

2017 har varit mycket intensivt med satsningar på uthyrning, effektivisering och nya egna projekt.

Dessutom har vi på Castellum lyckats befästa vår ledande roll i fastighetsbranschen inom hållbarhet och driver även på vad gäller digitalisering.

Nettouthyrningen har legat på en rekordnivå. Vi har sannolikt tecknat flest antal kommersiella kontrakt i Sverige under det gångna året, 930 stycken till ett värde av 600 Mkr. Nettouthyrningen, som ger resultatgenomsnitt inom 9–18 månader uppgick därmed till 310 Mkr.

Effektiviseringen innefattar att vi har slagit samman sju olika bolag och bildat en ny effektiv organisation, vilket blir alltmer synligt i kostnadsutvecklingen och fastighetskostnaderna har minskat med 10 kr/kvm jämfört med 2016. Dessutom har synergieffekterna av Norrportenförvärvet till större del realiserats och vi kommer nå målet om 120 Mkr i besparingar vid halvårsskiftet i år.

Några av de **nya projekten** är Eminent i Malmö, Torsgatan 26 i Stockholm och vårt nya logistikcenter i Göteborgs Hamn. Totalt under året uppgick projektvolymen till 2,9 miljarder kr, vilket motsvarar cirka hälften av de totala investeringarna.

Inom ramen för Castellums satsning på **digitalisering**, Castellum Next20, har tre initiativ lanserats: Beambox, Handly och Oraklet. Dessa syftar till att förenkla människors livspussel och öka möjligheterna att effektivisera kundernas lokalanvändning.

När det gäller **hållbarhet** har vi behållit vår internationellt ledande position, vilket bevisas av att Castellum är det enda nordiska bygg- och fastighetsbolaget som accepterats i Dow Jones Sustainability Index. Vi är också global sektorledare och högst rankade i Norra Europa av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) i vår sektor.

Tudelad marknad

Marknaden för kommersiella lokaler (kontor och logistik) skiljer sig nu åt från bostadsmarknaden mer än på många år. Det beror på att det råder

brist på effektiva lokaler i de bästa lägena i våra största städer till skillnad från bostadssidan, där det på kort tid producerats ett överskott inom vissa segment. Brist på effektiva lokaler ledde i sin tur till att värdeuppgången fortsatte under slutet av året för den kommersiella sidan i motsats till bostadsmarknaden. För Castellums del innebär det en värdetillväxt på ca 4,5 miljarder kr vilket bidrar till att det långsiktiga substansvärdet nu når 153 kr per aktie och att belåningsgraden håller sig stabil på 47%, trots stora investeringar.


Ser vi till framtidsutsikterna för svensk industri och tjänsteproduktion så indikerar de fortsatt tillväxt, vilket i sin tur kommer att innebära växande lokalbehov och därmed stärkta kassaflöden för Castellum.

Fokus på kontor och logistik - två växande segment

Castellums två fokusområden är kontor och logistik. Vi känner oss mer osäkra inför den framtida utvecklingen inom butikssegmentet och har därför medvetet och successivt minskat andelen butiksytor. Det tål att upprepas att butiker (inklusive vårt enda köpcentrum i Uppsala) idag står för endast ca 10% av Castellums totala hyresintäkter.

Logistiken är värd ett eget kapitel. Det kanske är mindre känt att Castellum är Sveriges största ägare och utvecklare av logistikfastigheter. Den totala ytan uppgår till 1 470 tkvm, hyresvärdet till 1,2 miljarder kr och fastighetsvärdet till 13,7 miljarder kr. Driftöverskottet från denna del utgör ca 900 Mkr.

HUIs (Handelns utredningsinstitut) senaste rapport visar på en mycket kraftig ökning av e-handeln i Sverige under 2017. E-handeln beräknas nu utgöra ca 35% av julhandeln och ökade varje månad med 15 till 20% jämfört med föregående år. Denna utveckling innebär en stark påverkan på



” Som Castellum står och går idag är jag övertygad om att vi för 2018 har goda möjligheter att nå vårt mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet.

lokalbehovet i hela leveranskedjan fram till slutkund. I e-handelns logistikkedja är Castellum perfekt positionerat för att ta en ledande roll med välplacerade byggnader och mark, från Göteborgs hamn och runt de växande städerna fram till den sista metern till konsumenten, som kan nås via vår nya digitala satsning Handly.

När det gäller kontor handlar det mesta om hur vi skall kunna tillfredsställa behoven i de växande två städerna Stockholm och Göteborg. Den samlade produktionen av kontorsyta är fortfarande mindre än vad tillväxten i dessa städer kräver, vilket leder till ökade hyror och fokus på att effektivisera lokalutnyttjandet. I en fortsatt växande ekonomi kommer ökad effektivitet att bli en nödvändighet och den processen kommer att drivas av oss i samarbete med våra kunder där vi gemensamt kan utnyttja ny teknik.

Fortsatt tillväxt 2018

I fjol ökade förvaltningsresultatet med 5%, en ökning som påverkades av de stora försäljningarna under slutet av 2016. Som Castellum står och går idag är jag övertygad om att vi för 2018 har goda

möjligheter att nå vårt mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet. Vi avser fortsätta på inslagen väg att öka kvaliteten och densiteten i portföljen, vilket innebär att vi hela tiden måste vara öppna för såväl förvärv som försäljningar vid sidan av vårt omfattande investeringsprogram.

Utdelningstraditionen fortsätter

Avslutningsvis är jag stolt över att Castellums utdelningstradition fortsätter och att styrelsen föreslår höjd utdelning för tjugonde året i rad om 5,30 kr per aktie, motsvarande en ökning om 6%.

Göteborg 25 januari 2018



Henrik Saxborn
Verkställande direktör