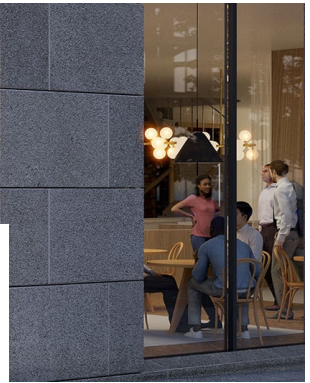




Väl rustade för hållbar tillväxt



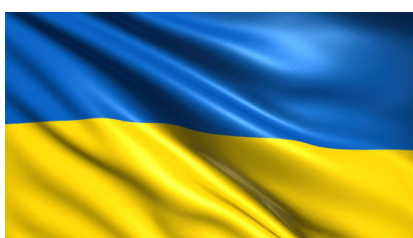
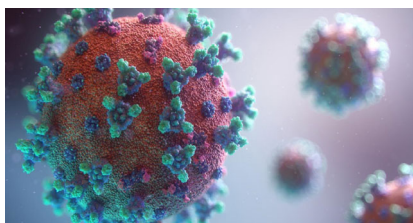
Rutger Arnhult
Verkställande direktör

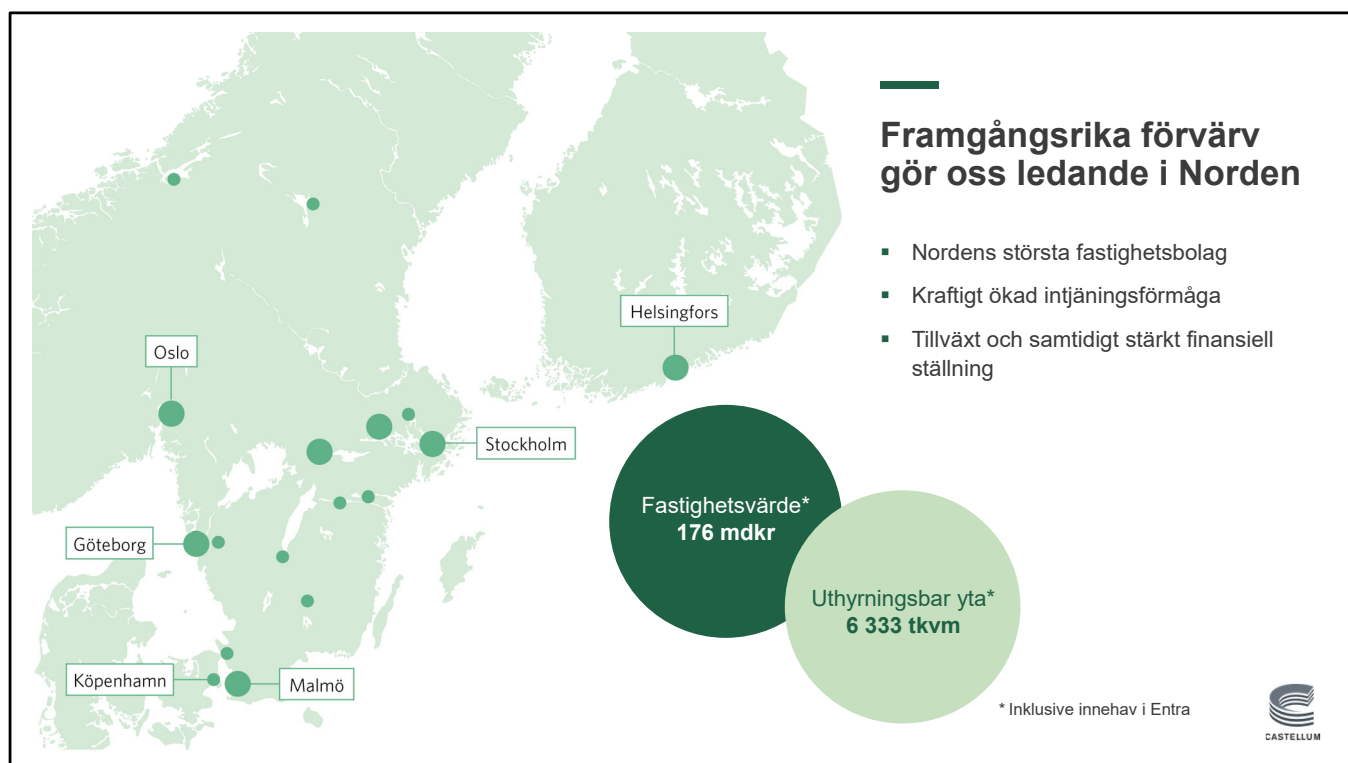


Kära aktieägare,

Som ny vd och storägare, känner jag ett stort engagemang för Castellum. Genom framgångsrika förvärv, aktiv projektutveckling och en effektiv fastighetsförvaltning har vi skapat ett av Nordens absolut främsta fastighetsbolag.

Orolig omvärld





Under 2021 genomförde vi flera framgångsrika förvärv i Norden. Förvärv som ger oss tillväxt och en kraftigt ökad intjäningsförmåga. Vid årsskiftet uppgick vårt fastighetsvärde till hela 176 miljarder kronor och vår uthyrningsbara yta till 6,3 miljoner kvadratmeter. Samtidigt som vi har vuxit har vi förbättrat vår finansiella ställning och hade vid årsskiftet en belåningsgrad på låga 39 procent.

Generellt kan man säga att som det löper på idag, så stärker vi våra finansiella nyckeltal kontinuerligt så länge vi avstår från förvärv. Vi är med andra ord väl rustade för fortsatt tillväxt.



Förvärvet av Kungsleden som gick igenom i november är vårt största och viktigaste förvärv under 2021. Tillsammans med Kungsleden får vi en mycket intressant portfölj av fastigheter i tillväxtregioner i Norden. Mitt och mina medarbetares stora fokus under 2022 är att på bästa sätt integrera in Kungsleden med vår verksamhet. Samgåendet kommer att ge synergier såväl på intäktssidan som på kostnadssidan.



ÖKAT ÄGANDE I ENTRA

En lönsam investering

- 33 % ägarandel
- 12 mdkr i aktieinvestering
- Indirekt ägande i norska fastigheter värda 22 mdkr per 31 december 2021



En annan mycket lönsam investering under 2021 var vårt ökade ägande i norska fastighetsbolaget Entra, vilket ger oss en indirekt exponering om 22 miljarder på den norska fastighetsmarknaden. Vi har nu 33 procent av ägandet, en investeringsvolym på 12 miljarder kronor.

Med Entra-innehavet och bolagets fina portfölj med en stor tyngdpunkt i Oslo-regionen får vi del av den attraktiva norska marknaden utan att konsolidera och integrera denna verksamhet.

Vi växer också genom egen projektutveckling

- 8,6 mdkr i egen pågående projektutveckling
- 1,7 mdkr i potentiell projektvinst

mkr

Pågående	8 580
– varav upparbetat	3 711
– återstående investering	4 869
Uthyrningsgrad	61 %
Yield on cost, genomsnittlig	5,6 %
Ytterligare potentiell projektvinst	1 700



Vi växer också genom utveckling av egna projekt. Vi har idag den största projektportföljen någonsin med en projektvolym om närmare 8,6 miljarder kronor.

Kv. Sorbonne/Infinity

Investering: 1,7 mdkr

Uthyrningsbar yta: ca 19 800 kvm



Kvarteret Sorbonne i Stockholm, en investering om 1,7 miljarder

Sjustjärnan/E.ON

Investering: 1,3 mdkr

Uthyrningsbar yta: ca 31 500 kvm



Sjustjärnan E.ON:s kontor i Malmö, 1,3 miljarder.

Godsfinkan 1

Investering: 1,3 mdkr

Uthyrningsbar yta: ca 26 500 kvm



Godsfinkan i Malmö också det 1,3 miljarder.



Effekten 13 i Västerås för Northvolt 445 miljoner.

GötaLand 9

Investering: 323 mkr

Uthyrningsbar yta: ca 9 200 kvm



GötaLand 9 i Jönköping, 323 miljoner.

Drevet 1/Långeberga

Investering: 261 mkr

Uthyrningsbar yta: ca 21 800 kvm



Drevet 1 Långeberga, i Helsingborg, 261 miljoner.

Åseby 1:5

Investering: 301 mkr

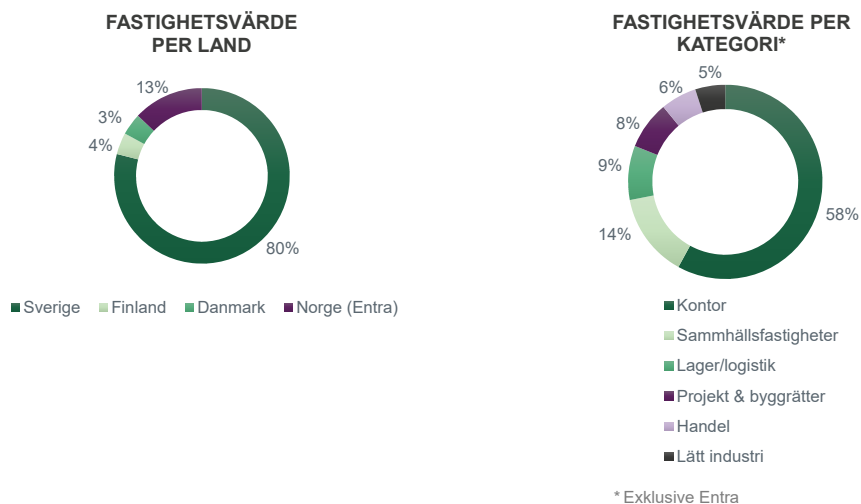
Uthyrningsbar yta: ca 14 800 kvm



Åseby 1:15, 301 miljoner, på Gateway Sävestrax utanför Göteborg.

En fantastiskt fin projektportfölj! Stort fokus på egenutvecklade projekt är något vi kommer att fortsätta att prioritera framåt.

Attraktiv portfölj i nordiska tillväxtregioner



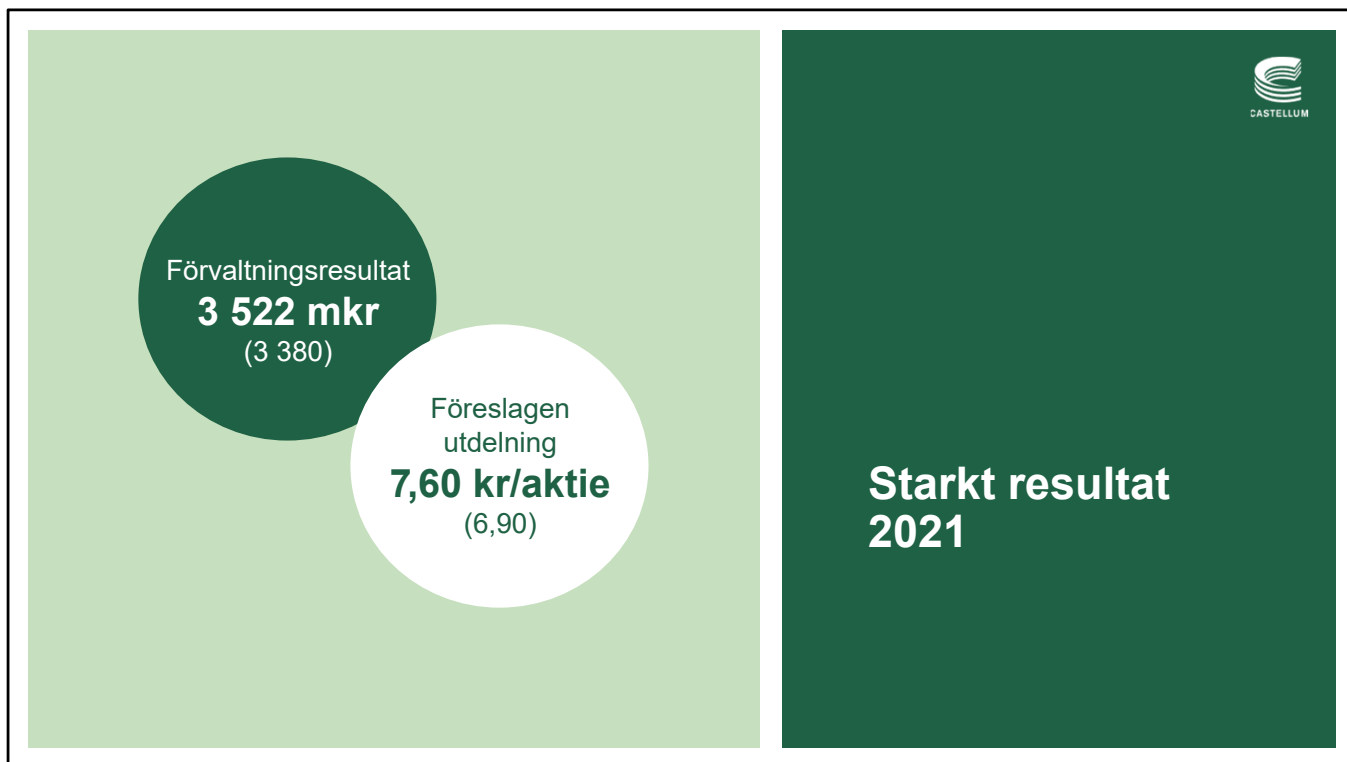
Vi har skapat en attraktiv fastighetsportfölj av i första hand kontor, samhällsfastigheter och lager/logistik med tyngdpunkt i Sverige och övriga nordiska tillväxtregioner såsom Köpenhamn, Oslo och Helsingfors.

Bred mix av stabila kunder – en av fyra offentliga hyresgäster



Största hyresgäster	Hyresvärde, msek
ABB AB	192
AFRY Group	181
Polismyndigheten	166
Domstolsverket	135
Svenska Handelsbanken AB	107
Försäkringskassan	90
Migrationsverket	84
Axis Communications Aktiebolag	71
E.ON Sverige AB	69
Region Stockholm	63
Totalt	1 158

Vi har en bred mix av stabila kunder som ABB, AFRY Polismyndigheten, Domstolsväsendet, Handelsbanken, Försäkringskassan, Migrationsverket, Axis Communications, E.ON Sverige, Region Stockholm är de 10 största. Närmare en fjärdedel är offentliga hyresgäster.



Vi följer vår framgångsrika strategi om lönsam tillväxt med beaktande av finansiell stabilitet. Trots att vi under 2021 sålde av en del verksamheter ökade vi vårt förvaltningsresultat till drygt 3,5 miljarder kronor. Vi ökade utdelningen till er aktieägare för 24:e året i rad och delade ut 7,60 kronor per aktien. Vi är börsens bästa utdelningshöjare!



Förstärkt finansiell ställning

Kreditrating Baa2 enligt Moody's

Belåningsgrad
39 %
(41)

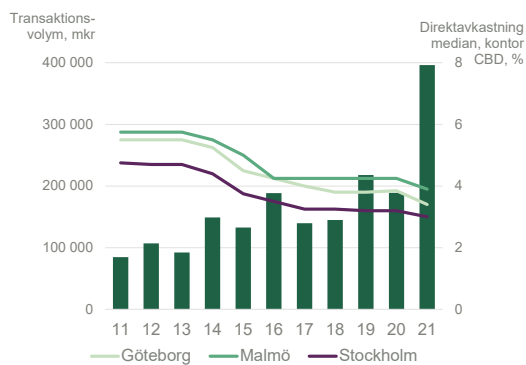
Ränte-
täckningsgrad
517 %
(530)

Vi sänkte samtidigt vår belåningsgrad till 39 procent och ökade vår räntetäckningsgrad till 517 %.

Vår kreditvärdering uppgår till Baa2 enligt kreditvärderingsinstitutet Moody's.

Rekordstark transaktionsmarknad – 5 % värdelyft

TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNING



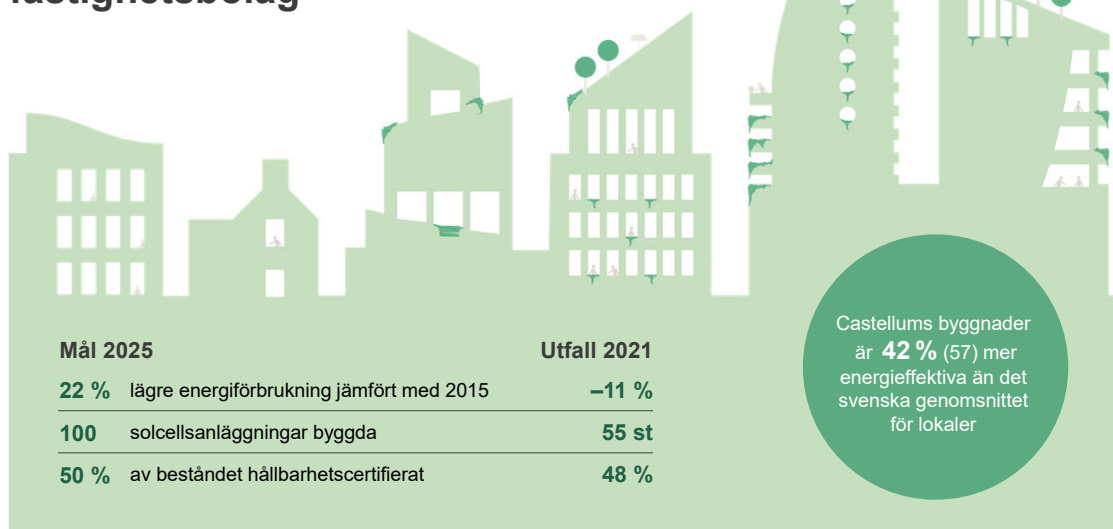
Källa: Newsec

Värdet förändring
4,9 % (3,9)
Justerat avkastningskrav
4 489 mkr (2 065)

Värdet på vår fastighetsportfölj ökade också med närmare 5 procent. Detta efter ännu ett år med en rekordstark transaktionsmarknad – där vi var en aktiv spelare.

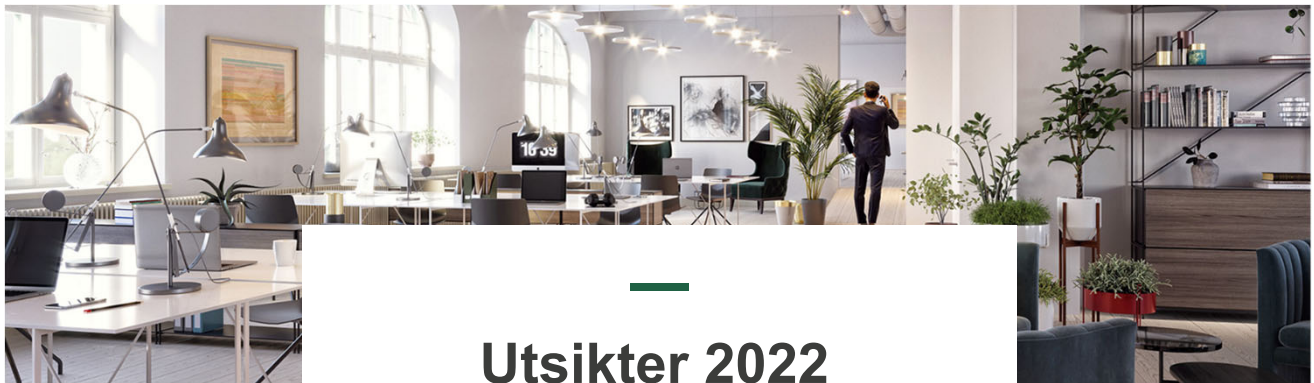
Kontinuerligt fortsatt positiv värdeutveckling är ingen självklarhet. Men med en aktiv förvaltning och en stark projektutvecklingssida så kan vi skapa värden även i marknader med stillastående avkastningskrav.

Ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag



Vi är inte bara störst i Norden, vi är också Nordens, ja en av Europas mest hållbara fastighetsbolag – och hamnar i topp i flera hållbarhetsranking. Vi arbetar systematiskt med att sänka vår energianvändning. Sedan 2015 har vi minskat energianvändningen med 11 procent. Per kvadratmeter är vi nere på en energianvändning på 92 kwh/kvm vilket faktiskt är hela 42 procent lägre än branschgenomsnittet.

Vi satsar fortsatt stort på solcellsanläggningar och har som mål att ha 100 solcellsanläggningar till år 2025. Vid utgången 2021 hade vi 55. Alldeles nyligen skrev vi avtal om ytterligare två solcellsanläggningar, en i Malmö (Budbee) och en i Helsingborg. Dessutom har vi ett tiotal pågående projekt.



Utsikter 2022

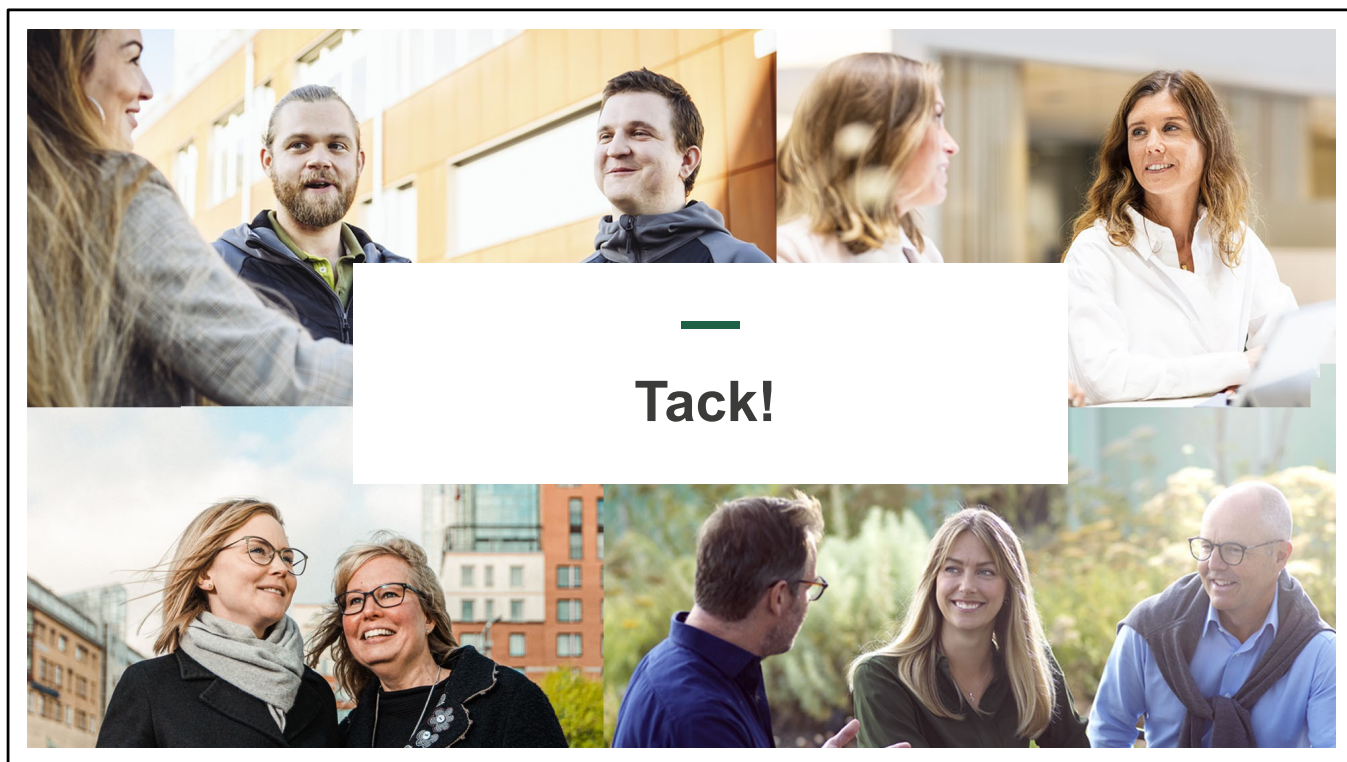
- Stabil hyresmarknad med en stark underliggande affär
- Redo för fortsatt tillväxt med god finansiell stabilitet

Vad ser vi då för utsikter under 2022?

Trots oro i omvärlden, ser vi en stabil hyresmarknad och ett starkt växande näringsliv.

Vi på Castellum har en stark underliggande affär med en mycket effektiv förvaltningsorganisation och en riktigt stark projektpipeline. Vi har en stark finansiell ställning, arbetar med en låg belåningsgrad och vi har en attraktiv kreditvärdering.

Vi står väl rustade och redo för fortsatt hållbar och lönsam tillväxt med god finansiell stabilitet.



Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare, kunder och till er aktieägare!

Tack för ert engagemang på vår fortsatta tillväxtresa!