

Verkställande direktör och koncernchef Joacim Sjöbergs anförande vid Årsstämma 2023

Kära aktieägare, medarbetare och gäster,

Vi befinner oss i tider där kriserna avlöser varandra. En global pandemi efterträddes av kriget i Ukraina som i sin tur orsakade en europeisk energikris och kraftig inflation i västvärlden. Den svarta svanen som finansmarknaden oroade sig för fanns lite drygt 100 mil söder om Sverige.

Idag har vi en situation där räntorna höjs kraftigt och det råder fortsatt osäkerhet kring hur snabbt vi kan få bukt med inflationen och därmed hur räntebanan kommer att se ut de närmsta åren.

Fastighetsbranschen är som ni vet en räntekänslig bransch och de osäkra tider vi befinner oss i speglas i volatiliteten och utvecklingen på aktiemarknaden.

Castellum, som är ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag, påverkas precis som andra i branschen av marknadsklimatet. Men jag vill också påminna om att vi har haft många goda år bakom oss. Med överskottet har vi både kunnat dela ut till er ägare och investerat för tillväxt. Vi har skapat en ökad intjäning genom förvärven och har stabila kassaflöden med en väl diversifierad kundbas och inflationsskyddade hyreskontrakt. Samtidigt har vi ökat kvalitén i vår fastighetsportfölj genom nyproduktion och genom köp och försäljningar. Detta kommer att vara stabiliserande faktorer i tider av osäkerhet och svagare konjunktur.

Vi kan inte summera året som gått utan att börja med den stora tillväxt och utveckling som förvärvet av Kungsleden gett.

Förutom 210 nya fastigheter, 120 nya medarbetare och 2,8 mdkr i ökade hyresintäkter innebär samgåendet en rad synergier tack vare det geografiska överlappet av fastigheter och framöver minskade administrationskostnader per kvadratmeter. Framför allt har vi fått en starkare och än mer konkurrenskraftig



organisation med mycket kompetenta medarbetare. Som en stor och växande aktör på den nordiska fastighetsmarknaden kan vi attrahera de alla bästa i sektorn vilket stärker vår konkurrenskraft och förmåga framåt.

Castellum har byggt upp en stark nordisk plattform de senaste åren med förvärven i Finland och ägarandelen i norska Entra. Fastighetsportföljen summerar vid årsskiftet till 181 miljarder kronor. Det är en fördubbling i storlek på 3 år. Vi äger 749 fastigheter och har 8 000 hyreskontrakt med ett hyresvärde på 9,8 mdkr per år.

Castellums kunder är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor. Det innebär att vi inte är exponerade med övervikt på någon av de mest utsatta sektorerna utan har en stor diversifiering och därmed god riskspridning. Var fjärde intäktskrona är statligt finansierad och vår näst största hyresgäst är Polisen – en verksamhet som ska fortsätta expandera kraftigt de kommande åren.

Fastighetsportföljen består till tre fjärdedelar av kontor och samhällsfastigheter i starka tillväxtorter. Den sista fjärdedelen består av logistik/lager och en liten andel handel som Castellum av strategiska skäl valt att minska sitt ägande av på senare år.

Castellums nettouthyrning har ökat tolv kvartal i rad och summerade vid årsskiftet till 161 mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,2 procent, detta innan inflationsjusteringen på cirka 10 procent som syns i resultatet nästa kvartal. Mot bakgrund av den oro för kontorsmarknaden som uppstod under pandemin ser jag detta som en betryggande signal. Kontoret behövs, både som mötesplats, kulturbärare och socialt kit i samhället. Det tror jag de flesta av oss insett efter den prövning vi gick igenom under pandemin.

Det kan tyckas vara en paradox under krisåret 2022, men Castellums kärnaffär levererar mycket starkt och vid halvåret nådde vi vår högsta uthyrningsgrad någonsin på 93,7 procent.

Efterfrågan på kontor och logistik/lager har varit god hela året med ökade hyresnivåer. En av våra större uthyrningar under året är på 5 300 kvadratmeter till Martin & Servera som vi utvecklar nytt huvudkontor för på Kungsholmen, i Arbetsmiljöverkets tidigare lokaler.

Men vi har också ökade driftskostnader till följd av energikrisen och inflationen. Driftskostnaderna ökade med 20 procent föregående år, främst drivet av de skenande energipriserna.

Bolaget följer noga kostnadsutvecklingen och har identifierat olika områden där kostnaderna behöver hållas i schack kommande år. Ett av dessa områden är administrationskostnader som varit ovanligt höga som en följd av dubbla system, dubbla funktioner och högre personalkostnader under sammanslagningen. Medarbetarna är visserligen den viktigaste faktorn när det gäller att nå våra mål men vi måste ständigt anpassa kostymen efter omständigheterna. Ett annat viktigt område är energikostnaderna där vi under året har bundit priser på ovanligt höga nivåer. Detta kommer att drabba resultatet även i första kvartalet i år, men därefter sjunka tillbaka till lägre nivåer igen.

Varje år gör vi en trendspaning som kallas **Framtidens arbetsliv**, där vi undersöker kontorets roll i framtiden. Den senaste undersökningen (med drygt ca 2 600 svarande) visar att:

- En majoritet tycker att kontoret är **viktigare än någonsin**.
- Förväntningar på **hybridvänlig** arbetsmiljö är stor.
- En annan intressant aspekt som framkom är att betydelsen av **kontorets läge har förändrats**. Tidigare efterfrågades närhet till handel och utbud, nu är det viktigare med **träningmöjligheter** och **parkering**.

Andra intressanta data är att:

- 8 av 10 vill jobba på kontor helt eller delvis
- Kontoret är viktigt eller avgörande för kulturen, säger 66 %
- 89 % tycker kollegorna är det viktigaste på arbetsplatsen

Så nog har kontorsmarknaden en ljus framtid, om vi ser till vad kontorsanvändarna själva säger.

I sista kvartalet skrev vi ner fastighetsvärdena i vår portfölj med cirka 4 procent. Utslaget på helåret var värdeförändringen minus 2 procent. Marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Samtidigt har förbättrade kassaflöden, främst kopplat till inflationsindexeringen i hyresavtalen, motverkat de högre avkastningskraven till viss del.

Vi internvärderar hela fastighetsbeståndet vid varje kvartal i en robust värderingsprocess baserat på vedertagen marknadspraxis. För att säkerställa den interna värderingen bekräftas värdena under Q2 och Q4 av externa värderingar. Totalt externvärderades cirka 50 procent av fastighetsvärdet i Q4 och sett till helåret 2022 har nästan 75 procent externvärderats.

Under hösten 2022 sålde vi fastigheter för cirka 2,2 mdkr, därutöver tecknades avsiktsförklaringar om ytterligare 1,8 mdkr. Försäljningarna har legat i nivå med senaste värdering och är ett kvitto på att vår fastighetsvärdering är riktig.

Som jag inledde med befinner vi oss i tider där omvärldskriserna avlöser varandra. Detta har gett stor påverkan på kapitalmarknaden, framför allt den europeiska obligationsmarknaden där Castellum har hälften av sin finansiering.

Aktiemarknaden har prisat in än högre räntehöjningar framöver vilket gett stora utslag på kursutveckling under föregående år, som i slutet av året och början av detta återhämtat sig en del, dock från låga nivåer.

Det är bolagets högsta prioritet att ytterligare stärka sin finansiella ställning och värna kreditbetyget som är viktigt för oss på den europeiska obligationsmarknaden.

Belåningsgraden summerar vid årsskiftet till 42 procent. Denna ska ner under 40 procent under året.

Castellum kan med egen kassa och banklån hantera alla förfall av obligationerna under året men för att värna och stärka vår kreditprofil krävs större marginaler än så och det är mot den bakgrunden vi föreslår stämman att besluta om Nyemission på ca 10 mdkr.

Castellum har de senaste åren ökat sin projektvolym och får därmed ett rejält tillskott i fastighetsportföljen med mycket hög kvalitet och långa kontrakt på våra mest tillväxtstarka orter. Under 2022 investerades drygt 6 mdkr i projekt. 10 fastighetsprojekt färdigställdes med ett årligt hyresvärde på 220 mkr. Kontraktslängden är 12 år eller längre.

Några exempel på färdigställda fastigheter är:

- Korsningen 5 700 kvm till Polisen i centrala Örebro. Vårt första NollCo2-certifierade kontorshus, helt i trä.
- GreenHaus, 7 000 kvm kontorshus på bästa läget i Oceanhamnen i Helsingborg. Här är bland annat Grant Thornton, AFRY och Helsingborgs Vårdcentral hyresgäster. GreenHaus är för övrigt nominerad till Årets bygge, av byggindustrin, som avgörs här i Stockholm nästa vecka (28 mars).
- Rotterdam, där vi nu befinner oss på denna årsstämma, 22 300 kvm med hyresgäster som produktionsbolaget NEP, Kanal 75 och sportutrustningsföretaget Head och restaurangen Eatery.



Nu bromsar vi investeringstakten till förmån för balansräkningen och avbetalning på skuld.

Under 2023 investeras drygt 2 mdkr för att färdigställa pågående projekt. Bolaget lägger stort fokus på färdigställande av de pågående projekten och har en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma igen.

Några exempel på de projekt som färdigställs under året är:

- E.on:s huvudkontor i Malmö, 31 500 kvm, färdigställs i slutet av mars
- Domstolsverket i Malmö, 26 500 kvm, färdigställs också i mars.
- Hornsberg 10 i Stockholm, där Martin & Serveras kommer att få nytt huvudkontor i, totalt 8 700 kvm, färdigställs i Q3.

Färdigställda projekt under 2023 kommer att bidra med 280 mkr i årligt hyresvärde.

Under 2021 förvärvades en ägarandel på 33 procent i den norska fastighetsmarknadens kronjuvel, Entra ASA. Detta innehav är en del av vår nordiska strategi. Entras fastighetsportfölj innehåller de mest högkvalitativa fastigheterna i hela Norge, främst i centrala Oslo. Bolaget har en mycket stark och kunnig ledning, en effektiv kapitalstruktur och ger en betydande utdelning på cirka 300 mkr 2022.

Utöver den årliga utdelningen får Castellum redovisningsmässigt tillgodoräkna sig Entras resultat eftersom ägarandelar över 20 procent ger intressebolagsstatus.

Innehavet i Entra ger Castellum en god exponering på den norska fastighetsmarknaden med en minimal ansträngning för att sköta en fastighetsportfölj på 27 mdkr (Castellums andel). Entra är i praktiken "Castellum Norge".



Castellum har länge haft ett stort hållbarhetsfokus och detta är idag en väl integrerad del i hela verksamheten.

Ett av våra största fokusområden är energieffektiviseringar tillsammans med ökad självförsörjningsgrad på el genom solceller. Detta spar både på miljön och plånboken, för oss och för våra kunder.

Vårt fastighetsbestånd lämpar sig mycket väl för solcellsanläggningar på tak. Faktum är att vi har flera rekordstora solcellsanläggningar på tak där taket på Jollyrooms lagerlokaler på Hisingen utanför Göteborg är det största i norra Europa på hela 30 000 kvm som genererar 3,3 miljoner kWh per år.

Sammanlagt har Castellum nu 76 anläggningar på 83 500 kvm som producerar 7 339 MWh vilket motsvarar 7 procent av bolagets energiförbrukning per år.

Energieffektiviteten i fastighetsbeståndet är en av branschen bästa.

Energianvändningen per kvm var 41 procent bättre jämfört med branschsnittet.

Under 2022 lyckades vi minska förbrukningen med 4,0 procent ytterligare i jämförbar portfölj.

Ett annat stort, och ganska nytt, fokus för oss är att öka andelen återbrukat material när vi utvecklar och anpassar våra lokaler. Castellums koldioxidutsläpp kommer främst från material vid nyproduktion och renoveringar där framställningen av material som till exempel stål och betong är den största utsläppskällan. Ungefär 10 procent av våra utsläpp kommer från att drifta och sköta våra fastigheter. Cirka 90 procent av utsläppen från oss och branschen sker i form av indirekta utsläpp från nyproduktion och renoveringar.

Smarta materialval och återbruk av material är ett viktigt och effektivt sätt att minska utsläppen. Som ett konkret exempel kan jag nämna ett pågående renoveringsprojekt för att iordningställa 5 300 kvm till Martin & Serveras nya huvudkontor i Stockholm där vi totalt demonterade och sparade 170 dörrar, 300 fönster och 200 glaspartier för



återbruk. Fönstren fick nytt liv i ett byggprojekt i Estland. Den totala klimatbesparingen för detta var 34 ton koldioxid. Det motsvarar en bilresa på nästan 3,5 varv runt jorden.

Vårt hållbarhetsengagemang är också socialt. Vi erbjuder varje år lärlingsplatser och praktikplatser för att unga och nyanlända ska få en fot in i arbetslivet. I våra större nyproduktioner ställer vi också krav på våra entreprenörer att erbjuda lärlingsplatser. Under 2022 fick 91 personer göra praktik eller lärlingstjänst hos oss.

Vi har också ett långt samarbete med Fryshuset i Stockholm, Göteborg och Malmö där vi sponsrar projekt som syftar till att stötta unga och deras familjer i utsatta områden. Att ta ett aktivt ansvar för ökad trygghet och inkludering i de områden där vi själva verkar är en viktig del i att utveckla hållbara städer och samtidigt understödja vår egen affär. Detta är i dagens utsatta klimat högst relevant och angeläget.

Nu har jag talat mycket om hur fantastiskt bra Castellum är. Men utsikterna för 2023 är tudelade och vi är ödmjuka inför de utmaningar vi har framför oss. Operationellt presterar Castellums underliggande affär bra med stabila kassaflöden och låg vakansgrad. Samtidigt präglas finansmarknaden av fortsatt osäkerhet.

När vi blickar framåt gäller det att hålla i den tydliga strategi som tjänat Castellum väl sedan 1997. Fokus på kassaflöde, aktiv portföljförflyttning mot högre kvalitet och geografisk koncentration på tillväxtorter i Norden.

Castellum har ett bra utgångsläge med stabila hyresintäkter från ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor vilket skapar bra motståndskraft och riskspridning i lågkonjunktur.

Som jag sa tidigare är vårt största fokus den närmsta tiden bolagets finansiella stabilitet och kreditprofil.

Den föreslagna emissionen kommer att användas för att säkra kreditbetyget, betala av skuld och slutföra pågående projekt som ger betydande tillskott i kassaflödet.



Vi kommer också, som vi tidigare kommunicerat, fortsätta avyttra fastigheter som inte är strategiska för oss eller där vi helt enkelt får väldigt bra betalt. Detta stärker balansräkningen samtidigt som vi fortsätter att öka den geografiska renodlingen i portföljen.

Jag vill passa på att tacka medarbetarna för ett fantastiskt arbete under 2022 då mycket tid och energi lades ner på att integrera två stora bolag samtidigt som marknadsläget förändrades radikalt med inflation och energikris.

Jag vill också tacka alla hyresgäster, samarbetspartners, kreditgivare och inte minst er aktieägare för ett stort engagemang under ett utmanande år.

Tack.