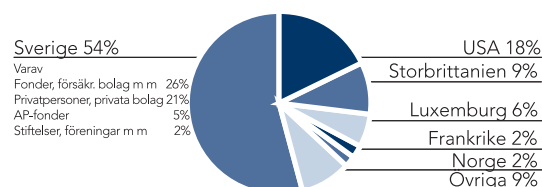


Castellumaktien

Aktieägare per 2009-12-31

Aktieägare	Antal aktier	Andel röster / kapital
AMF Pensionsförsäkrings AB	10 000 000	6,1%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670 184	5,3%
László Szombatfalvy	5 000 000	3,1%
Magdalena Szombatfalvy	5 000 000	3,1%
Andra AP-fonden	3 095 391	1,9%
Fjärde AP-fonden	2 146 990	1,3%
Lannebo Småbolag	1 994 215	1,2%
AFA Trygghetsförsäkring AB	1 871 066	1,1%
KAS Depository Trust Company	1 561 308	1,0%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 459 800	0,9%
Bengt Norman	1 170 000	0,7%
Livförsäkrings AB Skandia	1 167 789	0,7%
Caceis Bank / 18129	1 113 366	0,7%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	977 178	0,6%
SEB Sverigefond Småbolag	927 800	0,6%
Tredje AP-fonden	861 538	0,5%
AMF Aktiefond Sverige	850 000	0,5%
Seventh Swedish National Pension Fd	829 316	0,5%
Folksam Ömsesidig Livförsäkring	737 070	0,5%
Handelsbankens Svenska Småbolagsfond	690 000	0,4%
Handelsbanken Sverigefond Index	676 553	0,4%
Akademiinvest AB	666 994	0,4%
AMF Aktiefond Småbolag	649 694	0,4%
KPA Pensionsförsäkring AB	646 962	0,4%
SEB Sverigefond	582 100	0,3%
Nordea Allemansfond Alfa	555 866	0,3%
Swedbank Robur Realinvest	526 400	0,3%
SEB Sverige Småbolag Chans/Risk	515 470	0,3%
AFA Livförsäkrings AB	502 139	0,3%
Svenska aktieägare < 500 000 aktier:		
49 ägare, 100 000-499 999 aktier	11 743 824	7,2%
352 ägare, 10 000-99 999 aktier	9 976 270	6,1%
2 836 ägare, 1 000-9 999 aktier	8 518 144	5,2%
4 961 ägare, 1-999 aktier	2 200 049	1,3%
634 aktieägare registrerade i utlandet	76 116 524	46,4%
Totalt utestående aktier	164 000 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 006 708	
Totalt registrerade aktier	172 006 708	

Aktieägare fördelat på land per 2009-12-31



Aktieägare

Vid årsskiftet hade Castellum ca 8 900 aktieägare. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 46%. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom i de fall aktieägaren är skyldig att flagga. Två utländska ägare har flaggat för innehav över 5% och det är Stichting Pensioensfonds ABP och BlackRock, Inc. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 3,50 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 11% mot föregående år. Utdelningsandelen uppgår till 69% utifrån förvaltningsresultat efter avdrag för 26,3% skatt.

Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag om avstämningsdag för utdelning tisdagen den 30 mars 2010, kommer aktien att handlas inkl utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 25 mars 2010. Utbetalning av utdelningen beräknas ske tisdagen den 6 april 2010.

Utdelningen rymms inom Castellums målsättning att dela ut minst 60% av förvaltningsresultat efter nominell skatt, dock med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Orealiserade värdeförändringar, positiva eller negativa, ingår således ej i det utdelningsgrundande resultatet.

Aktiekapital, antal aktier och återköp

Aktiekapitalet uppgår till 86 Mkr, fördelat på 172 006 708 A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Förändringar i aktiekapital och antal aktier över tiden framgår av not 13.

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga återköp av egna aktier skett. Eftersom återköp är en bra metod för att anpassa kapitalstrukturen till kapitalbehovet från tid till annan, kommer styrelsen att föreslå årsstämman att mandatet om återköp förlängs fram till nästa årsstämma. Mandatet innebär möjlighet att återköpa och överlåta aktier.

Antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgår sålunda till 164 000 000.

Castellumaktien är registrerad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

Börsvärde och likviditet

Castellums börsvärde, d v s värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2009 till 11,9 miljarder kronor (10,0).

Under 2009 omsattes 191 miljoner (218) aktier motsvarande i genomsnitt 761 000 aktier per dag (866 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 117% (133%).

Det samlade börsvärdet på renodlade svenska fastighetsbolag uppgick vid årets utgång till ca 75 miljarder kronor, motsvarande ca 2% av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag som uppgår till ca 3 500 miljarder kronor.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 72,50 kronor (60,75). Under 2009 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 3,15 kronor, varit 25% (-5%). Nedan framgår tillväxt, avkastning och finansiell risk för såväl innevarande år som genomsnittet för tre respektive tio år. Genomsnittet över ett antal år är inte minst viktigt med tanke på att fastigheternas värdeförändringar kan skilja sig åt mellan olika år.

	2009	3 år, snitt/år	10 år, snitt/år
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	25%	- 4%	16%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	53%	- 3%	2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	24%	- 7%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	34%	- 23%	6%
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	16%	9%	12%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	pos.	- 54%	- 9%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	- 3%	1%	9%
Substansvärde kr/aktie	- 3%	- 1%	8%
Utdelning kr/aktie	11%	7%	12%
Fastighetsbestånd kr/aktie	0%	6%	10%
Avkastning			
Avkastning substansvärde	1,6%	3,2%	13,0%
Avkastning totalt kapital	2,1%	4,1%	8,2%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	309%	299%	273%
Belåningsgrad	52%	48%	46%

Aktiemarknadskontakter

Castellums målsättning är att fortlöpande ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning av bolagets fastighetsportfölj samt resultat och ställning till aktie- och kapitalmarknad, media och övriga intressenter dock utan att exponera enskild affärsrelation.

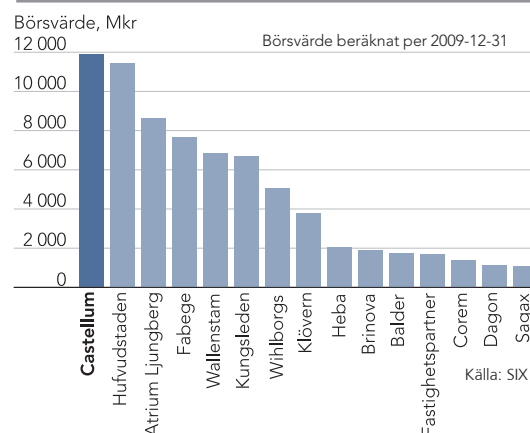
Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvisa ekonomiska rapporteringar, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum.

Under året har ett stort antal presentationer av Castellum genomförts såväl vid besök från investerare och analytiker som vid investerarräffar i både Sverige och utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande.

Ett 20-tal svenska och utländska aktieanalytiker följer utvecklingen i såväl Castellum som den svenska fastighetssektorn.

Samtliga pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar, såväl på svenska som på engelska, finns tillgängliga direkt efter offentliggörandet på www.castellum.se. På hemsidan finns funktion för bl a prenumeration av pressmeddelanden och kvartalsrapporter. Där visas även övrig information om Castellum såsom fastighetsbeståndet och fortlöpande uppdatering av Castellums aktiekurs.

Börsnoterade fastighetsbolag



Pressmeddelanden 2009

2009-01-19	Valberedningens förslag till styrelseledamöter m m i Castellum AB
2009-01-21	Förbättrat förvaltningsresultat och ökad utdelning, men värdeförändringar medför redovisad förlust
2009-02-06	Castellums årsredovisning 2008 finns nu på hemsidan www.castellum.se
2009-02-18	Kallelse till årsstämma i Castellum AB
2009-03-26	Årsstämma i Castellum AB
2009-04-15	Förvaltningsresultatet på årsbasis över miljarden men nettouthyrningen försämras
2009-07-14	18% tillväxt i förvaltningsresultatet men fortsatt obalans på fastighetsmarknaden
2009-09-11	Castellum investerar för 280 Mkr
2009-10-15	50:e kvartalet i rad med tillväxt i förvaltningsresultatet
2009-11-09	Första BREEAM-certifierade fastigheten i Sverige
2010-01-14	Valberedningens förslag till styrelseledamöter m m i Castellum AB
2010-01-20	Tillväxt i förvaltningsresultat om 16% möjliggör ett utdelningsförslag om 3,50 kronor per aktie

Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick 2009 till 6,89 kronor (5,93), vilket jämfört med kursen vid årets utgång ger en multipel om 11 (10).

Förvaltningsresultat per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till skattepliktigt förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick 2009 till 6,93 kronor (5,85) vilket ger en multipel om 10 (10).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2009 till 0,98 kronor (-4,04) vilket ger en multipel om 74 (negativ).

Substansvärde

Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än den redovisade nominella skattesatsen om 26,3% på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten skall diskonteras.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 13 381 Mkr (13 800) motsvarande 82 kr/aktie (84).

Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 88% (72%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärdet (EPRA NNNAV) kan beräknas till 11 979 Mkr (12 305), motsvarande 73 kr/aktie (75). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 99% (81%) av substansvärdet.

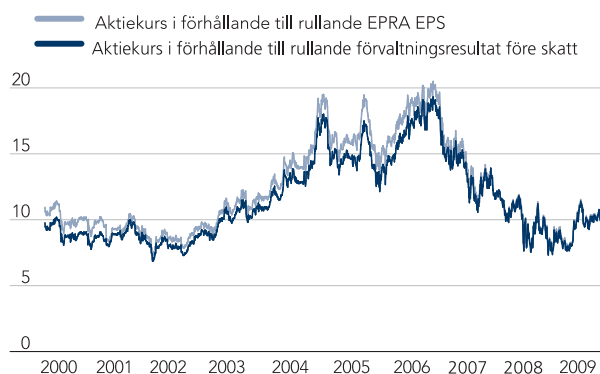
Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 3,50 kronor (3,15) motsvarar en direktavkastning om 4,8% (5,2%) beräknat på kursen vid årets utgång.

EPRA

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value) och EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value).

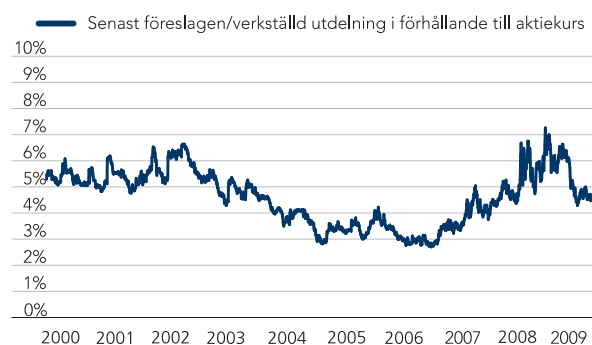
Aktiens vinstmultipel



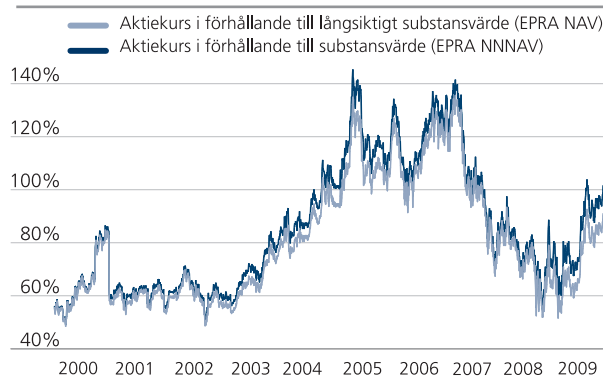
Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	9 692	59
Återläggning		
Räntederivat enligt balansräkning	865	6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning 26,3%	2 824	17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	13 381	82
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 865	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 537	- 3
Substansvärde (EPRA NNNAV)	11 979	73
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt	+/- 1 390	+/- 8

Aktiens direktavkastning



Aktiens kurs/substansvärde



Tioårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Aktiekurs, kr										
stängningskurs årets sista handelsdag	72,50	60,75	67,25	91,25	71,50	59,50	42,50	30,50	27,13	26,00
högsta kurs under året	73,75	80,00	107,00	95,50	85,00	60,75	45,13	34,25	28,75	27,75
lägsta kurs under året	42,80	41,40	62,00	56,50	55,00	39,38	28,25	24,63	22,63	17,00
genomsnitt (högst/lägst per dag)	58,57	63,42	87,55	78,54	68,29	47,32	33,86	29,78	25,95	22,36
Utdelning, kr (för 2009 föreslagen)	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38
Aktiens direktavkastning	4,8%	5,2%	4,5%	3,1%	3,7%	4,0%	5,0%	6,1%	6,0%	5,3%
Utdelningsandel	69%	74%	74%	73%	73%	73%	72%	69%	68%	72%
Totalavkastning, Castellumaktien	24,5%	- 5,2%	- 23,2%	31,3%	24,2%	45,0%	45,5%	18,4%	9,6%	31,9%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	24,0%	- 21,4%	- 18,5%	35,8%	40,2%	48,8%	32,5%	3,2%	- 2,2%	42,1%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	33,7%	- 48,8%	- 32,2%	49,4%	25,8%	41,7%	21,4%	2,3%	- 0,6%	17,4%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	52,5%	- 39,0%	- 2,6%	28,1%	36,3%	20,8%	34,2%	- 35,9%	- 14,8%	- 10,8%
Antal aktier, tusental										
genomsnitt	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	186 512
utestående	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
registrerade	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008
Antal aktieägare	8 900	7 300	7 300	7 700	7 900	8 900	8 800	8 300	7 100	7 100
Utländsk ägarandel	46%	47%	49%	53%	46%	37%	33%	31%	34%	44%
Börsvärde, Mkr	11 890	9 963	11 029	14 965	11 726	9 758	6 970	5 002	4 448	4 264
Antal omsatta aktier per år, tusental	191 129	218 304	207 442	107 710	93 268	86 289	92 067	107 587	132 720	156 742
Omsättningshastighet per år	117%	133%	126%	66%	57%	53%	56%	66%	81%	84%
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Kurs/Förvaltningsresultat före skatt per aktie	10,5	10,2	11,9	17,0	14,3	13,2	10,4	8,1	8,2	9,8
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS), kr	6,93	5,85	5,50	5,09	4,49	4,15	3,82	3,52	3,16	2,36
Kurs/Förvaltningsresultat efter skatt per aktie	10,5	10,4	12,2	17,9	15,9	14,3	11,1	8,7	8,6	11,0
Långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV), kr	82	84	88	79	69	61	55	53	49	43
Kurs/Långsiktigt substansvärde per aktie	88%	72%	76%	116%	104%	98%	77%	58%	55%	60%
Substansvärde per aktie (EPRA NNAV), kr	73	75	85	76	65	57	52	50	48	42
Kurs/Substansvärde per aktie	99%	81%	79%	120%	110%	104%	82%	61%	57%	62%

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 15 januari 2010

