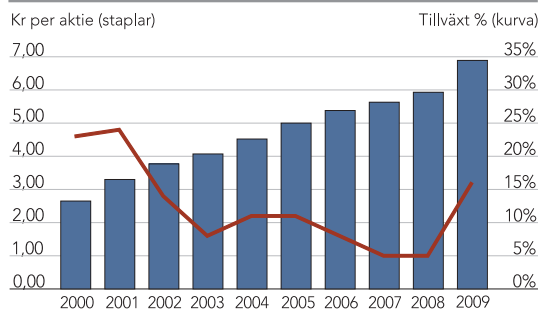


Castellum – en kort beskrivning

Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem svenska tillväxtregioner - Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland - erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

Förvaltningsresultat per aktie

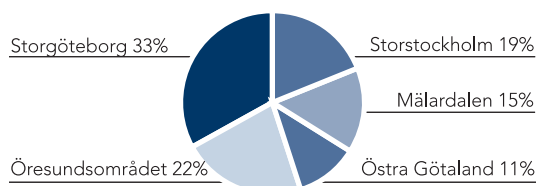


Kassaflödesfokus

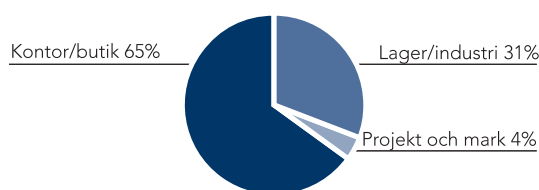
Målsättningen är att fokusera på tillväxt i kassaflöden, vilket tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger förutsättningar för god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas konkurrenskraftig utdelning. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%.

+ 16%

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



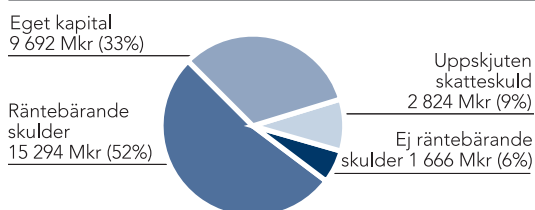
Fastighetsbestånd med kommersiellt fokus

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 29 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor, butik, lager, logistik och industri. Inom respektive region där Castellum är verksamt fokuseras på marknadsområden och delmarknader där tillräcklig volym finns för att ge förutsättningar för goda affärsmöjligheter via rationell förvaltning och hög närvaro.

Investeringar, d v s förädling och utveckling av befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter och nyproduktion, genomförs i områden med hög tillväxttakt där möjligheter finns för högre uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och därmed förbättrade kassaflöden.

29 mdr

Finansiering 2009-12-31



Stabil kapitalstruktur

Castellums strategi är att ha en stabil kapitalstruktur innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Castellums utdelningspolicy innebär att minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

52%

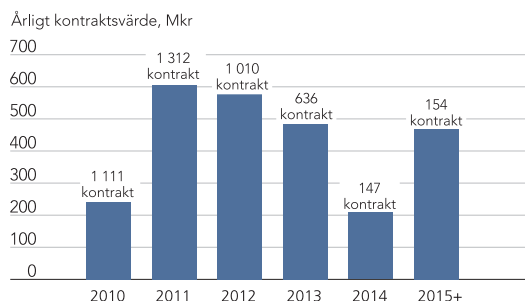
Kunder

Goda och långsiktiga kundrelationer och därmed nöjda kunder är en förutsättning för att skapa långsiktig tillväxt i Castellum. Detta uppnås genom att tillhandahålla effektiva och välbelägna lokaler som motsvarar kundens behov av både ändamålsenlig lokal och service.

Castellum har ca 4 400 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar.

4 400

Kontraktsförfallostruktur



Decentraliserad och småskalig organisation

Castellums verksamhet bedrivs i en småskalig organisation bestående av sex dotterbolag som under egna varumärken äger och förvaltar fastigheterna. Genom de lokalt förankrade dotterbolagen uppnås dels närhet till kunden, dels goda kunskaper om marknadsförutsättning och hyresutveckling inom respektive marknadsområde. Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal.

Castellum har kunniga och engagerade medarbetare, vilket skapas genom att koncernen skall vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. Castellumkoncernen hade vid årsskiftet 227 anställda och varje dotterbolag har ett 35-tal medarbetare.

Castellum anser att hållbar utveckling med ekonomisk tillväxt, social utveckling och miljöhänsyn är en förutsättning för ett framgångsrikt företagande.



Örebro, Uppsala
och Västerås



Malmö, Lund och
Helsingborg



Storstockholm



Jönköping, Linköping,
Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra
Storstockholm



Södra Storstockholm, Borås,
Halmstad och Alingsås

Castellumaktien

Castellum skall verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet. Bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Castellumaktien är registrerad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

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

Under 2009 har totalavkastningen inklusive utdelning om 3,15 kronor varit 25%.

Den föreslagna utdelningen om 3,50 kronor per aktie motsvarar en direktavkastning om 4,8% beräknat på kursen vid årets utgång.

+ 25%

Totalavkastning (inklusive utdelning)

	2009	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	25%	- 4%	16%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	53%	- 3%	2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	24%	- 7%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	34%	- 23%	6%