



## **Styrelseordförande Per Berggrens anförande vid Årsstämman 2023**

Kära aktieägare,

Jag vill hälsa er välkomna hit, än en gång, till våra fina lokaler. Det är första gången vi har årsstämma i Stockholm. Ambitionen är att vartannat år ha den här och vartannat år i Göteborg. Värtahamnen är ett av Stockholms mest spännande och centrala utvecklingsområden. Det känns extra roligt att få bjuda in er aktieägare hit för att få möjligheten att se Castellums eget Stockholmskontor. Här har vi utvecklat ytorna för att skapa den mest attraktiva och framåtblickande arbetsplatsen ur alla relevanta perspektiv; välmående, prestation och samarbete. Hoppas ni hinner ta en runda och titta innan ni går hem idag.

Jag skulle vilja börja med en kort tillbakablick på Castellums utveckling innan vi går in på nutid och framtid.

\*\*\*

För 15 år sedan när jag tillträdde Castellums styrelse, hade bolaget varit noterat på Stockholmsbörsen i 10 år. Fastighetsportföljen värderades till 24 mdkr och strategin var att växa på tillväxtorter i Norden, fortsätta att förädla och framtidssäkra vår fastighetsportfölj och kassaflödet.

Mycket har hänt sen dess. *Men strategin är densamma.*

I dag är fastighetsportföljen värderad till mer än det sjudubbla, 181 mdkr. Vi har befäst vår nordiska plattform med inträdet i Finland och innehavet i norska Entra.



Vi är nöjda med segmentet vi har idag. Främst kontor på starka tillväxtorter och därtill logistik i strategiska lägen. Handel, hotell och köpcentrum är numera en mycket liten andel av fastighetsbeståndet. I dag är snittvärdet per kvadratmeter betydligt högre i reella tal än när jag tillträdde styrelsen. Det vill säga kvalitén i beståndet har ökat genom att vi sålt lägre kvalitet och köpt en högre. Eller nyutvecklat en högre kvalitet själva.

\*\*\*

Totalavkastningen, alltså aktieutvecklingen inklusive utdelning, för Castellums aktieägare är 3 175 procent sedan börsintroduktionen (inklusive det senaste årets stora nedgång). Det ska jämföras med Stockholmsbörsens utveckling under samma period som är 848 procent.

I tider av medvind, vilket den nordiska fastighetsbranschen har haft i många år nu. Låga räntor, högre efterfrågan än utbud och en uthållig högkonjunktur. I sådana tider är det lätt att växa och gasa. Det nu, när ovädret blåser in, som strategier verkligen sätts på prov. Äger vi rätt fastigheter till rätt kundsegment? Har vi ett stabilt kassaflöde även i lågkonjunktur? Jag är övertygad om att svaret är JA på de frågorna, men tiden får naturligtvis utvärdera oss om den saken.

\*\*\*

Om vi zoomar in från det långsiktiga perspektivet och ser till nuläget träder en tudelad bild fram. Castellums underliggande affär är stabil och vi har fortsatt en stark efterfrågan på samtliga delmarknader i Norden. Men osäkerheten på

finansmarknaden ger stora effekter på fastighetsbranschen och på Castellum.

Finansiering är helt grundläggande för oss kapitalintensiva fastighetsbolag. Och är man stor har man också stora lån, även om Castellums belåningsgrad hör till de lägsta i branschen. Styrelsen har under året haft fullt fokus på finansieringsfrågorna och satt som högsta prioritet att värna det viktiga kreditbetyget och stärka bolagets finansiella ställning ytterligare.

Några av åtgärderna som vidtagits under året är bland annat att bromsa investeringsvolymen kraftigt framåt. Castellums stora projektpipeline skjuts på framtiden tills marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma igen. Detta år färdigställer bolaget endast pågående fastighetsprojekt och startar inga nya.

En annan åtgärd som vidtagits är att skärpa finanspolicyn med krav om en räntetäckningsgrad på 300 procent (tidigare 200). Samt att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 40 (tidigare 50) procent. Detta ligger mer i linje med vad kreditbetyget kräver.

En tredje och en extra tråkig åtgärd, är att inte föreslå utdelning för 2022. Att prioritera en stärkt balansräkning och värna bolagets kreditbetyg bedömer vi från styrelsen är det mest gynnsamma. Både för aktieägare och obligationsinnehavare på längre sikt. Men jag vill också påminna om att vår utdelningspolicy (att dela ut hälften av överskottet) kvarstår och att utdelningen kommer att återupptas så snart läget tillåter.

Castellum har avyttrat fastigheter för cirka 4 mdkr under året. Detta stärker också balansräkningen. Vi kommer högst troligt att se ytterligare avyttringarna under detta

år men transaktionsmarknaden är nu trög och det tar tid att komma till avslut.

Bolaget är inte finansiellt beroende av avyttringar för att kunna hantera obligationsförfall i närtid. Att sälja en mindre andel i portföljen skulle dock påverka våra nyckeltal och kreditprofil positivt.

\*\*\*

Castellums skulder uppgick vid årsskiftet till den respektingivande volymen 75 mdkr. Med lite mer än hälften av denna volym på den europeiska obligationsmarknaden (som mer eller mindre varit stängd i snart ett år) ger detta tillsammans med ränte-oron givetvis utslag på bolagets kreditprofil och kursutveckling. Under innevarande år förfaller cirka 15 miljarder i obligationer som bolaget kan hantera med egen kassa och krediter. Men för att skapa större marginaler än så, vilket vårt kreditbetyg också kräver, föreslår vi en fullt garanterad företrädesemission om cirka 10 mdkr.

Summan är nog övervägd och vi bedömer att den räcker för det vi vill åstadkomma; betala av lån, säkra vårt kreditbetyg Baa3 - Stable Outlook, samt säkerställa tillväxt genom våra utvecklingsprojekt.

Om stämman rösta för detta, så bedömer vi från styrelsen att företrädesemissionen kan genomföras under andra kvartalet i år. I en preliminär tidplan skulle villkoren, så som till exempel priset, kunna sättas under andra kvartalet och teckningsperioden skulle kunna starta strax därefter. Vilka villkor som kommer gälla för emissionen kan vi alltså inte svara på ännu. Detta sätts i nästa steg, om stämman vill bemyndiga styrelsen att genomföra emissionen.



\*\*\*

Nu ska vi blicka mot framtiden. En stark och engagerad ledning är avgörande för att styrelsen ska kunna genomdriva sin strategi. Som ni säkert känner till har vi sedan i julas sökt ny vd till Castellum och det har varit en gedigen process med många starka kandidater. Därför känns det jätteroligt att vi kunde presentera en långsiktig och stabil vd och koncernchef i går, nämligen Joacim Sjöberg. Joacim har varit tf. vd sedan 17 januari i år och kliver nu in som ordinarie vd med omedelbar verkan.

Joacim blev en av kandidaterna under processens gång och fanns inte med på kandidatlistan när han blev tillförordnad vd. Att han blev en kandidat i processen handlar dels om att han själv blev mycket intresserad när han fick komma in i bolaget, dels om att vi från styrelsens sida har satt ett stort värde på det finansiella kunnandet. Och att snabbt kunna sätta sig in i verksamheten i en tid då omvärldsläget har stor påverkan på bolaget. Detta uppfyller Joacim Sjöberg med råge, vilket ger bolaget stabilitet och stor kunskap om kapitalmarknaden i ett läge då detta är ytterst viktigt.

En stark ledare för bolaget är naturligtvis viktigt. Men jag vill ändå lyfta fram att Castellum har en kompetent och erfaren ledning, utöver vd, som säkerställer kontinuitet och djup kunskap om bolaget. Kan ni resa er upp så vi ser er? Castellum är uppdelat i fem regioner och varje region-vd har ett fastighetsbestånd som i sig självt hade hamnat på listan av topp 25 största kommersiella fastighetsbolag i Sverige. Sven Stork, 50 mdkr i region Stockholm, Per Gawelin, 25 mdkr i region Mitt, Mariette Hilmersson, 28 mdkr i region Väst, Ola Orsmark, 26 mdkr i region Öresund,



Mats Eriksson, 17 mdkr i region Mälardalen. Och till detta har vi också viktiga stabsfunktioner såsom vår CFO Jens Andersson, vår HR-direktör Hanna Brandström, vår Chefsjurist Malin Löveborg, vår kommunikationsdirektör Anna-Karin Nyman, vår Investeringsdirektör Kristina Sawjani, vår Hållbarhetschef Filip Elland och sist men absolut inte minst vår operativa chef, Sebastian Schlasberg.

Dessa finns tillgänglig här även efter stämman för frågor.

Stort tack till er som gjort extra stora insatser under ett utmanande år.

\*\*\*

Vi fortsätter på temat framtid och då övergår jag till en personlig hjärtefråga - hållbarhet. Styrelsen har satt hållbarhet högt upp på agendan i många år och det har lönat sig. Några av våra mest lönsamma investeringar har gjorts i egen hållbar produktion av el genom solcellspaneler på våra tak. Vi är i dag ett av de fastighetsbolag i Norden som har flest kvadratmeter solcellspaneler på våra fastigheter. Ett år som detta har det varit oerhört värdefullt och återbetalningstiden för investeringarna har gått från cirka 12–13 år till 3-4 år.

Under året höjde styrelsen ambitionerna på energiområdet och höjde målet om att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2,5 procent per år. Det är ambitiöst eftersom mål då Castellum redan idag har en av branschens mest energieffektiva fastighetsportfölj.



Hållbarhet är en fråga om långsiktigt värdeskapande. Om vi inte framtidssäkrar våra investeringar tappar de sitt värde. På det viset är det mycket enkelt. De investeringar och de värden vi skapar idag måste också hålla måttet för kommande generationer.

Jag märker i mina möten med investerare att det finns gott om kapital som söker gröna investeringar och att det inte alltid är så lätt att hitta dem. Framöver kommer kraven på grön finansiering bara att öka. Ligger vi inte i framkant då söker sig kapitalet någon annanstans. Det är en ren överlevnadsfråga att ha en hållbar strategi som stöttar våra högt satta mål på området.

\*\*\*

Under året klassificerade Nasdaq Castellums aktie med en grön märkning. Syftet med Nasdaqs gröna märkning, Green Equity Designation, är att ge en ökad synlighet mot investerare som letar efter hållbara investeringar. För att uppfylla kriterierna som grön aktie på Nasdaq ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grönt och mindre än 5 procent av tillgångarna vara knutna till fossilt bränsle.

Det kändes högtidligt när bolaget fick ringa in Castellumaktien på Nasdaq Tower i New York den 12 september för att uppmärksamma den gröna märkningen av Castellumaktien på Nasdaq Stockholm.

Även om framtiden bär på många osäkerheter så är jag övertygad om att den måste bli mer hållbar. Allt annat är utsiktslöst.

\*\*\*



Avslutningsvis vill jag passa på att tacka mina kollegor i styrelsen efter ett intensivt år. Jag vill också tacka övriga medarbetare i bolaget och er aktieägare för ett stort engagemang och många viktiga samtal under året.

Tack.