

Styrelseordförandeanförande Castellums årsstämma 2020



Kära aktieägare,

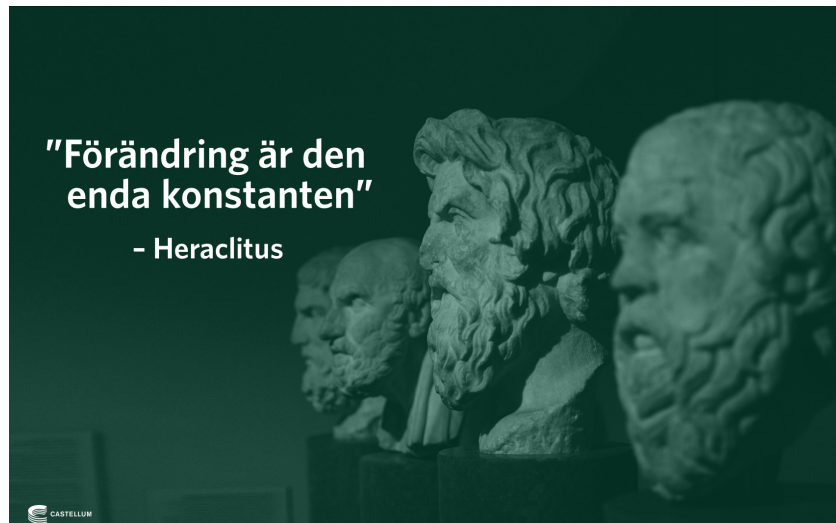
detta är det anförande jag skulle ha gett på årsstämman den 19 mars, men som vi istället beslutat filma och lägga ut på Castellums hemsida i syfte att korta stämman och därmed minska risken för smittspridning av Covid19.

Jag och övriga styrelsen följer tillsammans med koncernledningen utvecklingen noga och har en tät dialog kring överväganden och åtgärder för att skydda Castellums aktieägare, medarbetare och kunder samt bolagets övriga värden.

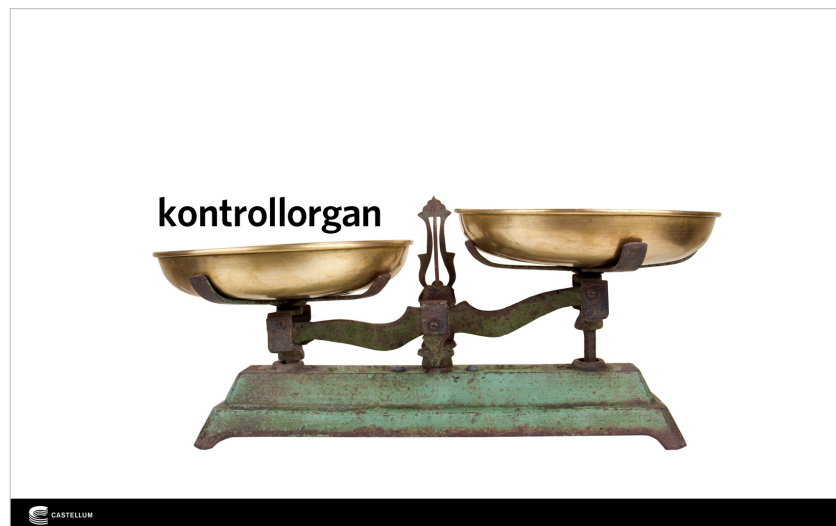


Därmed över till själva anförandet, vilket jag som vanligt vill inleda genom att presentera mina styrelsekollegor – ett sammansvetsat gäng som lägger ned ett oerhört stort engagemang för Castellum och för att förvalta det förtroende ni aktieägare givit oss.

Den kommande stunden ska jag lyfta några fokusområden från det gångna styrelseåret. Det har återigen varit ett mycket aktivt sådant, med högt förändringstempo. Förändring och utveckling är helt avgörande för att vi i Castellum ska kunna leverera pålitligt och hållbart aktieägarvärde över tid.



Vi ska strax tillbaka till nuet. Men låt mig ta er med drygt 2 500 år bakåt i tiden, 500 år före Jesu födelse, till Grekland och de gamla filosoferna. Där och då myntades ett visdomsord som aldrig varit mer aktuellt och relevant än nu: Change is the Only Constant in Life – Förändring är den enda konstanten!



Därför gäller det verkligen att hålla tempo och driva förändring för att vinna och behålla ledarpositionen. Här har Castellum höga ambitioner. Styrelsens roll i detta är att i den ena vågskålen utgöra ett kontrollorgan ...



... och i den andra, och minst lika viktigt, en affärsnära pådrivare som ska stötta men också utmana och inspirera Castellums ledning att ta initiativ som framtidssäkrar vår affär.



Jag väljer att presentera smakproven ur styrelsearbetet 2019 i fyra akter: Strategiska initiativ, Plånboksfrågor, Hållbar position samt Finansiell muskel.





En av styrelsens huvuduppgifter är att hålla det långa perspektivet, med blicken stadigt fäst genom framrutan. Att spana på skiften i vår omvärld för att positionera Castellum i ett föränderligt landskap. Tidsperspektivet kan vara på ett års sikt eller tre års sikt, men även på tio år eller längre. Jag vill lyfta fram två exempel på strategiska initiativ från fjolåret som kommer att bära Castellum långt in i framtiden.



Det första initiativet utgörs av vår bestämda entré på den växande marknaden för coworking, genom förvärvet av United Spaces. Vi lever i ett spännande tidevarv, där såväl större som mindre kunder kommer att se på sin lokalförsörjning med helt nya ögon. Snabbhet och variation kommer att efterfrågas parallellt med fasta etableringar. Deltagande i professionella nätverk – som coworking – skapar möjligheter till ökad arbetsglädje och effektivitet. Castellum kan nu erbjuda hela menyn och därmed attrahera nya kundgrupper, stötta genom flera skeden i deras affärsliv och ta en större andel av varje kunds plånbok.

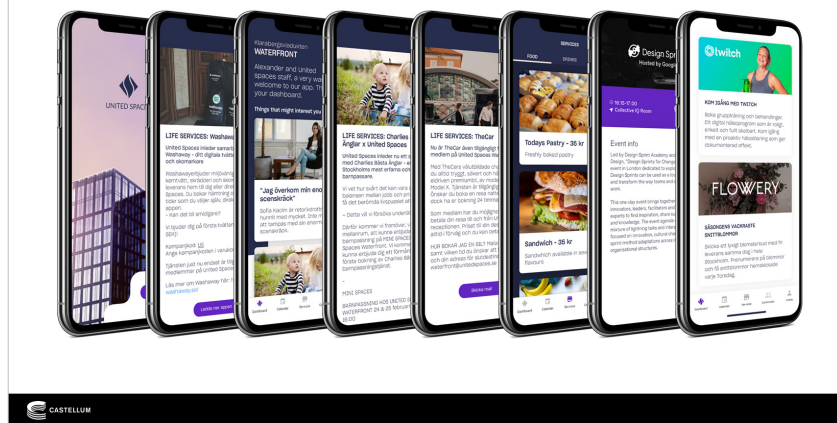


Vi på Castellum vill surfa på den perfekta vågen som följer av den pågående samhällsutvecklingen där allting kopplas ihop; arbete med privatliv, människa med teknik och kriget om kompetensen med vikten av värderingar som hälsa och balans. På så sätt kan vi göra våra kunder attraktiva som arbetsgivare och framgångsrika som företag. Om mindre än fem år beräknas hela 75 procent av arbetskraften bestå av millenials, en generation av digitala nomader. Att skapa miljöer och en arbetskultur där analoga och digitala generationer kan mötas, där hyresgästerna kan skapa ett högre syfte och en själ för sina organisationer i utrymmet mellan hus och människa kommer än mer att bli ett vinnarrecept.



Vi är mycket nöjda med United Spaces utveckling detta första år i Castellumfamiljen. Verksamheten levererar ett litet överskott, trots stark expansion mot nya mötesplatser, och bidrar samtidigt med marknadsmässig hyra. Ett snabbt kvitto på det attraktiva erbjudandet kom redan under sommaren, med prestigeuppdraget att utveckla coworking för Geelys storsatsning på ett öppet innovationscentrum.

AKT 1, STRATEGISKA INITIATIV - SERVICE



Genom United Spaces tar vi också ett stort och viktigt steg mot ökat serviceinnehåll – och därmed nya intäktsströmmar att komplettera de traditionella hyresintäkterna. Vår plan är att tjänster och upplevelser kommer att utgöra en egen del av kunderbjudandet. Dessa ska inte endast erbjudas medlemmar i United Spaces, utan även hyresgäster på mer traditionella kontrakt – och därmed de mer än 250 000 människor som går till jobbet varje dag i våra hus. Livet på jobbet som flätas samman med privatliv och livet i samhället är en komplex och svårnavigerad terräng för den moderna människan. Castellum har här en unik möjlighet att förenkla de många människornas vardag, något som allt fler är beredda att betala allt mer för.

AKT 1, STRATEGISKA INITIATIV - SÄVE



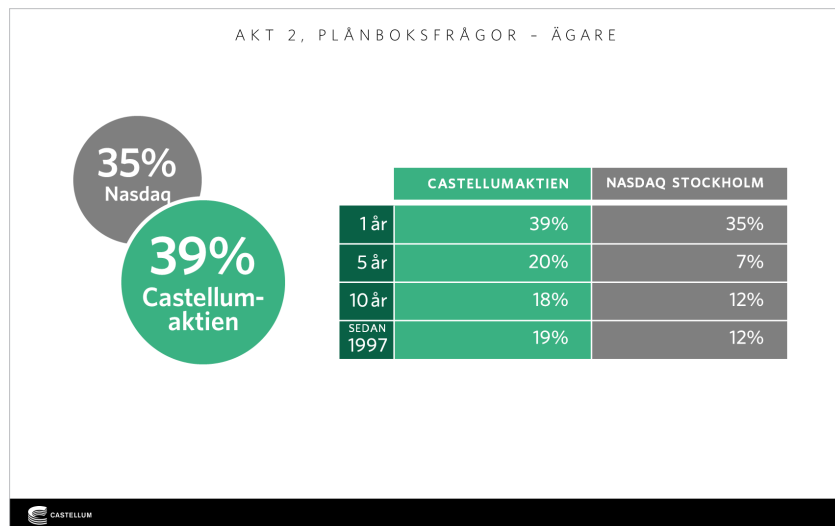
Det andra strategiska initiativet stavas förvärvet av SÄVE flygplats, ett unikt utvecklingsområde som erbjuder projektmöjligheter om mer än 10 miljarder kronor under det kommande decenniet. Förutom den uppenbara potentialen för logistikutveckling ser vi ett stort intresse från näringsliv, akademi och offentliga aktörer att skapa Nordens största nav för framtida teknologi inom hållbara transporter och mobilitet. Ännu en mötesplats där kreativitet och produktivitet kan växa och generera värde för våra kunder.



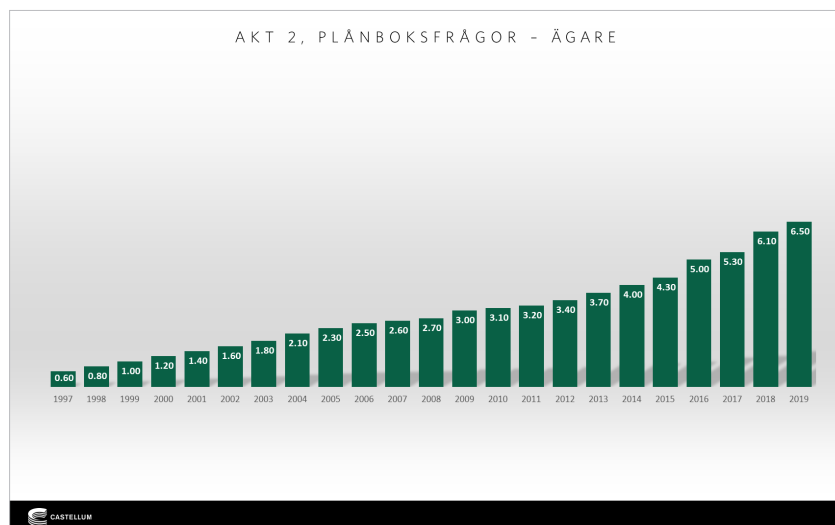
Nu övergår vi till andra akten, nämligen plånboksfrågor ur två olika perspektiv.



Det ena är ersättning till ledningen och det andra ägarnas plånböcker. Jag börjar med det senare.



2019 var ett mycket starkt börsår, med en totalavkastning om 35 procent för Nasdaq Stockholm. Castellumaktien levererade nära 40 procent, trots en allt lägre finansiell hävstång i en miljö där aktiemarknaden visade hög riskaptit. Blickar vi tillbaka över längre tidsserier ser ni i rutan till höger Castellums totalavkastning de senaste fem och tio åren, samt från börsintroduktionen 1997. Ett konkurrenskraftigt och hållbart värdeskapande till låg risk.



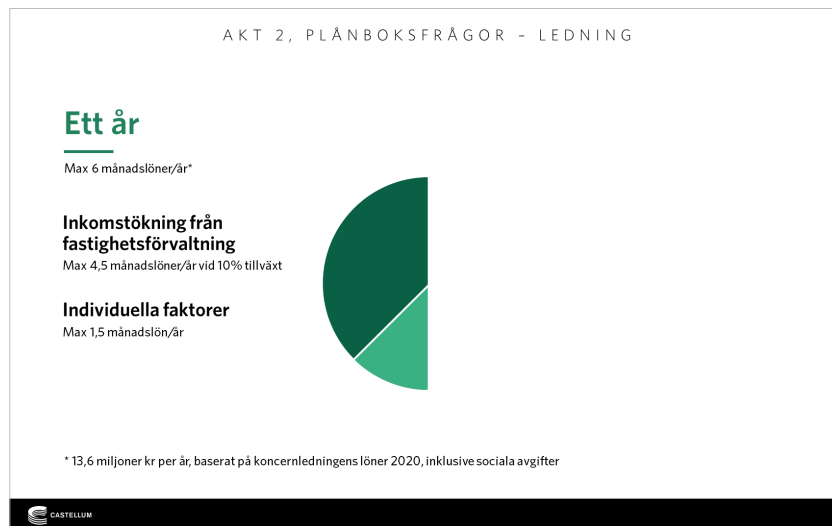
Vårt ägarspektrum rymmer olika preferenser ifråga om överföring av kapital. Vissa föredrar återköp, andra att hela överskottet stannar i bolaget. Men det är ställt utom allt tvivel att utdelning är en central del av Castellums löfte och viktigt för väldigt många som väljer att investera i oss.



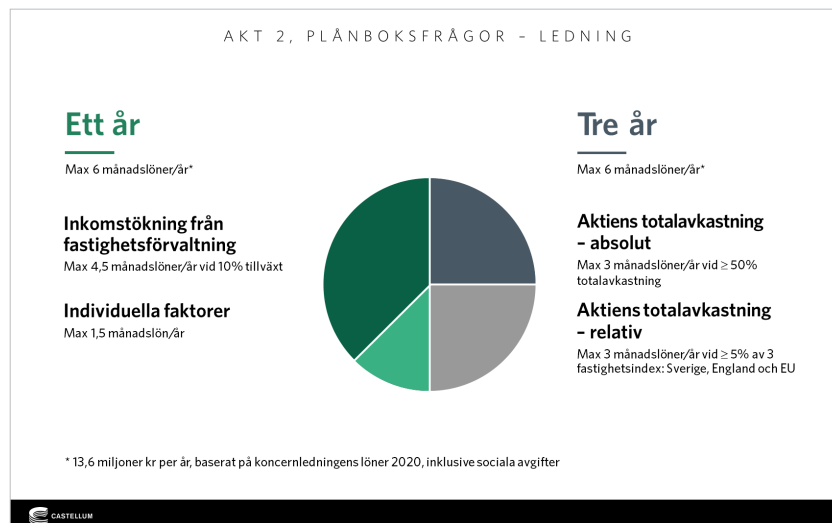
Det är därför glädjande att kunna fortsätta Castellums utdelningstradition och föreslå er en höjning för 22: a året på raken.



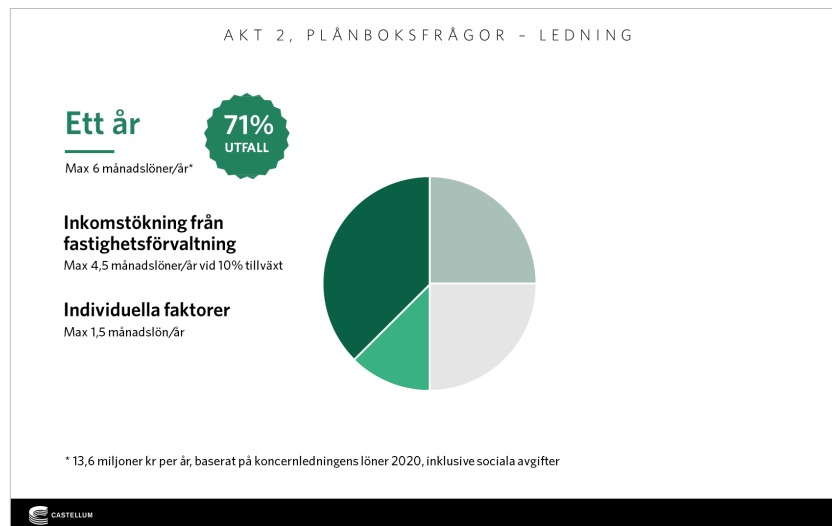
Så tillbaka till ledningens ersättning. Upplägget är skräddarsytt för att stödja värdetillväxt och en konkurrenskraftig totalavkastning. För att ytterligare sammanlänka ledningens intresse med ägarnas ställs dessutom krav på att de köper Castellumaktier för 50 procent av den rörliga ersättningen.



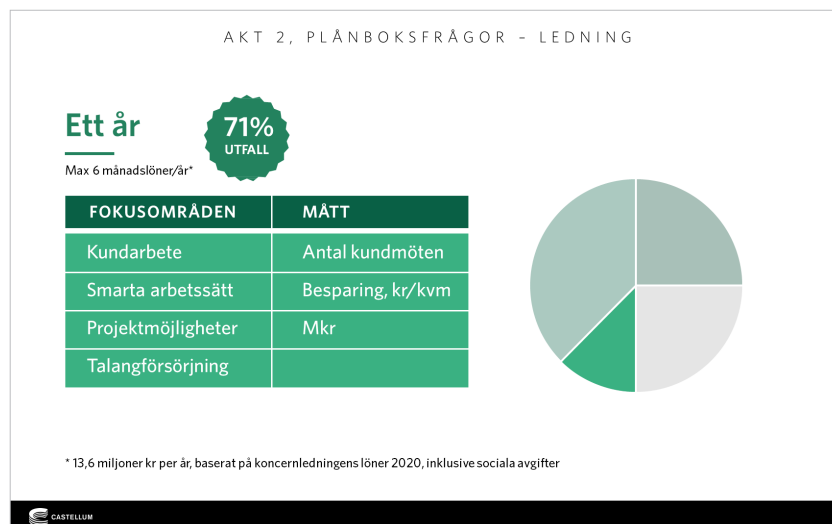
Programmet utgörs av två delar – en ettårig ...



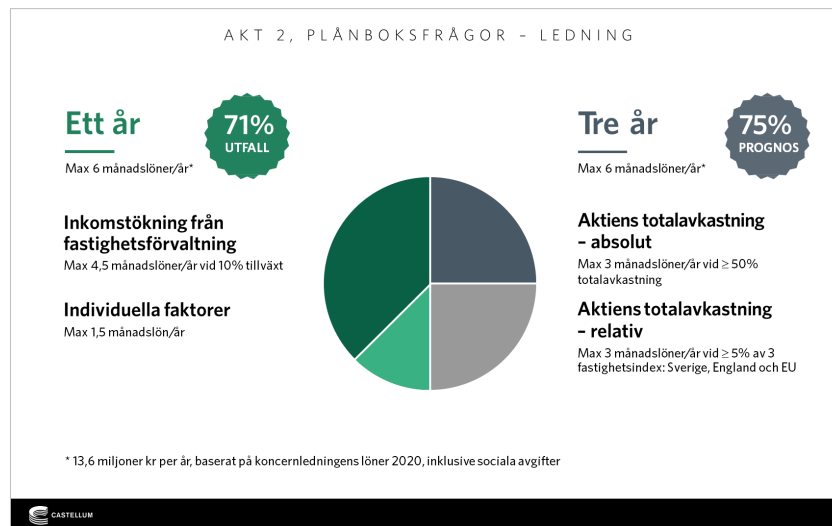
... och en treårig – där den senare till sin helhet är kopplad till Castellumaktiens totalavkastning.



Under 2019 utföll den ettåriga delen med cirka 70 procent. Huvuddelen av målluppfyllelsen mätts mot tillväxt i förvaltningsresultat, men kompletteras med individuella faktorer. Vi letar efter mätbara mål som ytterligare sätter blåslampan på områden som driver värde.



För 2019 hade vi valt att sätta strålkastarljuset på Kundarbete, Smarta arbetssätt, Projektmöjligheter samt Talangförsörjning.



Den treåriga delen löper ut nu i maj. Slutligt utfall avgörs inte förrän på sista dagen, men nuvarande mätarställning pekar mot att 75 procent av maxbeloppet faller ut.



Det leder oss in i den tredje akten, Hållbar position.



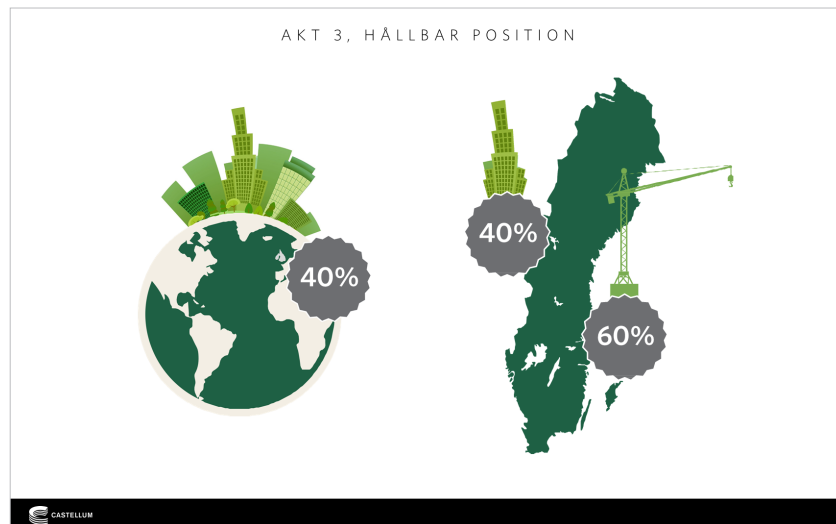
Som ni kommer ihåg samlar vi våra målsättningar under rubriken "Castellums agenda för den hållbara staden".



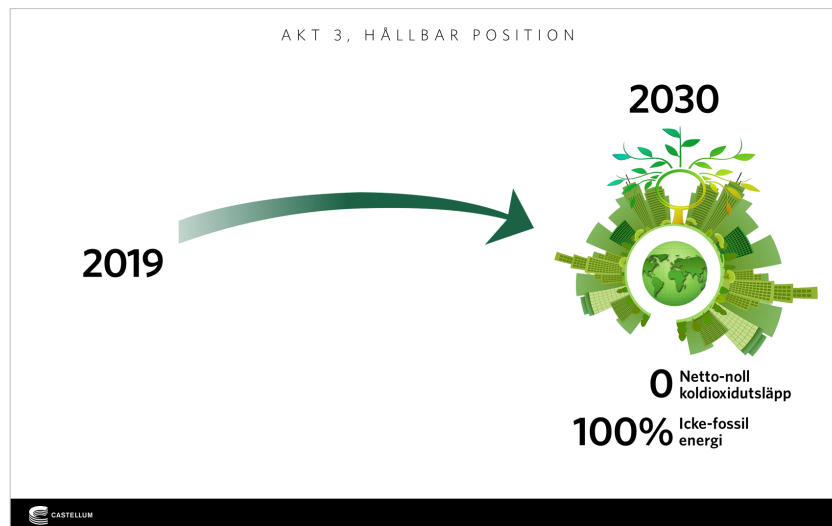
Jag vill ta tillfället att fördjupa mig i det oerhört ambitiösa mål som styrelsen fastställde 2017, nämligen att Castellum ska vara klimatneutralt 2030 – 20 år före Parisavtalets målsättning.



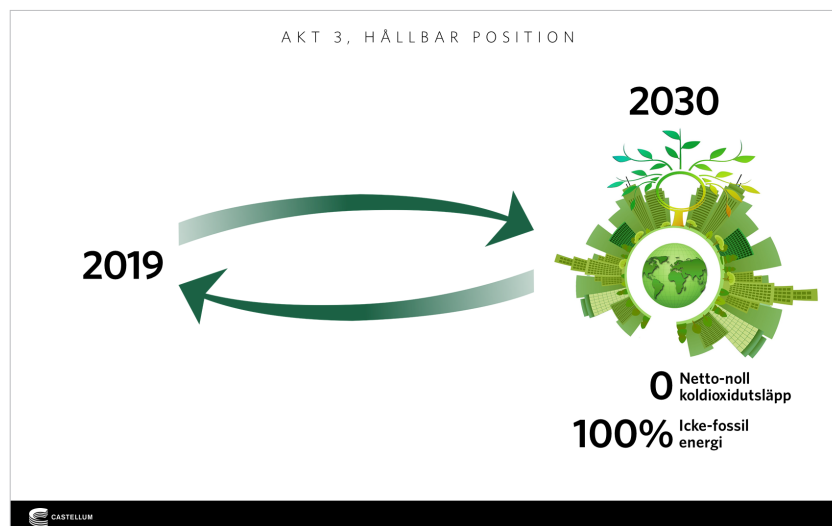
Vår sektor – bygg-och fastighet – är en av de stora bovarna i sammanhanget, med nära 40 procent av världens koldioxidutsläpp.



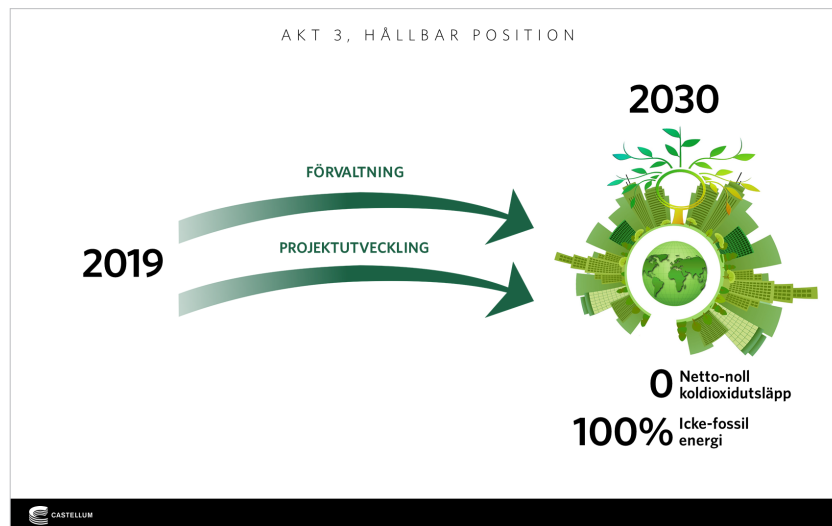
I Sverige kommer 40 procent av utsläppen från befintliga fastigheter i förvaltning medan lejonparten, 60 procent, kommer från ny-, till- och ombyggnad. Det är uppenbart att Castellum och andra företag i sektorn har ett särskilt ansvar att reducera avtrycket – och det med hög hastighet.



Så vad betyder då det här målet i praktiken? På Castellum har vi under året utsatt oss för att i tanken förflytta oss till 2030 och den punkt där vi tagit oss över mållinjen och är klimatneutrala.



Därefter har vi räknat oss baklänges till idag och brottats med att konkretisera vad vi behöver vidta för åtgärder idag och varje år framöver. Att operationalisera och måttbestämma målen kan te sig enkelt, men är förenat med betydande utmaningar.



Vi såg snart att vi behövde arbeta med två målbåror; en för Förvaltning och en för Projektutveckling. Förvaltning är den lätta delen rent mätmässigt, här är metoderna på plats. Projektutveckling däremot saknar i dagsläget tillförlitliga data och mätmetoder. Det är helt enkelt svårt att uppskatta den indirekta påverkan från byggprocessen. Vi behöver få tillgång till data från våra leverantörer och de från sina och så vidare, för att kunna mäta utsläpp i hela kedjan av insatsmaterial, tillverkning, transport och byggproduktion.

Med tiden kommer byggbranschens mätmetoder utvecklas och då kan även Castellum förfina målbåra och färdplan. Det står fullständigt klart att "tidsresan" från klimatneutralitet 2030 till idag försett oss med värdefull kunskap som påverkar vårt beslutsfattande redan nu, särskilt inom projektutveckling. Och det med ökad lönsamhet. Hus hållande med naturresurser och nya smarta metoder leder till viktiga klimatvinster, vilket går hand i hand med företagsekonomiska vinster.



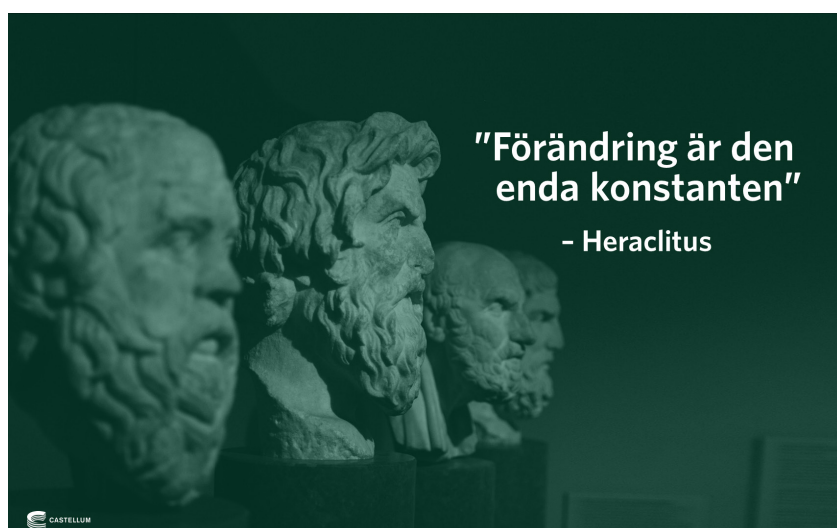
Därmed är vi inne på fjärde och sista akten ...



... Castellums urstarka finansiella position. Under ledning av finansfunktionen har ett långsiktigt utvecklingsarbete utmynnat i en betydande finansiell muskel och tillgång till kapital som reducerar den finansiella risken, men också ger oss möjlighet att fånga framtida affärsmöjligheter.



Enligt min ödmjuka mening har Castellum ett antal särskiljande drag som ger oss ett värdefullt försprång gentemot våra konkurrenter: Vår utvecklingsvilja har tagit oss till positionen som ledande inom hållbarhet. Vår starka balansräkning säkerställer en kapacitet att vara med och bygga samhället som få andra har. Vårt definierade och avgränsade verksamhetsområde – kommersiella fastigheter – ger fokus och skärpa och vår geografiska plattform stödjer och följer våra kunders utveckling i hela Norden.



Så, för att sluta cirkeln till där vi startade, "Förändring är den enda konstanten" och förändringen går allt snabbare. Faktum är att det aldrig, aldrig någonsin kommer att gå långsammare än just idag. Med det för ögonen ser jag och mina kollegor i styrelsen tillsammans med vår vd och alla hans medarbetare fram emot att ha mod att driva förändring – om det så handlar om nya erbjudanden till våra kunder, att accelerera målbanan fram till klimatneutralitet, att innovera och skapa en teknologidrivna förvaltning eller att förflytta vår fastighetsportfölj. Allt i akt och mening att leverera attraktiv och hållbar avkastning till er, våra aktieägare.

Tack!