

På spåret! Vart är vi på väg...?

Så här vid årsslutet kan det vara lämpligt att följa upp de planer som vi drog upp i början av 2018. "Castellums huvudmål är att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde under måttligt risktagande", betonade vi i årets första kvartalsrapport. Det tycker jag vi har gjort under 2018 och det gäller förstås även framgent. Som ett led i denna ambition förutskickade vi i början av 2018 fortsatt utveckling längs tre dimensioner av marknaden: geografi, lokaltyp och kunderbjudande.

När det gäller geografi fortsätter förflyttningen mot högre tillväxt. Ett betydande steg togs under början av 2019 genom vår försäljning av hela vårt bestånd i Sundsvall via en bytesaffär som samtidigt ger oss kritisk massa i tillväxtområdet Linköping. Det är en affär som innebär att vi sålt samtliga fastigheter i Sundsvall för 3 321 Mkr och samtidigt förvärvat fastigheter i Linköping för 1 638 Mkr. Till det skall nämnas att vi har börjat skapa en organisation i Finland, där vi kontinuerligt bevakar uppkommande möjligheter, främst i Helsingfors.

Vi utlovade att vi skulle fokusera mer på logistik. Vi har förstärkt och förändrat vår organisation, där logistik nu är en egen division och under året har vi färdigställt och håller på att producera anläggningar för 1,7 miljarder kr. Vi har därtill förvärvat en säker markbank i Göteborg för framtiden i marknadens bästa läge, där en utbyggnadspotential för logistik och industri om minst 850 tkvm skulle kunna vara möjlig fram till 2030. Vi är i och med förvärvet av Säve flygplats framtidssäkrade i anslutning till Göteborgs hamn och sedan tidigare i infarterna till Stockholm. Som framgår av denna årsredovisning omfattar nu Castellums logistikenhet ett fastighetsbestånd om 13,6 miljarder kr med ett hyresvärde om ca 1 miljarder kr på 2018 års nivå.

Vi betonade vid årets början att vi arbetade intensivt med att utveckla ett eget koncept för det snabbväxande coworking segmentet av marknaden. Nu har vi kommit ännu längre och uppnått en betydande tempovinst genom förvärvet av United Spaces. United Spaces är, vad gäller coworking, ett av Nordeuropas starkaste lokala varumärken, som har växt fram och designats under många år och nu skall stärkas för framtiden. Nu kommer vi med en flygande start att arbeta vidare och utveckla ett koncept som är attraktivt för såväl våra gamla som nya kunder.

På spåret!

Vad gäller 2018 måste vi vara nöjda – vi känner, som beskrivits ovan, att Castellum är på rätt spår – och aktieägarvärde har skapats. Ett rekordstarkt kvartal avslutade året. Förvaltningsresultatet ökade med hela 28%, vilket underbyggde en tillväxt på 17% för helåret till 10,81 kr per aktie. Utdelningen föreslås för 21:a året i rad höjd, nu till 6,10 kr per aktie. En positiv – och mycket stabil – kursutveckling under oroliga börstider medförde att vi kunde leverera en totalavkastning på 22,3% till våra aktieägare. Detta med ett sjunkande finansiellt risktagande (belåningsgrad 45%) och en kraftfullt breddad finansieringsbas (Eurobondmarknaden).

Substansvärdet har per årsslutet ökat till 176 kr per aktie, men med en aktiekurs (per den 31 dec) på 163,35 kr noteras dock Castellumaktien fortfarande med en liten "substansrabatt".

Om man blickar bakåt på fem års utveckling ser jämförelsen ut enligt tabellen till höger:

	2018	2013
Förvaltningsresultat kr/aktie	10,81	7,12
Utdelning, kr/aktie	6,10	3,69
Substansvärde, kr/aktie	176	93
Aktiekurs, kr	163,35	86,85

Totalt sett döljer sig bakom dessa siffror en planerad utvecklingsprocess där Castellum förvärvat fastigheter för sammanlagt 39 075 Mkr och avyttrat bestånd för totalt 15 085 Mkr.

När det gäller hållbarhet har vi behållit vår internationellt ledande position, vilket bevisas av att Castellum fortsatt är det enda nordiska bygg- och fastighetsbolaget som är inkluderat i Dow Jones Sustainability Index. Vi är även utsedda till global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vi ser hållbarhet som en förutsättning att lyckas nå vårt mål och vi kommer fortsätta denna resa vilket styrs av vår ambitiösa hållbarhetsagenda till 2030.

Så - vart är vi på väg?

De senaste rapporterna har jag uttalat mig odelat optimistiskt om utvecklingen på våra marknader. Jag är fortfarande positiv, men med några reservationer: Det finns nu vissa tecken som tyder på en något trögare hyresmarknad och transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden minskar – om än på en ganska hög nivå. Men efterfrågan på centralt belägna kontor i våra tillväxtorter är fortfarande stark till följd av den låga nyproduktionsvolymen. Under 2018 ökade hyresintäkten i jämförbart bestånd med hela 5,3%. Mycket talar för att vi får en hög siffra när det gäller omförhandlingar även nästa år när ett antal gamla kontrakt förfaller. Vi ser inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid.

Våra omfattande fastighetsaffärer under sista kvartalet 2018 och under första kvartalet 2019 kommer att påverka vår tillväxt på både kort och lång sikt. Kortsiktigt, för 2019, räknar vi med att de betydande nettoavyttringarna vid årsskiftet leder till en viss dämpning av tillväxten i förvaltningsresultatet medan förväntningarna på en högre tillväxt långsiktigt ökar, vilket är vårt mål. Jag är övertygad om att det långsiktiga arbetet som

Castellums hållbarhetsåtagande



GLOBAL COMPACT

Castellum har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarsåtagande gällande miljöfrågor och antikorrupcion. Global Compact omfattar 10 principer.

Castellum som ansvarsfull samhällsutvecklare ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och bolaget strävar efter ständiga förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.

För att uppnå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att;

Övergripande

- Styra verksamheten i linje med FN Sustainable Development Goals.
- Följa Castellums uppförandekod vilken bygger på FN Global Compact. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra vårt hållbarhetsarbete.

Ekologisk hållbarhet

- Minimera koldioxidutsläpp i scope 1, 2 och 3 som bidrar till global uppvärmning.
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser för att inte äventyra planetens gränser och därmed vårt klimat och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Bygga och förvalta med ett livscykel-tänkande och främja cirkulära modeller.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter.
- Alla fastigheter som innehafts mer än ett år ska vara miljöinventerade, dessa ska uppdateras minst vart 10:e år.

- Skapa förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom minimering av avfall, förebygga föroreningar och se avfallet som en resurs för återanvändning och återvinning.

Social hållbarhet

- Erbjud trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter vi förvaltar och för våra medarbetares välbefinnande.
- Skapa en jämställd organisation med en mångfald som ska spegla samhällets sammansättning.
- Bidra till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagera sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.
- Uppmärksamma och förändra diskriminerande strukturer i organisationen.
- Vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera de bästa och mest professionella medarbetarna.

Ekonomisk hållbarhet

- Ha en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde.
- Skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.
- Ha en låg finansiell och operationell risk för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.
- Använda ekonomiskt och mänskligt kapital effektivt.



FNs globala hållbarhetsmål

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antogs 17 globala mål som fram till 2030 ska leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. En kartläggning har genomförts mot FN:s globala hållbarhetsmål för att analysera relevanta mål för Castellums verksamhet. Under 2017 arbetades målen in i Castellums nya hållbarhetsstrategi: *Castellums agenda för den hållbara staden 2030*.

Organisation och styrning av hållbarhetsarbetet

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

Externa regelverk

- FNs globala hållbarhetsmål
- Global Compact
- Svenska Aktiebolagslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Hållbarhetscertifiering - Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL
- ISO 14001
- BBR-krav
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Viktiga interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy, verksamhetsprocesser och följs upp via bolagets miljöledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse. Castellums hållbarhetschef har ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela koncernen. I respektive region finns en hållbarhetsansvarig och arbetet bedrivs integrerat i verksamheten. Arbetet som hållbarhetschef och hållbarhetsansvarig innefattar att se till att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att implementera åtgärder som leder mot Castellums hållbarhetsmål samt övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp arbetet. Under 2017 arbetades nya ambitiösa och mätbara mål avseende hållbarhet fram vilka nu är inarbetade i verksamheten och dess utfall framgår under måluppföljningen. Under 2018 adderades utmanande mål om att öka andelen medarbetare med internationell bakgrund.

Castellums agenda för den hållbara staden består av ett antal löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030. Det är en ambitiös agenda där de mest utmanande målen är att nå netto-noll koldioxidutsläpp till 2030 och uppnå en helt jämställd organisation i samtliga yrkeskategorier. För att uppnå dessa mål krävs involvering och engagemang hos alla medarbetare, vilket är något vi aktivt uppmuntrar och stöttar via exempelvis utbildning.

Castellums vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Castellums hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI Standards och översiktligt granskad av Deloitte. För att upprätthålla ett strukturerat miljöarbete är Castellum certifierat enligt ISO14001. En gemensam, operativ hållbarhetsgrupp finns i koncernen för att utveckla arbetet, utbyta erfarenheter och bevaka förändringar i omvärlden. Utöver det finns det ett hållbarhetsforum med syfte att involvera utvecklingsarbetet i verksamheten.

Hållbarhetsforumet består av ansvariga chefer från kärnverksamheten; HR, kommunikation, projektutveckling, förvaltning, region vd, finans och inköp. Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Samtliga medarbetare på Castellum har genomgått en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet och uppförandekoder och utbildningen är en del av introduktionen för nya medarbetare.



PLANETEN

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.



FRAMTIDSSÄKRING

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.



VÄLBEFINNANDE

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.



UPPFÖRANDE

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

Löpande



1%

Vattenbesparing per år

1,5%

Energieffektivisering per år