

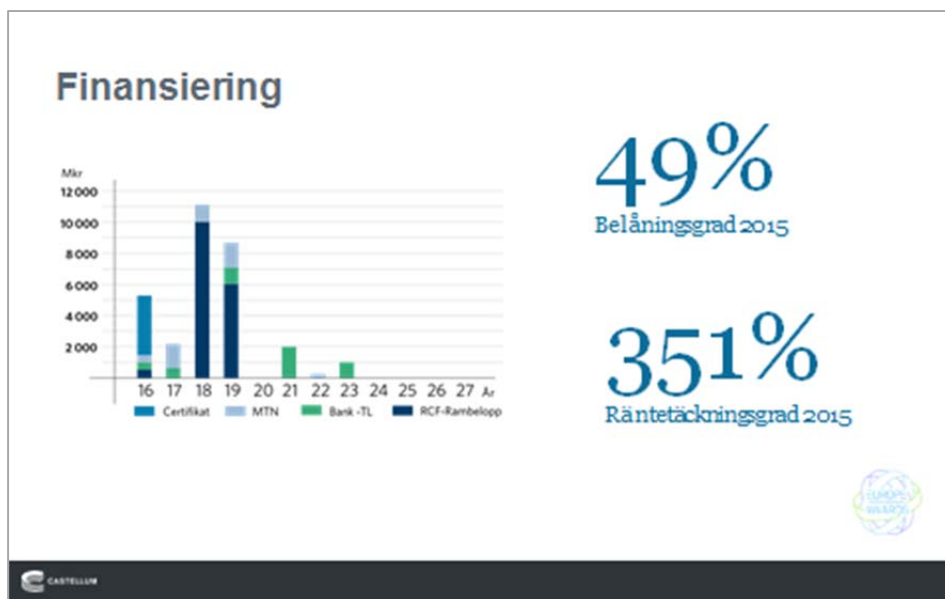
VD-tal stämman 2016



Hög aktivitet 2015

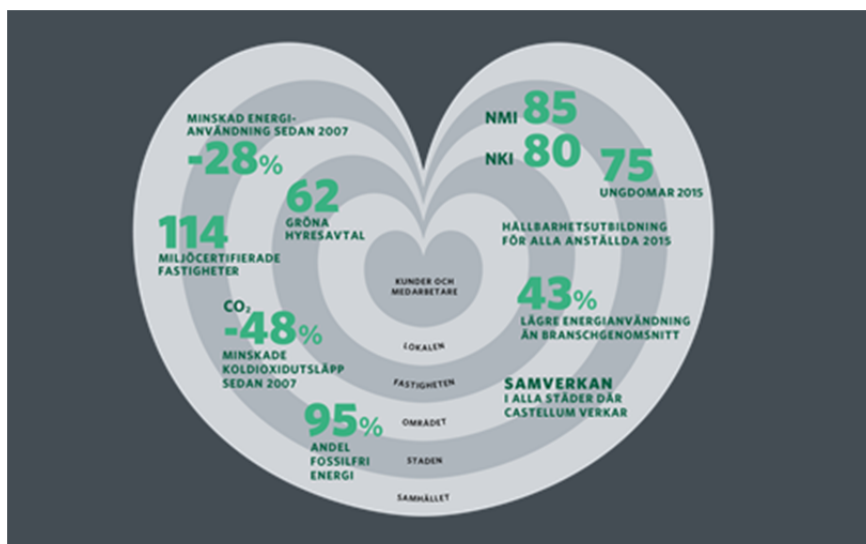
Jag stod här för ett år sedan och sa att 2014 varit ett aktivt år, men nu kan vi konstatera att 2015 har för Castellum varit ett mycket aktivt år. De senaste 15 månaderna har vi avyttrat fastigheter för 4 miljarder kr och samtidigt förvärvat fastigheter för 4,6 miljarder kr exklusive andelarna i CORHEI Fastighets AB. Vad är det då vi som är sålt och förvärvat:

- I slutet av januari 2015 fördubblades innehavet i Köpenhamn i en affär om 700 Mkr som också inkluderade en fastighet i Marievik i Stockholm.
- I mitten av april gjorde vi entré på en ny marknad, Norrköping, och etablerade oss i centrala Linköping via en affär innehållande fastigheter för ett värde av 2,4 miljarder kr. I mars i år förvärvade vi hela bolaget.
- Under hösten 2015 gjorde Castellum dessutom sin första etablering i stadsdelen Hyllie i Malmö - en högklassig kontorsbyggnad. Investeringen uppgick till drygt 300 Mkr.
- I Stockholm pågår en koncentration till utvalda delmarknader vilket inneburit att vi förvärvat fastigheter på Kungsholmen, i Hagastaden och i Marievik för över 2 miljarder kr och sålt för cirka en miljard kr i bl a i Akalla.



Starka finanser

Det har även varit hög aktivitet i förhandlingarna med våra kreditgivare vilket resulterade i att vi redan vid halvårsskiftet hade förlängt lånelöften, säkrat räntemarginaler om 18 miljarder kr och genomfört emissioner på obligationsmarknaden om 3,5 miljarder kr, vilket inneburit att vi har handlingskraft och kan finansiera framtida investeringar. Idag har bolaget över 5 miljarder kr i utnyttjade långfristiga krediter.

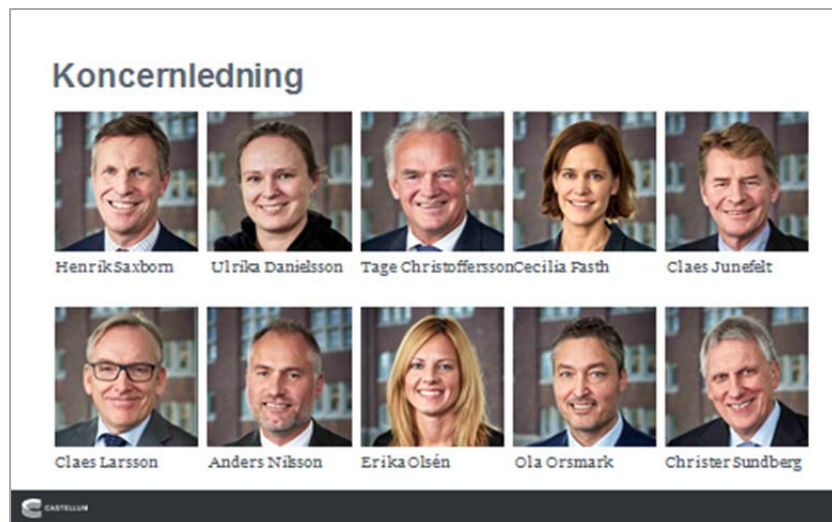


Belönat hållbarhetsarbete

Hållbarhet har alltid varit en naturlig del av Castellums verksamhet men de sista åren har vi satt ännu tuffare krav. Det har inte bara inneburit att vår energiförbrukning minskat med 28% sedan 2007 utan också att vi har minskat den med hela 5% under det senaste året. Men det som är viktigast är att vi bidrar till de samhällen där vi verkar och därför har vi bestämt att hela 4% av våra anställda skall vara lärlingar som vi hjälper in i arbetslivet – det resulterade i att vi hade hela 75 ungdomar som arbetade hos oss under 2015. Den andra satsningen jag vill nämna är att vi var det första fastighetsbolag som anslöt sig till ett Fossilfritt Sverige – ett regeringsinitiativ att göra Sverige fossilfritt.

Allt detta ledde till att vi blev utsedda till Europas mest hållbara fastighetsbolag – då vi tilldelades utmärkelsen *Business Leadership in Sustainability*. Det är väsentligt att alla förstår att det är lönsamt att skapa ett hållbart bolag och samhälle!

Som ett led i att ta allt mer ansvar för vår omvärld så kommer ni inte att få någon gåva utan vi har bestämt oss för att skänka de pengarna till Stadsmissionen och Läkare utan gränser istället, vilket jag hoppas att ni uppskattar.



Koncernledning

De som leder denna organisation och ser till att vi upprätthåller ett envist vardagsgnetande med stor kunskap vår ledningsgrupp - som i år innehåller av ett nytt namn. Så låt mig börja med att presentera Erika Olsen som är ny tillträd CIO och ansvarig för vår investeringsverksamhet.

- Ulrika Danielsson, Finans och Ekonomidirektör
- Tage Christoffersson, Affärsutvecklingschef
- Cecilia Fasth, VD för Eklandia här i Göteborg
- Claes Junefelt, VD för Corallen i Östra Götaland
- Claes Larsson, VD för Aspholmen i Mälardalen
- Anders Nilsson, VD för Brostaden i Stockholm
- Ola Orsmark, VD Briggen i Öresund
- Christer Sundberg, VD för Harry Sjögren med sin verksamhet i Västsverige

Sammantaget tar vi hand om nästa 5 000 kunder och tillsammans med 299 anställda som förvaltar och utvecklar 597 hus.

Resultaträkning

Mkr	jan-dec 2015		jan-dec 2014	
Hyrsvärde (fullt utnytt)	3 799	- 1 100 kr / kvm	3 794	- 1 100 kr / kvm
./. Vakanser	- 450	10 %	- 476	11%
Fastigheter och adm. kostnader	- 1 187	- 320 kr / kvm	- 1 204	- 300 kr / kvm
JV: Förvaltningsresultat	93		-	
Räntenetto	- 602	2,0% / 2,5 år	- 664	3,4% / 2,8 år
Förvaltningsresultat inkl. resultat JV	1 533	0,35 kr / aktie	1 450	0,84 kr / aktie
Tillväxt - mål 10%	6%		8%	
Värdoförändringar				
Fastigheter	1 837		344	
Derivat	216		- 660	
JV: Värdoförändringar och skatt	- 2		-	
Skatt	- 16		- 11	
Uppskjuten skatt	- 687		88	
Årets resultat	2 881	17,57 kr / aktie	1 211	7,38 kr / aktie
Förslagen utdelning, kr	4,90		4,60	

Resultatet av arbetet

Allt detta sammantaget innebär att tillväxten i förvaltningsresultatet under 2015 blev 6%. Vi levererar därmed ett förvaltningsresultat som vuxit med 83 Mkr vilket beror på minskad vakans, tillskott från investeringar och lägre kapitalkostnad. Sammantaget kan man konstatera att vi levererade stark tillväxt med hänsyn till de försäljningar som gjordes under året. Ser man isolerat till sista kvartalet så var tillväxten hela 13 procent, vilket bevisar att de genomförda åtgärderna har effekt.

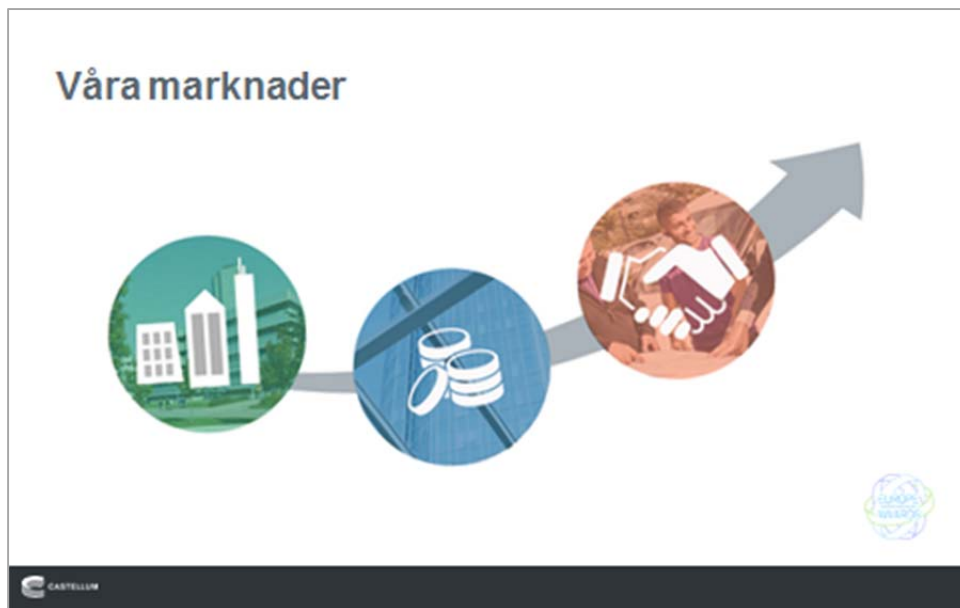
Balansräkning

MR	December 31, 2015	
Förvaltningsfastigheter	41 818	- 12 282 kr / kvm och 6,5% yield
Övriga tillgångar	834	
	42 652	
Eget kapital	15 768	Aktuellt substansvärde 18 046 MR / 116 kr Långsiktigt substansvärde 21 184 MR / 129 kr
Uppskjutet skatteskuld	4 200	
Derivat	1 117	
Räntebärande skulder	20 306	Belåningsgrad 49%
Övriga skulder	1 072	
	42 652	



Stark balansräkning

Vi har också skapat förutsättningar för framtiden då balansräkningen är stark. Fastigheter till ett värde av 42 miljarder kr, ett substansvärde som ökade med 13% i värde under året, men viktigast är belåningsgrad om endast 49% vid årsskiftet. Det innebär att vi har investeringskapacitet och kan välja framtida risktagande.



Våra marknader

Hur är det då på de marknader vi verkar d v s finansmarknaden, fastighets- och hyresmarknaden.

Finans

Finansmarknaden är vi beroende av då verksamheten vi bedriver är kapitalintensiv. Ett bolag som vårt med en solid balansräkning har hela tiden haft tillgång till kapital och jag är övertygad om att det kommer att bestå.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är idag en marknad med stor efterfrågan. Efterfrågan är dessutom större än utbudet och drivs av en stor tillgång till eget kapital. På den nuvarande fastighetsmarknaden är det fortsatt så att nästa fastighet som säljs fortsatt är dyrare än den förra.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är stark i alla våra orter och den är allra starkast där det är en låg vakansgrad och liten nyproduktionsvolym: det är orter som Göteborg och Stockholm men likväl Jönköping, Örebro o s v. Det möjliggör att vi idag kan omförhandla hyresavtal i centrala delarna av städerna.



Projekt

I en situation som denna med tre starka marknader och då speciellt hyresmarknaden med låg vakans så blir det viktigt att få fram så mycket projekt som vi kan finna i attraktiva lägen där våra kunder vill vara och tillsammans med oss utvecklas vidare. Det innebär att vi just nu arbetar med att få fram en mycket intressant projektportfölj för framtiden. Här har vår stabilitet, långsiktighet och nära samarbete med kunder och kommuner kunnat skapa förutsättningar runt om i Sverige för tillväxt.

På bilden visas ett antal potentiella projekt med en sammanlagd investeringsvolym om över 1 miljard kr.

Det är...

- Marievik i Stockholm
- Citypassagen i Örebro
- Kungspassagen i Uppsala
- Spiran i Norrköping
- Kungsportshuset i Göteborg

Aktien

	kr/aktie	Tillväxt			
		% av kurs 100 kr	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Förvaltningsresultat	9,35	7,0%	6%	7%	6%
Utdelning (föreslagen)	4,00	3,7%	7%	7%	6%
Årets resultat	17,57	13,2%	13,8%	12,5%	8%
Div 1,1N värdepappers & gN skatt	11,56	8,7%			
Långsiktigt substansvärde	100	97,0%	13%	9%	6%
Totalavkastning inklusive utdelning			4,5%	14,5%	8,5%



Aktien

Vid årsskiftet var vi 19 100 aktieägare, en ökning med 2 830 sedan förra året, och 50% av aktierna ägdes av utländska ägare. Och ni kan se att vi fortsätter öka utdelningen i takt med tillväxten i förvaltningsresultatet.



Framtid

Vi kommer att se ett Sverige som kommer att utvecklas mycket under de närmaste åren. Det kommer att vara viktigt att vara rätt placerad i orter som växer och där våra kunder har möjlighet att växa. Det kommer också vara viktigt att delta i den teknikutveckling som pågår.

Castellum kommer att gynnas av att vi fortsätter att vara Sveriges främsta förvaltare och utvecklare, som är med och skapar ett mer hållbart samhälle. Detta gör att vi kommer att vara en attraktiv samarbetspart för kunder såväl som kommuner och där igenom skapa aktieägarvärde.

Summering

Så summan av detta idoga arbete 2015 har inneburit att vi har en omförhandlad låneportfölj, stärkta positioner och dessutom ökat antal framtid projekt i pipeline. Vi har helt enkelt skapat förutsättningar för att kunna leda och utvecklas vidare. Vi kommer att ha kapacitet att nettoinvestera minst 5% av vår balansräkning. Detta tillsammans med vår befintliga fastighetsportfölj ger möjlighet att fortsätta öka förvaltningsresultatet och därmed utdelningen till oss aktieägare.

Tack