

Ärade aktieägare, styrelsekollegor och ledning,

Vi har ett minst sagt utmanande år bakom oss.

Den snabbt förändrade finansmarknaden, med högre räntekostnader och fallande fastighetsvärden, har pressat hela branschen.

Som styrelse i ett sådant läge såg vi två viktiga prioriteringar. Att stötta bolagsledningen i det akuta läget och samtidigt behålla ett långsiktigt perspektiv för bolaget.

Det enskilt viktigaste beslutet för styrelsen under året som gått, var att föreslå er aktieägare en företrädesemission på 10 mdkr. Vilket ni röstade ja till på förra årsstämman. Detta har gett bolaget den finansiella stabilitet som behövdes för att hantera obligationsförfall de kommande åren. Castellum är redo att ta tillvara de möjligheter som finns att investera och skapa aktieägarvärde framåt.

Förra årsstämman valdes nya ledamöter till styrelsen. Det har gett oss en bra mix av kompetenser. Inom finansiella frågor, bolagsstyrning, hållbarhetsfrågor och fastighetsbranschen i ett internationellt perspektiv.

Låt mig presentera oss lite närmare.

Louise Richnau, invald förra året, ställ dig gärna upp. Lång erfarenhet i fastighetsbranschen inom transaktioner, finansiering och hållbarhetsfrågor.

Henrik Käll, ledamot sedan 2022, lång erfarenhet inom bank- och finanssektor.

Anna-Karin Celsing, ledamot sedan 2021, gedigen erfarenhet inom bank, finans och investeringsfrågor. Kunde tyvärr inte närvara idag.

Ann-Louise Lökholm-Klasson, invald förra året. Är idag vd på Sweco Sverige och bidrar med ett viktigt kundperspektiv, företagsledningserfarenhet och även en djup kunskap i hållbarhetsfrågor.

Och sist men inte minst, **Pål Ahlsén**, invald förra året vid en extra stämma. Bidrar med lång erfarenhet från fastighetsbranschen och även ett internationellt perspektiv från tiden som vd på Akelius Residential.

Under året har styrelsen haft flera stora frågor på bordet. Förutom företrädesemissionen och att introducera en ny vd (Joacim Sjöberg) har vi jobbat med fler långsiktiga och strategiska frågor. I detta arbete har vi också utvärderat bolagets **finansiella mål**.

För att tydligare sätta fokus på **långsiktigt** värdeskapande till **låg** finansiell risk, har vi valt att ersätta det tidigare målet om 10 procents årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, till ett avkastningsmål på eget kapital om 10 procent årligen, sett över en konjunkturcykel.

Detta mål tydliggör hur Castellum ska arbeta med kapitaleffektivitet, och ett än mer långsiktiga perspektiv.

Vi har också justerat utdelningspolicyn till att uppgå till minst 25 procent av förvaltningsresultatet, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar annat. I stället för 50 procent som tidigare var bolagets policy.

Detta möjliggör en större årlig investeringsvolym från eget kassaflöde, för att skapa aktieägarvärde.

Vår strategi att utveckla Castellums portfölj mot högre kvalitet och densitet i nordiska tillväxtregioner kvarstår. Liksom att fokusera på de kommersiella segmenten kontor och lager/logistik.

Castellum står nu på stadig finansiell grund och har alla möjligheter att fortsätta sin tillväxtresa genom egen projektutveckling och förvärv.

Bolaget har en projektportfölj på över 40 mdkr (700 000 kvm utvecklingsbar yta) som vi räknar med att kunna utveckla under lång tid med god totalavkastning.

Vid punkt 18 på dagordningen har styrelsen föreslagit stämman att besluta om ett långsiktigt prestationsaktieprogram för ledningen. Syftet är än tydligare sammanväva ledningens och aktieägarnas intressen och öka aktieinnehavet i ledningen. Förslaget är jämförbart med dagens långsiktiga incitamentprogram som i så fall ersätts. Det är ett treårigt program där värdet ska motsvara maximalt 6 månadslöner, och 7,5 för vd.

För att kunna delta i prestationsaktieprogrammet krävs en egen investering om minst 1 månadslön (2 månadslöner för vd). Och att aktierna behålls under hela intjänandeperioden och att deltagaren är anställd under hela intjänandeperioden, som är 3 år.

Den totala kostnaden för programmet är i nivå med befintligt program men säkerställer ökat aktieäggande hos ledningen baserat på Castellums aktieutveckling.

Målen är i stort sett samma som i dagens kontantbaserade långsiktiga incitamentsprogram med prestationsmål att Castellumaktien ska uppnå totalavkastning i både absoluta och relativa tal, uppdelat på halva maxutfallet var:

- För att få prestationsaktier för målet om totalavkastning i **absoluta tal** (Serie A) ska avkastningen uppgå till MINST 10 % under mätperioden. Maximal tilldelning erhålls om totalavkastningen uppnår eller överstiger 50 %.
- För att få prestationsaktier för målet om totalavkastning i **relativa tal** (serie B) krävs att totalavkastningen överstiger utvecklingen i jämförelse med CREX, (Carnegie Real Estate Return Index). Utfallet sker med linjär beräkning från 0 till 5 % i denna del av målet.

Med detta förslag kan vi säkerställa ett långsiktigt incitamentsprogram som stöder aktieägarnas intresse och ger ledningen konkurrenskraftiga och värdeskapande villkor.

Jag hoppas att stämman vill bifalla detta förslag.

En annan strategisk och långsiktig fråga som styrelsen jobbat extra mycket med under året är hållbarhet. Castellum har länge haft hållbarhetsfrågorna högt på agendan och det är idag en integrerad del av bolagets affär.

Det pågår många initiativ och lagförslag inom hållbarhetsområdet just nu, inte minst från EU:s håll. För att än bättre jobba med de långsiktiga hållbarhetsfrågorna och styra bolaget rätt har vi bildat en hållbarhetsgrupp i bolaget där styrelseledamöterna Anna-Karin Celsing och Ann-Louise Lökholtm ingår samt bolagets CFO Jens Andersson, regionchef Örjan Rystedt och hållbarhetschefen Filip Elland. Under början av året har gruppen börjat bedöma väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån kommande lagkrav. Under föregående år antog styrelsen också en ny färdplan för minskade utsläpp från hyresgästernas verksamhet i fastigheterna. Styrelsen beslutade också om ett nytt hållbarhetsmål som innebär att Castellum inte ska ha några allvarliga klimatrisker i portföljen.

Innan jag lämnar över ordet vill jag från styrelsens sida framföra ett stort tack till ledningen för ert arbete det gångna året. Jag vill också tacka mina kollegor i styrelsen för ett mycket gott samarbete.

Och inte minst.

Ett varmt tack till ER aktieägare för ert engagemang.

Tack!