

Kära aktieägare,

Jag ska inleda med att säga att vi inte är nöjda med det första kvartalet 2025. Flera saker har inte gått vår väg i år. Konkursen i Northvolt var svår för oss att påverka. Liksom de andra konkurserna som inträffat i den tuffa konjunkturen. Företaget Boozts beslut att flytta sitt HK från Sverige innebar en tung uppsägning men det är en tröst att slutlig avflyttning inte sker förrän 2027. Fjolårets fastighetsförsäljningar slår på intäkterna jämfört med föregående år och det går rakt igenom resultaträkningen. Vi har fullt fokus på intjäningen och det är, som tur är, tre kvartal kvar av året. Och vi har fortsatt avtalade hyror på över 9 mdkr.

Dagens årsstämma handlar ju om 2024 så låt oss fokusera på det. Det fanns vissa tillfällen då man som vd på Castellum kände sig lite extra stolt. Ett sådant var när vårt uthyrningsteam här i Stockholm satte bolagets största hyreskontrakt genom tiderna med TV4 i just det här huset.

Castellum varken står och faller med enskilda kunder eller enskilda branscher. Det är en av de största styrkorna i vår affär. Våra hyresgäster sitter typiskt sett kvar i samma lokaler under väldigt lång tid. Det ser jag som ett gott betyg på kundnöjdheten och på långsiktigheten i Castellum står för.

Ni kanske har sett oss på stan de senaste veckorna?

Vi tycker själva att det blev rätt drag i kampanjen.

Kontorsmarknaden är omdiskuterad – men vi tror stenhårt på den – i rätt lägen.

De flesta av er känner redan bolaget mycket väl. Jag vill ändå upprepa några av Castellums viktigaste beståndsdelar. Castellum är ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kontor, lätt industri och lager/logistikfastigheter i noga utvalda tillväxtstäder i Norden.

Vi har ett brett och geografiskt diversifierat bestånd, en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro, och vi arbetar alltid med hållbarhet som en integrerad del av vår affär.

2024 blev ett år då vi nådde fina resultat efter några tuffa år. Förvaltningsresultatet ökade med över 10 procent och hyresintäkterna uppgick till nästan 10 mdkr. Vår genomsnittliga kapitalbindningstid förlängdes (till 4,3 år) och uthyrningsgraden låg stabilt under året på omkring 92 procent. Den har dock sjunkit ifrån den nivån men vi har fullt fokus på frågan.

Vi hade en positiv värdering av fastighetsportföljen under fjärde kvartalet efter ett antal kvartal av nedskrivningar.

Allt detta är kvitton på att de strategiska beslut vi tidigare fattat, om nyemission, avyttringar och kostnadskontroll, nu bär frukt.

Vi har en tuff hyresmarknad där ute och duktiga konkurrenter att fajtas med. Det kräver hög aktivitet. Hela tiden! Störst påverkan har dock Sveriges ekonomiska utveckling. Vi har tecknat nya kontrakt i samma höga utsträckning som de senaste åren, förlängt befintliga avtal och lyckats behålla de nya högre hyresnivåerna efter ovanligt stora hyreshöjningar på ca 20 procent de senaste två åren. Men vi har också som sagt haft fler uppsägningar och konkurser än tidigare.

Totalt hade vi ändå en positiv nettouthyrning för 2024, visserligen bara 13 mkr men ändå positivt. Nettouthyrningen tenderar att variera ganska mycket mellan kvartalen. Vi räknar med stor volatilitet på hyresmarknaden resten av året. Inte minst med tanke på hur omvärlden ser ut just nu. Osäkerheten blir som en våt filt över beslutsfattandet hos våra kunder. Beslut i näringslivet i tar längre tid.

Men tack vare vår urstarka finansiella ställning så kommer vi att rida ut den här stormen också.

Vi är fortsatt selektiva med kommande investeringar men ser ett större antal goda investeringsmöjligheter under 2025. Tack vare tidigare kapitaldisciplin så har vi kunnat dra upp investeringsvolymerna igen efter vår kraftiga inbromsning 2022. Under 2024 startade vi bland annat:

- Erskine & friends i Stockholm, 10 000 kvm kontor i en omfattande renovering.
- En ny logistikfastighet i Västerås, (35 000 kvm) fullt uthyrd redan från start.
- Halvorsäng Logistikpark i Göteborg, i samarbete med Göteborgs Hamn, där OneMed blir första hyresgäst.

Vi färdigställde också projekt som Werket i Jönköping, ett återbruksprojekt som tilldelats stadsbyggnadspris, och en modern logistikanläggning, Tistlarna i Malmö.

Och i början av året beslutade vi att starta Infinity, ett kontorsprojekt på 20 000 kvm i Stockholms just nu hetaste område - Hagastaden.

Våra kundsegment Kontor, Lager/logistik (som inkluderar lätt industri) och offentliga myndigheter och verk får vår största uppmärksamhet. Att förstå hyresgästernas behov, hänga med i förändringar och erbjuda flexibla lösningar är avgörande för vår konkurrenskraft.

Det handlar inte bara om lokalernas läge, även om det förstås är en viktig faktor, det handlar också om kvalitén och vårt totala erbjudande till våra hyresgäster.

Här har Castellum en ledande roll inom kontorssegmentet.

Vi erbjuder konkret stöd i:

- Beläggningsmätning
- Behovskartläggning
- Arbetsplatsstrategi
- Kontorsutformning/layout

Sedan 2019 publicerar vi den årliga kontorsrapporten Framtidens arbetsliv där drygt 4 000 kontorsanställda svarar på frågor om behov och förväntningar på dagens och morgondags arbetsplatser.

Rapporten har blivit välkänd och uppskattas både av hyresgäster och branschkollegor. Årets rapport visar bland annat att pendeln för kontoren tydligt svänger tillbaka. Allt fler är i stor utsträckning tillbaka på kontoren.

Både chefer och medarbetare vill träffas på sin fysiska arbetsplats oftare. Samtidigt är det flexibla arbetslivet här för att stanna. Men som ett komplement, snarare än konkurrent, till den gemensamma arbetsplatsen.

Logistiksegmentet är stabilt och efterfrågan är fortsatt hög- men nu ser vi att läget är avgörande. Det är i de riktigt bra logistiklägena som efterfrågan är störst.

Våra offentliga hyresgäster som Polisen, domstolar, FMV, Fortifikationsverket, med flera, står för ca 25 procent av hyresintäkterna i Castellum.

Det sker stora investeringar i delar av de offentliga verksamheterna sedan några år tillbaka. Castellum kommer att fortsätta ha en framskjuten roll som partner för dessa aktörer. Genom Castellums kompetens, erfarenhet och förtroende kan vi understödja satsningarna som vårt samhälle behöver.

Få andra aktörer har kunnat bygga upp kompetens för avancerade säkerhetsfrågor på samma sätt som vi gjort. Därtill har vi åtminstone delar av det nödvändiga kapitalet tillgängligt, men investeringsbehoven är enorma.

Ett viktigt strategiskt steg har varit att öka vårt ägande i Entra, vilket vi gjort under inledningen av detta år. Det är ett mycket välskött bolag med en högkvalitativ fastighetsportfölj, främst i Oslo, stabila hyresgäster och en stark projektpipeline. Vi ser Entra som ett naturligt komplement till vår verksamhet, en investering i en marknad vi tror starkt på, i ett bolag med samma syn på kvalitet, långsiktighet och hållbarhet.

Genom att öka vårt ägande stärker vi vår position i Norden och skapar förutsättningar för fortsatt aktivt inflytande och värdeskapande framåt. Det är ett sätt för oss att växa med kontroll, med ett strategiskt innehav som skapar möjligheter över tid.

Hållbarhet är mer än en hygienfaktor för Castellum, det är ett sätt att arbeta, välja och ta ansvar varje dag.

Vi tror att detta skapar värde för er aktieägare genom att det höjer kvalitén på våra tillgångar, men också för att vi blir attraktiva och konkurrenskraftiga på hyresmarknaden och investerarmarknaden. I vardagen uttrycker sig detta praktiskt genom att vi installerar en mängd solceller på våra fastigheter, just nu ca 120 stycken, som producerar 22 procent av all vår energianvändning. Det handlar om att välja återbrukade material vid renoveringar, som vi gjorde storskaligt i Jönköpingsprojektet Werket och nu i Erskine & friends på Kungsholmen i Stockholm.

Det handlar om att erbjuda laddmöjligheter för elbilar, optimera energianvändning i våra byggnader, och se till att lokalerna är flexibla nog att leva vidare även när behoven förändras.

Allt detta tillsammans gör att vi kan bidra till klimatomställningen, inte i teorin eller i framtiden, utan här och nu, på riktigt.

Att vara vd för Castellum är det roligaste och mest utvecklande jobb som finns.

Tillsammans med styrelse, ledning och övriga medarbetare har vi kunnat fortsätta förbättra bolaget och portföljen, stärkt organisation och lagt en stabil grund för framtiden.

Jag har beslutat att det är dags att påbörja överlämningen av stafettpinnen under kommande år. Castellum är idag ett mycket stabilt och välskött skepp, som klarar stormiga hav. Det känns som ett bra läge att lämna över rodret, under ordnade och lugna former, till nästa rorsman.

Jag vill rikta ett uppriktigt tack till alla medarbetare, till styrelsen och till er aktieägare. Tack för förtroendet och för allt vi åstadkommit tillsammans.

Castellum har en fantastisk framtid framför sig.

Tack!