

Kära aktieägare,

Det känns extra roligt att få hälsa er välkomna hit till våra egna kontorslokaler i Göteborg. Som vi hörde Örjan säga i inledningen så är detta en stad som verkligen utvecklas. Och det är vi på Castellum högst delaktiga i.

Låt mig inleda med en kort tillbakablick innan vi går in på framtiden.

När vi träffades på årsstämman förra året befann sig Castellum i ett läge med stora obligationsförfall, ökande räntekostnader och ett kreditbetyg i fara. Ni aktieägare beslutade då att bifalla en föreslagen aktieemission på 10 mdkr. Ett klokt beslut. Tack vare emissionen och intjänade vinster och fastighetsförsäljningar på ca 6,5 mdkr har vi kunnat amortera ca 16 mdkr i skuld. Sänkt belåningsgraden till 38 % - trots att vi samtidigt har skrivit ner fastighetsvärdena med 15 %. Vi har nu en rekordhög likviditet på 25 mdkr. Det är enorma belopp som frigjorts på kort tid och som säkerställer vår trygghet.

Efter ett år med hårda prövningar kan vi nu konstatera att Castellum står på en stabil finansiell grund.

De avyttringar vi gjort under 2023, och i början av detta år, har inte bara varit för att stärka balansräkningen. Det har också varit strategiska försäljningar. Nu säljer vi inte för att vi behöver, utan för att vi vill.

Vad är det då vi vill sälja och varför?

Castellum har efter förvärvet av Kungsleden i slutet av 2022 en något mer spretig portfölj som vi vill renodla. Både geografiskt och i kategorier. Under 2023 och till nu har vi därför lämnat orter som Halmstad, Uddevalla och Nyköping. Inte för att det är dåliga orter, utan för att vi vill fokusera på, för oss, mer strategiska områden. Och för att skapa densitet på de orter vi verkar. Då kan vi vara kostnadseffektiva i vår förvaltning och konkurrenskraftiga på varje delmarknad.

Försäljningar av icke strategiska fastigheter möjliggör att vi kan realisera värden i vår fina projektportfölj.

Skälen till att vi säljer enskilda hus varierar. Kommande investeringsbehov, solitärer, segment som vi inte prioriterar, orter där vi inte är i topp rent marknadsmässigt. Och ibland för att fastigheten är färdigutvecklad i vår regi. Men vi säljer INTE för att vi måste. Den tiden är förbi.

Så här är Castellums fastighetsportfölj allokerad idag.

Den nordiska plattformen har varit en del av bolagets strategi sen inträdet i Finland 2018. Vår nordiska strategi erbjuder en exponering i några av de mest stabila ekonomierna i världen med merparten av fastigheterna i de största och mest tillväxtstarka storstäderna i Norden.

76 % av beståndet är koncentrerat till de största städerna; Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn och Helsingfors. Via vårt intressebolag Entra äger vi också ett fantastiskt fastighetsbestånd som till största del finns i centrala Oslo, Nordens just nu mest dynamiska ekonomi.

Några fördelar med vår nordiska strategi är att vi kan följa våra kunders tillväxt i närområdet och att vi kan bredda vår finansiering i flera av de nordiska länderna. Som exempel kan nämnas att vi av danska Nykredit får mycket långa säkerställda lån till betydligt bättre villkor än av svenska banker, det är endast möjligt tack vare vår nordiska strategi.

Castellums fastighetsportfölj består framför allt av kontor, offentligt finansierade arbetsplatser så som myndigheter och verk samt logistik- och lager-/lätt industrifastigheter.

Castellums kundbas är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor. Det största kontraktet står för 1,2 procent av våra årliga hyresintäkter vilket skapar en stabilitet och motståndskraft i kontraktportföljen.

Var fjärde hyreskrona kommer från offentligt finansierade verksamheter som till exempel Polisen, som för övrigt är vår största enskilda hyresgäst. Offentliga hyresgäster betalar sällan de högsta hyrorna men står däremot för stabilitet och långa kontrakt.

Nu tänkte jag gå in på framtiden.

Som jag inledde med har vi ett tufft år bakom oss, men det är mycket som nu pekar i rätt riktning för Castellum. Våra räntekostnader minskar tack vara stora amorteringar och vi har refinansierat och förlängt vår kapitalbindning. Och vi kan konstatera att kapitalmarknaden har öppnat sig för oss under våren.

Med dessa förutsättningar är vi väl rustade för att parera konjunktursvängningar men har även möjlighet att agera på lönsamma investeringsmöjligheter.

Efter pandemin har kontorshyresmarknaden varit ifrågasatt. Behöver vi ens kontor när vi kan jobba på distans?

JA sa vi under pandemin och JA säger vi fortsatt. Men kontorslandskapet är i förändring. Och den som kan anpassa sig till kundernas nya behov blir vinnarna i framtiden.

Castellum gör årligen en nordisk undersökning som mäter kontorsarbetsares förväntningar och beteenden på sin arbetsplats.

Årets undersökning, som drygt 4 000 kontorsarbetare har svarat på, visar att allt fler företag går från cellkontor med egna rum till aktivitetsbaserade kontor med färre skrivbordsplatser.

Rapporten visar också att närvaron på kontoren fortsätter att öka efter pandemin, 9 av 10 jobbar hälften eller mer av sin arbetstid på kontoret.

De som är nöjda med sin kontorsmiljö är närvarande fler dagar i veckan.

7 av 10 chefer vill se högre närvaro på kontoret

Men förväntningarna på fortsatt hybridarbete är stor.

Av detta kan vi förvänta oss att anpassningen till mer flexibla kontor kommer att fortsätta.

Castellum har goda möjligheter att vara dem som bäst kan möta upp kundernas behov.

Utöver våra fastigheter är kompetensen hos våra medarbetare bolagets främsta tillgång.

Inom segmentet lager/logistik ser vi inte förändringar på samma sätt. Efterfrågan är fortsatt god i bra lägen. Vilket spelar stor roll i det här segmentet. Våra projektmöjligheter för logistik i Göteborgs Hamn och Säve har därför mycket goda framtidsutsikter.

Låt mig fortsätta om just projektmöjligheter.

Förra året färdigställde vi de största projekten i bolagets historia, E.ON:s nordiska huvudkontor och Domstolsbyggnaden, båda i Malmö.

Totalt färdigställdes åtta större fastighetsprojekt med ett sammanlagt årligt hyresvärde om 326 mkr. Projekten står alltså för en betydande del av bolagets tillväxt.

I år är investeringstakten lägre. Men tack var en god kapitaldisciplin, och framgångsrika försäljningar, kommer vi att kunna investera omkring 3 mdkr under innevarande år.

Några av de möjligheter som jag vill berätta lite närmare om finns här i Göteborg. Just nu pågår två spännande projekt som kommer att färdigställas under nästa år. Polishuset i Backa och Tusenskönan som blir nytt djursjukhus åt Blå stjärnan i Mölndal.

Jag nämnde Säve. Det pågår ett planarbete för området just nu som vi inte ska förekomma. Men förslaget som går ut på samråd efter sommaren, möjliggör för Castellum att utveckla 700 000 kvm byggnader för framtidens hållbara logistiklösningar.

Ett annat spännande område för att utveckla moderna logistik och lageranläggningar är förstås Göteborgs hamn där vi har möjligheter att utveckla ca 145 000 kvm uthyrningsbar yta på området tillsammans med hamnen.

Under inledningen av året beslutade vi att starta ett spännande renoveringsprojekt i centrala Stockholm. Projektet Erskine & friends är en fastighet från 1950-talet där vi sparar det bästa från epoken och tillför moderniseringar för att skapa 10 000 kvm attraktiva kontor. I Hagastaden i Stockholm har vi flera möjligheter genom tre större projekt varav Infinity på 20 000 kvm som står först på tur att startas.

I Västerås bygger vi nu en fullt uthyrd, effektiv och hållbar logistikanläggning på 37 000 kvm. I Norrköping bygger vi om en tidigare vakant kontorsbyggnad som nu är helt uthyrd till en statlig hyresgäst.

Lite längre fram i tiden kommer vi att uppföra den här fantastiska byggnaden precis här utanför på andra sidan vägen. Noon Garden på 25 000 kvm.

Innan jag avrundar vill jag berätta lite om vårt hållbarhetsarbete.

Hållbarhet är inget vi sysslar med av ren välgörenhet, det är helt centralt för vår affär idag. Och avgörande för våra möjligheter att skapa värde i framtiden och för vår egen överlevnad på Jorden.

Bygg- och fastighetssektorn står för 40 procent av utsläppen globalt.

Jag fick möjlighet att vara med på klimattoppmötet i Dubai i vintras. Det var en ganska dyster tillställning. Inte för att maten var dålig eller talarna ointressanta, utan för att prognoserna för utvecklingen inte är särskilt goda. Men det finns ljusglimtar: redan etablerad teknik KAN tillämpas redan nu och ger betydande förbättringar.

Så vad kan då ett fastighetsbolag som Castellum göra?

Merparten av våra utsläpp uppstår när vi bygger nytt. Att ställa krav på hållbarhet i det material vi använder kan reducera utsläppen med 40 procent redan idag. Att bestämma sig och göra medvetna val gör alltså stor skillnad.

Störst skillnad gör vi när vi återbrukar och renoverar, i de fall det inte är nödvändigt att bygga nytt.

Castellum har haft högt uppställda hållbarhetsmål sedan många år tillbaka. Idag är dessa en integrerad del av vår strategi och affär.

Under 2023 nådde vi två av våra hållbarhetsmål; att installera minst 100 solcellsanläggningar på våra fastigheter innan 2025 och att minst hälften av våra fastigheter ska vara hållbarhetscertifierade innan 2025.

Just nu håller vi på att sätta upp nya mål.

Jag vill också presentera min ledningsgrupp som är avgörande för att vi lyckas.

COO (operativ chef) Sebastian Schlasberg. Investeringsdirektör Kristina Sawjani, chefsjurist Malin Löveborg, HR-direktör Hanna Brandström och kommunikationsdirektör Anna-Karin Nyman. Därtill våra region- vd:ar som var och en för sig manövrerar fastighetsportföljer som motsvarar topp 20 största fastighetsbolagen i Sverige: Örjan Rystedt här i Region Väst, hanterar 27 mdkr i fastighetsvärde, Sven Stork, Region Stockholm, 43 mdkr, Per Gawelin, Region Mitt 23 mdkr, Mats Eriksson, Region Mälardalen, 16 mdkr och så har vi Ola Orsmark, Region Öresund 22 mdkr som tyvärr inte kunde närvara idag.

Passa på att ställa frågor till det här gänget efteråt om ni har frågor.

Tills sist vill jag avsluta där jag inledde.

Efter ett år med hårda prövningar kan vi konstatera att Castellum står på en stabil finansiell grund.

Vi har en fantastisk projektportfölj att skapa tillväxt och värde ur. Och vi har de muskler som krävs för att tillvarata möjligheter och även utmaningar som lågkonjunkturen, om den blir långvarig, kan föra med sig.

Tack för att ni har lyssnat.