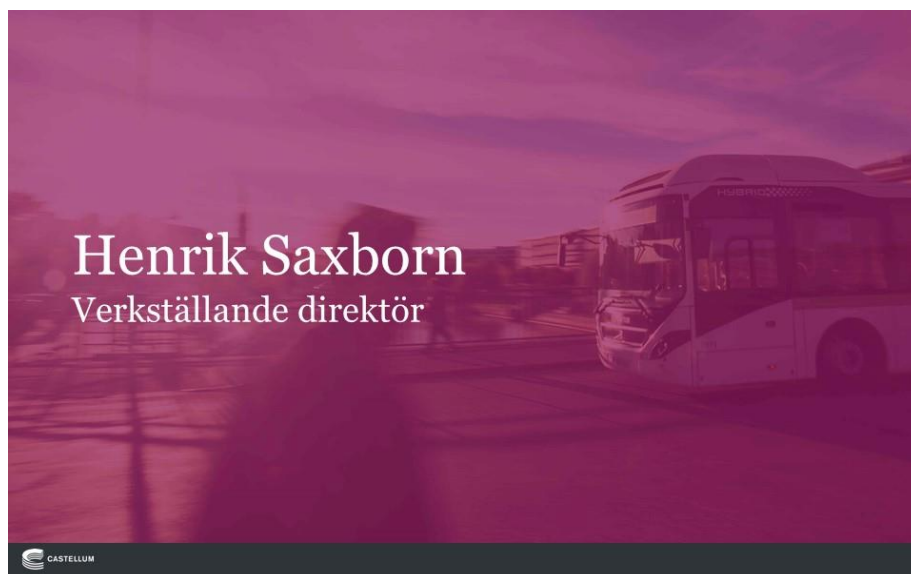
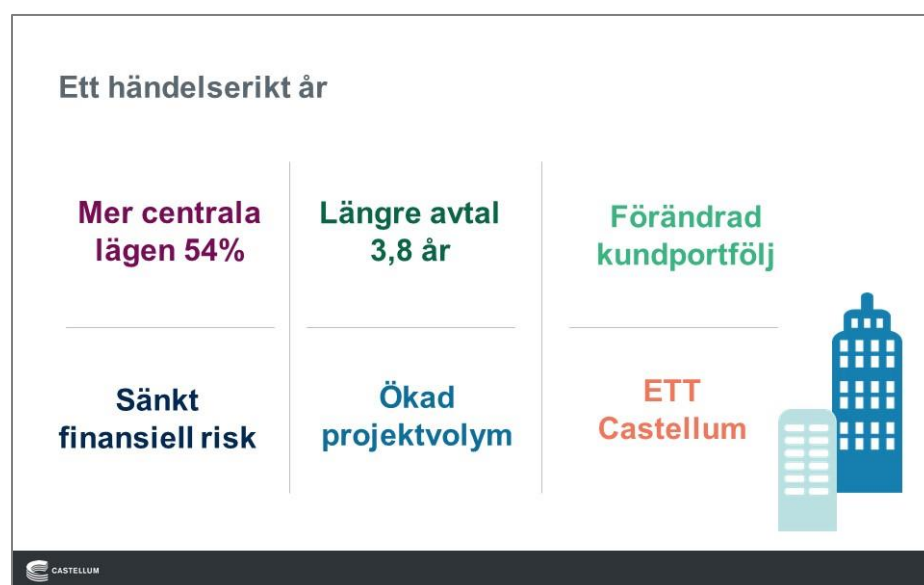




2016 - året då mycket gick i mål!



2016 hände "allt" i Castellum. Ett stort strategiskt förvärv, betydande försäljningar, omorganisation och varumärkespositionering, bara för att nämna några saker.

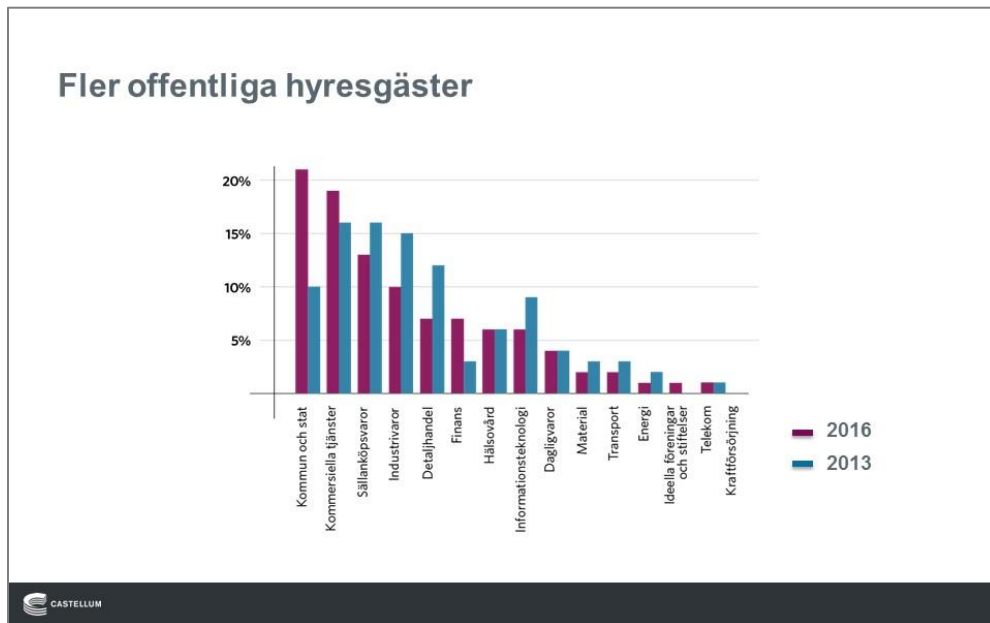
Vi har under det gångna året både förstorat portföljen från 42 till 71 miljarder kronor och ompositionerat portföljen. Fastigheterna finns nu i områden med högre tillväxt och portföljens kvalitet har dessutom ökat. Detta syns tydligt då vi idag har ett bestånd med mer än hälften av värdet i centrala lägen vilket skall jämföras med att det för tre år sedan endast utgjorde en tredjedel. Vi har mycket starka fästen i våra städer, från Sundsvall till Köpenhamn, och är en av de absolut starkaste aktörerna på varje ort.

Vi kan också konstatera att det framför är allt kontorsandelen som har ökat och utgör hela 80 % av värdet idag.

Kvalitetsförändringen i vår portfölj syns tydligt i värdet av fastigheterna som har gått från 10 000 kronor per kvm till cirka 16 000 kronor per kvm. Detta beror förstås till viss del på

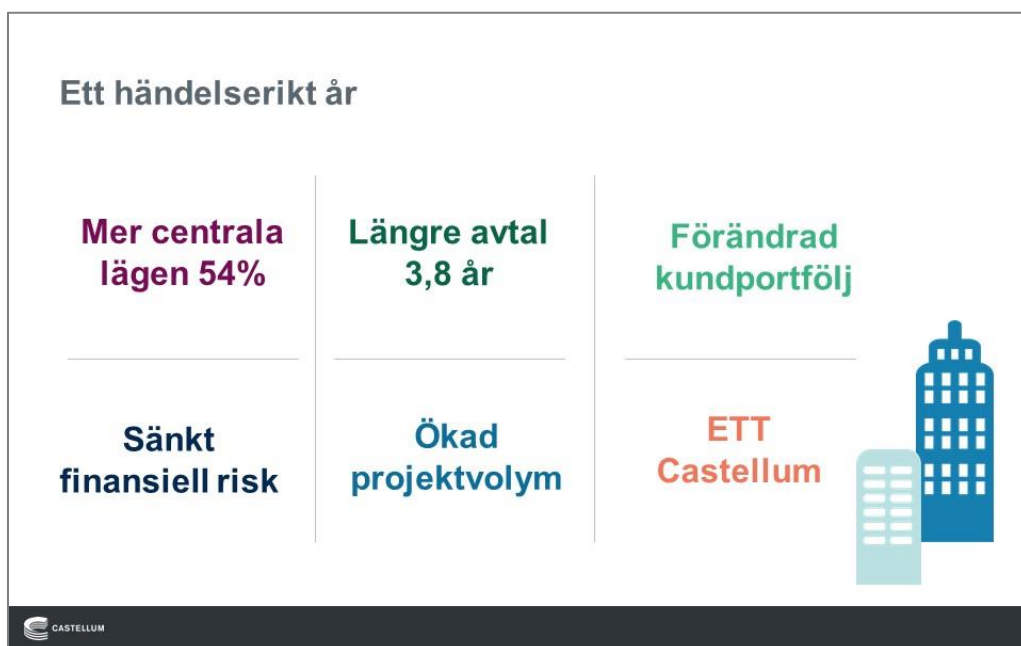
generellt ökade fastighetsvärden men till absolut största del av den förändring av portföljen som skett.

Förflyttningen har dessutom inneburit att vårt bestånd idag består av betydligt längre kontrakt och den genomsnittliga kvarstående kontraktstiden var vid årsskiftet 3,8 år vilket är en stor förändring från tidigare 3,3 år i snitt.



Som ni ser på bilden så har andelen offentliga kunder ökat, främst till följd av förvärvet av Norrporten. Det innebär att över 20 % av hyresintäkterna idag kommer från stat och kommun. Det ger en mycket intressant tillväxtmöjlighet i ett segment som kommer att öka. Dessutom bidrar det naturligtvis med stabilitet och mycket krävande kunder vilket vi ser som positivt.

Då går vi tillbaka tillbaka till min översiktsbild och tittar på den nedre delen av den.



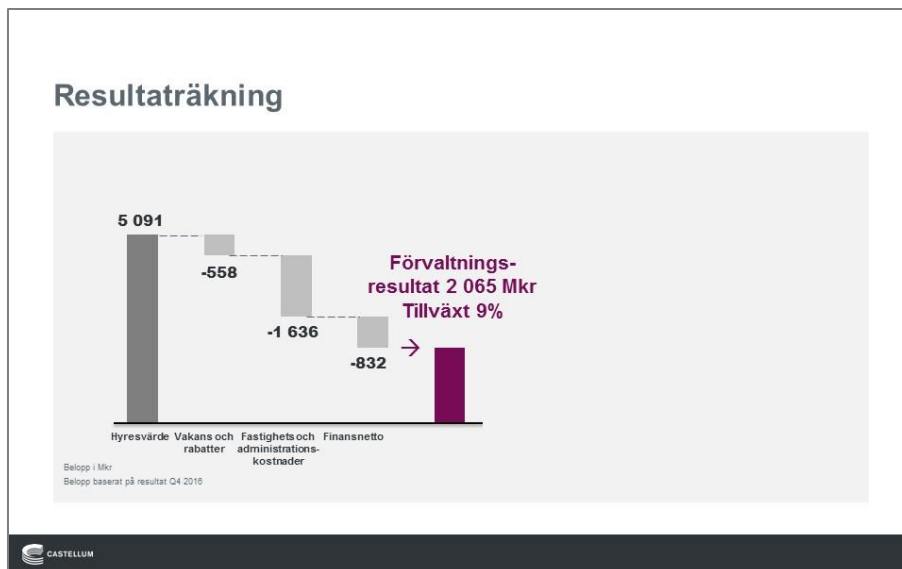
Vi har via försäljningar och förändring av den finansiella portföljen minskat den finansiella risken genom fler finansieringskällor och lägre belåningsgrad, från tidigare över 50 % till endast 47 % vid årsskiftet.

Till detta kommer ett idogt arbete med att förändra vår organisation i syfte att möta framtida utmaningar och skapa aktieägarvärde samt öka vår projektportfölj. De idag beslutade projekten uppgår till en volym om 4,5 miljarder kronor och har en årstakt om cirka 2,2 miljarder kronor. Detta gör att Castellum nu definitivt etablerar sig som en av Sveriges största kontorsbygggherrar - om inte den största.

Att detta dessutom kan göras till en låg risk, med spridning över ett tjugotal samtida projekt, och långt fler hyresgäster, gör att vi funnit en form för att på ett mycket attraktivt sätt skapa intressanta, hållbara investeringsmöjligheter för våra kunder vilket innebär att vi nu på allvar är med och bygger svenska städer.

Bilden som framträder är ett nytt Castellum, under ett och samma varumärke, väl positionerat för högre tillväxt och med ett ännu lägre finansiellt risktagande än tidigare.

Resultat 2016



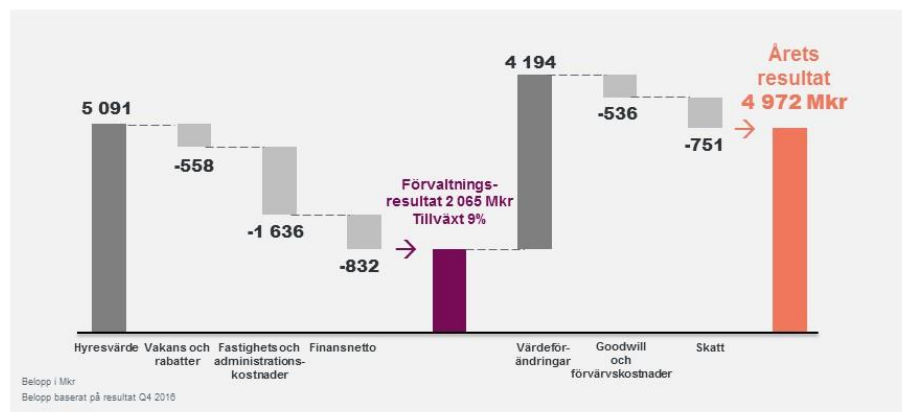
Tittar vi på resultatet i siffror så kan ju den ökade aktivitetsnivån 2016, med förvärv såväl som försäljningar, göra bokslutet lite mer utmanande att ta till sig än vid ett normalt år. Det vi ser är resultatet av ett mycket gott arbete genomfört av en organisation som klarat att sälja och köpa fastigheter, ta hand om kunderna och hyra ut mängder av lokaler.

Börjar vi uppifrån så ökade intäkterna med hela 2% i jämförbart bestånd trots att vi i stort sett hade nollinflation så detta är ett resultat av omförhandlingar och investeringar och Castellums specialitet - en garanterad hyreshöjning med 2% även vid lägre inflationstakt. Vi nådde under året en uthyrningsgrad om hela 91,3 %, vilket är det högsta siffran på 15 år.

Fastighets- och administrationkostnader såväl som finanskostnader var stabila under året.

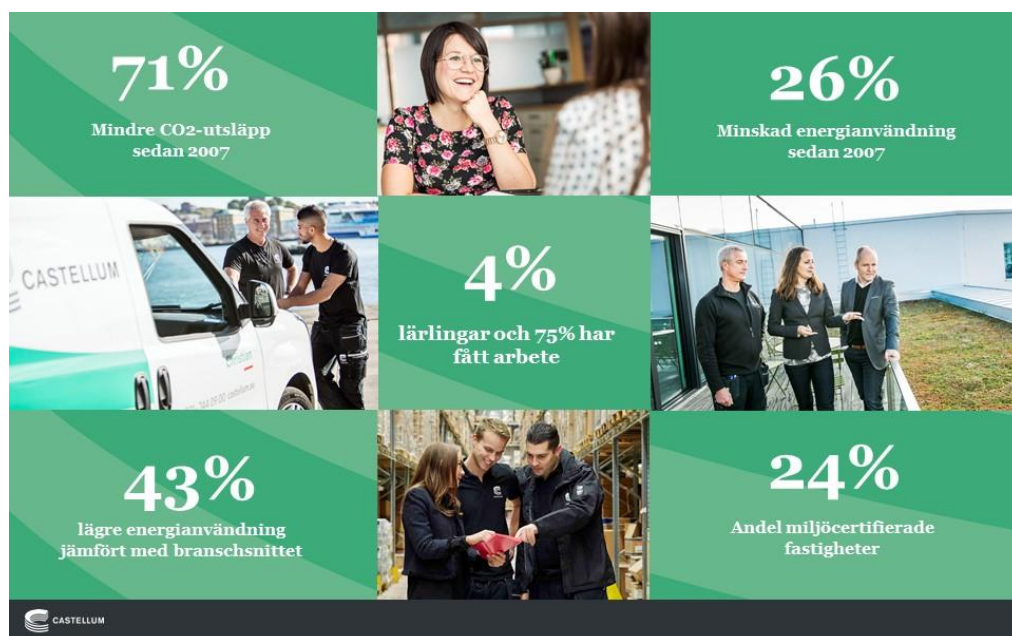
Med dessa förutsättningar växte alltså förvaltningsresultatet med 9% med hänsyn tagen till den nyemission som gjordes. Att under dessa premisser kunna skapa en tillväxt om hela 9% per aktie känner jag mig utomordentligt nöjd med.

Resultaträkning



Längre ner i resultaträkningen så återfinner vi värdeförändringarna där ökningen av värdet på fastigheterna var hela 6% till följd av en mycket stark fastighetsmarknad och många färdigställda projekt. Värdeförändringarna var som högst i våra två större städer, Stockholm och Göteborg, och något svagare i Öresund. Efter att vi tagit hänsyn till förvärvskostnader, goodwill till följd av förvärvet samt skatt är vi tillbaka på 5 miljarder kronor och därmed årets resultat.

Hållbarhet



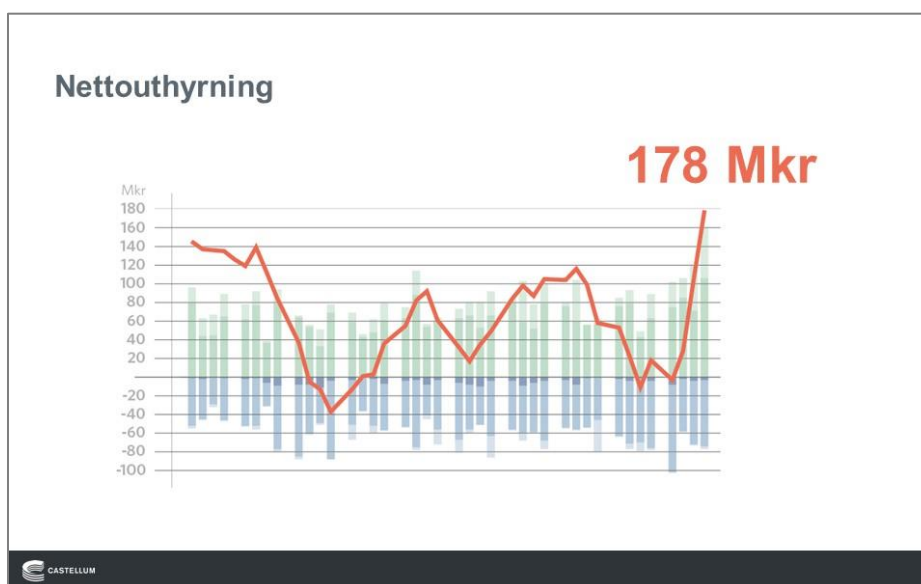
Det är inte endast i ekonomiska termer vi nått ett gott resultat under 2016 utan även inom hållbarhet där vi belönats med flera prestigefyllda priser. Vi kan säga att vi har vunnit VM-guld och dessutom tagit en plats i det prestigefyllda Dow Jones Sustainability Index. Castellum är ett av endast åtta listade svenska företag som kvalificerat sig för detta och det enda fastighetsbolaget i Norden.

Hur har vi då gjort?

För det första så är hållbarhet inte något ”på sidan av” verksamheten, utmaningen är att integrera detta i allt vad vi gör. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till en bättre förvaltning och god kontroll av fastigheterna. Som vår styrelseordförande nyss berättade så har vi bland annat utgått från FN:s globala hållbarhetsmål och mappat vilka områden som är relevanta för Castellum.

Det som varit framgångsfaktorn har varit att sätta tuffa mål, skapa engagemang samt vara transparenta och redovisa vad vi gör. Ser man till vad som åstadkommit de senaste åren så har vi lyckats minska vår energianvändning med en fjärdedel och vi har minskat våra fossilutsläpp med tre fjärdedelar. Men det som värmer mest om hjärtat är att vi kunnat erbjuda ungdomar jobb och en första inkörsport till arbetslivet. Under 2016 var 4% av vår arbetsstyrka lärlingar och hela 75% har fått arbete efter sin tid hos oss. Det senaste tillskottet är att vi nu erbjuder oss att bidra till att skapa lärlingsplatser i våra större projekt, i samarbete med entreprenörerna. Detta har till exempel gjorts vid två arbetsplatser här i Göteborg och alla lärlingar har efter projektens slut fått anställning.

Nettouthyrning



2016 avslutas med en mycket stark nettouthyrning som innebär att vi under året tecknade ca 750 kontrakt och hyrde ut lokaler för nära 500 miljoner kronor i årshyror. Nettouthyrningen uppgick till 178 miljoner kr.

Uthyrningen har varit stark inom alla regioner och tittar man på hur det fördelar sig så kan man konstatera att uthyrningen i befintligt bestånd har förbättrats med över 60Mkr från förra året och förbättringen i projekten är otroliga 100Mkr.

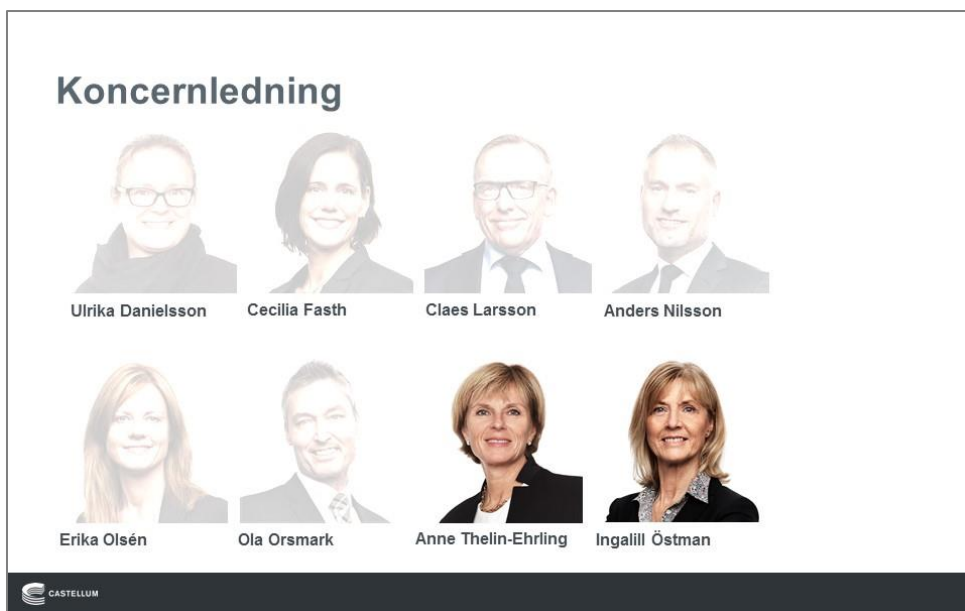
Organisation och ledningsgrupp



Allt vad vi åstadkommit det senaste åren är ett resultat av ett mycket gott arbete genomfört av en organisation som klarat att sälja och köpa fastigheter, ta hand om kunderna och hyra ut mängder av lokaler. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare som har gjort detta möjligt.

Att Castellum är en effektiv och dedikerad organisation beror naturligtvis till stor del på att jag har förmånen att arbeta med en engagerad ledning.

Först vill jag välkomna två nya medlemmar som har tillkommit sedan förra året:



Anne Thelin-Ehrling som är HR-chef har varit i bolaget sedan början av 2016. Anne har en lång och bred erfarenhet från strategiskt och operativt HR-arbete inom många olika branscher.

Ingalill Östman som sedan januari ansvarar för kommunikation och marknadsföring har en gedigen erfarenhet från liknande positioner inom en rad globala industrikoncerner.

Välkomna!

Koncernledning



Ulrika Danielsson



Cecilia Fasth



Claes Larsson



Anders Nilsson



Erika Olsén



Ola Orsmark



Anne Thelin-Ehrling



Ingalill Östman



Förutom dessa två starka kort, håller jag en redan stark hand i form av ledningen sedan tidigare bestående av Cecilia Fasth, Ola Orsmark, Claes Larsson och Anders Nilsson som ansvarar för var sin geografisk del av vår portfölj. Var och en av våra fyra regioner har i dag ett fastighetsbestånd som vida överstiger många noterade kollegor.

Anders ansvarar för Stockholm/Norr, ett bestånd bestående av fastigheter för 20 miljarder kronor som sträcker sig från Sundsvall till Stockholm.

Claes ansvarar för region Mitt som består av hela sju tillväxtstäder från Uppsala till Växjö. Detta område innefattar otroliga 1,3 miljoner kvm och 1 800 kunder.

Här i väst är det Cecilia som är ansvarig för regionen med hela 200 fastigheter och som ni kanske sett så görs just nu stora ombyggnationer i centrala Göteborg. Vi bygger nytt på Lindholmen och skapar ett nytt logistikcenter vid Hamnen.

I Öresund är Ola ansvarig för både den svenska och den danska sidan med nya stora fastighetsbestånd mitt inne i Helsingborg och centrala Köpenhamn. Sammantaget är fastighetsbeståndet värderat till hela 15 miljarder kronor i regionen.

Koncernledning



Ulrika Danielsson



Cecilia Fasth



Claes Larsson



Anders Nilsson



Erika Olsén



Ola Orsmark



Anne Thelin-Ehrling



Ingalill Östman



Den som håller ihop alla våra större investeringar såväl som portföljstrategierna, och därmed vad vi skall äga i framtiden, är Erika Olsén.

Ulrika Danielsson som är ekonomi- och finansdirektör, har ett vitt och stort ansvar då hon ansvarar för IR, redovisning och finansiering såväl som IT.

Nuläge våra marknader



Tittar man på de tre marknaderna som vi verkar på - hyresmarknaden, fastighetsmarknaden och finansmarknaden - så kan vi fortfarande konstatera att vi lever i en väldigt väl fungerande omgivning.

På vår kanske viktigaste marknad, hyresmarknaden, handlar det ju om att vi skall kunna hyra ut lokaler och läget i dag är gott eftersom det råder ett underskott på nyproducerade kontorsytor, samtidigt som våra städer växer. Det har skapats en situation där det är svårt att få tag i kontorslokaler framförallt i centrala Stockholm liksom i Göteborg. Det gör att hyror drivs upp till nya nivåer vilket skapar praktiska problem för våra kunder, något som inte acceptabelt. Min uppfattning är att hyresmarknaden fortsatt kommer vara så positiv att vi fastighetsägare såväl som kommunerna kommer att ha allt större problem att försörja kunderna med intressanta lösningar som möter deras behov av lokaler.

Fastighetsmarknaden präglas fortfarande av större efterfrågan än utbud vilket gör att även här drivs värdena uppåt. Den starka efterfrågan beror främst på att vi sparar ihop mycket pensionskapital i världen. Detta måste placeras och svensk fastighetssektor betraktas som ett intressant alternativ i jämförelse med andra delar av Europa. Marknaden är idag lika god som den var före årets slut 2016, men kan komma att påverkas av kommande nya regler eller händelser utanför Sveriges gränser.

Den kanske viktigaste faktorn för att kunna bedriva ett fastighetsbolag är att ha tillgång till kapital och vi kan konstatera att Castellum aldrig haft några problem att förse bolaget med detta. Den senaste i raden av ny finansiering var ett lån från EIB för utveckling av två mycket hållbara fastigheter.

Framtid



Vi vet sedan länge att vår värld blir allt mindre, något man brukar kalla globalisering. Eller om du så vill, det blir lättare att hålla kontakt med sitt nätverk dygnet runt och penningströmmar färdas över världens alla länder för att investeras i nya regioner, vilket påverkar oss.

Men de två trender som kommer att påverka Castellum allra mest, och redan har en påverkan på oss, är urbanisering och digitalisering. Vi märker redan den starka effekten av att tillväxten är stark i våra största städer Stockholm, Göteborg och Malmö, men också i alla universitetsstäder - helt enkelt där Castellum finns.

Den andra starka trenden som kommer att påverka oss alltmer är digitaliseringen – en korsbefruktning mellan befintlig teknik, mobilitet och kreativitet. Här tar vi steg för att utvecklas med våra kunder.

Med 6000 kunder som alla avser att växa kommer vi att vilja växa med dem. Det innebär att vi måste hjälpa till att skapa förutsättningar för kunderna att göra lönsamma och hållbara affärer.

Vad innebär det då?

- Vi kommer att fortsätta att skapa fler arbetsplatser i alla våra kontorshus.
- Vi kommer att vilja vara med att utveckla transtportströmmar kring våra logistikfastigheter så att kunderna, snabbare och billigare, skall kunna få sina leveranser.
- Vi kommer att verka för att man skall kunna promenera på gatan utanför våra hus, fika på cafét, handla i butiken och känna trygghet.
- Vi vill fortsätta att vara med utveckla kundens affär vilket i framtiden innebär att vi kommer att ha kontakt alltmer med kundernas anställda.

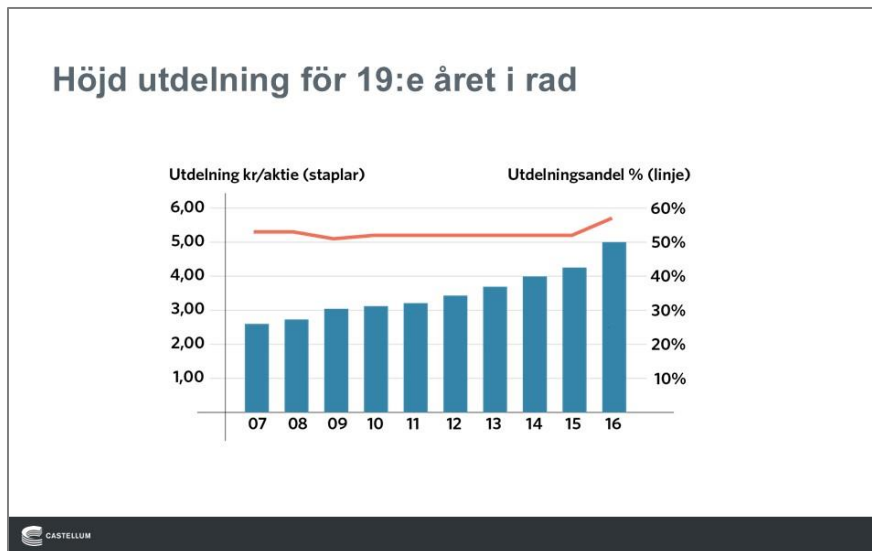
Så när vi träffas om ett år är jag övertygad om att vi kommer att tala om framtidens kontor, om hur det kommer att förändra människors beteende och synen på arbete och framförallt hur det kommer påverka ett bolag som Castellum.

För att möjliggöra detta krävs:

- Styrka
- Kunskap
- Möjligheter att bygga
- Långsiktighet

Castellum har alla dessa egenskaper.

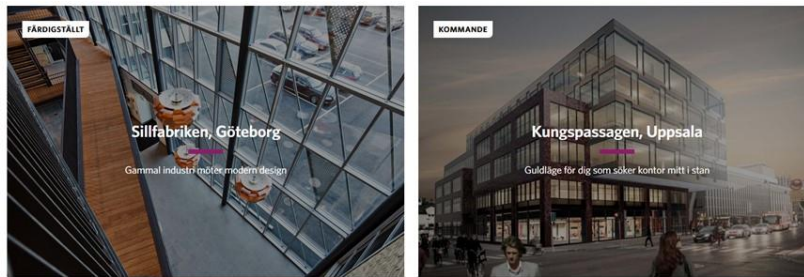
Utdelning



För att summera – vi gör allt i syfte att skapa aktieägarvärde och blickar vi tillbaka på 2016 så var det ett bra år att äga en Castellumaktie hur vi än mäter, vilket är extra roligt att konstatera efter ett så händelserikt år. Som ett bevis på ett starkt år 2016 men självklart också som ett styrkebesked inför framtiden så har styrelsen valt att föreslå en utdelning om 5 kronor per aktie. Det innebär att om stämman i dag så beslutar, kommer utdelningen att höjas med 18% jämfört med förra året. Det betyder också att vi höjt utdelningen varje år som Castellum funnits på börsen och att detta därmed blir det 19:e året i rad.

Jag vill passa på att framföra ett varmt tack till er aktieägare för ert fortsatta förtroende!

Stark position för framtiden



Till sist en liten framåtblick. Som ett bevis på den framtida potentialen så vill jag dela med mig av några av våra fantastiska projekt.

Vi har under de senaste åren systematiskt ökat projektvolymen till att idag omfatta 4,5 miljarder kronor i projekt under produktion och jag kan nämna att lika mycket finns i framtida projekt som väntar på kunder eller detaljplan. Detta innebär att vi har möjlighet att skapa högre avkastning och producera nya och mer attraktiva byggnader som utformas efter den senaste tekniken. Här ser ni några exempel på alla de projekt som nu planeras eller byggs. Det rör sig om allt från större nyproduktioner eller ombyggnationer av centrala kontor till nya logistikanläggningar som den vi nu börjar producera nära Göteborgs hamn.

Jag ser med tillförsikt fram emot ett fortsatt spännande 2017 och att få berätta mer om detta när vi ses igen om ett år.

TACK!

