

Aktieägare, mina damer och herrar

Jag skall först gå igenom utfallet 2007 och därefter göra en framåtblick för fastighetssektorn generellt och Castellum specifikt.

Resultaträkning			
<i>Mkr</i>	<i>2007</i>		<i>2006</i>
Hyresvärde (fullt uthyrt)	2 592		2 298
./. Vakanser	-333		-284
Fastighets- och adm.kostnader	-840		-767
Räntenetto	-495		-364
Förvaltningsresultat	924	+ 5%	883
		<i>Mål 10%</i>	
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter	920		1 145
Räntederivat	99		178
Skatt	-456		-532
Årets resultat	1 487	- 11%	1 674
<i>Förslag till utdelning/aktie</i>	<i>3,00 kr</i>	<i>+ 5%</i>	<i>2,85 kr</i>

Castellum har ca 550 fastigheter som fullt uthyrda skulle ge 2,6 miljarder i hyror. Ökningen om 300 miljoner mot föregående år är främst en effekt ett större bestånd, men även av 3% högre hyresnivåer.

Vakanserna uppgick till 333 miljoner, motsvarande 12 %. Vakanserna har minskat procentuellt sett, men ökat i belopp som en följd av förvärv av fastigheter med betydande vakanser.

Kostnaderna för drift, underhåll, fastighetsskatt samt uthyrning och administration uppgick till 840 miljoner. Ökningen är i huvudsak hänförligt till ett större bestånd, då kostnaderna per kvadratmeter endast ökande med ca 1%.

Räntekostnaderna ökade kraftigt till nästan 500 miljoner. Av ökningen är drygt 50 miljoner hänförligt till 0,5 % högre räntenivåer och resterade till en större låneportfölj.

Sammantaget gav detta ett förvaltningsresultat, tillika kassaflöde, om 924 miljoner motsvarande en ökning om 5% jämfört med föregående år. Målet om 10% förbättring är svårt att nå i tider av kraftigt stigande marknadsräntor som under året kostade ca 6% av förvaltningsresultatet.

2007 var fjärde året i följd med stigande fastighetspriser. Värdeförändringarna i fastighetsportföljen uppgick till drygt 900 miljoner, motsvarande drygt 3% värdeuppgång.

Stigande marknadsräntor har medfört en positiv värdeförändring när räntederivatportföljen marknadsvärderats.

På grund av bland annat underskottsavdrag behövde Castellum i princip inte betala någon skatt för 2007, däremot avsattes drygt 400 miljoner för eventuella framtida skattebetalningar.

Årets resultat uppgick till 1,5 miljarder, vilket är något under föregående år p.g.a. lägre värdeförändringar, men är ändå det näst högsta resultatet i Castellums historia.

Castellums utdelningspolicy utgår från intjänat kassaflöde, d.v.s. förvaltningsresultatet. Förslaget om en ökning av utdelningen till 3 kr per aktie ligger väl i linje med årets tillväxt i förvaltningsresultatet.

Balansräkning

<i>Mkr</i>	<i>31 dec 2007</i>	<i>31 dec 2006</i>
Förvaltningsfastigheter	27 717	24 238
Övriga tillgångar	174	208
	27 891	24 446
Eget kapital	11 204	10 184
Uppskjuten skatteskuld	3 322	2 723
Långfristiga räntebärande skulder	12 582	10 837
Belåningsgrad	45%	45%
Ej räntebärande skulder	783	702
	27 891	24 446

Tillgångssidan består i princip enbart av fastigheter 28 miljarder, som är upptagna till värderat värde. Detta motsvarar utifrån ett bestånd om 3 miljoner kvadratmeter, ca 9 100 kronor per kvadratmeter.

Castellum har en stark kapitalstruktur. Trots investeringar om 2,6 miljarder under året ligger belåningsgraden kvar på låga 45%. Målet är att närma sig 55%, men att inte gå över.

Castellum har långfristiga kreditramar om ca 14 miljarder, varav 12,6 var utnyttjat per årsskiftet. Vi ser för närvarande inga problem att hitta ytterligare långfristig finansiering, trots oron på den internationella kreditmarknaden.

Substansvärden kan, med en effektiv skattesats om 5%, beräknas till knappa 14 miljarder.

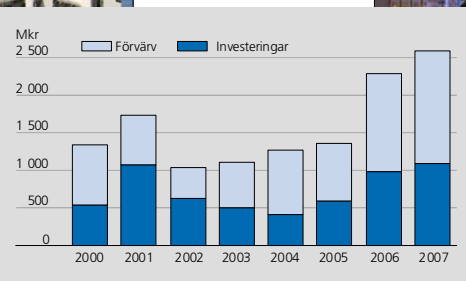
Investeringar



Förvärv 1,5 mdr



Ny-, till- och ombyggnationer 1,1 mdr



Investeringstakten i Castellum har ökat från tidigare 1-1,5 miljard till runt 2,5 miljarder per år. Under 2007 förvärvades 38 fastigheter för 1,5 miljard och 1,1 miljard investerades i ny-, till- och ombyggnationer.

I takt med att fastighetspriserna stigit under ett antal år har avkastningen på mogna fastigheter i många fall kommit att bli för låg för Castellum. Vi förvärvar därför gärna utvecklingsfastigheter med vakanser, där Castellum med sin uthyrningskapacitet kan göra en annan riskbedömning än andra finansiella aktörer.

Exempel på förvärv framgår på vänstersida - högst upp ett förvärv och nyetablering i Linköping om totalt 380 miljoner och längst ner ett Göteborgsförvärv - GP:s tryckeri vid Tingstadstunneln på Hisingsidan för drygt 200 miljoner.

Kanske än mer intressant och högavkastande är alla ny-, till- och ombyggnationer. På högersidan visas två exempel – högst upp en totalrenovering och tillbyggnation av butiker och kontor i bästa läge Uppsala för ca 60 miljoner och längst ner ett Göteborgsexempel – ombyggnationen av gamla Götatabankshuset i Nordstan för drygt 200 miljoner är nu i princip färdigställd.

Tillväxt, avkastning och risk

	2007	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<u>Tillväxt/år</u>			
Förvaltningsresultat kr/aktie	5%	8%	14%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	- 11%	18%	8%
Substansvärde kr/aktie	12%	14%	10%
Utdelning kr/aktie	5%	8%	16%
Fastighetsvärde	14%	13%	9%
<u>Avkastning/år</u>			
Avkastning substansvärde	16%	18%	14%
<u>Finansiell risk/år</u>			
Belåningsgrad	45%	45%	45%

Resultat, tillväxt och avkastning mäts oftast på kvartals- eller årsbasis. Då vakanser, räntor och fastighetspriser varierar över tid kan det också vara intressant att titta på utvecklingen över längre tidscykler.

Som framgår att bilden har både tillväxt och avkastning över såväl 3 som 10 år varit på höga nivåer. Noterbart är att detta skett med en låg finansiell risk.

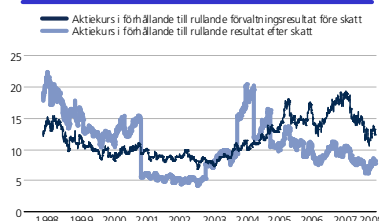
Aktiens totalavkastning och värdering

	25 mars 2008 kurs 73,75 kr	2007	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	10%	- 23%	8%	16%
OMX Stockholm (SIX Return)	- 13%	- 3%	19%	10%
Fast.index Sverige (EPRA)	3%	- 18%	16%	18%
Fast.index Europa (EPRA)	0%	- 32%	8%	11%

Aktiens direktavkastning



Aktiens vinstmultipel



Aktiens kurs/substansvärde



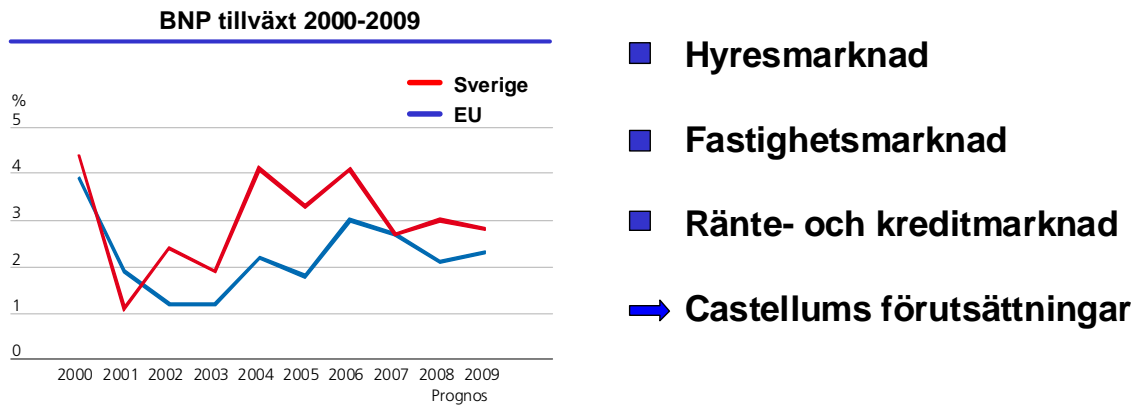
Den internationella oron på kreditmarknaden har fått stor påverkan på aktiemarknaden. Efter ett antal år med hög totalavkastning för Castellum och "all-time-high" med 107 kr under våren 2007 blev totalavkastningen för det gångna året dålig – minus 23%. En viss återhämtning har dock skett under början av innevarande år.

Men även här bör man för att överbrygga en volatil och nervös aktiemarknad titta på avkastningen över längre tider. Trots nedgången under 2007 är avkastningen över 3 och 10 år ändå på relativt bra nivåer.

Aktiemarknadens värdering av Castellumaktien är tillbaka på 2004 års nivåer. Direktavkastning på ca 4,1%, kassaflödesmultipel på 13, vinstmultipel på 8 och ett kurs/substans-förhållande på 86% vilket indikerar en inprisad värdenedgång på fastigheterna med 7-8%.

Castellum har 7 300 ägare och ett börsvärde på ca 12 miljarder, vilket gör Castellum till ett av de största svenska noterade fastighetsbolaget och runt 20:e största europeiska. Castellum har fortsatt en stor andel utländska ägare – runt 50%. Castellum följs av ett 20-tal svenska och utländska aktieanalytiker.

Castellum – en spegling av svensk ekonomi



Om vi då lämnar 2007 och försöker blicka framåt.

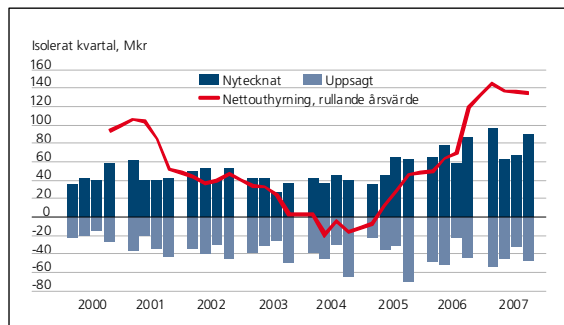
Castellums och fastighetssektorns resultat och ställning påverkas främst av tre olika marknader – hyresmarknaden, fastighetsmarknaden och ränte/kreditmarknaden - som alla tre har en stark koppling till vad som händer med den svenska ekonomin. Bra tillväxt i ekonomin ger en förbättrad hyresmarknad vad avser vakanser och hyresnivåer, investeringstakten ökar och lockar fler intressenter på fastighetsmarknaden - allt dock till priset av stigande marknadsräntor. En förutsättning för bra tillväxt i ekonomin är dock en fungerande kreditmarknad.

Sverige har under ett antal år haft en bra tillväxt – betydligt bättre än EU. Den allmänna uppfattningen är att tillväxten kommer att mattas av men kvarstår på relativt bra nivå. Dock bör man notera oron på den internationella kreditmarknaden – vi har nog ännu inte sett hela innebörden av problemen som kan uppstå.

Castellum har fyra starka kort att ta med in i framtiden – Kunderna, Medarbetare, Fastigheterna och Balansräkning.

Kunder

- **Många kunder**
- **Nöjda kunder**
- **Nya kunder**



Ingen verksamhet är värt någonting utan kunder.

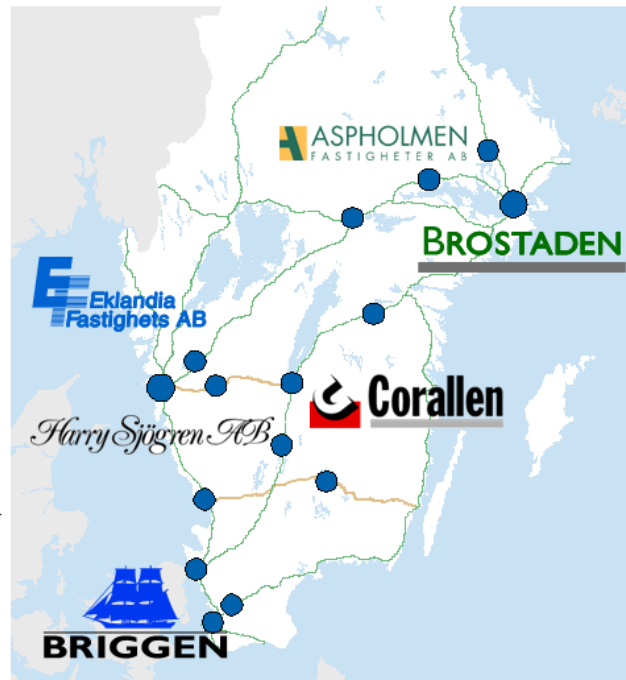
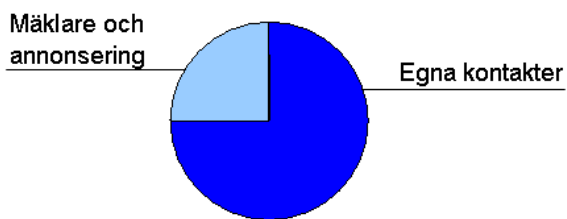
Castellum har 4 100 kunder. Riskspridningen är mycket god vad avser såväl storlek – den enskilt största står för 1% av totala intäkterna – som spridning i olika branscher och när kontrakten förfaller i tid.

Genom olika kundenkäter bl. a. NöjdKundIndex vet vi att kundernas uppfattning om Castellum som en långsiktig hyresvärd ytterligare stärkts. Här gäller det dock att vi själva aldrig blir nöjda utan hela tiden fortsätter att utveckla kundrelationerna.

Under 2007 tecknades nästan 800 nya kontrakt för ett totalt årsvärde om 315 miljoner.

Decentraliserad och småskalig organisation

- Närhet till och kunskap om de lokala marknaderna
- Effektivt uthyrningsarbete
- Nöjda medarbetare
- Nöjda kunder



Kunderna blir inte många, nöjda och flera av sig själva. Bakom detta ligger dagligt arbete hos Castellums 208 engagerade medarbetare. Det är viktigt för oss att det är egen personal som möter kund.

Vi har organiserat oss med lokala dotterbolag för att säkerställa närheten till såväl marknad som kund.

Varje dotterbolag är en av de ledande aktörerna på respektive lokal marknad. Genom att vara just lokal och långsiktig i såväl ägandet som relationsmässigt med kunder och samhälle har dotterbolagen byggt upp starka lokala varumärken, vilka framgår av bilden.

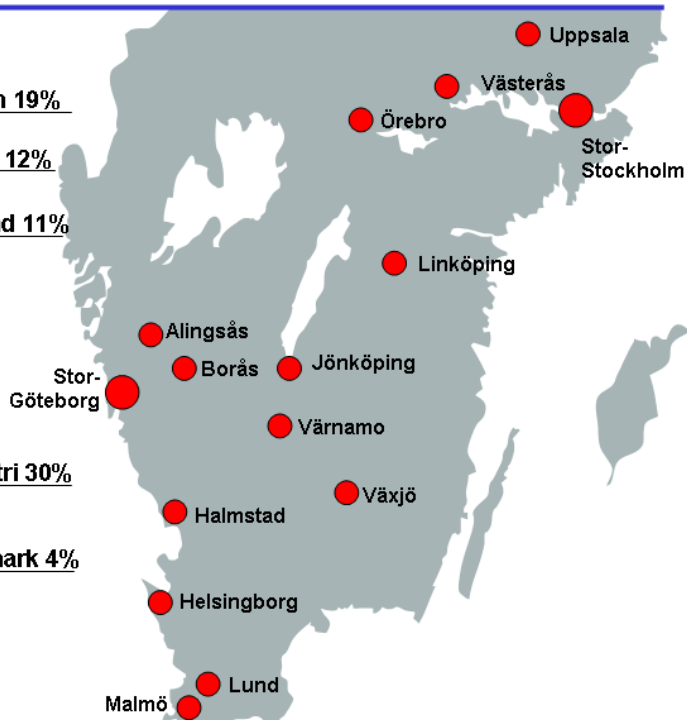
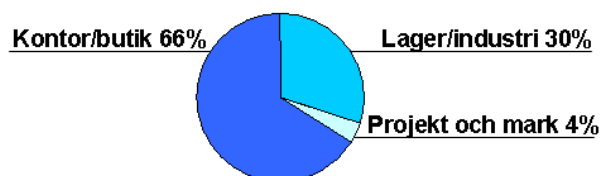
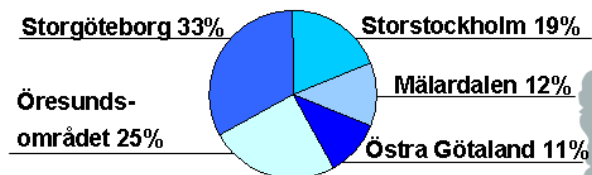
Här vill jag också passa på att presentera såväl dotterbolagen som ledningsgruppen i Castellum.

- Mitt namn är Tage Christoffersson. Jag är VD för Eklandia som förvaltar fastigheter för 5 miljarder i Göteborg
- Jag heter Christer Sundberg och är VD för Harry Sjögren. Vi äger fastigheter för 4,3 miljarder i Göteborg, Mölndal, Kungsbacka, Borås, Alingsås och Halmstad
- Gunnar Östenson VD för Briggen med fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg för nästan 7 miljarder
- Anders Nilsson heter jag och är VD för Brostaden. Brostaden förvaltar fastigheter värda 5,3 miljarder i Storstockholm
- Mitt namn är Claes Larsson, VD för Aspholmen med fastigheter för 3,3 miljarder i Örebro, Västerås och Uppsala
- Och jag heter Claes Junefelt, VD för Corallen Vi förvaltar fastigheter i Värnamo, Jönköping, Växjö och Linköping för totalt ca 3 miljarder

Som ni märker är detta stora bolag, oftast större än de mindre noterade fastighetsbolagen i Sverige. På koncernnivå finns ytterligare tre personer:

- Anette Engström heter jag, finansdirektör med ansvar för upplåning och finansiell riskhantering för Castellums kreditportfölj som uppgår till knappa 19 miljarder
- Mitt namn är Ulrika Danielsson, ekonomidirektör med ansvar för bl.a. att vi har bra ekonomiska uppföljningssystem och att ha en hög kvalitet på all information som lämnas till aktiemarknaden
- Henrik Saxborn, vice VD i Castellum med ansvar för affärsutveckling. Jag sitter också tillsammans med Håkan och respektive VD i styrelserna för dotterbolagen.

Fastighetsbeståndet



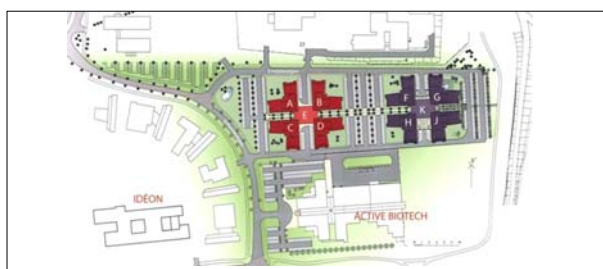
Castellum äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregioner och har valt att fokusera på högavkastande kontor/butiks- och lager/industrifastigheter.

Castellum finns i regioner där ca 60% av Sveriges befolkning bor. Vi kan också konstatera att alla dessa regioner har en stark tillväxt. Under 2007 etablerade vi oss på två nya orter – Linköping och Halmstad.

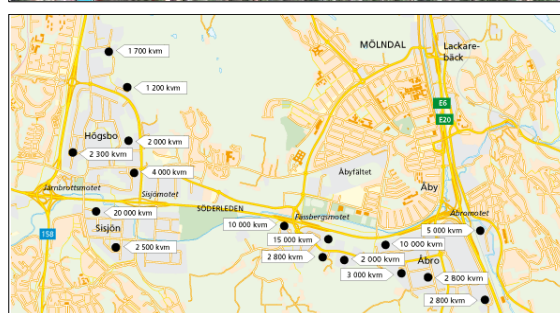
Jag vill påstå att såväl kunderna som fastighetsbeståndet väl speglar den svenska inhemska ekonomin – går det bra för Sverige går det bra för Castellum.

Pågående projekt och byggrätter

Pågående projekt 1 mdr



Byggrätter 800 tkvm



Projekt – ny- till och ombyggnationer har vid sidan av förvärv kommit att bli en allt viktigare del i Castellum. Därmed kan befintliga fastigheter utvecklas och efterfrågan från både nya och befintliga kunder kan mötas, oftast till bättre avkastning jämfört med rena förvärv.

Castellum har för närvarande en projektportfölj på runt 1 miljard och vi för hela tiden diskussioner med befintliga och nya kunder om eventuella nya projekt. Några exempel på igångsatta projekt är överst till vänster Forskaren på Ideon-området i Lund för 190 miljoner. Under den visas ett projekt för knappt 100 miljoner – en anläggning för Bilja i Kungsbacka.

Castellum har 800 tusen kvadratmeter outnyttjade byggrätter. Några av de mest intressanta visas på högersidan. Överst Smista Allé i Stockholm där det finns ytterligare 66 tusen kvadratmeter utöver de 22 tusen som redan byggts eller påbörjats. Underst en karta som utvisar större och mindre byggrätter i Högbo/Sisjön/Åbro i södra Göteborg.

Castellum har en stark balansräkning med en investeringskapacitet på 8 miljarder över de närmaste tre åren.

Utveckling

	2004	2005	2006	2007	Bedömn. 2008	Scenario 2009
Hyresvärde						
Vakanser						
Fastighetskostnader						
Räntekostnader						
Investeringsvolym						
Förvaltningsresultat	11%	11%	8%	5%		
Fastighetspriser						

Hur ser då Castellum mer specifikt på de närmaste kommande åren.

Hyresnivåerna har stigit med ett par procent per år under den senaste tiden och bedöms så göra även under 2008 och kanske även 2009. Merparten är dock utifrån indexuppräknningar och stigande tillägg för värme och fastighetsskatt. Den reala höjningen har därför varit ytterst begränsad. Ett trendskifte är dock att vi under 2008 börjat säga upp ett mindre antal kontrakt för omförhandling, vilket vi inte gjort på flera år.

På grund av negativ nettouthyrning åren efter förra högkonjunkturen, tillsammans med förvärvade vakanser, steg vakanserna under ett antal år. Senaste årens kraftigt positiva nettouthyrning och med den eftersläpning som finns i resultateffekten, har gjort att vakanserna vände under 2007 och bedöms minska under såväl 2008 som en bit in i 2009.

Fastighetskostnaderna stiger i princip med inflationen, vilket vi försöker motverka med vardagseffektiviseringar, exempelvis energisparprojekt. Vad som däremot är svårt att förutsäga är väderleken. Uppvärmning, kyla och snöröjning kan avvika kraftigt mellan olika år. 2007 var ett relativt billigt år och 2008 har börjat med en av de varmaste vintrarna någonsin. Scenariot för 2009 blir en återgång till ett normalår.

Marknadsräntorna sjönk under ett antal år för att börja vända uppåt i slutet av 2005 i takt med tillväxten i svensk ekonomi. Den allmänna uppfattningen är för närvarande att marknadsräntorna nått högsta läge under början av 2008. Med ett sådant scenario och med den fördröjning som ränteförfallostruktur i Castellums låneportfölj ger, kommer räntenivån att stiga under 2008 för att därefter plana ut.

För att nå tillväxtmålet måste investeringsvolymen vara på en hög nivå, utan att för den skull sätta volym framför avkastning. Under 2006 ökades investeringstakten till i storleksordning 2,5 miljarder. Takten har behållits under 2007 och målet är att fortsätta investera på samma nivå.

Det mest svåröversägliga är fastighetspriserna. Tillgångsslaget fastigheter har under ett antal år haft en mycket positiv utveckling. Denna utveckling kommer med stor sannolikhet inte att fortsätta. Frågan är snarare om priserna kommer att bestå eller sjunka.

För en prisnedgång talar bl.a.: Tidigare obalans mellan stor efterfrågan och begränsat utbud - Finansieringen och främst hög belåning har blivit allt svårare.

För en stabil prisnivå talar bl.a.: Det finns fortfarande mycket kapital som söker avkastning, exempelvis Castellum - Fortsatt bra och stabilt kassaflöde från fastigheterna - Finns, än så länge i alla fall, inga tecken på tvingande försäljningar.

Jag utesluter inte att det kan komma en mindre prisnedgång, men det behöver inte vara negativt för Castellum. I en sådan marknad uppstår många investeringsmöjligheter.

En försiktig och osäker bedömning får bli att priserna går ned något under 2008 men stabiliseras under 2009. Det är dock viktigt att konstatera att prisförändringar inte påverkar kassaflödet.

CASTELLUM

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att Castellum aldrig tidigare haft ett starkare kassaflöde, högre substansvärde eller högre utdelning än idag.

Castellum har en strategi med fokus på kassaflöde och låg finansiell risk. Med nöjda kunder, motiverade medarbetare och stark lokal närvaro, och därtill en stark finansiell ställning, bedömer jag förutsättningarna inför framtiden som mycket goda.

Därmed är mitt anförande slut.