

## AFFÄRSMODELL

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

## STRATEGIER

### PRODUKTSTRATEGI

Castellum erbjuder produkter inom segmenten: kontor, logistik, samhällsfastigheter samt butik/handel.

### KUNDSTRATEGI

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder de ändamålsmässigt bästa lokalerna och positionera sig som en innovativ aktör. Ett tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga relationer, lokal närvaro och en högre service som överträffar kundernas förväntningar. Kundernas behov förändras och Castellum ska vara det fastighetsbolag som erbjuder effektiva, flexibla och hållbara lokaler och nya lösningar. Castellum ska även ha en väl diversifierad kundstock som ger god riskspridning avseende såväl bransch, löptid som enskild kund. Kunderna återfinns bland näringsliv och myndigheter och ska vara fördelade på följande kundsegment: offentliga myndigheter och verk, handel samt kommersiella tjänster och finans.

### PORTFÖLJSTRATEGI

Castellum ska skapa och förvalta en portfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och på så sätt skapa aktieägarvärde över tid, vilket kräver en långsiktig portföljstrategi. Castellums fastighetsportfölj är väl diversifierad vad gäller geografisk närvaro och lokalanvändning. Fastigheterna är belägna i städer i Sverige och Danmark.

Castellum ska fortsatt sträva mot att anpassa sin geografiska spridning för att möjliggöra tillväxt i förvaltningsresultat och värdetillväxt. Omsättningen i portföljen ska vara aktiv med en nettoinvesteringssvolym på 5%.

Castellum ska först och främst investera i befintliga städer och delmarknader, men även kontinuerligt utreda och eventuellt investera i nya städer. Castellums portföljförflyttning ska ständigt förstärkas med högre kvalitet och densitet på utvalda tillväxtmarknader.

### TILLVÄXTSTRATEGI

I syfte att nå målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie skall årligen nettoinvesteras för cirka 5% av fastighetsvärdet. Tillväxt ska ske kontinuerligt via höjd uthyrningsgrad, ökade hyror, kostnadseffektiviseringar och ny-, till- och ombyggnation, som ger bra avkastning och höjer kvalitén på fastigheterna.

### FINANSIERINGSSTRATEGI

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Castellums strategi för finansiering 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.

Castellums finansstrategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

## R&D

Under året har Castellums projektdrivna funktion för R&D tagit form. Den ansvarar för att driva koncernens strategiska utvecklingsinitiativ. Ambitionen är att nya projekt inom R&D adderas löpande beroende på trenderns påverkan och för att kontinuerligt ha möjligheten att utveckla och utvärdera idéer. Nedan listas några exempel på initiativ som R&D-funktionen har ansvarat för under 2017:

### DIGITALISERING

Castellum ska profileras som ett innovativt företag som följer den digitala utvecklingen och anpassar utbudet av tjänster efter förändrade förutsättningar. Under året har branschens första innovationslabb etablerats, Castellum Next20. Bolaget ska öka sin attraktivitet genom att nyttja tekniken för att skapa effektiva processer och verktyg för såväl medarbetare som kunder och kundernas medarbetare och därmed bidra till kundernas affärsutveckling. Ambitionen är att vara branschledande inom digitalisering 2020.

### FRAMGÅNGSRIKA ARBETSPLATSER

Förväntningar och krav på moderna kontorslokaler förändras i takt med exempelvis digitalisering, nya hållbarhets- och arbetsmiljökrav. Denna satsning syftar till att Castellum ska ligga i framkant gällande erbjudandet av kontorslokaler. Projektgruppen bevakar och utvärderar trender i omvärlden samt ger förslag på relevanta områden för Castellum att utveckla erbjudanden till kund.