



---

# En hållbar strategi

Per Berggren  
Styrelseordförande



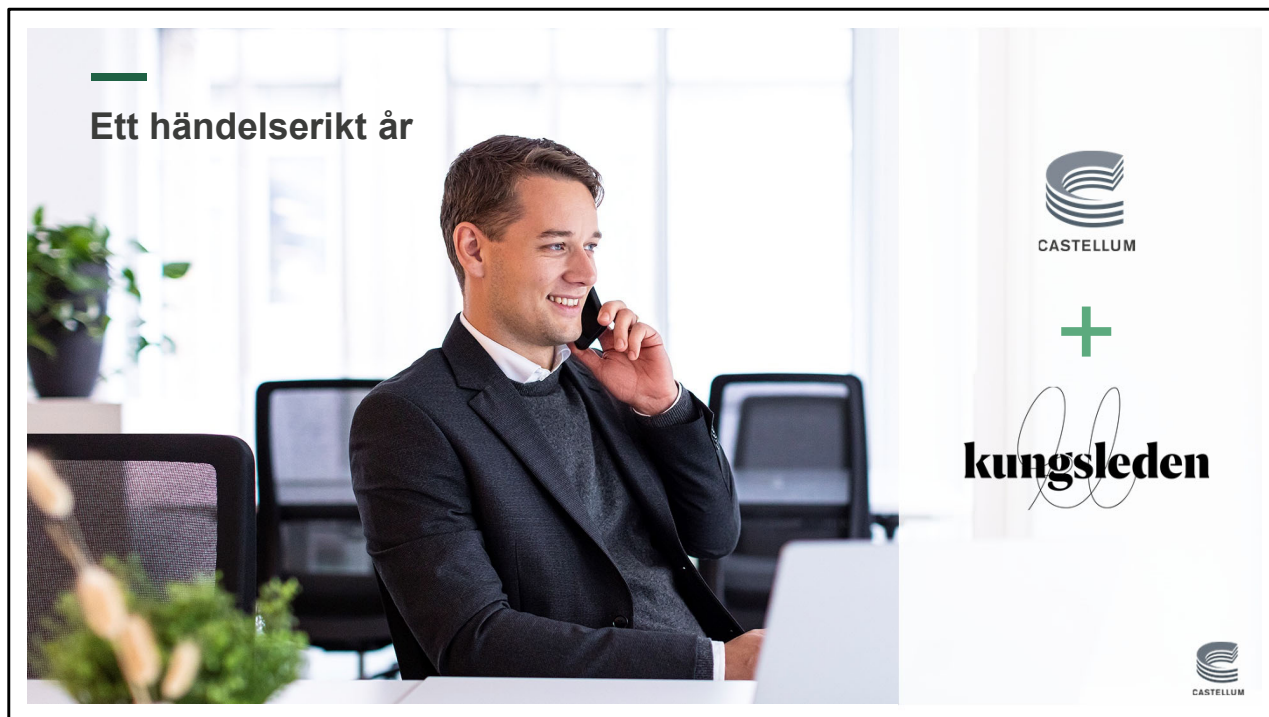


Kära aktieägare,

Det känns extra roligt att få hälsa er välkomna hit till Chalmers efter två år med coronapandemi. Jag hade önskat att jag kunde säga att vi gick mot idel ljusare tider nu, men tyvärr går vi från en orostid till en annan: en mycket destruktiv utveckling i Europa med det pågående kriget i Ukraina.

Invasionen av Ukraina är givetvis en humanitär och demokratisk katastrof i första hand, men också en turbulent tid för näringslivet, utvecklingsmöjligheter och ekonomin i stort.

Trots detta vill jag inte måla framtiden i svart, tvärtom ser jag möjligheter, oron till trots, såväl för den nordiska fastighetsmarknaden, Castellums fortsatta tillväxtresa och våra möjligheter att bygga Europas grönaste städer i vår roll som stadsutvecklare. Vi har aldrig haft så mycket kunskap och så stor efterfrågan på grön utveckling som nu.



Den största händelsen föregående år är givetvis förvärvet av Kungsleden. En full integration mellan de båda bolagen är både logiskt och lönsamt eftersom våra fastighetsportföljer till 90 % överlappar varandra geografiskt och även matchar varandra väl inom segmenten kontor och logistik.

Planen var också att ersätta Castellums tidigare ledning med vd Biljana Pehrsson och vice vd och CFO Ylva Sarby Westman efter den tidigare ledarduons frånträde förra våren.

Men ibland blir det inte som man tänkt sig. Och då får man tänka om.

Ganska snart efter att affären slutfördes, och kontaktförbudet mellan de båda bolagen upphävdes, upptäckte vi i styrelsen att vi inte hade samsyn med Biljana om resan framåt. I det läget blev det viktigt för styrelsen **att ta ansvar** för samgåendet och säkerställa de synergieffekter affären ska ge. Därför valde vi att agera snabbt och resolut. Vi beslöt att gå skilda vägar och istället utsåg vi i styrelsen en av våra storägare, Rutger Arnhult, som vd. Rutger är en mycket engagerad ägare med stor kunskap och insikt i såväl branschen som i Castellum.

I samband med vd-bytet tog jag över ordförandeskapet efter snart 15 år som ledamot i styrelsen. Jag och övriga i styrelsen följer nu integrationsarbetets framdrift noggrant.

## En långsiktigt hållbar strategi sedan 1994

- Fokus på kassaflöde och låg belåningsgrad
- En väl differentierad kundstruktur med publika och offentliga hyresgäster
- Geografisk fokusering på tillväxtorter i Norden
- Fokus på flexibla kontor och smart logistik

Stabil  
avkastning  
till låg risk

Castellum har sedan vårt bildande 1994 haft som grundläggande strategi att fokusera på kassaflöde och låg belåningsgrad. Samma strategi gäller fortsatt med målet att generera stabil avkastning till låg risk. Utöver den stabila finansiella basen har affärsstrategin länge varit att fokusera på tillväxtorter i Norden, att eftersträva en god mix av publika och offentliga hyresgäster och att renodla portföljen till flexibla kontorslösningar och smart logistik med hög kvalité. Denna grundstrategi har tjänat aktieägarna väl i många år och ligger fast.

## Hållbarhet integrerat i hela verksamheten

Member of  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
Powered by the S&P Global CSA



**G R E S B**  
REAL ESTATE  
sector leader 2021



5 2022-03-31 Anförande årsstämma 2022 Per Berggren

Hållbarhetsfrågorna har länge legat högt på styrelsens agenda och är en välintegrerad del i bolagets verksamhet. Under 2021 höjde vi ambitionen för minskad energianvändning för att leverera på vår övergripande hållbarhetsstrategi med målet att bli klimatneutral senast 2030. Delmålen i strategin följs upp och rapporteras till styrelsen kvartalsvis.

De klimatrelaterade målen som styrelsen fastställt i strategin är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) vilket känns som ett gott kvitto på att vår strategi leder till verkliga utsläppsminskningar.

Många av er har säkert sett några av de internationella utmärkelser och

rankingar som presenteras med jämna mellanrum där Castellum sticker ut som ett av Europas, ja till och med ett av världens, mest hållbara fastighetsbolag.

Det är naturligtvis glädjande, men viktigare är att bryta ny mark och driva branschen i rätt riktning. Här jobbar vi intensivt för att höja kraven på utsläppsminskningar inom nyproduktion där lejonparten av koldioxidutsläppen i branschen sker.

Det går att bygga med rejält mycket mindre klimatpåverkan redan idag med befintlig teknik och smarta materialval. Det gäller att ha kunskap och engagemang för att bygga rätt från början.



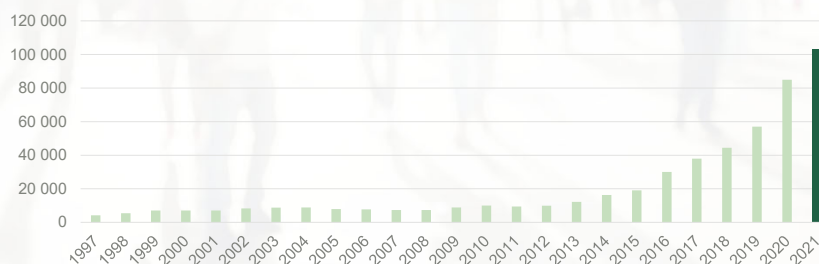


Korsningen i  
Örebro byggs helt  
i trä och är den första  
netto-noll byggnaden  
i Norden

Därför känns det jätteroligt att följa Castellums nybyggnation i Örebro som är det första kontorshuset som byggs efter den nya klimatcertifieringen Netto-noll. Netto-noll är vad det låter som, nettot av klimatpåverkan som byggnationen utgör ska vara noll. Detta sätter en helt ny standard för hållbar stadsutveckling i Norden, ja kanske rentav i världen.

## På väg att bli en folkaktie

UTVECKLING ANTAL AKTIEÄGARE 1997–2021



Sedan 1997 har antalet aktieägare ökat från 4 200 till 103 000.

Per den 31 december 2021 var andelen utländska aktieägare 43 %.

Som jag inledde med att säga känns det riktigt, riktigt roligt att få stå här på Chalmers och träffa er alla idag. Vi ser fram emot att få ha många stämmor med många deltagare framöver. Castellum har gått från 4 200 aktieägare 1997 till 103 000 aktieägare i dag. Det är fantastiskt att vi är på väg att bli en riktig folkaktie!

För att stärka tillgängligheten på våra stämmor har Styrelsen under punkt 10 på dagordningen föreslagit stämman att rösta för en ändring i bolagsordningen som innebär en möjlighet att arrangera årsstämma även i Stockholm. Skälet är att skapa flexibilitet och öka tillgängligheten för fler aktieägare att delta då fler

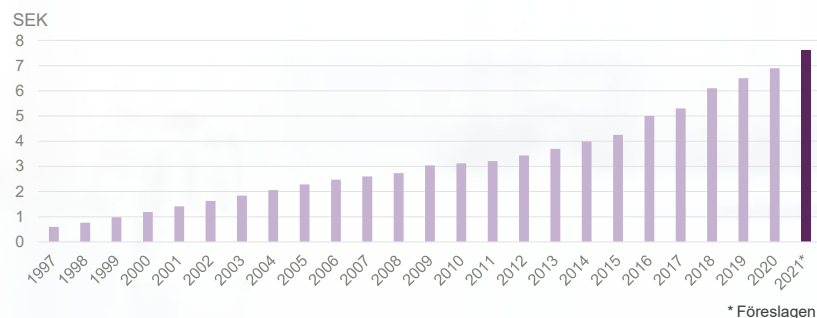
aktieägare bor i Stockholmsområdet än andra regionstäder i landet, samt att det är enkelt att resa in från utlandet till vår huvudstad. 43 % av våra aktieägare finns i utlandet.

Vi har under pandemin använt oss av möjligheten att poströsta vilket är en erfarenhet som vi tar med oss in i framtiden som komplement, för att öka tillgängligheten ytterligare.

Göteborg kommer fortsatt att vara Castellums säte och vi ser fram emot fler årsstämmor här på Chalmers framöver.

## Utdelningshistorik och föreslagen utdelning 2021

### FÖRESLAGEN UTDELNINGSHÖJNING FÖR 24:E ÅRET I RAD



Styrelsen föreslår en höjd utdelning med 7,60 kr/aktie, vilket motsvarar en ökning med 10 %.



Apropå Castellum-aktien: Här kommer dagens största skryt:

Castellum är det **ENDA** bolaget på stockholmsbörsen som har haft höjd utdelning 24 år i rad! Det är jag både stolt och imponerad av. Årets utdelning föreslås bli 7,60 kr/aktie, vilket motsvarar en ökning med 10 % mot föregående år.

Med det vill jag säga ett stort och hjärtligt tack till er aktieägare och ett lika stort tack till mina styrelsekollegor och bolagets ledning för arbetet under 2021.