

Castellums strategi

Castellums strategi beskrivs i bolagets strategiplan som är Castellums centrala styrdokument för bolagets strategiska riktning, strategier, prioriteringar och mål. Den löper över en treårsperiod, revideras årligen av koncernledningen för att slutligen antas av styrelsen. Ytterst syftar strategiplanen till att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och skapa aktieägarvärde.

Castellumandan

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Vision

En värld bortom det förväntade.
Castellum går ett steg till, tänker nyare, är unika och driver på.

Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.
Castellum bidrar, skapar framgångsrika arbetsplatser och erbjuder nya sätt att arbeta.

Affärsidé

Genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens skapar vi framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

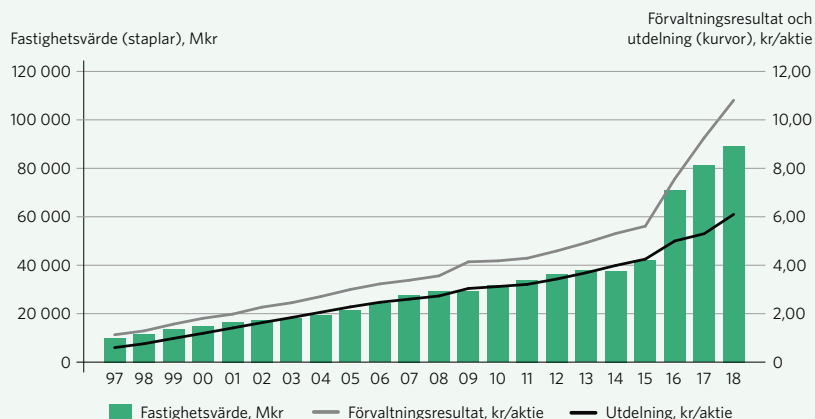
Övergripande mål

10%

Övergripande mål: 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie.

17%

Måluppfyllelse 2018: 17% tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie.



Kunder

STRATEGI

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder, de ändamålsmässigt bästa lokalerna och positionera sig som en innovativ aktör. Kundens behov förändras och Castellum ska vara det fastighetsbolag som erbjuder nya lösningar och effektiva, flexibla och hållbara lokaler. Tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga kundrelationer, lokal närvaro och en service som överträffar kundernas förväntningar.

Castellum ska ha en väl diversifierad kundstock som ger god riskspredning avseende såväl bransch, löptid som enskild kund. Kunderna återfinns bland näringsliv, offentliga myndigheter och verk.

STRATEGISKT VERKTYG

- Hög nöjd kundindex (NKI)
- 1:a till 3:e största fastighetsbolag i respektive stad

UTFALL 2018

- 77 i NKI i senaste mätningen (hösten 2018)
- Castellum är det största, näst största eller det tredje största fastighetsbolaget i 13 städer

Fastighetsportfölj

STRATEGI

Castellum ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid. Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation, förvärv och försäljning på de tillväxtmarknader i Norden som har bäst förutsättningar för tillväxt bland kontor och logistikfastigheter. Portföljen ska utgöra ett nordiskt fastighetsexponeringsalternativ för Castellums aktieägare. Omsättningen i portföljen ska vara aktiv med en nettoinvesteringsvolym på ca 5% per år.

STRATEGISKT VERKTYG

- Minst 5% av fastighetsvärdet i nettoinvesteringar per år motsvarande 4,5 Mdkr

UTFALL 2018

- 2 657 Mkr i nettoinvesteringar varav 2 455 Mkr avsåg förvärv, 2 837 Mkr i ny-, till- och ombyggnationer och 2 635 Mkr försäljningar

Finansiering

STRATEGI

Castellum ska ha låg finansiell risk, de valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Castellums finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

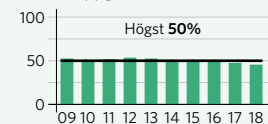
Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt skall ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet.

STRATEGISKT VERKTYG

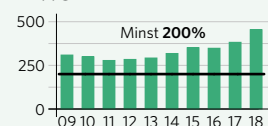
- Belåningsgrad – ej varaktigt över 50%
- Räntetäckningsgrad – minst 200%
- Utdelning – minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt i utdelning

UTFALL 2018

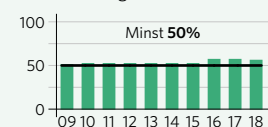
- Belåningsgraden per 31 december 2018 uppgick till 45%



- Räntetäckningsgraden 2018 uppgick till 454%



- 6,10 kr per aktie i förlagen utdelning för 2018 motsvarande en utdelningsandel om 56%.



“Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare och medarbetare.”

Medarbetare

STRATEGI

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare och medarbetare, som arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Castellum bygger en målorienterad organisation där medarbetarna hela tiden utmanar sig själva och sina kollegor för att stärka såväl organisationen som individer. Organisationen strävar hela tiden efter att bli bättre, tydligare och öppnare vad gäller förväntningar och ser konstruktiv uppföljning som en naturlig del i ledarskap och medarbetarskap.

STRATEGISKT VERKTYG

- Högt förtroendeindex (NMI)

UTFALL 2018

- 81 i förtroendeindex

Hållbarhet

STRATEGI

Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet ska präglade hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, som kundrelationer, medarbetare och finansiering.

Detta arbete finns samlat i hållbarhetsagendan *Den hållbara staden* och är indelad i fyra fokusområden. Fullständig redovisning av mål finns samlat på sidorna 66-73 i hållbarhetsavsnittet.

Planeten

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

Framtidssäkring

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.

Välbefinnande

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetensökning.

Uppförande

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.



Albin Eklund, en av Castellums lärlingar som gör sin praktik på vårt Uppsalakontor.

STRATEGISKT VERKTYG

Planeten

- 15% energibesparing per kvm jmf med 2015
- Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030
- 100% fossiloberoende fordon till 2020
- 1% vattenbesparing per år

Framtidssäkring

- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025

Välbefinnande

- Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025
- <2% kortidssjukfrånvaro
- <3% långtidssjukfrånvaro
- 20% av Castellums medarbetare ska år 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning

Uppförande

- 4% av alla medarbetare på årsbasis ska vara lärlingar.

UTFALL 2018

Planeten

- -1% (0%) jmf med 2015 och +3% (-6%) i Like-for-like
- 85% (78%) lägre koldioxidutsläpp sedan 2007
- 95% (95%) förnybar energi
- 62% (34%) fossiloberoende fordon
- -1% (-4%) vattenbesparing i like-for-like portföljen

Framtidssäkring

- 33% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 6%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.

Välbefinnande

- 1,6% kortidssjukfrånvaro
- 2,2% långtidssjukfrånvaro
- För måloppfyllelse avseende jämställdhet och internationell bakgrund, läs mer på sidan 71

Uppförande

- Totalt har 85 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat i Castellum 2018. Av dessa var 23 st lärlingar motsvarande ca 6% av Castellums anställda, varav 14 stycken i projekt.