



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

2019-10-18

HENRIK SAXBORN, VD OCH KONCERNCHEF

ULRIKA DANIELSSON, EKONOMI- OCH FINANSDIREKTÖR

Förvaltningsresultat
2 380 Mkr, 8,71 kr/aktie, + 7%

EPRA NAV
186 kr/aktie, + 11%

Mkr	
Förvärv	2 789
Ny-, till- och ombyggnation	2 061
Försäljning	- 4 109
Nettoinvestering	741

Nettouthyrning
- 38 Mkr

Omförhandling
+ 18% i snitt

Belåningsgrad 44%
Räntetäckningsgrad 505%

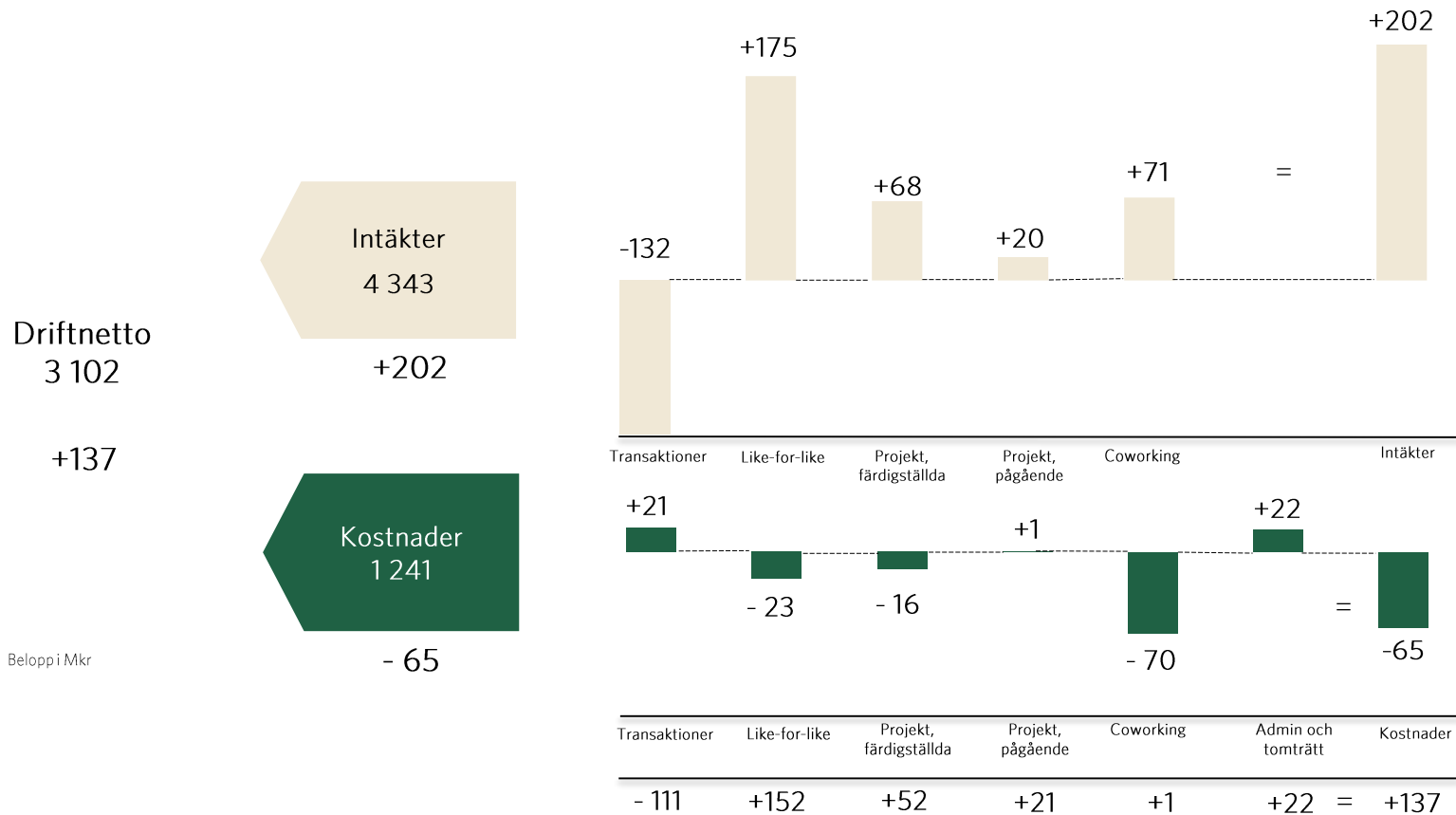
JAN-SEPT

2 0 1 9

Resultaträkning januari – september 2019

Mkr	jan-sept 2019		jan-sept 2018	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	4 631	1 493 kr/kvm	4 488	1 383 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 359	93,0%	- 347	93,1%
Fastighetskostnader	- 1 171	374 kr/kvm	- 1 176	360 kr/kvm
Coworking netto	1		-	
Driftsöverskott	3 102		2 965	
Centrala administrationskostnader	- 119		- 113	
Räntenetto	- 587	1,96%/3,4 år	- 633	2,05%/3,1 år
Leasingkostnad/tomträtsavgäld	- 16		-	
Förvaltningsresultat	2 380	8,71 kr/aktie	2 219	8,12 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>7%</i>		<i>13%</i>	
Förvärvskostnad	- 9		-	
Goodwill nedskrivning	- 179		-	
Värdeförändring Fastigheter	2 505		3 150	
Värdeförändring Derivat	- 417		202	
Skatt	- 643		- 520	
Periodens resultat	3 637	13,31 kr/aktie	5 051	18,49 kr/aktie

Utveckling av driftöverskott, Kv 3 2019



Hyresmarknad - omförhandling

Mkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	Förändring %
Like-for-like	3 678	3 744	5,0%
Projektfastigheter	311	229	-
Summa	3 989	3 973	0,4%
Transaktion	283	168	-
Coworking	71	-	-
Intäkter	4 343	4 141	4,9%

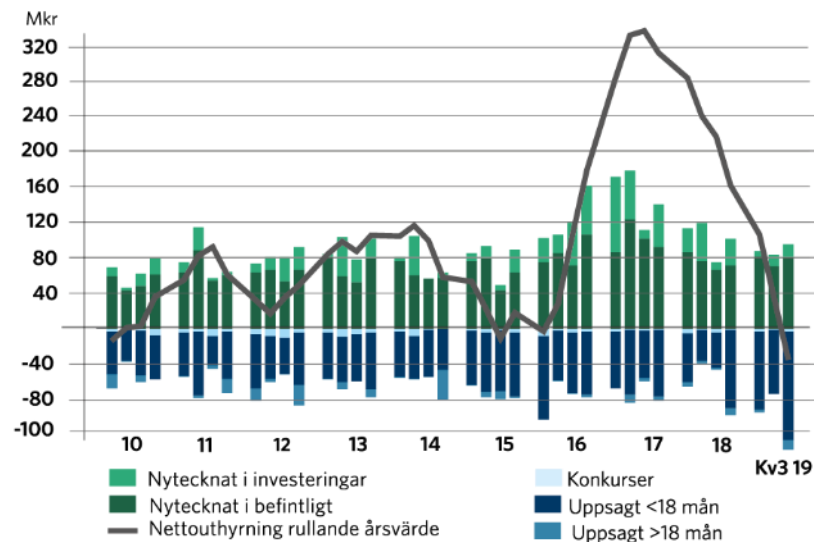
Hyrestillväxt	5,5%
Vakans	-0,2%
Lösen av hyresavtal	-0,1%
Rabatter	-0,2%
Tillväxt	5,0%

Fastighetsskatten bidrar
med cirka 1%-enhet

Omförhandling i
genomsnitt ca 18%

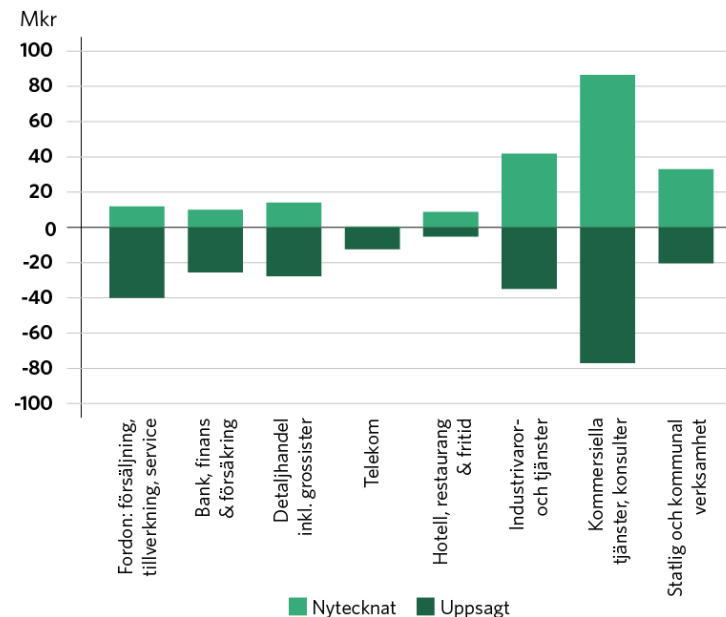
Hyresmarknad - nettouthyrning

Nettouthyrning 2010 till Kv 3, 2019

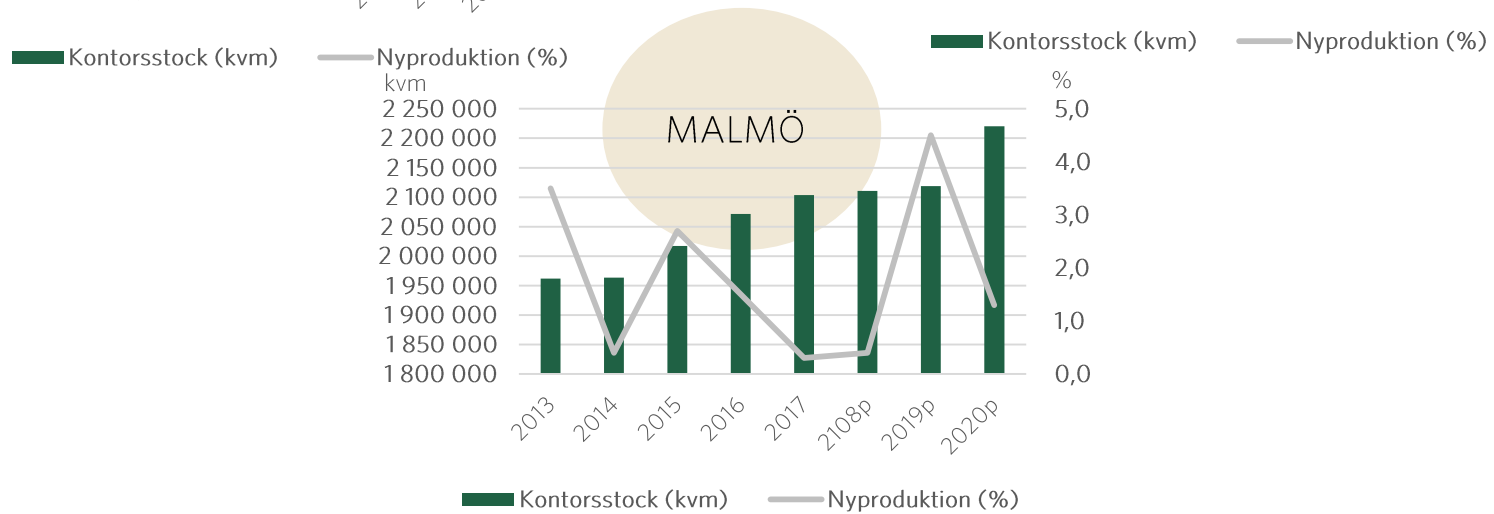
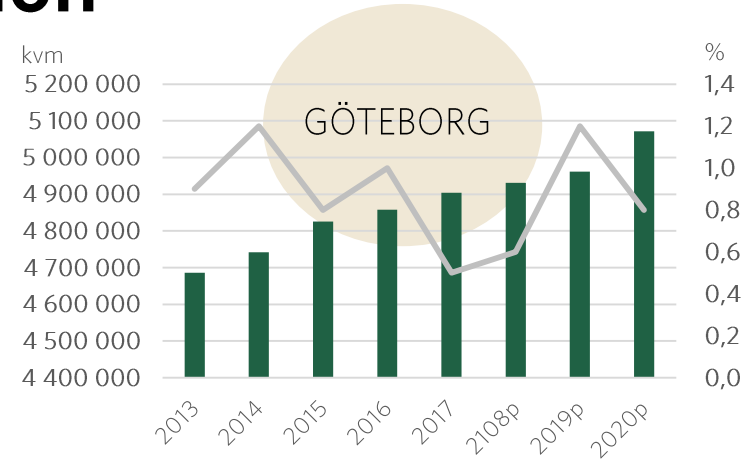
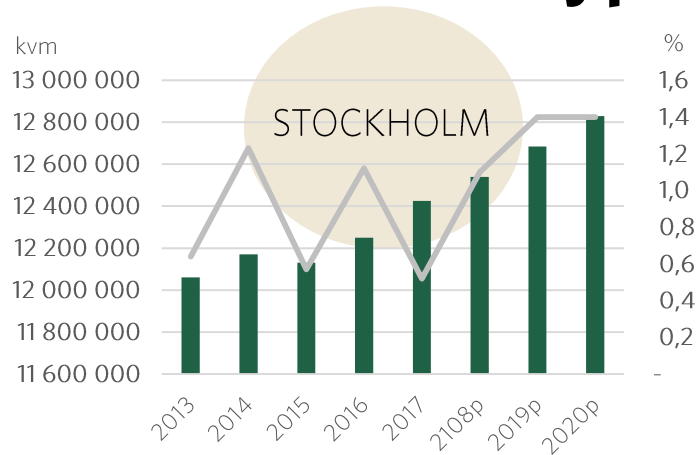


E.ONs nordiska huvudkontor och Domstolsverket ca 146 Mkr, exkluderat.

Nettouthyrning per bransch



Kontorsstock vs. nyproduktion



Källa: Newsec

Balansräkning 30 september, 2019

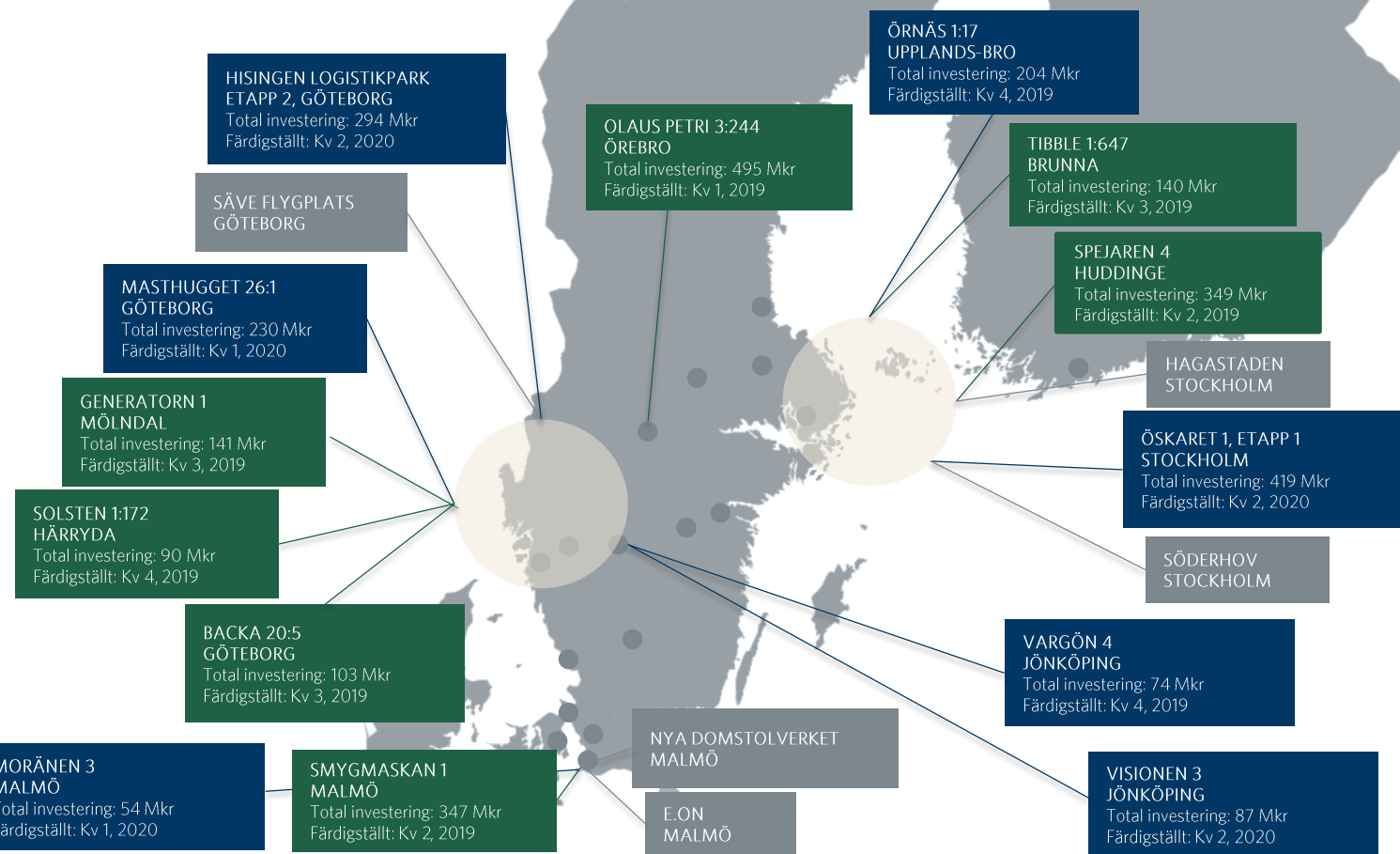
Mkr	30 sept 2019	
Förvaltningsfastigheter	92 719	21 971 kr/kvm och 5,1% yield
Goodwill	1 691	
Leasingavtal; nyttjanderätt	868	
Övriga tillgångar	1 279	
Likvida medel	217	
Summa tillgångar	96 774	
Eget kapital	41 775	NNNAV 46 925 Mkr/172 kr
Uppskjuten skatteskuld	9 633	NAV 50 730 Mkr/186 kr
Derivat	803	
Räntebärande skulder	40 637	Belåningsgrad 44%
Leasingavtal	868	
Övriga skulder	3 058	
Summa eget kapital och skulder	96 774	

Fastighetsmarknad - fastighetsvärde per kategori och region



Kategori	Värde	D:o fördelning	Tkvm	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield Q3, 2019	Värderingsyield Q4, 2018
Kontor	43 556	47%	1 604	38%	27 152	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	21 238	23%	696	17%	30 516	4,7%	5,0%
Lager/logistik	15 083	16%	1 200	29%	12 573	5,6%	5,8%
Handel	7 072	8%	369	9%	19 140	5,7%	5,9%
Lätt industri	2 035	2%	181	4%	11 259	6,8%	6,9%
Projekt och mark	3 735	4%	133	3%	-	-	-
Totalt	92 719	100%	4 183	100%	21 971	5,1%	5,3%

Castellums projektportfölj Kv 3, 2019



Projektportfölj, Kv 3 2019	Mkr
Kommande projekt	10 000
Större pågående projekt	1 362
Större färdigställda projekt	1 665
Totalt	13 027

- Planerade
- Pågående
- Färdigställda/ delvis inflyttade

Castellums projektportfölj

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde Kr/kvm	Uthyrningsgrad okt, 2019	Total inv. inkl. mark, Mkr	Färdigställt	Kategori
Pågående projekt							
Öskaret 1, etapp 1, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	419	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
HLP, etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	230	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Visionen 3, Jönköping	5 155	10	1 850	80%	87	Kv 2 2020	Nybyggnation kontor
Vargön 4, Jönköping	4 488	6	1 350	100%	74	Kv 4 2019	Nybyggnation bilhandel
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	73%	54	Kv 1 2020	Nybyggnation butik/lätt industri
Summa projekt > 50 Mkr					1 362		
Kommande projekt							
E.ON, Domstolsverket och Uppsala					2 800		
Beslutade men ej startade projekt, inväntar kund och/eller bygglov					1 800		
Möjliga projekt med byggstart inom 12-24 månader					5 400		
Summa kommande projekt					10 000		
Totalt					11 412		

SÄVE FLYGPLATS

GÖTEBORG

3,3 miljoner kvm

800 000 kvm kapacitet

(nyttjande av hälften av ytan)

~ 8,5 miljarder kr





NYHAMNEN
MALMÖ



EMIGRANTEN
GÖTEBORG



SLAKTHUSOMRÅDET*
STOCKHOLM



*Visionsskiss för parallella uppdrag

United Spaces

- 4 anläggningar
- 13 600 kvm
- 1 540 medlemmar
- Lönsamma redan efter 9 månader
- Tittar på nya etableringar
- Geely Innovation centre, Göteborg



Castellums finansieringsvillkor, Kv 3, 2019

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	God	Väldigt god (EMTN) / God (MTN)	Stabil/god
Kreditlöptid	3-5 år	SEK: Fokus 2-5 år EUR: 4-7 år	Fokus 1-3 mån < 1 år
Kredit- marginaler	Stabila	Markant nedgång sedan årsskiftet. För närvarande relativt stabila.	Absolutnivåer något lägre efter något reducerad Stibor-ränta i slutet av kvartalet.



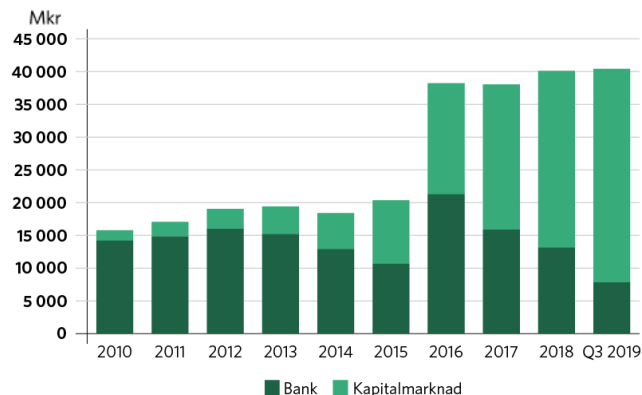
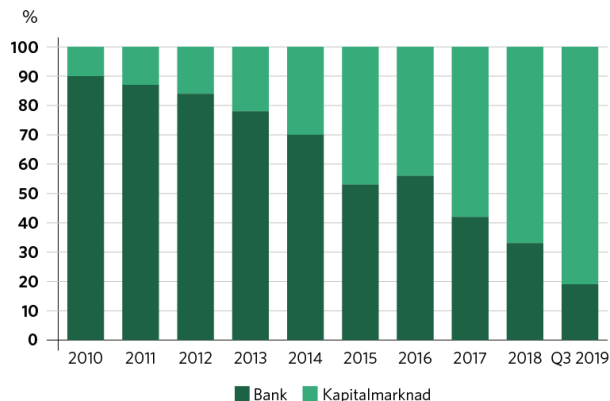
Castellums aktiviteter på finansieringssidan, jan-sept 2019

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	Omförhandlat: Ca. 7 800 Mkr Avslutat: Ca. 1 600 Mkr	SEK-MTN Rambelopp höjt till 20 000 Mkr Emitterat: 3 400 Mkr Löptider: 2, 5, 6, 7 och 10 år Rörlig ränta: 3 000 Mkr Förfall: 2 800 Mkr EMTN: Emitterat: 850 MNOK, 10 år, fast ränta 400 MEUR, 7 år, fast ränta	Utestående nominell volym halverad sedan våren 2018
Rambelopp	Ca. 28 100 Mkr	SEK-MTN: 20 000 Mkr EMTN: 2 000 MEUR	10 000 Mkr
Varav nyttjat	Ca. 7 800 Mkr	SEK-MTN: 17 100 Mkr EMTN: 987 MEUR	4 975 Mkr



Eminent, Malmö

Utveckling skuldfördelning 2014 till Kv 3, 2019




	Q3, 2019	Q4, 2018	2017	2016	2015	2014
Belåningsgrad	43,6%	44,9%	46,9%	50,5%	48,7%	48,6%
Räntetäckningsgrad	505,0%	454,0%	386,0%	348,0%	351,0%	318,0%
Skuldkvot	10,2	10,7	11,2	13,3	9,7	8,7
Ränta	2,0%	2,0%	2,4%	2,6%	2,9%	3,4%
Räntebindning, år	3,4	3,1	2,4	2,4	2,5	2,8
Kapitalbindning, år	3,5	3,4	2,7	3,0	3,1	3,0
Andel icke säkerställda tillgångar	57%	53%	24%	23%	22%	17%
Andel icke säkerställd upplåning	83%	69%	58%	44%	49%	30%



UTBLICK

- Allt starkare balansräkning
- Ökad investeringsarbete
- Ökande projektportfölj
- Fortsatt omförhandlingspotential
- Ökad produktivitet



Q&A



CASTELLUM