

# Vd-tal Castellums Årsstämma 2018



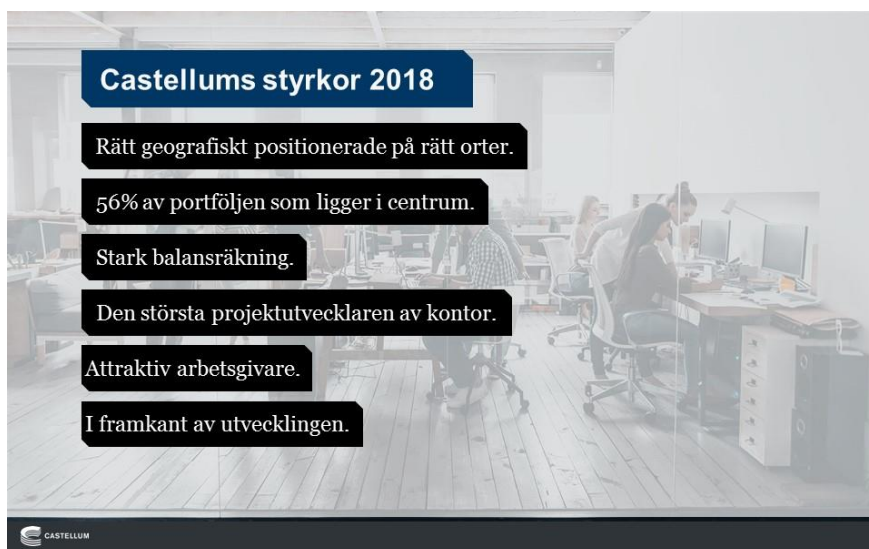
## En värd bortom det förväntade

Ordförande, kära aktieägare,

En värd bortom det förväntade – det är Castellums vision!

Vi vill vara en fastighetsägare som erbjuder mer än våra konkurrenter, tänker på människan, på arbetsplatsen och vara med och utveckla nya hållbara lösningar för framtiden.

Hur ser det då ut i dag?



### Castellums styrkor 2018

Rätt geografiskt positionerade på rätt orter.

56% av portföljen som ligger i centrum.

Stark balansräkning.

Den största projektutvecklaren av kontor.

Attraktiv arbetsgivare.

I framkant av utvecklingen.

## Castellums styrkor 2018

Vi har flyttat portföljen så att vi är placerade i de städer och delmarknader där Sverige och Danmark kommer att fortsätta att växa, med 53% av portföljen i de stora städerna och 56% av beståndet i städernas centrum.

Vi har en stark balansräkning som ger oss utrymme för handlingsfrihet.

Och vi är det bolag som hyr ut mest kontor i Sverige per år.

Castellum har en lång tradition och mycket kunskap när det gäller förvaltning och kundvård. Detta bevisas år efter år genom våra höga resultat i olika mätningar. De senaste åren så har vi också skapat en allt starkare projektkompetens och vi kan nu skryta med att vara den största eller åtminstone en av de största producenterna av kontorsyta i Sverige - en position som vi kommer att behålla.

För att detta skall vara möjligt så har vi arbetat hårt med att vara en riktigt bra arbetsgivare. Vi vill attrahera de bästa. Och jag kan intyga att arbetet med att göra oss till intressanta för nästa generations anställda är riktigt stimulerande. Vi ser hur vårt genuina hållbarhets- och utvecklingsengagemang attraherar. Vi bygger just nu inte bara en allt mer effektiv organisation utan fyller på med mängder av fantastiska kollegor.

Det här är riktigt roligt!

De som gör detta möjligt är alla våra 384 medarbetare som leds av mina härliga kollegor ledningsgruppen. Gruppen har förändrats något under året så låt mig först presentera de nya:

## Castellums ledningsgrupp



Mariette Hilmersson



Olof Gertz



Per Gawelin



Ulrika Danielsson



Erika Olsén



Ingalill Östman



Ola Orsmark



Anders Nilsson



## Ledningsgrupp

**Mariette Hilmersson**, började som VD för region Väst i februari och senast kommer hon från Framtiden-koncernen där hon var VD och koncernchef. Hon ansvarar för vår verksamhet som sträcker sig från Alingsås och Lerum ner till Halmstad.

**Olof Gertz**, har arbetat med oss i flera år i det fördolda och har nu på konsultbasis klivit in i rollen som HR-direktör. Olof har mångårig erfarenhet inom HR på globala företag, bland annat Vattenfall och DeLaval.

**Per Gawelin**, klev in som VD för Region Mitt den 1 januari och kommer att ansvara för alla våra sex städer i den regionen med ett fastighetsvärde om cirka 18 miljarder kr. Per har varit en drivande kraft i bolaget sedan 12 år tillbaka.

Och sedan tidigare består ledningen av:

**Ulrika Danielsson**, CFO, har haft den rollen sedan 2006, med ett ansvar som i dag innefattar redovisning, finans, investerrelationer och IT.

**Erika Olsén**, vår CIO sedan 2015, är den som håller ihop alla våra större investeringar såväl som portföljstrategierna och därmed vad vi skall äga i framtiden.

**Ingalill Östman**, har sedan mer än ett år har ansvarat för all kommunikation i koncernen. Under året har vi förstärkt vår kommunikation och arbetar med att marknadsföra ETT Castellum.

**Ola Orsmark**, är VD för region Öresund sedan 2014 med ett fastighetsbestånd i Skåne och Köpenhamn som står för cirka 20% av fastighetsvärdet. Och för någon vecka sedan såg ni att vi kommer att bygga Malmös största huvudkontor till E.ON. Jag kommer tillbaka till det senare.

**Anders Nilsson**, har varit VD sedan 2006 och är idag ansvarig för den största regionen som innefattar Stockholm, Uppsala, Gävle och Sundsvall med fastigheter till ett värde om nästan 30 miljarder kr.

Låt oss då gå in lite mer i detalj på vad som hänt under året...



**Castellum 2017**

	2017	2016
<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	<b>2 530</b>	2 065
<i>D:o kr/aktie</i>	<b>9,26</b>	8,80
<i>D:o tillväxt</i>	<b>+5%</b>	+9%
<b>Värdoförändringar fastigheter, Mkr</b>	<b>4 540</b>	4 085
<b>Nettoinvestering, Mkr</b>	<b>5 613</b>	24 737
<b>Nettouthyrning, Mkr</b>	<b>310</b>	178
<b>EPRA NAV, kr/aktie</b>	<b>153</b>	133
<b>Belåningsgrad</b>	<b>47%</b>	50%
<b>Utdelning kr/aktie (föreslagen)</b>	<b>5,30 kr</b>	5,00 kr
<i>D:o tillväxt</i>	<b>+6%</b>	+18%

 CASTELLUM

## Castellum 2017

Till att börja med så var 2017 ett mycket intensivt år, och Castellum är inte det samma som för ett år sedan.

Det har varit stort tryck i uthyrningsaktiviteterna, många nya projekt och fortsatt utveckling och trimning av vår organisation. Vi kunde också hålla fast vid vår position som ledande i vår sektor inom hållbarhet och dessutom startade vi Sveriges första utvecklingslabb i fastighetssektorn - Next20.

I slutet av året kunde vi summera att vi skrivit 930 nya kontrakt med ett värde på 600 Mkr vilket gav en nettouthyrning på 310 Mkr. Det är den starkaste uthyrningen i Castellums historia, och som jag nämnde inledningsvis tror jag att vi skrivit under flest nya, kommersiella kontrakt i Sverige under året.

Vid utgången av förra året kunde vi omförhandla ungefär 3 000 kontrakt. Vi stängde omförhandlingen av dem för 1 400 stycken. Fantastiskt arbete helt enkelt.

Och jag är stolt över att vi har kunnat spara 120 Mkr i integrationsprocessen med Norrporten som kommer att slutföras halvåret i år.

## Balansräkning 2017-12-31

Mkr	2017-12-31	
Förvaltningsfastigheter	81 078	~ 18 268 kr/kvm och 5,5% yield
Goodwill	1 659	
Övriga tillgångar	975	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 712</b>	
Eget kapital	33 736	NNNAV 37 632 Mkr/138 kr
Uppskjuten skatteskuld	8 405	NAV 41 834 Mkr/153 kr
Derivat	1 352	
Övriga avsättningar	5	
Räntebärande skulder	38 226	Belåningsgrad 47%
Övriga skulder	1 988	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>83 712</b>	



## Balansräkning

När vi gick in i 2017 hade vi sålt 10% av tillgångarna och under året har vi investerat genom förvärv och nybyggnation. Resultatet är att portföljen har gått från ett värde av 71 miljarder kr till 81 miljarder kr. Lite mindre än hälften på grund av värdeförändringar och hälften som en effekt av investeringar.

Vi har alltså flyttat substansvärdet, från 133 till 153 kr, en 15% tillväxt efter avdrag för 5 kr i utdelning. Så belåningsgraden, gick ner till 47%. Därmed fortsatte vi investeringen i år och översteg våra 5% vägledning då vi nettoinvesterade för 5,6 miljarder kr.

## Resultaträkning 2017

Mkr	jan-dec 2017		jan-dec 2016	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	5 806	~ 1 341 kr/kvm	5 091	~ 1 304 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 624	9%	- 558	9%
Fastighetskostnader	- 1 605	~ 366 kr/kvm	- 1 497	~ 376 kr/kvm
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 577</b>		<b>3 036</b>	
Centrala administrationskostnader	-162		-139	
Räntenetto	-885	2,4%	-832	2,7%
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 530</b>	9,26 kr/aktie	<b>2 065</b>	8,80 kr/aktie
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-5		-163	
Förändring goodwill	-		-373	
Värdeförändring Fastigheter	4 540		4 112	
Värdeförändring Derivat	247		82	
Skatt	-1 436		- 751	
<b>Årets resultat</b>	<b>5 876</b>	21,51 kr/aktie	<b>4 972</b>	21,20 kr/aktie



## Resultaträkning

Om vi så går över till resultatet kan vi se att Castellum är oöverträffat när vi tittar på kassaflödet/intäkterna från fastighetsförvaltningen eller på det totala resultatet. Det beror på Norrportenförvärvet och riktigt bra hyresmarknader.

Förvaltningsresultatet ökade med 465 Mkr eller 23% i absoluta tal men eftersom Norrporten finansierades genom emissioner, var tillväxten per aktie, den som Castellum har som mål, 5%. Goda marknader i kombination med investeringar gör att resultatet efter skatt landade på hela 5,9 miljarder kr.



## Utblick 2018

Hur kommer då 2018 att se ut?

Om vi börjar med **fastighetsmarknaden** så kunde vi under förra året konstatera att intresset för fastigheter var stort vilket ledde till ökande fastighetsvärden. Jag kan nu konstatera att efterfrågan kvarstår för kontor såväl som för logistik i våra städer. Detta i kombination med ökande hyresnivåer, leder mig till att tro på stabila och fortsatt ökande fastighetsvärden i närtid.

Det är tydligt att det finns en skillnad mellan marknaden för bostäder och vår kommersiella marknad. En historisk skillnad!

**Finansmarknaden** är en marknad under fortsatt förändring där vi ser möjligheter att utnyttja en aktiv obligationsmarknad såväl som en konkurrensutsatt banksektor. Detta gör att vi kan skapa trygghet genom att ha flera alternativa källor till finansiering och en fungerande konkurrens för ett stabilt bolag såsom Castellum. Så med det sagt finns det finansiering att tillgå för att investera i fortsatt expansion.



## Castellums fokusområde är kontor och logistik

Castellum fokuserar på två områden - kontor och logistik.

Logistiken är värd ett eget kapitel även om det bara står för 17% av balansräkningen. Med 1,5 miljoner kvm och ett fastighetsvärde till 13,7 miljarder kr är Castellum en av Sveriges största ägare och utvecklare av logistikfastigheter.

Det som gör det här extra intressant just nu är att vi svenskar köper alltmer via internet. Detta gör att distributionen till konsument behöver förbättras och där kommer Castellum att kunna spela en roll med logistikytor i bra läge. Det är därför vi satsar både på nya lägen och utbyggnad i befintliga.



## Hisingen Logistikpark

Exempelvis i anslutning till Göteborgs hamn – Hisingen Logistikpark. Vi har möjligheten att bygga 66 000 kvm och vi håller på att bygga den första etappen. Den är fullt uthyrd innan den är färdig. Vi håller på att hyra ut den andra etappen innan vi ens har tagit beslut på att bygga den.

Det uthyrningsläget är bra. Norr om Stockholm håller vi på att förbereda mark för framtida produktion och har även startat det första bygget i det bästa läget.

Vi är perfekt positionerade i e-handelns logistikkedja med välplacerade byggnader och mark runt våra städer. Och ända fram den sista metern till konsument, som kan nås via vår nya digitala satsning Handly.



## Citypassagen, Örebro

När det gäller kontor handlar det mesta om hur vi skall kunna tillfredsställa efterfrågan och då främst i de två största städerna: Stockholm och Göteborg. Den samlade produktionen av kontorsyta är fortfarande mindre än vad tillväxten i dessa städer kräver vilket leder till ökade hyror och fokus på att effektivisera lokalutnyttjandet.

Hur är det då med hyresnivåerna?

De starkaste marknaderna är fortfarande Stockholm, Uppsala och Göteborg. I Stockholm, om vi tittar på vår portfölj, har de högsta hyrorna ökat från 4 800 kr/kvm till 5 500 kr/kvm under 2017 och vi tror oss kunna nå en toppnivå i vår portfölj på 6 000 kr/kvm under detta år. Detta innebär att vi omförhandlar samtliga kontorsavtal i Stockholm som kan omförhandlas idag.

I Göteborgs stad ökar hyrorna fortsatt och har ökat från 2 000 kr till 3 400 kr på tre år i våra mest attraktiva lägen i vår portfölj. Vakansgraden i centrum är nere på rekordlåga nivåer kring 2%!

Ser vi till övriga städer så har vi i stort sett omförhandlat något kontrakt i någon del av portföljen.

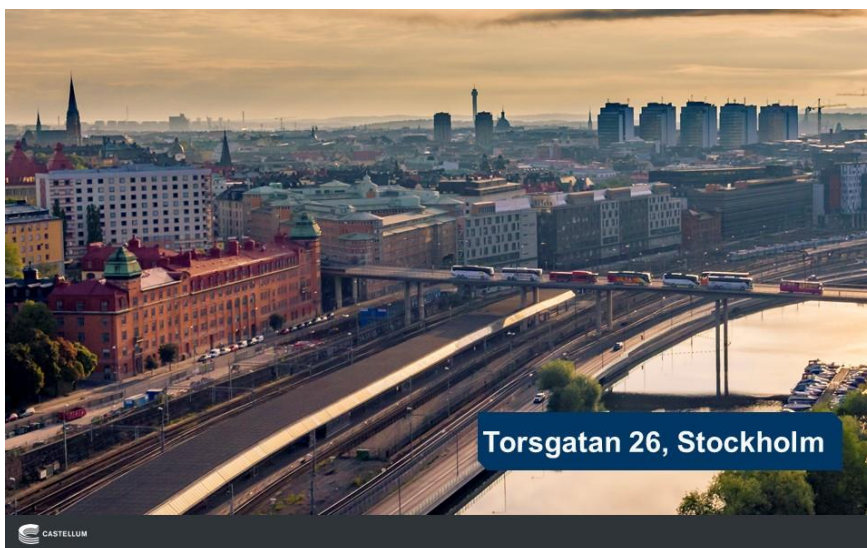
Allt detta beror på att efterfrågan är större än nyproduktionen av attraktiva kontor i rätt läge.



## E.ON, Malmö

Jag vill gärna visa upp några av våra fantastiska projekt på kontorssidan. Vi har flera igång och flera som håller på att planeras. De senaste i raden är:

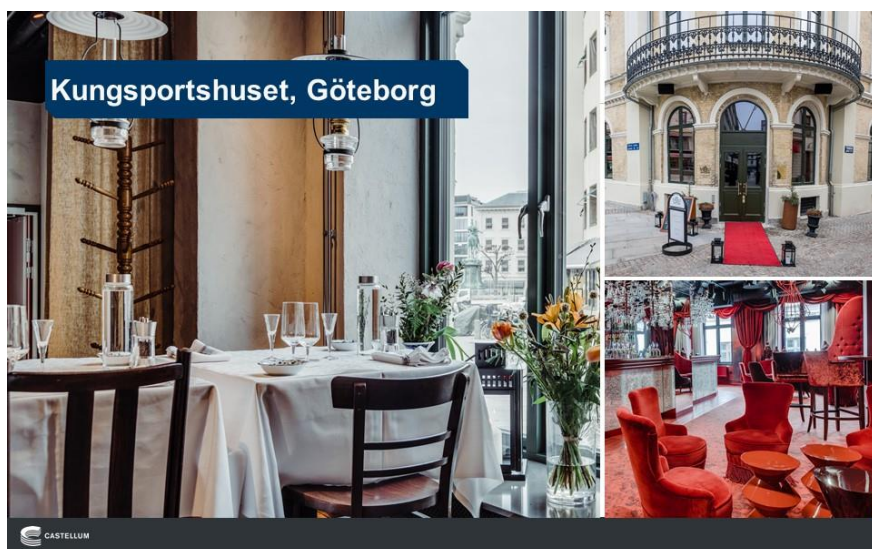
E.ON:s nya huvudkontor i Malmö som kommer att bli Castellums hittills största projekt om 24 500 kvm och innebära en investering på 1,1 miljarder kr. Det är fantastiskt roligt att E.ON väljer oss till följd av vårt ambitiösa utvecklingsarbete.



## Torsgatan 26, Stockholm

Torsgatan 26 tar vi oss an en fantastiskt gammal kontorsklenod i Stockholm nära centralen, utvecklar den vidare och bygger nytt i delar av fastigheten. Detta är en investering som vi räknar med kommer att vara helt klar cirka 2022 och då ha inneburit en investering om 1,5 miljarder kr.

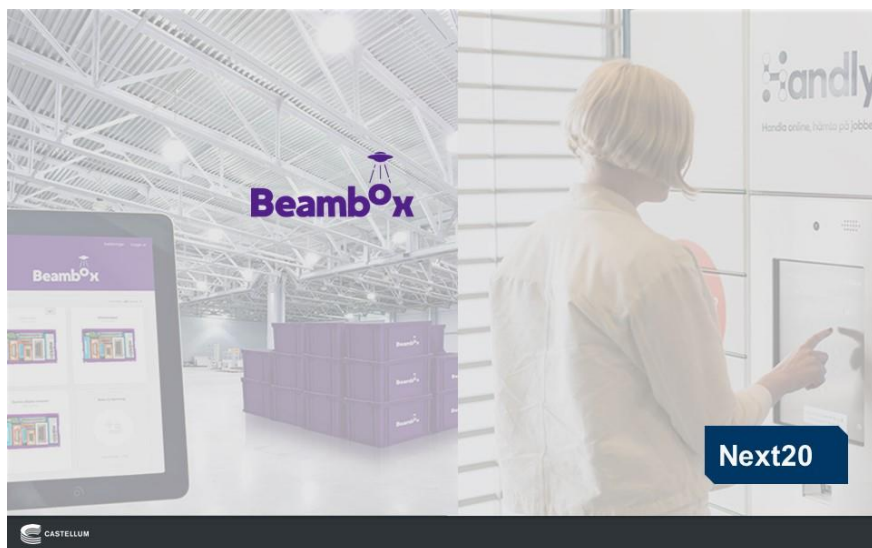




## Kungssportshuset, Göteborg

Kungssportshuset här i Göteborg är ett bevis på att vi tar ansvar och vidareutvecklar staden. Det fanns i stort sett inget kvar av den gamla byggnaden när ett nytt nöjespalats nyligen invigdes här. Vi har investerat 124 Mkr.

Det finns mängder av fler exempel bland de projekt som idag summerar till en projektvolym om 4,8 miljarder kr och minst lika mycket till står och väntar på att bli klart för start. Detta är en mycket viktig framgångsfaktor för framtida tillväxt.



## Next20

Som jag nämnde inledningsvis så har vi bestämt oss för att göra mer än vad traditionella fastighetsvärdar brukar göra och även tänka på service och arbetsmiljö hos våra kunder. Det är här vårt fokus på digitalisering kommer in.

I vårt innovationslabb, Next20, har flera initiativ tagits fram under året:

**Beambox**, är en konsumenttjänst för förvaring utanför hemmet. Tjänsten utgår ifrån att ta tillvara på outnyttjade resurser för att lösa privatpersoners behov – vi utnyttjar stillastående transportbilar och våra lediga ytor. Den här tjänsten testas i mindre skala och beräknas lanseras på marknaden under våren.

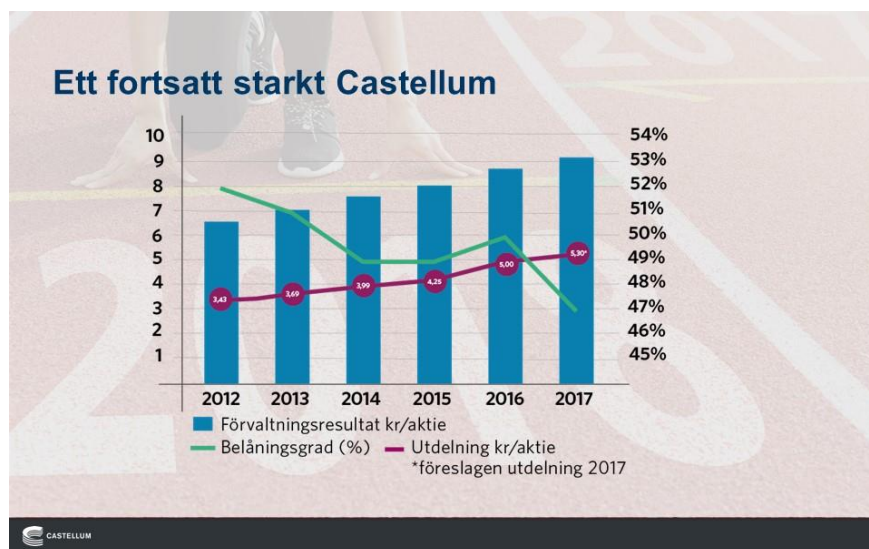
**Handly**, är en tjänst som levererar e-handelsvaror till alla som arbetar i våra hus. Det innebär att man slipper åka runt till flera utlämningsställen och hämta varor som beställts på nätet. Det är ett modernt och digitalt sätt att slippa vardagens tidstjuvar. Vi håller just nu på att installera 25 skåp.



Som vi konstaterade tidigare ökade förvaltningsresultatet i fjol med 5%, en ökning som påverkades av de stora försäljningarna under slutet av 2016. Som Castellum står och går idag är jag övertygad om att vi för 2018 har goda möjligheter att nå vårt mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet.

Vi avser att fortsätta på den här vägen och öka portföljens kvalitet och densitet, vilket innebär att vi måste vara öppna för förvärv såväl som försäljning.

Vi kommer också att fortsätta jaga nya projektmöjligheter genom att erbjuda marknaden hållbara, innovativa och effektiva lösningar - i det ingår att vi avser fortsätta utmana med nya affärlösningar för att säkerställa fortsatt ökande aktieägarvärde. Vi kommer också fortsatt vilja behålla ledartröjan när det gäller hållbarhet.



## Ett fortsatt starkt Castellum

Man kan visa många siffror och grafer, men det viktigaste är dessa två för er som ägare – en konstant ökad tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och en fortsatt minskad risk som bevisas här via en lägre belåningsgrad som är ett av våra verktyg.

Det är detta som gör att styrelsen, som ni redan vet, nu för 20 året i rad föreslår en höjning av utdelningen i linje med tillväxten i förvaltningsresultatet, d.v.s. 5,30 per aktie.

Tack!