

VDs anförande på Castellums Årsstämma 2019



Ordförande, kära aktieägare,

Vår vision är En värd bortom det förväntade. Jag skulle kunna tala i timmar om ett år bortom det förväntade, nämligen 2018, som är ett av Castellums bästa år genom tiderna sett till resultatet på 17 %, om inte *det* bästa. Det var också året då vi förutom en kanonstark tillväxt skapade förutsättningar för framtiden.

Jag ska inte berätta om ALLT vi gjort under 2018, men låt mig berätta om det jag är extra stolt över.

I somras förtydligade vi hur Castellum ska bli ännu starkare och kunna växa både i bra och lite sämre tider. Vi formulerade *huret* i tre områden:



För det första ska vi fortsätta att koncentrera oss till områden med högre tillväxt.

För det andra ska vi ha två starka ben att stå på, förutom kontor där vi redan är väldigt starka satsar vi nu ännu mer på vårt logistik-ben och våra logistikkunder.

För det tredje ska vi vara branschledande i digital tjänsteutveckling och utvecklar ett eget koncept för coworking som kommer rita om hela kontorsmarknaden framöver.

Jag kan konstatera att vi följer vår plan och gör det vi lovar.

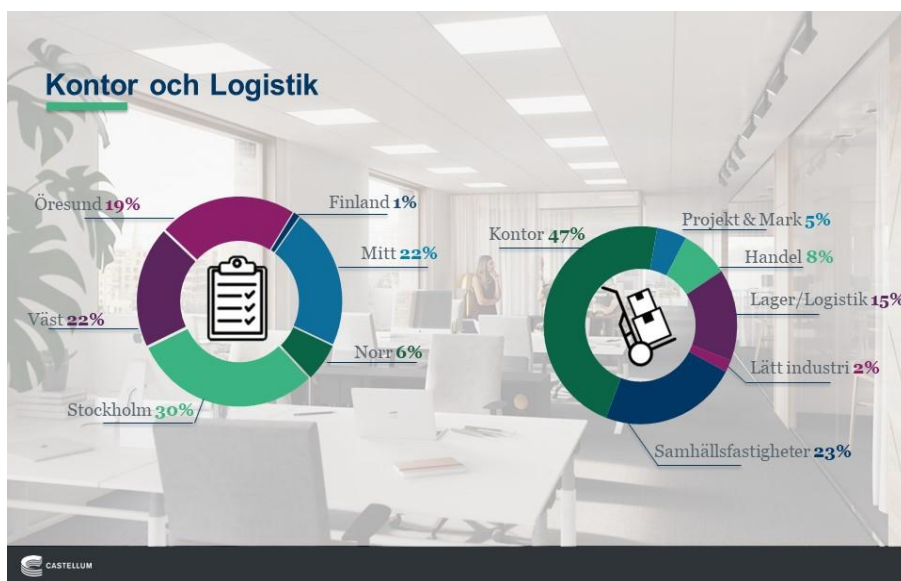


Vi koncentrerar oss i högre tillväxtområden. Genom försäljningen av samtliga fastigheter i Sundsvall kunde vi samtidigt förvärva centrala kontorsfastigheter i Linköping för 1,6 miljarder, det är en strategisk förflyttning till en stark tillväxtort, på ungefär samma avkastningsnivå.

I somras förvärvade vi också vår första fastighet i Finland och börjar nu bygga upp en organisation där vi bevakar möjligheterna att förvärva bra fastigheter, främst i Helsingfors.

Med detta har vi en portfölj som till hela 71% finns i de större nordiska städerna (Topp 20 största orter i befolkningsmängd) och på de orter vi finns bor hela 10 miljoner människor.

Skälet till denna fortsatta förflyttning av portföljen är helt enkelt att dessa städer är några av de mest växande i Europa med en tillväxt i lönesumman de senaste åren om hela 3-3,5% per år.



Vi har två starka ben att stå på. Efterfrågan på kontor på våra tillväxtorter ökar och är långt ifrån mättat. Ungefär 70 procent av vår fastighetsportfölj ligger på kontors-sidan. Vårt andra ben, logistik, blir en allt hetare marknad i takt med att e-handeln ökar så dramatiskt. Vi är redan i dag med våra 1,4 miljoner kvm en av de största aktörerna och ägarna av lager och logistik i Norden. Här ser vi en mycket fin tillväxtpotential och vår styrka ligger bland annat i vår bredd från de riktigt stora lokalerna utanför städerna till de mindre citynära. Precis det som e-handeln efterfrågar för sina "last mile"-lösningar för att leverera snabbt till kund.

För att möta de nya affärsmöjligheter som e-handeln ger har vi förstärkt och förändrat vår organisation, där logistik nu är en egen division.

Just nu producerar vi nya anläggningar för 1,7 Mdkr och våra två starkaste logistikfästen är Stockholm och Göteborg, men våra ambitioner är förstås ännu större. I och med förvärvet av Säve flygplats har vi en säker markbank i Göteborg i marknadens bästa läge. Våra logistikfastigheter värderades vid årsskiftet till 13,6 Mdkr med ett hyresvärde om ca 1 Mdkr på 2018 års nivå.

Jag kan prata länge om logistik-delen för det finns mycket spännande här, men den absolut största delen av vår affär gäller kontor och här vill jag också belysa våra styrkor.

- Vi äger idag en av Nordens största kontorsportföljer
- Vi är det fastighetsbolag som nyproducerar flest kontor
- Vi tecknar antagligen flest kontorsavtal per år i Sverige
- Vi har en unik stark projektportfölj av framtida kontor med lysande stjärnor som EON och en framtida domstolsbyggnad i Malmö



I somras berättade vi om vårt intensiva arbete med att utveckla ett eget koncept för coworking, eller delade kontor, för den som inte är bekant med begreppet.

Man kan välja att se Coworking som ett störande fenomen eller som en möjlighet. Det är ingen hemlighet att vi har valt det senare. Coworking, med flexibla lösningar och korta kontrakt, tar allt större marknadsandelar i Europas storstäder och nu även i Stockholm och Göteborg. Det här är en trend som är här för att stanna och vi ska inte bara hänga med, vi ska vara ledande i den här utvecklingen som fastighetsägare och nu ägare av United Spaces.

Vad är Coworking egentligen? I början var det kanske mest en sorts kontorshotell med korta kontrakt. Idag är det ett sätt att kompetensutveckla sin personal, att skapa en innovationskultur, en mer personlig företagsidentitet. Jag skulle vilja säga en form av arbetslivets nya livsstil faktiskt.

Genom att dela sin arbetsplats med andra skapas möten mellan helt olika branscher. Människor och kulturer. Där uppstår nya partnerskap och samarbeten som leder till utveckling.

Med Coworking kommer vi närmare slutkunden, det vill säga de 250 000 personer som varje dag går till jobbet i våra lokaler, och med tjänster och skräddarsydda erbjudanden kan vi bygga en stark kundrelation där vi blir allt svårare att byta ut.

För att korta vägen till marknaden förvärvade vi ett väletablerat coworkingbolag, United Spaces. Detta gör att vi får tjugo års erfarenhet att kombinera med våra ambitioner att vidareutveckla ett eget erbjudande som sticker ut och attraherar i konkurrens från allt fler aktörer.

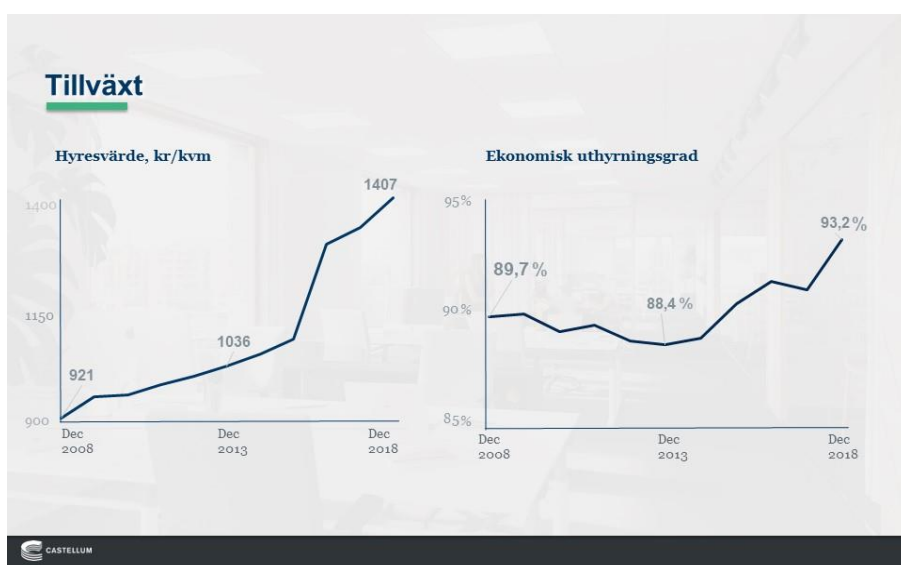
Vi kan nu erbjuda något nytt till nya och befintliga kunder. 11 000 kvm flexibla kontor med coworkingytor i Malmö, Göteborg och Stockholm som man kan flytta in i direkt. Så för den som söker lokaler och vill flytta in imorgon – hör av er nu!

Vi bedömer att United Spaces de närmsta åren kommer att expandera till 40 000-50 000 kvm i flera städer. Och det är bara början.



Nu till lite siffror – hur har det gått?

När jag pratar om 2018 så måste jag givetvis uppehålla mig en stund över vårt fantastiska resultat. Jag kan inte vara annat än oerhört stolt över vad vi presterat. Ett riktigt fint förvaltningsresultat på 17% motsvarande 10,81 kr per aktie och dessutom avslutade vi året med ett rekordstarkt kvartal där förvaltningsresultatet ökade med hela 28%.



Detta beror på främst på att befintlig portfölj går bra, där omförhandlingar och uthyrning skapat förutsättningar för denna tillväxt. Det syns också på den historiskt höga uthyrningsgraden där vi under 2018 hade hela 93,2% uthyrt under året.

De ökade kassaflödena var den största bidragande orsaken till en stark värdeutveckling under året, då fastighetsbeståndet ökade med hela 5,3 miljarder och tillsammans med en nettoinvesteringssvolym på 2,7 miljarder gjorde att portföljen växte från 81 till 89 miljarder under året. Detta tillsammans med att vi ompositionerat portföljen har inneburit att vi inte bara levererat en stark kassaflödestillväxt utan även ett sjunkande finansiellt risktagande, en belåningsgrad på 45%, som nu efter de genomförda affärerna i början av detta år är ännu lägre. Till detta ska läggas en kraftfullt breddad finansieringsbas med vårt inträde på Eurobondmarknaden.



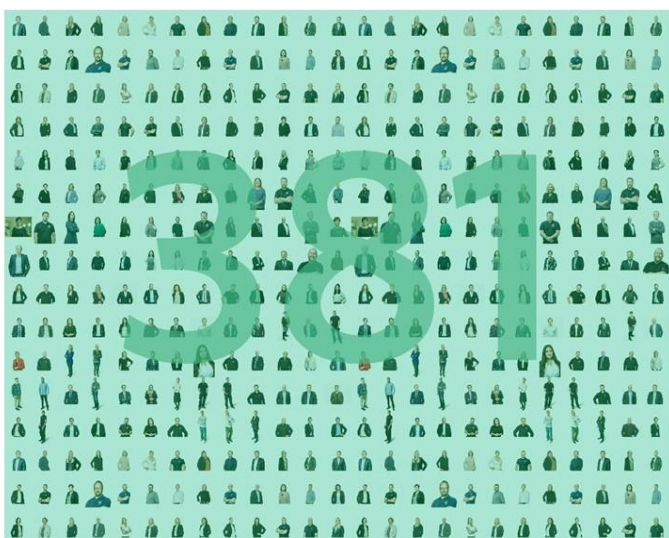
Med detta som grund föreslår styrelsen en utdelning om 6,10 kr per aktie, och därmed höjning för 21:a året i rad.

2018 i siffror

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)	2018	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	22,3%	20,3%	16,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	-4,4%	4,7%	13,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	12,7%	18,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-7,7%	0,0%	11,9%

CASTELLUM

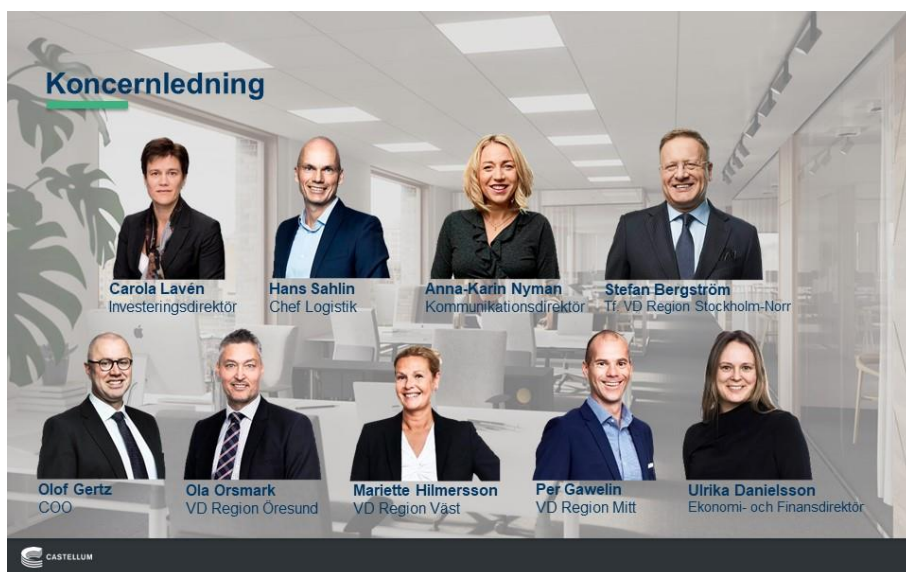
Utöver detta har vi under 2018 sett en mycket stabil kursutveckling, trots dessa oroliga börstider, som medförde att vi kunde leverera en totalavkastning på 22,3% till våra aktieägare. I jämförelse med såväl OMX och våra svenska såväl som europeiska kollegor blev kursutvecklingen 2018 stark, och vi kan nu konstatera att Castellum de senaste tio åren har levererat en genomsnittlig totalavkastning om 16,1% per år.



Här har ni gänget som gör vårt starka resultat och aktieägarvärde möjligt. Dessa knappt 400 kollegor som varje dag förvaltar, serverar och utvecklar affären med våra kunder.

På sex år har vi nästan fördubblat fastighetsvärdet per anställd.

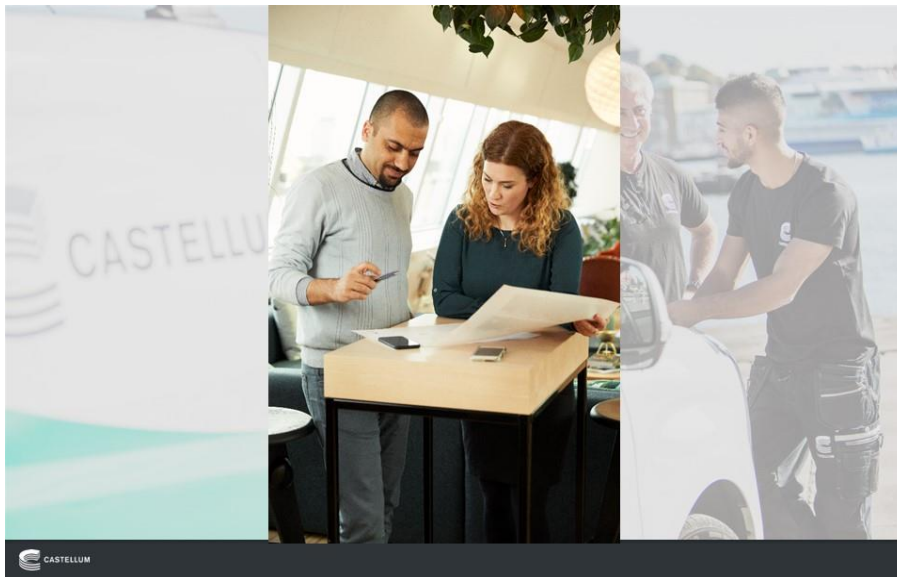
2012 hade vi ett fastighetsvärde på 137 Mkr per medarbetare. Idag har vi ett fastighetsvärde på 234 Mkr per medarbetare.



Jag vill speciellt passa på att tacka alla dessa härliga kollegor. Men utan en stark och erfaren ledning skulle vi inte heller ha kommit lika långt, så jag skulle vilja passa på att presentera mina kollegor i ledningsgruppen där vi också har inrättat nya funktioner genom en ny Investeringsdirektör och en chef för kontor, respektive logistik som ska stärka fokuseringen och utveckling i de här områdena framöver.

Carola Lavén som tillträder den nya rollen som Investeringsdirektör och vice vd i slutet av sommaren, Hans Sahlin på den nyinrättade positionen som Chef för logistik, Anna-Karin Nyman som är vår nya kommunikationsdirektör, Stefan Bergström tf vd i region Stockholm-

norr, Olof Gertz, COO, Ola Orsmark vd region Öresund, Mariette Hilmersson vd region Väst, Per Gawelin vd region Mitt och sist men inte minst vår CFO Ulrika Danielsson.



Så över till hållbarhetsfrågorna. Jag skulle kunna stå här och räkna upp ett otal priser och prestigefulla listor där vi rankas bland de bästa i världen på hållbarhet. Men, det är inte fina utmärkelser som är vår drivkraft i hållbarhetsarbetet. Det är att göra skillnad på riktigt.

Därför vill jag berätta om Salim på bilden här, och alla andra unga som får chans att etablera sig på arbetsmarknaden genom våra praktikplatser. Salim kommer från Iran och är utbildad arkitekt. Han har nu börjat arbeta hos oss som lärling och lär sig nu svenska i rasande fart. Vi har så mycket att lära från varandra och det är härligt att Castellum kan ge ett första steg in i ett nytt yrkesliv.

För sjätte året i rad har vi klarat av att uppfylla målet om att minst 4 % av alla våra anställda ska vara lärlingar. Förra året motsvarade lärlingarna till och med 6 %. En fot in i arbetslivet betyder hur mycket som helst för den enskilde och för oss som företag är det en ren överlevnadsfråga för kompetensförsörjning. Win-win när det är som bäst.



En annan viktig hållbarhetsfråga, men också en lönsamhetsfråga, är våra stora satsningar på solceller. Förra året investerade vi cirka 5 miljoner i solcellspaneler på våra tak. Nu har vi

inlett ett projekt för att i närtid kunna mångfaldiga utbyggnaden av solceller. En utbyggnad i storleksordningen 500 000 kvm är inte omöjlig under kommande år. Detta skulle kunna göra oss till en av Nordens största solcellsaktörer och bidra väsentligt till en mer hållbar energiförsörjning.

Och för den ekonomiskt sinnade så kan jag avslöja att det är lönsamma satsningar vi gör med avkastning bättre eller i paritet med våra projekt.



I allt vi gör vill vi ta i lite extra och överträffa förväntningarna. Både den lilla extra servicen i vardagen och när vi tar oss an stora nyproduktioner. Här vill jag visa några av våra mest spännande projekt just nu.

Malmö: Vi bygger nytt nordiskt huvudkontor åt E.ON i Nyhamnen, Malmö. En investering som beräknas uppgå till 1,1 Mdkr. Vi bygger också nya lokaler för Domstolsverket i Malmö, en investering om 1,2 Mdkr. Dessa projekt är en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och kommer bli några av Castellums största byggprojekt genom tiderna. Vi lägger stor vikt vid digitala funktioner och tjänster samt WELL-certifiering på dessa stora projekt.



Säve flygplats: Castellum köpte i slutet av december Säve flygplats. Som jag tidigare berättade så är detta ett viktigt och spännande förvärv som säkerställer vår logistikexpansion i Sveriges starkaste logistikmarknad. I och med förvärvet har vi en säker markbank i Göteborg i marknadens bästa läge, där utbyggnadspotentialen är minst 850 tkvm fram till 2030, vilket motsvarar investeringar om cirka 8,5 mdr. Då skulle vi bara använda halva ytan och flygplatsen fortsatt fungera i drift. Som ni förstår är detta otroligt intressant för framtiden.



Hagastaden: Här skapas just nu en ny innerstadsdel där Stockholm och Solna möts. Redan idag äger vi en toppmodern fastighet i detta område med löparbana och utegym på taket. Vi har också fått markanvisning för att bygga fler kontor om 19 000 kvm, i ett perfekt läge, med både Karolinska institutet och Nya Karolinska som grannar. Här kommer ett viktigt nordiskt kluster för hälsa och forskning att byggas. 2025 kommer Hagastaden att omfatta 50 000 nya arbetsplatser och 6 000 bostäder.

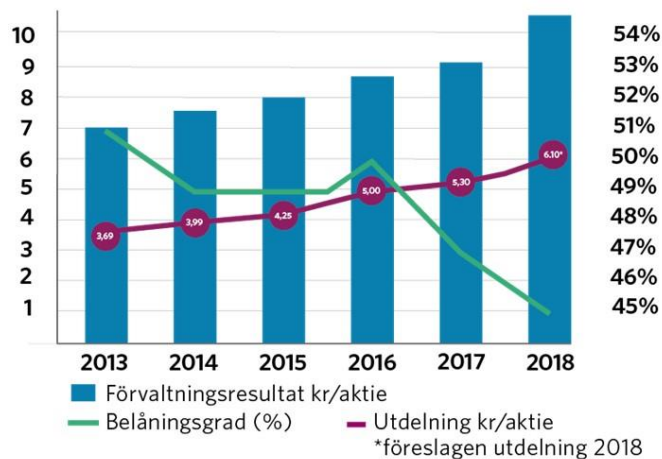


Jag är övertygad om att det långsiktiga arbete som beskrivits ovan har lyft Castellums tillväxtpotential till en ny nivå, även om detta inte betyder att vi varje år kommer att nå vårt ambitiösa mål om 10 % ökning av förvaltningsresultatet, men har som sagt nått 8 % i snitt de senaste tio åren.

Med det sagt så är jag övertygad om att framtiden för Castellum är mycket ljus.

Vi har musklerna att växa både genom hållbara affärer, vardagsgnetande, förvärv och nyproduktion,

Vi har ambitionerna att utveckla vår affär och utveckla nya intäktskällor som gör oss konkurrenskraftiga och vi har kompetensen som krävs för att ta oss dit.



Om vi blickar framåt så har jag de senaste åren uttalat mig odelat optimistiskt om utvecklingen på våra marknader.

Jag är fortfarande positiv, men det är svårt att slå rekordåret 2018 så jag tror på en stabil till positiv hyresmarknad. Men efterfrågan på centralt belägna kontor i våra tillväxtorter är fortfarande stark och det är en fortsatt för låg nyproduktionsvolym av kontor, men vi kan till

exempel inte räkna med att kunna höja hyrorna återigen med 10-20% per år som var fallet 2018.

Ser man på Castellum så ökade hyresintäkten under 2018 i jämförbart bestånd med hela 5,3 %, vilket är en rekordsiffra. Mycket talar för att vi får en hög siffra när det gäller omförhandlingar även nästa år när ett antal gamla kontrakt förfaller.

Ser vi till vår största enskilda kostnad, finansiering, så ser vi inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid även om marginalerna till bankerna kan komma att justeras.

Så 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 ju är vårt mål.

Jag väljer att avsluta med bilden på diagrammet eftersom den ger en förenklad bild av vad jag tycker är viktigt för er som är aktieägare – vad vi har åstadkommit de senaste åren. Staplarna på väg uppåt som visar tillväxten i förvaltningsresultatet, den gröna linjen som anger hur belåningsgraden sjunkit och nådde ner till 45 procent vid årsskiftet.

Tack för att ni har lyssnat.