9.1 Om Aktieägare efter utgången av Inlåsningsperioden önskar avyttra sina Aktier föreligger en ovillkorlig skyldighet för den Aktieägaren ("**Erbjudande Aktieägare**") att först erbjuda alla (men inte bara vissa av) sina Aktier till den andra Aktieägaren ("**Förköpsberättigad Aktieägare**") i enlighet med punkterna 9.1 - 9.8 nedan.
- 9.2 Erbjudande Aktieägare ska översända ett skriftligt erbjudande ("**Förköpserbjudande**") till Förköpsberättigad Aktieägare att förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier för en köpeskilling motsvarande dess marknadsvärde. Förköpserbjudandet ska innehålla pris, och i förekommande fall gjord värdering, samt uppgifter om andra villkor för förvärvet. Förköpsberättigad Aktieägare ska inom 30 dagar från det att priset för Erbjudande Aktieägares Aktier fastställts enligt punkt 9.3 nedan ("**Förköpsfristen**") genom skriftligt meddelande ange om Förköpsberättigad Aktieägare önskar förvärva

Erbjudande Aktieägares Aktier. Om Förköpsberättigad Aktieägare önskar förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier ska skriftligt avtal träffas och tillträde ska ske inom 30 dagar från sådant avtals undertecknande om inte Aktieägarna överenskommer annat.

- 9.3 Om Aktieägarna inte inom 30 dagar från att Förköpserbjudandet mottogs kommit överens om priset för Erbjudande Aktieägares Aktier ska priset fastställas till dess marknadsvärde såsom de värderats enligt punkt 12 nedan.
- 9.4 I den mån den Förköpsberättigade Aktieägaren inte inom Förköpsfristen förklarat sig villig att förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier, får Erbjudande Aktieägare under en period av 120 dagar därefter, bjuda ut och sälja alla (men inte bara vissa av) sina Aktier till tredje man på samma villkor som erbjudits Förköpsberättigad Aktieägare, med de begränsningar som följer av punkt 9.6 nedan.
- 9.5 För det fall att Castellum är Erbjudande Aktieägare och GHAB önskar förvärva Aktier enligt ovan, ska dock sådant meddelande som anges i punkt 9.2 ovan förbehållas godkännande av Göteborgs Stads kommunfullmäktige. Om Castellum har erhållit sådant meddelande inom 30 dagar från det att priset för Erbjudande Aktieägares Aktier fastställts enligt punkt 9.3 ovan ska Förköpsfristen istället löpa ut 21 dagar efter beslut i kommunfullmäktige, dock senast 6 månader från det att Castellum i egenskap av Erbjudande Aktieägare har lämnat ett Förköpserbjudande.
- 9.6 Om Aktieägares Aktier övergår till tredje man är den överlåtande Aktieägaren skyldig att se till att förvärvaren lämnar en skriftlig bekräftelse till den andra Aktieägaren om att förvärvaren till alla delar inträder i detta Avtal i den överlåtande Aktieägarens ställe. Därvid ska den överlåtande Aktieägaren se till att tillträdande part genom undertecknande av tillträdesavtal, tillsammans med kvarvarande och lämnande Aktieägare, bekräftar att förvärvaren blivit part till Avtalet. Överlåtande Aktieägare kvarstår som part till detta Avtal till dess tillträdande part genom undertecknande av behöriga firmatecknare tillträtt detta Avtal i alla delar.
- 9.7 Förköp enligt ovan eller förvärv av tredje man förutsätter att sådant förköp/förvärv innefattar att Förköpsberättigad Aktieägare eller sådan tredje man samtidigt med betalningen för Aktierna löser och övertar sådan Erbjudande Aktieägares samtliga eventuella aktieägarlån till nominellt belopp samt upplupen ränta.
- 9.8 Aktieägares förköpsrätt enligt punkterna 9.1 - 9.8 ovan ska inte vara tillämplig om överlåtelse av Aktier ska ske i enlighet med annan bestämmelse enligt Avtalet.

10 KONCERNINTERNA AKTIEÖVERLÅTELSE

- 10.1 Oaktat vad som stadgas ovan i punkterna 8 och 9 äger Aktieägare rätt att överlåta samtliga sina Aktier, och inte enbart delar av sitt aktieinnehav, till sådan juridisk person som direkt eller indirekt antingen (i) till fullo äger och kontrollerar eller (ii) till fullo ägs och kontrolleras av den överlåtande Aktieägaren ("**Koncernorganet**").

- 10.2 Överlåtelse av Aktier enligt denna punkt 10 får enbart ske om den överlåtande Aktieägaren tillser att Koncernorganet i omedelbar anslutning till överlåtelsen i alla delar skriftligen tillträder detta Avtal samt att den överlåtande Aktieägaren solidariskt med Koncernorganet jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser i detta Avtal gentemot den andre Aktieägaren.
- 10.3 Aktieägarna åtar sig att avstå från sin rätt till inlösen enligt hembudsförbehållet i Bolagets bolagsordning vid överlåtelser av Aktier som sker i enlighet med bestämmelserna i punkterna 10.1 och 10.2 ovan.
- 10.4 Om Koncernorganet upphör att vara Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren enligt definitionen i punkt 10.1 ovan ska den överlåtande Aktieägaren tillse att Aktierna dessförinnan återförvärvas av den överlåtande Aktieägaren. Den överlåtande Aktieägaren ska tillse att aktierna i Koncernorganet inte överlåts till någon part innebärande att Koncernorganet inte längre är Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren. Om Koncernorganet upphör att vara Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren och den överlåtande Aktieägaren inte dessförinnan har återförvärvat Aktierna från Koncernorganet äger den andre Aktieägaren rätt att lösa Aktierna från Koncernorganet i enlighet med vad som stadgas i hembudsförbehållet i Bolagets bolagsordning.

11 INLÖSEN

- 11.1 Inlösen till följd av väsentligt avtalsbrott
- 11.1.1 Utgör Aktieägares överträdelse av Avtalet ett väsentligt avtalsbrott och vidtas inte (i förekommande fall) rättelse inom 30 dagar efter anmaning från icke felande Aktieägare, har icke felande Aktieägare rätt att framställa begäran om inlösen av felande Aktieägares Aktier. Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.1 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 70 % av det värde som Aktierna åsätts vid särskild värdering i enlighet med punkt 12 nedan, varvid värdet ska fastställas per den dag som den icke felande Aktieägaren har påkallat inlösen av Aktierna. Köpeskillingen ska erläggas kontant inom 10 bankdagar från den dag värdet på Aktierna slutligt fastställts.
- 11.1.2 Inlösen enligt denna punkt 11.1 utesluter inte andra påföljder i anledning av avtalsbrottet, varvid dock beräkningen av eventuellt skadestånd ska skäligen beakta det pris som erläggs för Aktierna.
- 11.2 Inlösen vid Aktieägares insolvens
- 11.2.1 Om Aktieägare försätts i konkurs, inleder ackordsförhandling, ställer in betalningarna eller annars måste anses ha kommit på obestånd äger den andre Aktieägaren inlösa den förstnämndes aktier.

- 11.2.2 Meddelande om begäran om inlösen ska lämnas inom 30 dagar efter det att den omständighet som utgör inlösengrund blev känd för den inlösenberättigade Aktieägaren.
- 11.2.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.2 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 100 % av marknadsvärdet på Aktierna. Marknadsvärdet beräknas per den dag som den inlösenberättigade Aktieägaren har påkallat inlösen av Aktierna.
- 11.3 Inlösen till följd av ägarförändring
- 11.3.1 GHAB har rätt att framställa begäran om inlösen av Castellums aktier i Bolaget om förutsättningarna är uppfyllda för att Castellum blir föremål för avnotering på börsen, och om GHAB inte skäligen kan godta den nya ägarbild i Castellum som följer i samband med en sådan avnotering.
- 11.3.2 Meddelande om begäran om inlösen ska lämnas utan oskäligt dröjsmål efter det att omständighet som utgör inlösengrund blev känd för GHAB.
- 11.3.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.3 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 100 % av marknadsvärdet på Aktierna. Marknadsvärdet beräknas per tidpunkten för avnoteringen enligt punkt 12.

12 VÄRDERING

- 12.1 Ska en värdering av Aktier ske enligt bestämmelse i Avtalet, och det inte finns särskilda värderingsbestämmelser i viss punkt i Avtalet, ska Aktieägarna komma överens om en sådan värdering inom 30 dagar från att en Aktieägare har begärt det. Om Aktieägarna inte kan komma överens om en värdering, ska Aktieägarna komma överens om att en oberoende och välrenommerad investmentbank eller revisionsbyrå ("**Värderingsinstitut**") ska utföra värderingen. Om Aktieägarna inte kan komma överens om ett Värderingsinstitut ska Stockholms Handelskammare Skiljedomsinstitut utse ett Värderingsinstitut.
- 12.2 Värderingen av Aktierna ska alltid göras utifrån följande antaganden: (a) att det är möjligt att fritt överlåta Aktierna; och (b) att det skäligen marknadsvärdet ska bestämmas utifrån en försäljning på armlängds avstånd mellan en villig säljare och en villig köpare av samtliga Aktier utan någon rabatt för minoritetsintressen eller att Bolaget är ägt på 50/50-basis.
- 12.3 Utöver kraven i punkt 12.2 ovan, ska Värderingsinstitutet till Aktieägarna skicka utkast på värderingen med information om tillämpad värderingsmetod för Aktierna. Det ska ske inom 45 dagar från att Värderingsinstitutet utsågs. Aktieägarna har rätt komma med synpunkter på sådan värdering och värderingsmetod inom 20 dagar från det att de fick del av utkast till värderingen. Slutlig värdering ska skickas till Aktieägarna inom 90 dagar från att Värderingsinstitutet utsågs.

- 12.4 Aktieägare förbinder sig dels att godta Värderingsinstitutets slutliga värdering, dels att inte påkalla skiljeförfarande, eller på annat sätt föra talan rörande Värderingsinstitutets värdering, såtillvida inte ett uppenbart felaktigt värde åsatts aktierna.
- 12.5 Kostnaden för Värderingsinstitutet ska delas lika mellan Aktieägarna, om inte annat särskilt överenskommes mellan Aktieägarna.

13 KONKURRENS

Aktieägarnas samarbete genom det gemensamma ägandet av Bolaget är inte exklusivt utan respektive Aktieägare kan ensam eller med andra bedriva liknande verksamhet parallellt med samarbetet mellan Aktieägarna.

14 SEKRETESS

- 14.1 Aktieägare förbinder sig att inte utan medgivande från den andra Aktieägaren internt eller hos närstående utnyttja information rörande Bolaget, inte heller publicera eller på annat sätt till utomstående överlämna information eller kunskap om Bolaget, med undantag för information som (i) vid tiden för utnyttjandet eller överlämnandet var eller därefter blivit allmänt känd (på annat sätt än genom brott mot detta Avtal, inklusive detta sekretessåtagande, eller annat liknande sekretessåtagande); eller (ii) överlämnats eller överlämnas till Aktieägare av tredje man (utan att vara underkastat sekretess) som äger rätt att utlämna sådan information. Aktieägare äger emellertid rätt att lämna uppgifter till utomstående på grund av skyldighet föreskriven i tillämplig lag (t.ex. kommunallagen (2017:725) och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)), myndighetsföreskrift eller børsregler. Den berörde Aktieägaren ska dock, i den utsträckning det är möjligt, samråda med den andra Aktieägaren innan sådan uppgift lämnas.
- 14.2 Aktieägare får inte utan medgivande från den andra Aktieägaren lämna pressmeddelande om, eller annars offentliggöra innehållet i, eller förekomsten av Avtalet eller förhållanden som rör Bolaget, om inte annat följer av tillämplig lag (t.ex. kommunallagen (2017:725) och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)), myndighetsföreskrifter eller børsregler, i vilket fall den berörda Aktieägaren ska, i den utsträckning det är möjligt, samråda med den andra Aktieägaren innan pressmeddelande eller offentliggörande sker.
- 14.3 Sekretessförbindelsen i denna punkt 14 gäller under avtalstiden, men även för en tid av tre år efter det att Avtalet har upphört att gälla för respektive Aktieägare. Om en Aktieägare blir ensam innehavare av samtliga Aktier i Bolaget, ska dock sekretessåtagandet upphöra att gälla för denne.

15 LAGEN OM HANDELSBOLAG OCH ENKLA BOLAG

Aktieägarna har överenskommit att lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag inte ska vara tillämplig på detta Avtal.

16 AVTALSTID

16.1 Detta Avtal träder i kraft när Avtalet har undertecknats och Tillträdet har skett och ska gälla under en första avtalsperiod till och med den [datum] 2051. Om ingen av Aktieägarna säger upp Avtalet till upphörande senast 18 månader före ovan nämnda upphörandedatum ska Avtalet förlängas med tre år i taget med en uppsägningstid om 18 månader.

16.2 För det fall att Avtalet sägs upp i enlighet med punkt 16.1 ovan ska Bolaget, såvida inte annat överenskommes mellan Aktieägarna, likvideras i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen. Förberedelser för likvidationen och avslutande av Verksamheten ska initieras så snart som praktiskt möjligt efter att meddelande om uppsägning har skickats av endera Aktieägare, och Bolagets tillgångar ska fördelas mellan Aktieägarna i enlighet med deras pro-rata innehav av Aktierna. För det fall att Bolagets tillgångar inte, i samförstånd mellan Aktieägarna och likvidatorn, kan fördelas mellan Aktieägarna så ska likvidatorn anses ha blivit instruerad av Aktieägarna att försälja Bolagets tillgångar i enlighet med vad som föreskrivs angående likvidators instruktioner i relation till försäljning av Bolagets tillgångar i punkt 7.19 ovan. En likvidator ska utses i enlighet med vad som föreskrivs i punkt 7.19 ovan. När likvidationen är slutförd så ska Avtalet upphöra att gälla i enlighet med punkt 16.3 nedan.

16.3 Om Bolaget ska likvideras ska detta Avtal automatiskt upphöra att gälla per datum för slutförandet av likvidationen.

16.4 För det fall att inlösen av samtliga av en Aktieägares Aktier sker i enlighet med punkt 11 ovan eller om förköp påkallas av samtliga av en Aktieägares Aktier i enlighet med punkt 9 ovan ska Avtalet upphöra att gälla per datum för äganderättsövergången till Aktierna.

17 FÖRBINDELSE ATT FÖLJA AVTALET

Aktieägare förbinder sig att på bolagsstämma utöva sin rösträtt i överensstämmelse med de åtaganden och intentioner som anges i detta Avtal och tillse att respektive styrelserepresentant vid styrelsebeslut röstar i enlighet med Avtalet. Det noteras dock att Aktieägarna är överens om att det inte ska anses vara ett väsentligt avtalsbrott om någon av representanterna i enstaka fall underlåter att efterkomma av Aktieägaren given instruktion att rösta i enlighet med Avtalet, förutsatt att bristen utan dröjsmål avhjälpas av Aktieägaren.

18 MEDDELANDEN

18.1 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska översändas till Aktieägare på sätt som anges i denna punkt 18 och till följande e-postadresser för respektive Aktieägare:

Till GHAB: [e-post]

Till Castellum: [e-post]

18.2 Skriftligt meddelande som är avsänt med e-post enligt detta Avtal ska anses ha kommit mottagaren tillhanda vid mottagarens mottagningsbekräftelse.

18.3 Ändringar av e-postadress ska meddelas till Aktieägare genom e-post i enlighet med denna punkt 18.

19 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

19.1 Avtalet tillsammans med dess bilagor utgör Aktieägarnas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i Avtalet.

19.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Aktieägarna.

20 PASSIVITET

Aktieägares underlåtenhet att påtala att den andre Aktieägaren avviker från villkor i Avtalet, ska inte medföra att Aktieägaren därigenom anses ha eftergett sina rättigheter och inte heller medföra att Avtalet ändras genom passivitet.

21 RUBRIKER

Rubrikerna i Avtalet är införda enbart i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.

22 BESTÄMMESES OGILTIGHET OCH TOLKNINGSFÖRETRÄDE

22.1 Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. Istället ska Aktieägarna, så långt det är möjligt, justera Avtalet eller bestämmelsen för att ge effekt åt Avtalets andemening. Om Aktieägarna inte kan komma överens om ändring av bestämmelse som är ogiltig, ska sådan bestämmelse anses struken och övriga bestämmelser i Avtalet ska fortsätta att gälla.

22.2 Vid motstridiga uppgifter i detta Avtal och Affärsplanen ska detta Avtal äga företräde.

23 ÖVERLÅTELSE

Med undantag av vad som framgår av detta Avtal ska ingen Aktieägare ha rätt att överlåta eller pantsätta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal, eller på annat sätt låta övergå, eller upplåta optionsrätt i eller pantsätta sina Aktier, utan den andre Aktieägarens skriftliga medgivande därtill.

24 AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtals ikraftträdande är villkorat av att (i) kommunfullmäktige i Göteborgs kommun har godkänt etableringen av Bolaget och Verksamheten samt detta Avtal inklusive Bilaga 1, (ii) kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft, (iii) godkännande från Konkurrensverket (om Aktieägarna konstaterar att sådant godkännande behövs) samt (iv) att Aktieägarna tillträder det aktieöverlåtelseavtal som ska ingås för etableringen av den koncernstruktur som framgår av Bilaga 1 ("**Tillträdet**").

25 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

25.1 Svensk lag är tillämplig på detta Avtal.

25.2 En eventuell tvist i anledning av detta avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**SCC**"). Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska skiljenämnden bestå av tre skiljedomare. Skiljeförfarandets säte ska vara Göteborg. Språket för skiljeförfarandet ska vara svenska.

25.3 Skiljeförfaranden som äger rum enligt punkt 25.2 ovan, all information som avslöjas och all dokumentation som inges eller utfärdas av eller på uppdrag av Aktieägare eller skiljemännen under sådant förfarande samt alla beslut och skiljedomar som fattas eller meddelas i anledning av sådant förfarande ska behandlas strikt konfidentiellt och inte användas för annat ändamål än för förfarandet i fråga eller verkställandet av sådant beslut eller sådan skiljedom och heller inte annars avslöjas för någon tredje man utan föregående skriftligt samtycke av den andre Aktieägaren.

Detta Avtal har upprättats i 2 likalydande exemplar varav Aktieägarna har tagit varsitt.

GÖTEBORGS HAMN AB

CASTELLUM AB (PUBL)

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

Bilaga 1 – koncern- och transaktionsstruktur

A. Bakgrund

- A.1 Denna Bilaga 1 utgör en integrerad del av aktieägaravtal ("**Avtalet**") mellan Göteborgs Hamn AB, org. nr 556008–2553 ("**GHAB**") och Castellum AB (publ) org. nr 556475–5550 ("**Castellum**") avseende principerna för ägande och bedrivande av verksamhet i ett mellan Aktieägarna gemensamt ägt joint venture-bolag ("**Bolaget**") och Bolagets dotterbolag.
- A.2 De definitioner som anges i Avtalet ska ha samma betydelse i denna Bilaga 1 om inte annat särskilt anges.
- A.3 Aktieägarna ska genom Bolaget och inom ramen för Avtalet indirekt äga och utveckla mark om cirka 270 000 kvm uppdelad på tre delområden ("**Områdena**"). Områdena utgör del av fastigheten Biskopsgården 830:812 som vid Avtalets ingående indirekt ägs av GHAB genom ett helägt dotterbolag ("**Dotterbolaget**"). Aktieägarna avser att av Områdena bilda flera till varandra fristående fastigheter ("**Fastigheterna**"), vilka var och en ska ägas av ett fastighetsbolag ("**Fastighetsbolagen**"). På Fastigheterna ska uppföras logistiklokaler för uthyrning till lämpliga hyresgäster.
- A.4 För att närmare beskriva formerna för Aktieägarnas förvärv, strukturering och finansiering ("**Struktureringen**") i tillämpliga delar avseende Bolaget, Dotterbolagen, Områdena, Fastigheterna och Fastighetsbolagen har Aktieägarna låtit upprätta denna Bilaga 1.

B. Steg I av Struktureringen – Bolaget

- B.1 Aktieägarna är överens om att GHAB ska förvärva samtliga aktier i ett lagerbolag, dvs ett aktiebolag som sedan tidigare registrerats hos Bolagsverket men som inte bedrivit någon verksamhet, vilket ska utgöra Bolaget. Vidare och så snart som möjligt efter den tidpunkt då Bolaget förvärvats, ska GHAB tillse att Bolaget i sin tur förvärvar samtliga aktier i ett sådant lagerbolag som ovan avses, vilket ska utgöra ett holdingbolag till Bolaget (" **Holdingbolaget**").
- B.2 Vid den tidpunkt då GHAB äger samtliga aktier i Bolaget och indirekt samtliga aktier i Holdingbolaget ska Castellum förvärva hälften av aktierna i Bolaget från GHAB. Förvärvet ska ske på i huvudsak följande villkor: (i) Castellum ska genom kontant betalning till GHAB erlagga en summa som motsvarar hälften av det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för förvärvet, samt (ii) GHAB ska enbart lämna fundamentala garantier, såsom att GHAB är ägare till aktierna i Bolaget, Bolaget är ägare till aktierna i Holdingbolaget, samt att varken Bolaget eller Holdingbolaget bedrivit någon verksamhet.

C. Steg II av Struktureringen – Området, Fastigheterna och Fastighetsbolagen

- C.1 GHAB äger indirekt fastigheten Biskopsgården 830:812, av vilken Områdena utgör viss del, genom Dotterbolaget. Aktieägarna är överens om att Områdena ska avstyckas genom fastighetsbildning vilket ska tillskapa Fastigheterna. Parterna är överens om att ansökan om fastighetsbildningen ska ske i enlighet med bilagd karta, bilaga A. GHAB ska tillse att fastighetsbildningen initieras så snart som möjligt efter undertecknandet av Avtalet.
- C.2 Vid den tidpunkt då GHAB initierar fastighetsbildningen enligt ovan punkt C.1 ska GHAB även förvärva samtliga aktier i sådana lagerbolag som avses i ovan punkt B.1, vilka ska utgöra Fastighetsbolagen¹. Antalet Fastighetsbolag ska motsvara antalet Fastigheter. GHAB ska sedan överlåta en Fastighet till varje enskilt Fastighetsbolag så att varje Fastighetsbolag därefter äger varsin Fastighet. Överlåtelserna ska ske till underpris motsvarande Dotterbolagets bokförda värde avseende respektive Fastighet och betalning ska ske genom att respektive Fastighetsbolag erlägger en räntefri revers ("**Fastighetsreverserna**") till Dotterbolaget.
- C.3 Vid den tidpunkt då samtliga Fastighetsbolag erlagt betalning för sin Fastighet genom Fastighetsrevers till Dotterbolaget ska Dotterbolaget överföra samtliga Fastighetsreverser till GHAB genom koncernbidrag eller på annat lämpligt vis.

D. Steg III av Struktureringen – överlåtelse och finansiering av Bolaget

- D.1 Vid den tidpunkt då samtliga ovan punkter har genomförts ska GHAB överlåta samtliga aktier i ett Fastighetsbolag till Holdingbolaget. Överlåtelserna av aktierna ska ske till ett belopp som motsvarar aktiernas marknadsvärde².
- Aktieägarna är överens om att det sammanlagda marknadsvärde för Området uppgår till 845 MSEK ("**Markvärdet**"). Det enskilda marknadsvärdet för respektive Fastighet inom Området ska bestämmas pro rata i förhållande till respektive Fastighets yta inom Området, satt i relation till Markvärdet.
- Som betalning för aktierna i ett Fastighetsbolag ska Holdingbolaget erlägga en räntefri revers ("**Aktiereversen**").
- D.2 För att finansiera Bolaget etappvis till lika delar ska Aktieägarna sedan vidta följande åtgärder.
- (i) GHAB ska tillskjuta Aktiereversen helt eller delvis till Bolaget. Vid samma tidpunkt ska Castellum kontant tillskjuta ett belopp som motsvarar tillskjuten del av Aktiereversen till Bolaget.

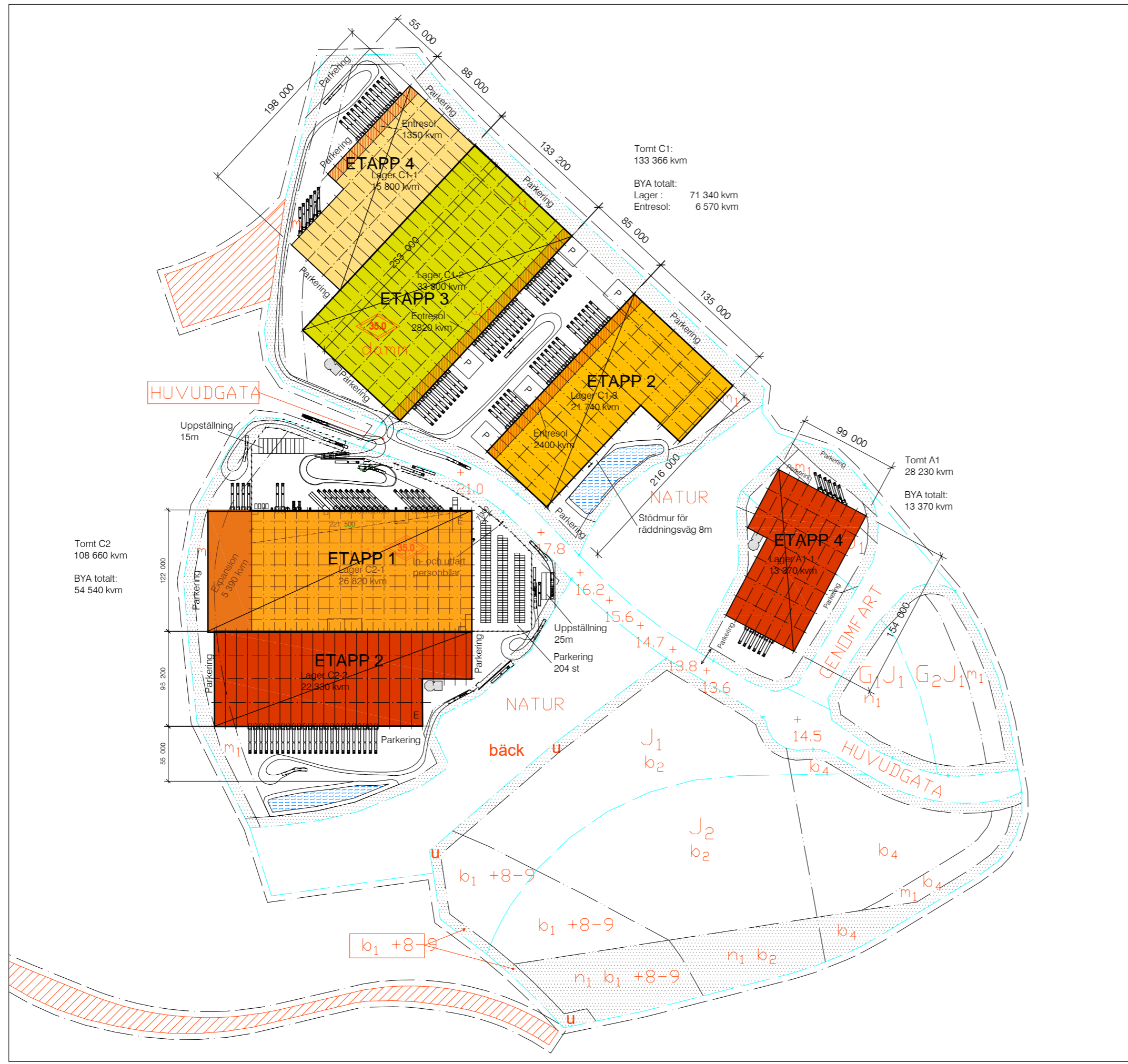
¹ Upplysningsvis kommer GHAB, av skattemässiga skäl även förvärva ett lagerbolag som ska utgöra ett holdingbolag som placeras mellan GHAB och Fastighetsbolagen.

² Marknadsvärdet för aktierna i ett Fastighetsbolag motsvarar eget kapital (tillgångar - skulder (Fastighetsrevers)) + (allokerat marknadsvärde Fastighet - bokfört värde Fastighet).

- (ii) Vid den tidpunkt då Castellum kontant tillskjutit ett belopp motsvarande hela Aktiereversen enligt ovan punkt (i) ska GHAB tillskjuta den Fastighetsrevers som det berörda Fastighetsbolaget erlade som betalning för Fastigheten i ovan punkt C.2. Vid samma tidpunkt ska Castellum kontant tillskjuta ett belopp som motsvarar Fastighetsreversen.

D.3 Steg III, vilket beskrivs i ovan punkt D.1 samt D.2 (i) och (ii), ska upprepas för respektive Fastighetsbolag vid de tidpunkter som Aktieägarna överenskommer, med beaktande av vad som framgår nedan, till dess att (i) samtliga Fastighetsbolags aktier överlåtits till Holdingbolaget och (ii) samtliga tillskott till Bolaget enligt punkterna D.2 (i) och (ii) lämnats. Aktieägarna är överens om steg III, D.2, i förhållande till ett specifikt Fastighetsbolag ska genomföras i samband med att en exploatering ska påbörjas av den aktuella Fastigheten.

ETAPPINDELNING ENLIGT
KASSAFLÖDESKALKYL 210617



Castellum Halvorsäng

Utredningar för nya lagerbyggnader

Pantektor AB / 2021-039 / Jof
Malmö 2021-06-08

P01-Alt C 1:2000