

## 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

*”Vad gäller 2018 måste vi vara nöjda –  
vi känner att Castellum är på rätt spår –  
och aktieägarvärde har skapats.  
Ett rekordstarkt kvartal avslutade året.”*

beskrivits i detta vd-ord har lyft Castellums tillväxtpotential till en ny nivå, även om detta inte betyder att vi varje år kommer att nå vårt ambitiösa mål om 10% ökning av förvaltningsresultatet.

Göteborg 1 februari 2019



Henrik Saxborn, Verkställande direktör

BESÖK CASTELLUM.SE  
FÖR ATT SE HENRIK SAXBORNS  
SUMMERING AV 2018.