



Hög aktivitet
i portföljen

Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2021



Hög aktivitet och stabil intjäning

Väsentliga händelser under perioden

Året har inletts med hög aktivitet i fastighetsportföljen i syfte att renodla och möta kundernas ökade krav inom framför allt lager- och logistiksegmentet. Sista kvartalet 2020 avyttrade Castellum en portfölj till Blackstone bestående av främst lager och logistikfastigheter, vilken frånträdde i början av februari. Därefter avyttrades under första kvartalet ytterligare ett färdigutvecklat bestånd om 53 fastigheter till Blackstone för en nettolikvid om 4,8 mdkr, med frånträde i början av maj.

Efter två framgångsrika nybyggnationer i logistiknavet Brunna utanför Stockholm påbörjade Castellum under kvartalet ytterligare en nyproduktion för ca 218 mkr. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2022.

Castellum har även påbörjat en investering om ca 300 mkr på Castellum Säve i Göteborg åt SEEL (Swedish Electric Transport Laboratory). Investeringen, som avser nyproduktion av ca 15 000 kvm och förväntas vara klar våren 2023, utgör Sveriges största forskningsanläggning för el- och lastfordon. Castellums vision är att fortsätta utveckla det gamla flygplatsområdet till ett av Nordens modernaste och största logistiknav med fokus på hållbara transporter och mobilitet.

Öresundsregionen är ett av de områden där Castellum ser stor potential för nya lager- och logistiketableringar. I mars förvärvades en byggrätt i Malmö med markyta om drygt 24 000 kvm för ca 50 mkr.

Nyproduktionen inom kontorssegmentet är fortsatt hög. I mars presenterades planer för fortsatt utveckling av kvarteret runt Torsgatan i Stockholm. Projektet innebär en uppskattad investering om ca 500 mkr i nya kontorshus med en uthyrningsbar yta om ca 8 000 kvm och attraktiva innergårdar. Detaljplanen är under bearbetning och kommer ut på samråd senare i år. Projektet färdigställs preliminärt 2025.

- Intäkterna för perioden januari-mars 2021 uppgick till 1 502 mkr (1 476 mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 779 mkr (794), motsvarande 2,82 kr (2,91) per aktie – en förändring med -3 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 607 mkr (3) och på derivat till 19 mkr (-167).
- Periodens resultat uppgick till 3 840 mkr (482), motsvarande 13,90 kr (1,76) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 220 kr (193) per aktie, en ökning med 14 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -9 014 mkr (643), varav 177 mkr (75) avsåg förvärv, 688 mkr (568) ny-, till- och ombyggnationer och -9 879 mkr (0) försäljningar.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 40 mkr (99).

Under kvartalet offentliggjorde Castellum planer på att investera en dryg halv miljard kronor i Hornsberg på Västra Kungsholmen i Stockholm för att skapa 15 000 kvm kontor. Detaljplanen förväntas antas under 2022.

Händelser efter periodens utgång

I början av april meddelade Henrik Saxborn att han lämnar sin roll som VD och koncernchef under 2021. Styrelsen har, i samråd med Henrik Saxborn, inlett en process för att tillsätta en ny VD och koncernchef.

NYCKELTAL

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Intäkter, mkr	1 502	1 476	6 004
Driftöverskott, mkr	1 019	1 038	4 335
Förvaltningsresultat, mkr	779	794	3 380
D:o kr/aktie	2,82	2,91	12,35
D:o tillväxt	-3 %	+9 %	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	3 840	482	5 615
Nettoinvestering, mkr	-9 014	643	4 267
Nettouthyrning, mkr	40	99	239
Belåningsgrad	41 %	44 %	44 %
Räntetäckningsgrad	499 %	497 %	530 %
EPRA NRV, kr/aktie	220	193	214
EPRA NTA, kr/aktie	211	185	205
EPRA NDV, kr/aktie	179	153	168

Castellum har ingått avtal med Genesta om att avyttra fastigheten Sundby Overdrev i Köpenhamn till ett värde av 778 MDKK, som är i nivå med den senaste värderingen i det fjärde kvartalet 2020.

I avsikt att bidra till ökat aktieägarvärde har styrelsen fattat beslut om återköp av egna aktier med stöd av bemyndigandet från årsstämman 2021.

Framsida: Castellum fortsätter öka sin strategiska satsning på lager- och logistikbyggnader i utvalda premiumlägen. Mekonomen är en av Castellums hyresgäster som har valt att etablera sig i det moderna och snabbväxande logistiknavet Brunna utanför Stockholm. Castellum äger drygt 180 000 kvm bebyggd och byggbar mark fördelat på sex fastigheter i området.

Stora förändringar – men samma mål

För att vara Castellum har den senaste tiden varit ovanligt turbulent. En ny styrelse, ny ordförande och jag själv har aviserat min avgång som VD.

Det känns skönt att aktieägarna fått säga sitt och därmed kan vi fullt ut återgå till det normala, d.v.s. fokusera på att skapa aktieägarvärde. Jag kan försäkra er att jag själv kommer att jobba "ända in i kaklet" för att nå våra mål, som står oförändrat fasta även framöver. Jag hoppas också kunna hjälpa en ny VD på traven in i detta fascinerande jobb.

Just för året 2021 innebär våra tuffa mål en extra utmaning. Som jag aviserade redan i årsredovisningen i februari kommer de stora försäljningarna att göra det svårt att nå en tillväxt av förvaltningsresultatet i närheten av målet 10 %. Däremot är vår finansiella ställning starkare än någonsin. Och turbulensen har inte gjort oss passiva – tvärtom har vi varit extremt aktiva.

Vår strategi bakom de stora försäljningarna inom logistik har varit att dra nytta av de kraftigt sänkta yielderna, sälja äldre fastigheter för 10 mdkr i två affärer och göra stora värde-ringsvinster (om totalt 23 % jämfört med värderingen i det tredje kvartalet 2020). Detta för att skapa resurser att via egna projekt med högre lönsamhet bygga nya, moderna och effektiva enheter anpassade till dagens krav inom logistiksektorn. Dessa affärer har aktivt bidragit till att Castellums substansvärde under det senaste året har ökat med 14 % till 220 kr per aktie, och belåningsgraden har sjunkit till 41 % (44).

Det vi gör just nu på logistiksidan är att utveckla framför allt Säve, Brunna och Malmö.

Säve kommer att innebära många möjligheter på logistiksidan framöver med ett långt investeringsperspektiv runt 10 mdkr, men just nu är vi glada över att ha stärkt forskningsdelen i Säve. För SEEL, Statens testbädd för elektromobilitet,

startar Castellum nu ett bygge på 15 000 kvm som kommer att inrymma Sveriges största forskningsanläggning för el- och laddfordon. Investeringen beräknas till 300 mkr och hyresvärdet 21 mkr per år. Lokaliseringen stärker Säve som centrum för utveckling av fossilfri mobilitet.

I Brunna, norr om Stockholm, investerar Castellum 218 mkr i en tredje stor logistikfastighet. Uthyrbar yta är 17 000 kvm och årshyran beräknas till ca 15 mkr. Tre av våra sex fastigheter återstår att bebygga i detta område.

I Malmöområdet har Castellum förvärvat ett antal logistikfastigheter och mark med utmärkt läge i anslutning till Malmös yttre ringväg för totalt 250 mkr.

Motståndskraftiga marknader

Nettouthyrningen under perioden uppgick till 40 mkr, vilket påvisar betydande motståndskraft på våra marknader. Detta, i synnerhet som uthyrning kunnat ske utan korrigering av marknadshyrorna. I befintlig portfölj har hyrorna ökat 1 %. På grund av försäljningarna, som avser mer än logistik, t.ex. hela Halmstad, minskade dock det samlade förvaltningsresultatet med 3 % under det första kvartalet.

Detta är dock en timingmässig engångseffekt av vår strategi att satsa på egna stora projekt som har längre ledtider men är avsevärt lönsammare än förvärv till dagens pressade yielder. Redan från mitten av nästa år – och löpande framöver – kommer dessa projekt att bidra med betydande tillväxt.

I slutet av 2022 färdigställs fullt uthyrda projekt för EON, Domstolsverket (Malmö och Jönköping) samt Migrationsverket, som tillsammans kommer att addera hyresintäkter om nära 250 mkr. Härtill kommer ytterligare ett antal samhällsfastigheter, t.ex. polishus.



FORTS. NÄSTA SIDA

Förutom de redan pågående projekten så visar vi i denna rapport (sidan 19) på den stora potential som finns i den framtida projektportföljen. De större nya projekten som nu planeras och kan byggstartas fram till och med 2025 utgör en volym om ca 20 mdkr.

”Vår strategi bakom de stora försäljningarna inom logistik har varit att dra nytta av de kraftigt sänkta yielderna, sälja äldre fastigheter för 10 mdkr i två affärer och göra stora värderingsvinster.”

Ett annat sätt att öka förvaltningsresultatet i kr per aktie är att använda de starka finanserna till att återköpa Castellum-aktier på marknaden till ett – som vi bedömer – förmånligt pris innebärande en god rabatt mot gällande substans. Under första kvartalet har vi återköpt ca 1,9 miljoner aktier till en snittkurs om 201 kr. Totalt uppgår innehavet nu till drygt 2 miljoner aktier motsvarande 0,75 % av totalen med ett genomsnittligt förvärvspris av 198 kr per aktie.

Även om vi inte lyckades nå ända fram i Entra-projektet, så äger vi nu lite drygt 10 % av bolaget. Vårt totala förvärvspris uppgår till 3 049 mkr att jämföra med aktuellt värde om 3 536 mkr (12 april). Jag tror att detta kan komma att bli en intressant pusselbit i kommande strukturaffärer.

Vi har under året också befast Castellums ledande position inom ESG-området och teknikutveckling genom ett omfattande nyskapande, där några exempel är:

- Accessy, en digital låslösning som kommer att innebära stora utvecklingsmöjligheter framöver, har lanserats.



Efter renoveringen av den historiska fastigheten på Torsgatan 22-30 i Stockholm, laddar Castellum för nästa etapp i förnyelsen av kvarteret. Nu planeras tre kontorshus och attraktiva innergårdar som lockar besökare även på kvällar och helger.

- Vi redovisar redan nu preliminära data enligt EU:s taxonomi (sidan 8).
- Vi har redan byggt 41 takplacerade solcellsanläggningar. Castellums mål är att bygga hela 100 st sådana anläggningar på våra tak.
- Castellum har tillsammans med de stora elleverantörerna nu startat ett samarbete för att arbeta fram en smart effektstrategi för framtiden.

Som ni märker så har jag inte specifikt kommenterat effekterna av den pågående pandemin. Det beror på att dess direkta påverkan på vårt resultat är mycket marginell då de inbetalda hyrorna fortsatt är som under ett normalt kvartal och kundförluster och konkurser närmast är obefintliga.

Utdelningen i Castellum brukar ju följa förvaltningsresultatet. Men min bedömning är att vår starka finansiella ställning gör det möjligt att – om styrelsen och bolagsstämman så önskar – inte bryta vår tjugotreåriga svit av utdelningshöjningar oavsett det exakta utfallet av detta enstaka mellanår vad gäller tillväxt.

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Coronapandemin har fortsatt att sätta sin prägel på såväl global som svensk ekonomisk utveckling under inledningen av 2021. Dock har den ekonomiska utvecklingen växlat upp väsentligt jämfört med utvecklingen under merparten av 2020 då BNP-tillväxten föll kraftigt och arbetslösheten tenderade att öka. Flertalet ekonomiska bedömare anser nu att den ekonomiska återhämtning som påbörjades under 2020 års senare del kommer fortsätta under 2021. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige att öka något till ca 8,5 % under 2021. Sveriges BNP för helåret 2020 föll med knappt 3 % men förväntas stiga med 3 % under 2021, varefter tillväxten spås öka ytterligare med knappt 4 % under år 2022 (Riksbanken februari 2021). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt att bidra till att hålla igång finansmarknaderna. Svensk bostadsmarknad har prismässigt utvecklats mycket starkt under den senaste tolv månaders perioden. Skulle arbetslösheten stiga ytterligare och den ekonomiska aktiviteten inte utvecklas lika gynnsamt som förväntat kan dock bostadsmarknaden drabbas negativt, med negativa implikationer på BNP via dämpad privat konsumtion.

Utvecklingen av kronkursen har väsentlig roll för inflationsutvecklingen i Sverige eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan stärktes under andra halvåret 2020 och inledningen av 2021, men har i slutet av första

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	8,8 %	februari 2021
Inflationstakt	1,7 %	mars 2021 jämfört med mars 2020
BNP-tillväxt	-0,2 %	kvartal 4 2020 jämfört med kvartal 3 2020

Källa: SCB

kvartalet 2021 åter försvagats något. Enligt Riksbanken (februari 2021) var inflationstakten uttryckt som KPIF +0,5 % under 2020 och förväntas stiga till ca +1,5 % under år 2021 respektive +1,3 % år 2022.

Dansk och finsk BNP-tillväxt respektive arbetslöshet påverkades också mycket negativt under 2020 som en konsekvens av den globala coronapandemin. Även i dessa länder har finanspolitiska åtgärder satts in med viss positiv effekt, utöver gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik, men det råder fortsatt viss osäkerhet om hur stor positiv påverkan dessa ger på utvecklingen över tid. Huvudscenariot är dock för Danmark att BNP ökar med 2,8 % under 2021 samtidigt som arbetslösheten minskar något, men blir kvar på en högre nivå än den som gällde innan pandemin bröt ut. Inflationstakten i Danmark bedöms hamna på +1,2 % under 2021 (Danska finansministeriet december 2020). I Finland bedöms återhämtningen för BNP och inflationstakten bli likartad, +2,6 % (BNP) respektive +1,3 % (inflationstakt) under 2021, medan arbetslösheten planar ut under 2021 och minskar igen under 2022 till nivån som rådde innan pandemin slog till (Finlands centralbank mars 2021).

Hyresmarknad

Coronakrisen fortsätter att på ett fundamentalt sätt förändra samhället. Vaccination pågår världen över där oroande signaler kommit om en försenad vaccinationsplan i Europa under kvartalet. De försenade vaccinationsplanerna till trots kan en förväntan om en återgång fortsatt skönjas på marknaden.

De långsiktiga effekterna av covid-19 på hyres- och vakansnivåer är fortsatt för tidigt att uttala sig om, men det kan

konstateras att Castellum gick in i krisen med historiskt låga vakanser och rekordhög hyresnivåer i samtliga marknader, samtidigt som bolaget fortsatt offererar kontorsytor på samma hyresnivåer som före pandemin. Trots ovissheten framöver genomför Castellum fortfarande visningar av lokaler. Detta visas också av att nettouthyrningen första kvartalet var positiv.

I Stockholm och Malmö noteras fortsatt stabila hyror till följd av fortsatt låga vakansgrader i CBD, samt i de mest attraktiva delmarknaderna. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand. I CBD i Göteborg noteras ett tryck neråt på hyresmarknaden. Under 2021 har kontorshyrorna i regionstäder fortsatt varit stabila.

Hyrorna för kontor i CBD i Helsingfors har under första kvartalet 2021 varit fortsatt stabila och befast sig på tidigare rekordnivåer. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD i Helsingfors till omgivande områden. Dock råder hög vakansgrad i sekundära områden samt i fastigheter av lägre kvalitet.

Även i Köpenhamn har hyrorna i CBD varit stabila under första kvartalet 2021. Stor tillgång på mark och byggrätter i och kring staden är en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistikytor har under kvartalet varit positiv med stigande hyror i bästa logistiklägen, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile. Detta drivs av stark efterfrågan, framförallt underbyggd av tillväxten i e-handeln, en tillväxt-trend som förstärktes under coronakrisen.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 miljoner ha uppgått till ca 44 miljarder (ca 41) fördelat på 149 (98) transaktioner under första kvartalet 2021.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad har fortsatt varit stark under kvartalet och det finns ett stort intresse och kapital för fastighetsinvesteringar på marknaden. Under första kvartalet 2021 har fortsatt stora portföljtransaktioner skett inom lager/logistiksegmentet till historiskt låga yields. Även inom kontorssegmentet har flertalet transaktioner skett till goda nivåer under kvartalet.

Andelen utländska investerare uppgick till ca 15 % (22) under första kvartalet 2021 vilket är en låg siffra jämfört med de senaste åren. Den nordiska fastighetsmarknaden är fortsatt attraktiv för internationella investerare men pågående restriktioner har resulterat i en lägre andel utländska investerare under kvartalet.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila under kvartalet. Antalet jämförelse-transaktioner sedan coronakrisens utbrott är fortsatt begränsat för kontorssegmentet även om fler och fler affärer sker till starka nivåer.

Lager- och logistikfastigheter attraherar fortsatt en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt, en trend som förstärkts under pågående coronakris. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan bland investerare har resulterat i fortsatt sjunkande avkastningskrav under kvartalet.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till ca 19 mdr DKK (ca 11) under första kvartalet 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt och ett skifte märks i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i Köpenhamn bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till ca 0,9 mdr EUR (ca 1,7) under första kvartalet 2021. Det råder stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 % vilket är ungefär i nivå med Stockholm. Ett ökande investerarintresse märks även för sekundära och utvecklingsbara fastigheter.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad trots att pandemins makroekonomiska effekter inte är fullt överblickbara ännu.

Ränte- och kreditmarknad

Sveriges riksbank höjde i december 2019 reporäntan från -0,25 % till noll. Riksbankens senaste reporäntebana (februari 2021) indikerar fortsatt att reporäntan ska ligga kvar på noll åtminstone fram till och med år 2023.

Svenska långräntor steg i början av 2020 men när pandemin slog till vek räntorna åter ned. Nedgången bröts dock under slutet av 2020 och långräntorna har successivt stigit sedan dess för att nu åter ligga på en nivå som gällde vid inledningen av 2020. I slutet av första kvartalet 2021 låg den 5-åriga swap-räntan på ca 30 bps (0,3 %), vilket var ca 20 bps högre än vid årsskiftet. Nuvarande nivåer är dock fortsatt mycket låga i ett historiskt perspektiv.

Tillgången till finansiering på såväl svensk som internationell kapitalmarknad försämrades radikalt under slutet av första kvartalet 2020 och creditspreadarna steg då mycket kraftigt. Under senare delen av 2020 förbättrades läget markant och spreadarna föll tillbaka till nivåer som gällde före pandemin. Creditspreadarna för s.k. investmentgrade-låntagare har under inledningen av 2021 varit fortsatt gynnsamma för låntagare, även om lånepremisserna för fastighetssektorn inte förbättrats i riktigt samma utsträckning som för flertalet andra sektorer.

I Danmark har Cibor (3 mån) under årets första kvartal legat stabil inom intervallet -0,2 % till -0,25 %. Vid utgången av första kvartalet 2021 låg Cibor (3 mån) omkring -0,2 %. Euribor (3 mån) har också varit stabil under årets första kvartal på nivån -0,55 %.

Castellums agenda för den hållbara staden

NYCKELTAL HÅLLBARHET

	2021 Q1	2020	2019	2018	2017	Mål
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh per kvm, år	80	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh per kvm, år	83	87	95	103	100	Max 93 kWh/m ² år 2021 och 87 kWh/m ² år 2025 (15 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	55	50	60	64	64	
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	58	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	25	25	28	33	30	
Energibesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-6 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	1,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Total vattenanvändning, m ³ per kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-17 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	96 %	95 %	96 %	95 %	95 %	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	100 %	100 %	86 %	62 %	34 %	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	743	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	41	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - Utsläpp CO ₂ i kg per kvm, år (market based) ¹⁾	1,0	1,0	1,5	1,2	1,7	1,2 kg/kvm 2021 och 0 kg/kvm 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	
varav scope 2 - market based	0,9	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav scope 2 - location based	4,2	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling - Reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	43 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal fastigheter	166	202	164	141	129	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	53 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	56 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
ESG-benchmarks						
GRESB poäng (0-100)	TBD	91	92	92	95	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
DJSI poäng (0-100)	TBD	81	79	73	72	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
CDP betyg (A till D-betyg)	TBD	A	A-	B	A-	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidsjukfrånvaro)	1,9 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, % kvinnor och män	43 %/57 %	40 %/60 %	39 %/61 %	42 %/58 %	38 %/62 %	Inom intervallet 40-60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	8 %	8 %	6 %	6 %	Ingen mätning	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	2 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 % per år

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa. Bolagets hållbarhetsagenda Den hållbara staden är indelad i fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande och uppförande. Fokusområdena ser till att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

För mer detaljerad information, se Castellums Årsredovisning 2020.

1. Denna uppställning inkluderar samtliga CO₂-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO₂-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning återfinns i Årsredovisning 2020 på sidan 168. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.

CERTIFIERADE FASTIGHETER, EXKLUSIVE PROJEKT OCH MARK

mkr	Kontor	Samhällsfastighet	Lager/ Logistik	Lätt industri	Handel	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	407	188	69	7	48	719	53 %
Direkta fastighetskostnader	-93	-33	-15	-2	-5	-148	45 %
varav							
1. Driftskostnader	-52	-18	-11	-2	-1	-84	40 %
2. Underhåll	-7	-3	-2	-0	-1	-13	43 %
3. Fastighetsskatt	-34	-12	-2	-0	-3	-51	57 %
Driftsöverskott	314	155	54	5	43	571	55 %
Fastighetsvärde	29 395	13 920	4 753	478	2 924	51 470	56 %
Ny-, till- och ombyggnation	102	21	15	0	17	155	46 %
Tusen kvm	783	349	275	25	108	1 540	43 %
Antal fastigheter	83	28	31	6	18	166	33 %

EU-TAXONOMI - PRELIMINÄR GUIDANDE INFORMATION FÖRSTA KVARTALET 2021

mkr	EPC A	EPC B	EPC C	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	52	149	341	542	40 %
Direkta fastighetskostnader	-10	-31	-75	-116	36 %
varav					
1. Driftskostnader	-5	-19	-46	-70	34 %
2. Underhåll	-1	-2	-7	-10	33 %
3. Fastighetsskatt	-4	-10	-22	-36	41 %
Driftsöverskott	42	118	266	426	41 %
Fastighetsvärde	3 184	9 853	21 943	34 980	38 %
Ny-, till- och ombyggnation	9	12	61	82	24 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	128	413	930	1 471	41 %
Antal fastigheter	13	55	118	186	37 %

Miljöcertifieringar och EU:s taxonomi

Certifierade fastigheter avser beståndet som ägs vid periodens utgång som om det hade ägts hela perioden. Vidare har mark och projektfastigheter exkluderats. Samma metodik har tillämpats för EU-taxonomin siffror.

Avseende EU:s taxonomi presenteras endast preliminär data för att guida marknaden utifrån Castellums nuvarande kunskap om vilka nyckeltal som kommer vara styrande för förvaltningsfastigheter. För byggnader uppförda före 31 december 2020 har det kommit till vår kännedom att det styrande kriteriet väntas vara Energideklaration (EPC), betyg A eller att byggnaden har en primärenergieanvändning bland de topp 15 % mest energieffektiva i landet. I Sverige bedöms alla byggnader med betyg A, B och delvis C vara bland topp 15 % mest energieffektiva, varför samtliga fastigheter med betyg A, B och C räknas som gröna tillgångar enligt EU:s taxonomi i vår preliminära guidande information. För byggnader med EPC betyg C har vi antagit ett gränsvärde om de ska räknas inom topp 15 % mest energieffektiva och de räknas endast in om de har en beräknad primärenergieförbrukning lägre än 100 kWh per kvadratmeter och år.

För nyproducerade byggnader byggda efter 31 december 2020 är kravet 10 % bättre än NZEB (Nearly zero-energy buildings), vilket innebär 10 % bättre än energikravet enligt BBR (Boverkets byggregler), vilket i sin tur talar för att absoluta majoriteten av Castellums nyproduktion framåt möter EU-taxonomin krav. Detta givet att alla kriterier enligt DNSH (Do no significant harm) är uppfyllda. Utifrån nuvarande kunskap innebär det att det enligt taxonomin är enklare för en nyproducerad byggnad att nå kriteriet än för en befintlig såsom nuvarande betygsnivåer i EPC (Energy performance certificate) är utformade i Sverige.

Castellum har antagit att samtliga hyresintäkter, investerings- och driftskostnader som är förknippade med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Om t.ex. en fastighet klassas som grön enligt EU-taxonomin, kommer även alla hyresintäkter, investerings- och driftkostnader att klassas som gröna.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr		2021 jan-mars	2020 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 20-mars 21	2020 jan-dec
Hysesintäkter		1 373	1 345	5 466	5 438
Serviceintäkter		100	100	454	454
Intäkter coworking		29	31	110	112
Intäkter	not 2	1 502	1 476	6 030	6 004
Driftskostnader	not 3	-229	-184	-699	-654
Underhåll	not 3	-31	-34	-142	-145
Fastighetsskatt	not 3	-94	-91	-374	-371
Kostnader coworking	not 3	-35	-36	-119	-120
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-94	-93	-380	-379
Driftsöverskott		1 019	1 038	4 316	4 335
Centrala administrationskostnader	not 3	-38	-37	-150	-149
Förvärvskostnad	not 4	—	—	-25	-25
<i>Finansnetto</i>	not 5				
Räntenetto		-195	-200	-781	-786
Finansieringsavgift m.m. för förvärv		—	—	-70	-70
Leasingkostnad /Tomträttsavgäld		-7	-7	-20	-20
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader/finansiella avgifter¹⁾	not 1	779	794	3 270	3 285
<i>Förvaltningsresultat</i>		779	794	3 365	3 380
<i>Värdeförändringar</i>	not 6				
Fastigheter		1 607	3	5 467	3 863
Finansiellt innehav		491	—	491	—
Derivat		19	-167	66	-120
Resultat före skatt		2 896	630	9 294	7 028
Aktuell skatt	not 7	-23	-42	-228	-247
Uppskjuten skatt	not 7	967	-106	-93	-1 166
Periodens/Årets resultat		3 840	482	8 973	5 615
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		155	415	-476	-216
Värdeförändring derivat, valutasäkring		-36	-275	283	44
Periodens/Årets totalresultat²⁾		3 959	622	8 780	5 443
Genomsnittligt antal aktier, tusen		276 172	273 201	274 366	273 628
Resultat, kr/aktie		13,90	1,76	32,70	20,52

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 25.

2. Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. Redovisningsprinciper återfinns på sidan 28.

JÄMFÖRELSE ANGIVNA INOM PARENTES

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Resultatanalys januari-mars 2021

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2021 till 779 mkr (794), motsvarande 2,82 kr per aktie (2,91) – en förändring med -3 %. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 365 Mkr (3 214) motsvarande 12,26 (11,76) kr per aktie – en förändring med +4 %

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2021 jan-mars	2020 jan-mars
Mitt	407	396	221	220
Väst	328	343	186	202
Öresund	301	296	165	164
Stockholm-Norr	398	395	256	247
Finland	39	15	7	7
Coworking	29	31	-7	-4
Totalt	1 502	1 476	828	836

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 828 mkr (836) och koncernens redovisade resultat före skatt om 2 896 mkr (630) består av ofördelat förvaltningsresultat om -49 mkr (-42), värdeförändring finansiellt innehav 491 mkr (0), värdeförändring fastigheter om 1 607 mkr (3) samt värdeförändring derivat om 19 mkr (-167).

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 1 502 mkr (1 476) och inkluderar såväl rabatter om 28 mkr (28) som engångsersättning om 14 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 92,9 % (93,8). Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 29 mkr (31) under perioden.

UTVECKLING INTÄKTER

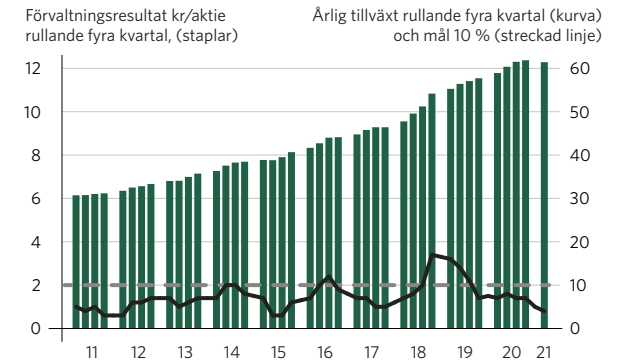
mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 255	1 243	+1,0 %
Projektfastigheter	72	48	
Transaktion	146	154	
Coworking	29	31	
Intäkter	1 502	1 476	+1,8 %

Hysesintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,0 %, vilket förklaras av högre hyror men även lägre rabatter. Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 139 mkr (185), varav 51 mkr (109) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 99 mkr (86), varav 1 mkr (1) avsåg konkurser och 30 mkr (7) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 40 mkr (99). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

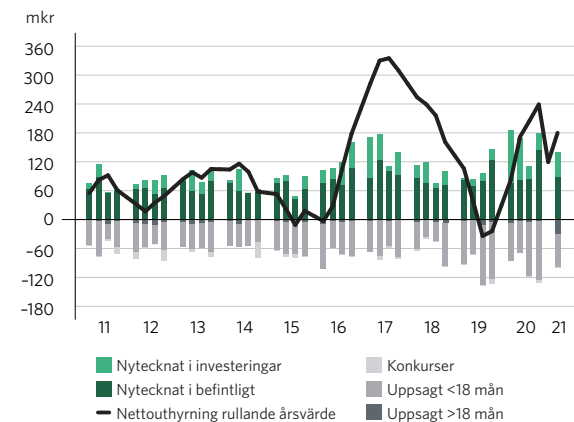
NETTOUTHYRNING JAN-MARS 2021

mkr	Region							Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland		
Nytecknat								
Befintligt	22	19	19	21	—	7	88	
Investeringar	1	43	7	—	—	—	51	
Totalt	23	62	26	21	—	7	139	
Uppsagt								
Befintligt	-16	-37	-17	-25	-3	—	-98	
Konkurser	-1	—	—	—	—	—	-1	
Totalt	-17	-37	-17	-25	-3	—	-99	
Nettouthyrning	6	25	9	-4	-3	7	40	
D:o Q1 2020	19	10	72	-3	1	—	99	

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



Not 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 354 mkr (309) motsvarande 364 kr/kvm (293). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 9 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallare kvartal jämfört med föregående år. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 35 mkr (36).

Fastighetsadministrationen uppgick till 94 mkr (93), motsvarande 105 kr/kvm (90).

Centrala administrationskostnader uppgick till 38 mkr (37). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 2 mkr (3).

UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	Förändring,%
Jämförbart bestånd	294	269	+9,3 %
Projektfastigheter	19	12	
Transaktion	41	28	
Direkta fastighetskostnader	354	309	+14,6 %
Coworking	35	36	
Fastighetsadministration	94	93	
Central administration	38	37	
Kostnader totalt	521	475	+9,7 %

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 97,3 % (76,6) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	289	237	161	186	133	232
Underhåll	41	35	16	22	27	33
Fastighetsskatt	139	112	27	31	76	99
Fastighetskostnad	469	384	204	239	236	364
Uthyrning och fastighetsadmin						105
Totalt	469	384	204	239	236	469
D:o Q1 2020	399	342	160	174	252	383

Not 4 Förförvärvskostnader

Fjärde kvartalet 2020 belastades med förförvärvskostnader om ca 25 mkr hönförligt till Castellums försök att förvärva det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Affären genomfördes dock inte, vilket offentliggjordes i februari 2021.

Not 5 Finansnetto

Räntenettet uppgick till 195 mkr (-200). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 1,9 % (2,0). Räntenettet har påverkats positivt med ca 15 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,1 %-enhet. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 6 mkr (5) respektive leasingavtal till 1 mkr (2).

Not 6 Värdeförändringar

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad trots att pandemins effekter fullt ut ännu inte är överblickbara.

Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 1 048 mkr (3), vilket förklaras av ändrat avkastningskrav för främst lager/logistik samt projektvinster/byggrätter. Vidare redovisas realiserade värdeförändring om 559 mkr (0), vilket främst utgör försäljningen av 92 fastigheter till Blackstone.

Castellum äger ca 10 % i det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Innehavet värderas till verkligt värde, vilket medför en orealiserad värdeförändring om 491 mkr (0) under perioden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 19 mkr (-167).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars
Kassaflöde	-93	-6
Projektvinst/Byggrätter	405	4
Avkastningskrav	736	—
Förförvärv	0	5
Orealiserad värdeförändring	1 048	3
D:o i %	1,1 %	0,0 %
Försäljningar	559	—
Totalt	1 607	3
D:o i %	1,7 %	0,0 %

Not 7 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 944 mkr (-148), varav -23 mkr (-42) är aktuell skatt och beräknas utifrån en skattesats om 20,6 %. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattkostnaden låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 316 mkr (724). Vidare finns obeskattade reserver om 733 mkr (425). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 57 554 mkr (56 780), varav 7 410 mkr (6 575) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 10 416 mkr (10 279).

Castellum har inga pågående skattetvister.

FORTS. NÄSTA SIDA

SKATTEBERÄKNING 2021-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	779	
Ej avdragsgill ränta	77	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-254	254
ombyggnationer	-66	66
Avsättning till periodiseringsfond	-115	115
Övriga skattemässiga justeringar	-20	157
Skattepliktigt förvaltningsresultat	401	592
aktuell skatt om underskottsavd. ej nyttjas	11 %	
Försäljning fastigheter	—	-6 622
Värdeförändring fastigheter	—	1 048
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	401	-4 982
Underskottsavdrag, ingående balans	-603	602
Underskottsavdrag, utgående balans	316	-316
Skattepliktigt resultat	114	-4 695
Periodens skatt enligt resultaträkning	-23	967

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-03-31

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	316	65	65
Obeskattade reserver	-733	-151	-151
Fastigheter	-57 554	-11 856	-2 073
Summa	-57 971	-11 942	-2 159
Fastigheter, tillgångsförvärv	7 410	1 526	
Enligt balansräkningen	-50 561	-10 416	

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag (tidigare antogs 67 %) och att köparens skatteavdrag är 7 %, vilket är i linje med de transaktioner Castellum genomfört de sista åren.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		31 mars 2021	31 mars 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 8	95 816	96 262	103 042
Goodwill	not 9	1 673	1 691	1 673
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 10	1 056	849	888
Finansiella tillgångar	not 11	3 540	—	2 729
Övriga anläggningstillgångar		227	182	200
Kortfristiga fordringar		6 089	1 226	1 223
Likvida medel		1 203	1 174	161
Summa tillgångar		109 604	101 384	109 916
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		49 921	42 623	48 243
Uppskjuten skatteskuld	not 7	10 416	10 279	11 376
Övriga avsättningar		10	6	3
Räntebärande skulder	not 12	42 824	43 544	45 720
Derivat	not 13	720	506	1 132
Leasingskulder	not 10	1 056	849	888
Ej räntebärande skulder		4 657	3 577	2 554
Summa eget kapital och skulder		109 604	101 384	109 916
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		20 714	19 698	21 231
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		—	—	—
Eventualförpliktelser		—	—	—

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	-316	-2	31 158	43 777
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Periodens resultat jan-mars 2020	—	—	—	—	—	—	482	482
Övrigt totalresultat jan-mars 2020	—	—	—	415	-275	—	—	140
Eget kapital 2020-03-31	273 201	137	12 434	781	-591	-2	29 864	42 623
Periodens resultat april-dec 2020	—	—	—	—	—	—	5 133	5 133
Återköp egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	-28
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	827
Övrigt totalresultat april-dec 2020	—	—	—	-631	319	—	—	-312
Eget kapital 2020-12-31	277 093	139	13 259	150	-272	-2	34 969	48 243
Utdelning, mars och sept 2021 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 898	-1 898
Återköp egna aktier	-1 905	—	—	—	—	—	-383	-383
Periodens resultat jan-mars 2021	—	—	—	—	—	—	3 840	3 840
Övrigt totalresultat jan-mars 2021	—	—	—	155	-36	—	—	119
Eget kapital 2021-03-31	275 187	139	13 259	305	-308	-2	36 528	49 921

Not 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 52 % kontor, 23 % samhällsfastigheter, 12 % logistik/lager, 8 % handel och 1 % lätt industri. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4 % består av projekt och mark.

Castellum har en möjlig projektvolym som kan startas de kommande fyra åren, vilket framgår av sidan 19 samt större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 3,4 mdkr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 865 mkr (643), varav 177 (75) avser förvärv och 688 (568) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 9 879 mkr (0) uppgick nettoinvesteringen till -9 014 mkr (643).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	177	4
+ Ny-, till- och ombyggnation	688	—
- Försäljningar	-9 320	-94
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 048	—
+/- Valutakursomräkning	181	—
Fastighetsbestånd 31 mars 2021	95 816	552

FORTS. NÄSTA SIDA

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5 %, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 2 200 kr/kvm (1 500). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50 % av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena är och har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 95 816 mkr (103 042), motsvarande 25 638 kr/kvm (23 549).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt och mark, kan beräknas till 4,9 % (5,0).

GENOMSNIITTLIG VÄRDERINGSYIELD

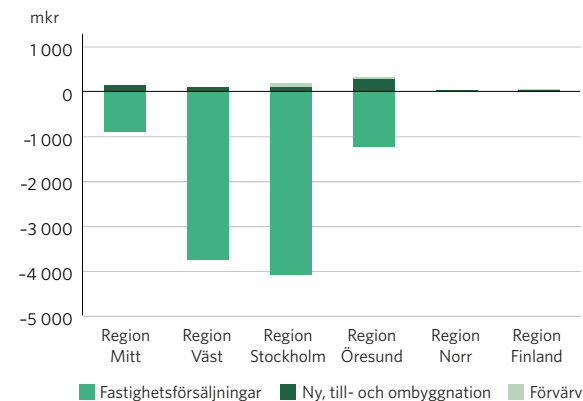
(Exkl. projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 040
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	55
+/- Fastighetskostnader till årstakt	39
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-29
Normaliserat driftsöverskott (3 mån)	1 105
Värdering (exkl. byggrätter om 913 mkr)	91 061
Genomsnittlig värderingsyield	4,9 %

Värderingsyield per kategori	31 mars 2021	31 dec 2020
Kontor	4,8 %	4,9 %
Samhällsfastigheter	4,7 %	4,8 %
Lager/Logistik	5,0 %	5,2 %
Handel	5,8 %	5,5 %
Lätt industri	5,3 %	5,9 %
Totalt	4,9 %	5,0 %

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 649	1 516	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9 %	93,8 %	93,1 %
Fastighetskostnader kr/kvm	469	383	369
Driftsöverskott kr/kvm	1 055	1 014	1 039
Fastighetsvärde kr/kvm	25 638	22 451	23 549
Antal fastigheter	552	635	642
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 798	4 253	4 447
Värderingsyield, genomsnittlig	4,9 %	5,1 %	5,0 %

NETTOINVESTERING PER REGION



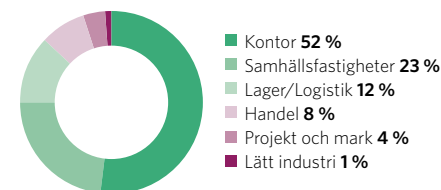
Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 91 025-100 607 mkr motsvarande +/- 4 791 mkr.

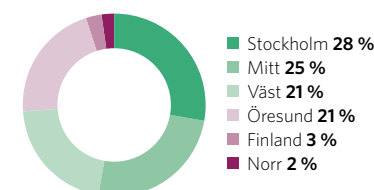
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2021-03-31				januari-mars 2021							
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn.grad	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr	
KONTOR												
Stockholm	31	289	13 052	45 095	171	2 369	92,9 %	158	33	456	125	
Väst	63	360	10 859	30 179	166	1 846	89,4 %	156	36	400	120	
Mitt	77	536	11 250	20 991	216	1 614	91,9 %	197	57	425	140	
Öresund	42	396	11 540	29 141	206	2 077	92,2 %	185	47	478	138	
Norr	2	5	102	20 294	2	1 630	97,2 %	2	1	516	1	
Finland	7	58	2 765	47 543	44	2 986	90,9 %	38	19	1 315	19	
Summa Kontor	222	1 644	49 568	30 144	805	1 958	91,6 %	736	193	469	543	
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER												
Stockholm	12	89	5 844	65 407	72	3 220	90,8 %	64	12	525	52	
Väst	11	77	1 552	20 233	26	1 344	91,6 %	23	5	274	18	
Mitt	32	315	8 613	27 356	139	1 765	96,6 %	134	32	404	102	
Öresund	9	98	3 675	37 527	52	2 143	98,6 %	52	8	344	44	
Norr	10	100	2 093	20 900	38	1 501	97,2 %	39	8	320	31	
Summa Samhällsfastigheter	74	679	21 777	32 073	327	1 924	95,3 %	312	65	384	247	
LAGER/LOGISTIK												
Stockholm	19	117	2 828	24 192	38	1 315	93,3 %	35	7	229	28	
Väst	51	443	6 097	13 768	97	880	92,7 %	88	22	200	66	
Mitt	18	101	1 079	10 717	20	808	86,0 %	17	4	195	13	
Öresund	22	136	1 684	12 367	31	902	90,5 %	27	7	202	20	
Summa Lager/Logistik	110	797	11 688	14 672	186	939	91,7 %	167	40	204	127	
HANDEL												
Stockholm	25	142	3 476	24 506	58	1 627	98,0 %	55	8	237	47	
Väst	11	50	1 084	21 497	19	1 526	97,4 %	19	1	49	18	
Mitt	22	117	1 915	16 299	38	1 280	97,6 %	37	9	278	28	
Öresund	12	51	925	18 255	19	1 516	88,2 %	16	4	320	12	
Summa Handel	70	360	7 400	20 531	134	1 484	96,4 %	127	22	236	105	
LÄTT INDUSTRI												
Stockholm	7	31	610	19 650	10	1 268	96,8 %	9	2	302	7	
Väst	11	39	491	12 494	8	863	92,9 %	8	2	188	6	
Mitt	8	24	317	13 560	6	1 002	97,2 %	6	2	262	4	
Öresund	1	13	123	9 279	3	847	83,5 %	2	1	206	1	
Summa Lätt industri	27	107	1 541	14 404	27	1 009	94,3 %	25	7	239	18	
Summa förvaltningsfastigheter	503	3 587	91 974	25 638	1 479	1 649	92,9 %	1 367	327	364	1 040	
Uthyrning och fastighetsadministration									94	105	-94	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									421	469	946	
Projekt	31	211	3 334	—	18	—	—	10	6	—	4	
Obebyggd mark	18	—	508	—	—	—	—	—	—	—	—	
Totalt	552	3 798	95 816	—	1 497	—	—	1 377	427	—	950	

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Denna sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 950 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 019 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 76 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 1 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -6 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 32, definitioner.

Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegment är 8 % värdemässigt, men då rymms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handels-exponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handeln vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av "last mile".

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-03-31

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2021	1 097	137	3 %
2022	1 591	1 067	20 %
2023	1 156	1 039	20 %
2024	948	889	17 %
2025	217	459	9 %
2026+	350	1 500	28 %
Summa kommersiellt	5 359	5 091	97 %
Bostäder	439	42	1 %
P-platser och övrigt	5 808	103	2 %
Totalt	11 606	5 236	100 %

Kontraktsförfallostruktur

Kontraktsförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2021 beror på att merparten redan omförhandlats.

Riskspridning, kreditrisk

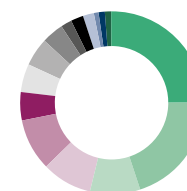
Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 400 kommersiella kontrakt och ca 400 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 4 %. Det innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,9 år (3,9).

KONTRAKTSSTORLEK 2021-03-31

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 617	23 %	189	4 %
0,25-0,5	859	7 %	317	6 %
0,5-1,0	784	7 %	556	11 %
1,0-3,0	748	6 %	1 281	24 %
>3,0	351	3 %	2 748	52 %
Summa	5 359	46 %	5 091	97 %
Bostäder	439	4 %	42	1 %
P-platser och övrigt	5 808	50 %	103	2 %
Totalt	11 606	100 %	5 236	100 %

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Statlig och kommunal verksamhet	25 %
Kommersiella tjänster, konsulter	20 %
Industrivaror och tjänster	9 %
Detaljhandel inkl. grossister	9 %
IT: mjukvara, hårdvara och tjänster	9 %
Fordon: försäljning, tillverkning, service	5 %
Hälsovård	5 %
Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag	5 %
Hotell, restaurang och fritid	4 %
Transport	2 %
Emballage/papper och skogsprodukter	2 %
El, gas, vatten och olja	2 %
Livsmedel: handel och producenter	1 %
Fastigheter	1 %
Dagligvaruhandel	1 %

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter. Exponeringen mot segment som är särskilt påverkade av coronakrisen är förhållandevis låg.

Castellums projektportfölj



**1. Åseby 1:5
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 301 mkr



**2. Sörred 7:23
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation lager
Investering: 78 mkr



**3. Backa 20:5
GÖTEBORG**
■ FÄRDIGSTÄLLT
Nybyggnation lager
Investering: 82 mkr



**4. Gamlestaden 22:14
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 67 mkr



**5. Heliumgasen 11
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation lager
Investering: 69 mkr



**6. Sesamfröet 2
MÖLNDAL**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfastighet
Investering: 280 mkr



**7. Götaland 5
JÖNKÖPING**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 325 mkr



**8. Bollbro 15
HELSINGBORG**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfastighet
Investering: 125 mkr



**9. GreenHaus
HELSINGBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr



**10. Sellerin 3
LUND**
■ FÄRDIGSTÄLLT
Nybyggnation lager
Investering: 88 mkr



**11. Godsfinkan 1
MALMÖ**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 1,3 mdkr



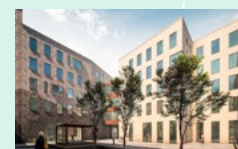
**12. E.ON
MALMÖ**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 mdkr



**13. Dragarbrunn 21:1
UPPSALA**
■ PÅGÅENDE
Om- och tillbyggnation kontor
Investering: 493 mkr



**14. Örnäs 1:17
STOCKHOLM**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 218 mkr



**15. Verkstaden 14
VÄSTERÅS**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 198 mkr



**16. Hissmontören 4
ÖREBRO**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 118 mkr



**17. Korsningen 1
ÖREBRO**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 227 mkr



Större investeringar och projekt

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn.grad april 2021	Total inv. inkl. mark, mkr	Varav upp-arbetat, mkr	Varav kvar att inv., mkr
Sjöstjärnan 1/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	31 460	78	91 %	1 296	429	867
Godsfinckan 1	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	26 500	81	91 %	1 270	570	700
Dragarbrunn 21:1	Kontor	Om-/Tillbyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	14 130	45	72 %	493	308	185
Götaland 5	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	9 200	23	100 %	325	61	264
Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	7 000	19	55 %	320	239	81
Åseby 1:5	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	14 780	21	100 %	301	12	289
Sesamfröet 2	Samhällsfastighet	Ombyggnation	Mölndal	Kv 3 2022	5 600	24	100 %	280	26	254
Korsningen 1	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	5 650	15	100 %	227	66	161
Verkstaden 14	Samhällsfastighet	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	5 800	14	88 %	198	107	91
Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	16 870	15	0 %	218	64	154
Bollbro 15	Samhällsfastighet	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	3 810	7	92 %	125	17	108
Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	3 400	9	53 %	118	21	97
Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	4 610	5	100 %	67	5	62
Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	6 220	7	100 %	78	17	61
Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 440	6	100 %	69	19	50
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
Sellerin 3	Lager	Nybyggnation	Lund	Kv 1 2021	5 190	7	40 %	88	82	6
Backa 20:5	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2021	4 600	7	100 %	82	69	13
Summa projekt över 50 mkr					169 260	383	84 %	5 555	2 112	3 443

Castellum har en pågående projektportfölj om ca 5,6 mdkr, varav 2,1 mdkr är upp-arbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i april 2021 är 84 %.

Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån dagens marknadsyields, om 1,9 mdkr varav ca 600 mkr redan är redovisat. Därmed finns möjlighet till framtida projektvinster om ytterligare ca 1,3 mdkr givet dagens prissättning av olika fastighetsslag.

Under perioden har två projekt delvis färdigställt med inflyttning samtidigt som sex nya projekt startats – sist-nämnda motsvarar en total investeringsvolym om ca 850 mkr. Bland annat har påbörjats SEELs etablering på Säve – en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 mkr. En satsning som väl passar in i Säves strategi som ett utvecklingsnav för hållbara transporter i kombination med framtida logistik. Vidare har Castellum påbörjat nyproduktion av en logistikfastighet i Stockholm för ca 218 mkr i syfte att möta hyresmarknadens starka efterfrågan.

Castellum har en stor byggrättsvolym om ca 1,5 miljoner kvm uthyrningsbar yta. Av dessa bedömer Castellum att ca 900 000 kvm är möjliga att starta kommande fyra år motsvarande en investeringsvolym om ca 20 mdkr. Av volymen utgör ca 550 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största framgår av efterföljande tabell.

FORTS. NÄSTA SIDA

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2021-2025

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplane-ändring krävs
Göteborg	Logistik	—	444 000
Göteborg	Kontor	—	25 000
Göteborg	Övrigt	11 500	5 800
Helsingborg	Logistik	20 000	—
Jönköping	Kontor	25 200	—
Jönköping	Övrigt	8 000	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	—	10 000
Lund	Kontor	20 000	—
Malmö	Kontor	6 200	30 000
Malmö	Logistik	29 000	—
Norrköping	Kontor	14 600	—
Stockholm	Kontor	28 500	120 000
Stockholm	Logistik	43 100	—
Stockholm	Övrigt	—	7 600
Uppsala	Kontor	—	10 900
Uppsala	Logistik	4 000	—
Västerås	Kontor	—	13 900
Örebro	Kontor	7 000	1 700
Totalt		221 100	677 300

MÖJLIG BYGGSTART 2021-2025, STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve Etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	255 000
Säve Etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	189 000
Norr om Nordstan ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
Werket	Jönköping	Ombyggnation	Kontor	Gällande	20 700
Lindetorp	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	20 000
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	20 000
Infinity	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Gällande	19 800
Vallonsmidet etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Hornsberg 10	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Tistlarna 9, Malmö	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 970
Boländerna 9:1	Uppsala	Ombyggnation	Kontor	Pågående	10 895
Amasonen 3	Linköping	Nybyggnation	Kontor	Pågående	10 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 000
Långberga etapp 1	Helsingborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 000
Totalt					718 765

1. Markanvisning

Not 9 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt uppgick vid periodens utgång till 1 480 mkr (1 480). Vidare förvärvades coworkingbolaget United Spaces under början av 2019, varför en goodwill uppstod som vid periodens utgång uppgick till 193 mkr (193).

Not 10 Leasingavtal

Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 1 056 mkr (888) fördelat på tomträttsavtal om 492 mkr (483) och hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces om 564 mkr (405). Ökningen i United Spaces beror främst på övertagandet av tre anläggningar från UMA Workspaces i Stockholm under perioden.

Not 11 Finansiella tillgångar

Castellum har under första kvartalet förvärvat ytterligare aktier i Entra varför totalt innehav uppgår till 18 225 000 aktier motsvarande ca 10 %. Verkligt värde på innehavet per bokslutsuppdatum uppgick till 3 540 mkr, innebärande en realiserad värdeförändring första kvartalet om 491 mkr.

Not 12 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 % och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200 %.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 60 224 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 46 048 mkr (46 894) och kortfristigt till 14 176 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 29 448 mkr (29 693) långfristigt och 12 173 mkr (15 866) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 203 mkr (161) uppgick till 41 621 mkr (45 559), varav 28 346 mkr (29 127) avser utestående obligationer och 8 346 mkr (8 844) utestående företagscertifikat (nominellt 28 383 mkr respektive 8 352 mkr).

Under första kvartalet har kreditfaciliteter i bank om ca 840 mkr förlängts eller omförhandlats och 2 000 mkr har avslutats. I inhemsk obligationsmarknad har Castellum första kvartalet emitterat nominellt 350 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program, medan obligationer om nominellt 1 350 mkr har förfallit.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevolym. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet.

Av netto räntebärande skulder om 41 621 mkr (45 559) var 4 929 mkr (7 588) säkerställda med pantbrev och 36 692 mkr (37 971) icke säkerställda, vilket innebär att 12 % (17) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade

säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 14 % (16) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 63 % (61) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 4 % (7).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65 % och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150 % samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45 % av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med

god marginal, 41 % respektive 499 % och 4 %. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 4,0 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,1 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av perioden var 11 (11).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa2" med s.k. Stable Outlook. Ratingen bedöms medföra god finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-03-31

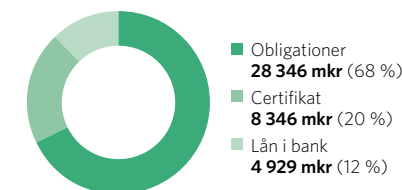
Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	14 176	-373	12 546	12 173	29 %
1-2 år	11 159	611	4 148	4 759	11 %
2-3 år	14 447	879	7 768	8 647	21 %
3-4 år	2 907	11	2 896	2 907	7 %
4-5 år	7 305	11	2 894	2 905	7 %
>5 år	10 230	3 790	6 440	10 230	25 %
Totalt	60 224	4 929	36 692	41 621	100 %

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-03-31

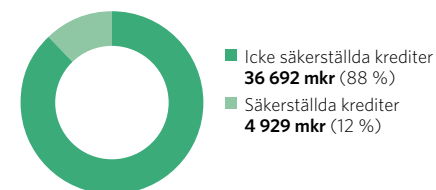
Förfallotidpunkt	mkr ²⁾	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	19 530	47 %	1,71 %	0,2
1-2 år	2 550	6 %	0,64 %	1,4
2-3 år	5 702	14 %	2,28 %	2,6
3-4 år	1 798	4 %	1,12 %	3,7
4-5 år	1 399	3 %	1,86 %	4,4
5-10 år	10 642	26 %	1,55 %	8,7
Totalt	41 621	100 %	1,66 %	3,1

1. Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN.
2. Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-03-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-03-31



Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,1 år (2,6). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 mars 2021 var 1,66 % (1,69) exkl. outnyttjade kreditavtal och 1,80 % (1,82) inkl. outnyttjade kreditavtal. Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 9 313 mkr (9 091), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

Not 13 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen har över tid således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden.

För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

För att fastställa marknadsvärde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid och i förekommande fall valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 mars 2021 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -365 mkr (-740) och valutaderivatportföljen till -355 mkr (-392). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50 %	Ej över 65 %	41 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	499 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	4 %
Finansieringsrisk			
▪ genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		4,0 år
▪ förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		11 %
▪ genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,1 år
▪ likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
▪ genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,1 år
▪ förfall inom 6 månader	Högst 50 %		43 %
Kredit- och motpartsrisk			
▪ ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
▪ omräkningsexponering	Nettoinvestering i Danmark och Finland säkras		Uppfyllt
▪ transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	Rullande 12 månader april 20-mars 21	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 019	1 038	4 316	4 335
Centrala administrationskostnader	-38	-37	-150	-149
Återläggning av avskrivningar	29	23	101	95
Betalt räntenetto	-152	-135	-806	-789
Betald skatt	-3	1	-181	-177
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	155	66	-45	-134
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 010	956	3 235	3 181
Förändring kortfristiga fordringar	-231	-275	-34	-78
Förändring kortfristiga skulder	91	61	-129	-159
Kassaflöde från löpande verksamhet	870	742	3 072	2 944
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-688	-568	-2 632	-2 512
Förvärv fastigheter	-177	-75	-1 921	-1 819
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	127	-143	-34	-304
Försäljning fastigheter	9 879	—	10 770	891
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-4 635	-23	-4 829	-217
Investering i finansiella tillgångar	-606	—	-3 048	-2 442
Investeringar i övrigt	-57	-26	-136	-105
Kassaflöde från investeringsverksamhet	3 843	-835	-1 830	-6 508
Förändring långfristiga räntebärande skulder	-3 131	1 982	232	5 345
Förändring långfristiga fordringar	-1	—	10	11
Lösen räntederivat	-156	—	-156	—
Återköp egna aktier	-383	—	-411	-28
Utbetald utdelning	—	-888	-888	-1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 671	1 094	-1 213	3 552
Periodens/årets kassaflöde	1 042	1 001	29	-12
Likvida medel ingående balans	161	173	1 174	173
Likvida medel utgående balans	1 203	1 174	1 203	161

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Intäkter	25	25	102
Kostnader	-58	-56	-216
Finansnetto	-2	22	-8
Avgifter finansiering förvärv	—	—	-70
Utdelning/koncernbidrag	—	—	2 083
Värdeförändring derivat	-16	-275	-57
Värdeförändring finansiell placering	491	—	—
Nedskr/revers. andelar koncernftg	—	—	-70
Resultat före skatt	440	-284	1 764
Skatt	-5	6	-15
Periodens/årets resultat	435	-278	1 749
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	69	174	-108
Värdeförändring valutaderivat	-37	-221	44
Periodens/årets totalresultat	467	-325	1 685

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 mars 2021	31 mars 2020	31 december 2020
Andelar koncernföretag	20 975	20 159	20 957
Fordringar koncernföretag	29 549	28 010	43 709
Finansiella tillgångar	3 540	—	2 729
Övriga tillgångar	10 327	12 874	114
Likvida medel	950	60	6
Summa	65 311	61 103	67 523
Eget kapital	16 570	15 575	18 384
Derivat	720	506	1 132
Räntebärande skulder	40 654	41 302	43 318
Räntebärande skulder koncernföretag	5 245	2 560	4 126
Övriga skulder	2 122	1 160	563
Summa	65 311	61 103	67 523
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	16 444	16 427	16 974
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 162	2 238	2 170

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Av nedanstående känslighetseanalys framgår hur mycket 1 %-enhets förändring påverkar kassaflödet.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE RESULTATEFFEKT NÄSTKOMMANDE 12 MÅNADER

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+55/-55	+	—
Vakans	+60/-60	+	—
Fastighetskostnader	-17/+17	—	0
Räntekostnader ¹⁾	-153/+106	0	—

1. Asymmetrin beror på att Castellum f.n. bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning, kan bli mer volatila.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till ±5-10 %, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-19 163	-9 582	0	9 582	19 163
Belåningsgrad	51 %	46 %	41 %	38 %	35 %

Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker. För mer detaljerad information om detta samt övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums webbplats alternativt Castellums Årsredovisning 2020, avsnittet Risker och riskhantering på sidan 66-73.



Upptäck Castellums nyckelfärdiga kontor

För att möta framtidens arbetsliv med ökad efterfrågan på bland annat flexibilitet, hälsa och välbefinnande lanserar Castellum konceptet nyckelfärdigt kontor. Först ut är en varsamt renoverad lokal i centrala Helsingborg, men under 2021 kommer minst ett nyckelfärdigt kontor finnas tillgängligt i varje region. Med nyckelfärdiga kontor njuter hyresgästen av sitt aldeles egna kontor men utan allt krångel. Toppmodernt, fullt utrustat och med fokus på hälsa, hållbarhet och välmående får hyresgästen alla fördelar ett eget kontor medför - samlat i ett enda, enkelt kontrakt. Att välja kontor har aldrig varit enklare.

Nyckelfärdigt betyder att allt ingår och att hyresgästen kan börja arbeta från dag ett.

- Enkelt att flytta in - Flytta in omgående. Ett enda avtal täcker allt.
- Enkelt att börja jobba - Allt från möbler, köks- och konferensutrustning, el, nätverk, kaffe, städ och frukt ingår.
- Enkelt att flytta ut - Tre månaders uppsägningstid. Alltid.

Välkommen hit - stanna så länge du vill.

Coronapandemin

Covid-19 fortsätter liksom tidigare att påverka människor och samhällen – även om vaccinationen har satt fart och gett framtidstro. Castellum har fortsatt förfrågningar från kunder om likviditetslättnader, men dock i en begränsad omfattning. Liksom tidigare gör Castellum individuella överenskommelser där övergång från kvartals- till månadsbetalning är och har varit den tveklöst vanligaste lösningen.

Regeringen har beslutat om förnyat statligt hyresstöd för första kvartalet 2021. Stödet riktar sig, liksom det gjorde under 2020, till särskilt utsatta branscher och startar med att fastighetsägaren kan ge upp till 100 % i hyresrabatt för kvartal 1, därefter ansöker fastighetsägaren om kompensation från staten om 50 % av 100 %. Maximal ersättning till lokalhyresgästen – på koncernnivå – är även denna gång 800 000 euro. Från det takbeloppet ska dock dras av vad hyresgästen sedan tidigare uppburit i olika former av stöd till följd av Covid-19. Vidare har regeringen aviserat att stödet kommer förlängas med perioden april-juni 2021, men inget beslut är ännu fattat.

Sedan pandemins början har likviditetslättnader motsvarande en kvartalshyra om ca 145 mkr lämnats, varav merparten avser att gå från kvartal- till månadsbetalning. Av dessa likviditetslättnader är 40 mkr aktiva, resterande 105 mkr har återgått till sedvanlig kvartalsaviserings. Inga rabatter kopplat till det nya statliga stödet har lämnats.

Hyresaviseringsen för kvartal 1 har betalats till nästan 100 % och Castellums bedömning är att kvartal 2 kommer följa samma inbetalningsmönster och andel, vilket ger uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde samt en bred kundbas.

Covid-19 har saktat ned aktiviteten i hyresmarknaden något med följd att främst omförhandlingar dämpas och skjuts upp.

Castellums projekt löper på enligt plan och ett antal nya projekt har startats under kvartalet.

Investerar sentimentet på svensk fastighetsmarknad är starkt och intresset för tillgångsslaget fastigheter är fortsatt stort, även om viss polarisering skett mellan olika kategorier.

I Castellums portfölj har värdeuppgång skett, främst drivet av förändrat avkastningskrav för logistik/lager/lätt industri samt projektvinster.

Castellum har starka finansiella muskler med outnyttjade kreditfaciliteter och likvida medel om totalt ca 19 mdkr. Samtidigt är tillgången till räntebärande kapital god.

Finansiella nyckeltal

	jan-mars 2021	jan-mars 2020	Rullande 12 mån. april 20-mars 21	jan-dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	276 172	273 201	274 366	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	275 187	273 201	275 187	277 093

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 32.

Förvaltningsresultat

	jan-mars 2021		jan-mars 2020		Rullande 12 mån. april 20-mars 21		jan-dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 896	10,49	630	2,31	9 294	33,87	7 028	25,68
Återläggning:								
Förvärvskostnader	—	—	—	—	25	0,09	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	—	—	—	—	70	0,26	70	0,26
Värdeförändring fastighet	-1 607	-5,82	-3	-0,01	-5 467	-19,93	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	-491	-1,78	—	—	-491	-1,79	—	—
Värdeförändring derivat	-19	-0,09	167	0,61	-66	-0,24	120	0,44
= Förvaltningsresultat	779	2,82	794	2,91	3 365	12,26	3 380	12,35
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	779	2,82	794	2,91	3 365	12,26	3 380	12,35
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-83	-0,30	-70	-0,26	-314	-1,14	-300	-1,10
EPRA Earnings/EPRA EPS	696	2,52	724	2,65	3 051	11,12	3 080	11,25

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10 %. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Substansvärde

	31 mars 2021		31 mars 2020		31 dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	49 921	181	42 623	156	48 243	174
Återläggning:						
Beslutad, ej verkställd utdelning	949	3	888	3		
Derivat enligt balansräkning	720	3	506	2	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 480	-5	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 416	38	10 279	37	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	60 526	220	52 816	193	59 271	214
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-211	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 % ¹⁾	-2 159	-8	-1 981	-7	-2 284	-8
Substansvärde EPRA NTA	58 174	211	50 624	185	56 793	205
Återläggning						
Derivat enligt ovan	-720	-3	-506	-2	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 257	-29	-8 298	-30	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	49 197	179	41 820	153	46 570	168

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

Finansiell risk

Räntetäckningsgrad	jan-mars 2021	jan-mars 2020	Rullande 12 mån. april 20-mars 21	jan-dec 2020
Förvaltningsresultat	779	794	3 365	3 380
Återläggning:				
Räntenetto	195	200	781	786
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	974	994	4 146	4 166
Räntetäckningsgrad	499 %	497 %	531 %	530 %
Belåningsgrad	31 mars 2021	31 mars 2020		31 dec 2020
Räntebärande skulder	42 824	43 544		45 720
Likvida medel	-1 203	-1 174		-161
Räntebärande skulder netto	41 621	42 370		45 559
Förvaltningsfastigheter	95 816	96 262		103 042
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-127	-161		—
Sålda ej frånträdde fastigheter	4 855	27		-220
Förvaltningsfastigheter netto	100 544	96 128		102 822
Belåningsgrad	41 %	44 %		44 %

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, d.v.s. EPRA NRV, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Substansvärdet EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner. Substansvärde EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för goodwill i sin helhet.

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Vidare utgör skuld-kvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

FORTS. NÄSTA SIDA

Finansiell risk

Skuldkvot	31 mars 2021	31 mars 2020	Rullande 12 mån. april 20-mars 21	31 dec 2020
Räntebärande skulder	42 824	43 544	42 824	45 720
Likvida medel	-1 203	-1 174	-1 203	-161
Räntebärande skulder netto	41 621	42 370	41 621	45 559
Driftsöverskott	1 019	1 038	4 316	4 335
Centraladministration	-38	-37	-150	-149
Rörelseresultat	+981	1 001	4 166	4 186
Skuldkvot	10,6	10,6	10,0	10,9

Investering

Nettoinvestering	31 mars 2021	31 mars 2020	Rullande 12 mån. april 20-mars 21	jan-dec 2020
Förvärv	177	75	2 748	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	688	568	2 632	2 512
Summa investering	865	643	5 380	5 158
Försäljningspris	-9 879	—	-10 770	-891
Nettoinvestering	-9 014	643	-5 390	4 267
Andel av fastighetsvärdet, %	-9 %	1 %	-6 %	4 %

För att nå det övergripande målet om 10 % tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5 % av fastighetsvärdet.

Övriga nyckeltal

	31 mars 2021	jan-mars 2020	Rullande 12 mån. april 20-mars 21	jan-dec 2020
Överskottsgrad	68 %	72 %	73 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	15,0 %	4,1 %	16,5 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	11,2 %	4,0 %	9,5 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	32,6 %	4,5 %	21,5 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	348	352	348	372
Bruttouthyrning	139	185	598	644
Nettouthyrning	40	99	180	239

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Händelser efter balansdagen

I början av april meddelade Henrik Saxborn att han lämnar sin roll som VD och koncernchef under 2021.

Castellum har ingått avtal med Genesta om att avyttra fastigheten Sundby Overdrev i Köpenhamn till ett värde av 778 MDKK, som är i nivå med den senaste värderingen i det fjärde kvartalet 2020.

Styrelsen har beslutat att återköpa egna aktier med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 25 mars 2021. Syftet med återköpen är att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet för att därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Återköp får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje återköp innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 mars 2021 till 2 075 494 aktier motsvarande 0,75 % av samtliga aktier i bolaget.

Göteborg den 21 april 2021



Henrik Saxborn

Verkställande direktör Castellum AB

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 21 april 2021 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 87 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 mars 2021 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2021-03-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	65 656	23,9 %
APG Asset Management	15 656	5,7 %
BlackRock	13 503	4,9 %
Vanguard	7 981	2,9 %
AMF Pension & Fonder	6 752	2,5 %
Länsförsäkringar Fonder	6 385	2,3 %
Handelsbanken Fonder & Liv	5 660	2,1 %
Lannebo Fonder	5 300	1,9 %
Swedbank Robur Fonder	4 052	1,5 %
Szombafalvy-sfären	3 631	1,3 %
Styrelse och ledning i Castellum ¹⁾	133	0,0 %
Övriga svenska ägare	56 147	20,4 %
Övriga utländska ägare	84 332	30,6 %
Totalt utestående aktier	275 187	100,0 %
Återköpta egna aktier	2 075	
Totalt registrerade aktier	277 263	

1. Rutger Arnhults innehav exkluderas under Styrelse och ledning i Castellum. Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte. Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under första kvartalet har återköp

skett 1 905 291 203 aktier till en snittkurs om 200,9 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2021 till 2 075 494 aktier motsvarande 0,75 % av antalet registrerade aktier.

Aktiekurs och aktiens omsättning

Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2021 var 192,60 kr (208,70) motsvarande ett börsvärde om 53 mdkr (58), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 45 miljoner (83) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 726 000 aktier per dag (1 314 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 66 % (120). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise samt Cboe BXE EU.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde EPRA NRV uppgick till 220 kr/aktie (214). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 88 % (98) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 11,12 kronor (10,74) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,8 % (6,4), motsvarande en multipel om 17 (16). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie rullande 12 månader uppgick 32,70 kronor (17,54), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 17,0 % (10,4), motsvarande ett P/E om 6 (10).

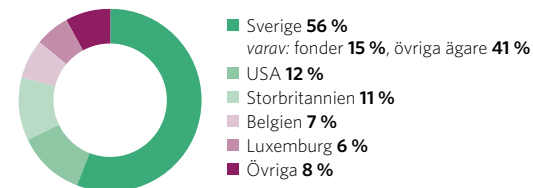
Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,90 kronor per aktie (6,50) motsvarar en direktavkastning om 3,6 % (3,9) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen betalas 3,45 kronor ut i månaddskiftet mars/april medan resterande betalas ut i september i år.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 18,5 % (-3,4).

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2020-12-31



FORTS. NÄSTA SIDA

Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d.v.s. över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, d.v.s. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna

EPRA NYCKELTAL

	31 mars 2021	31 mars 2020	31 dec 2020
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	696	724	3 080
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,52	2,65	11,25
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	60 526	52 816	59 271
EPRA NRV, kr/aktie	220	193	214
EPRA NTA, mkr	58 174	50 624	56 793
EPRA NTA, kr/aktie	211	185	205
EPRA NDV, mkr	49 197	41 820	46 570
EPRA NDV, kr/aktie	179	153	168
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	8 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	29 %	26 %	24 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	27 %	25 %	23 %
EPRA Yield	4,5 %	5,0 %	4,8 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,6 %	5,1 %	4,9 %

med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d.v.s. resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1 %- enhet	+1 %- enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 365	3 365	3 365
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,5 %	2,5 %	4,5 %
D:o, mkr	3 369	2 407	4 332
Aktuell skatt, 12 %	-405	-405	-405
Resultat efter skatt	6 329	5 367	7 292
Resultat kr/aktie	23,00	19,50	26,50
Avkastning långsiktig substans	12,0 %	10,2 %	13,8 %
Resultat/aktiekurs	11,9 %	10,1 %	13,8 %
P/E	8	10	7

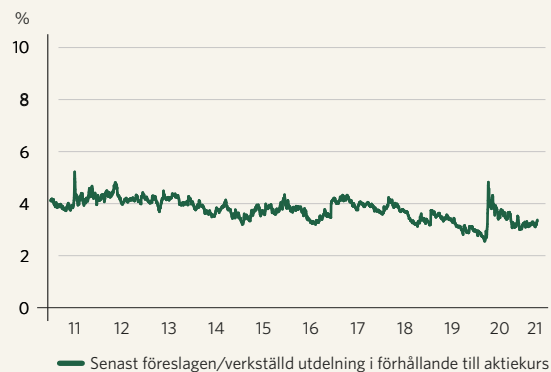
TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	4 %	5 %	3 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	4 %	9 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	85 %	19 %	11 %
Utdelning kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	14 %	13 %	11 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	-1 %	5 %	7 %
Värdeförändring fastigheter	5,6 %	5,3 %	3,5 %
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	16,5 %	15,3 %	19,8 %
Avkastning eget kapital	9,5 %	8,8 %	8,0 %
Avkastning totalt kapital	21,5 %	17,9 %	16,6 %
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	18,5 %	16,0 %	13,2 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	60,4 %	19,4 %	12,9 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	20,0 %	18,4 %	15,7 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	20,9 %	3,5 %	8,1 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	20,4 %	1,0 %	7,2 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	19,6 %	0,8 %	6,8 %
Finansiell risk			
Belåningsgrad	41 %	43 %	48 %
Räntetäckningsgrad	499 %	497 %	381 %

FORTS. NÄSTA SIDA

Aktiens utveckling

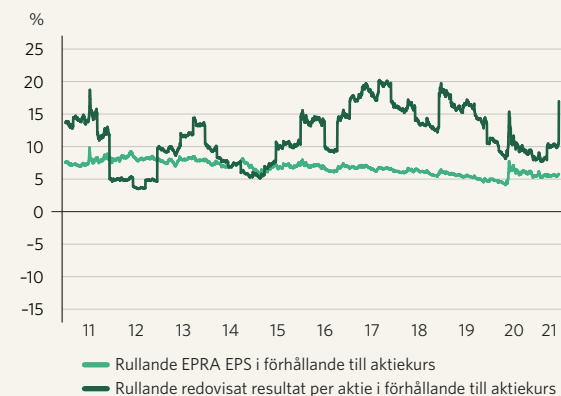
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



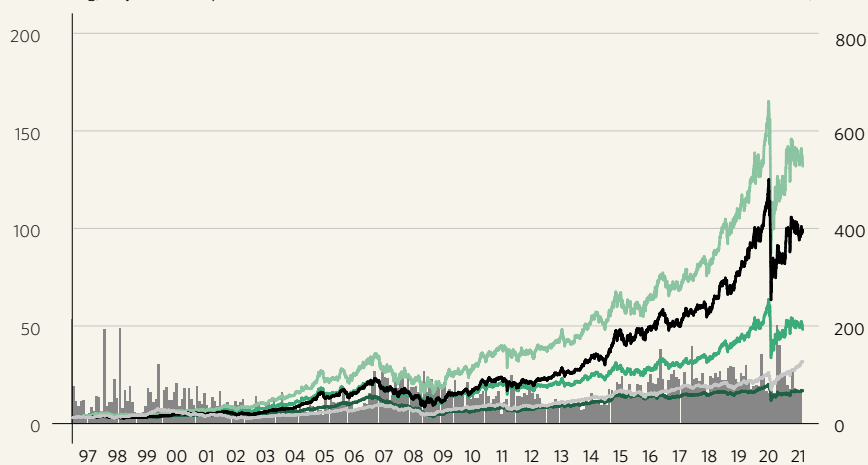
AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 MARS 2021

Omsättning, miljoner aktier per månad

Aktiekurs, kronor



- Castellum kurs
- Castellum kurs inkl. utdelning
- Fastighetsindex Europa (EPRA inkl utdelning)
- Fastighetsindex Sverige (EPRA inkl utdelning)
- Nasdaq Stockholm (SIX Return inkl utdelning)
- Omsättning per månad

Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av utdelningar som skett under perioden, vilka återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter exkl. rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri samt projekt.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på ca 96 miljarder kronor. Vi finns i 14 svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 3,8 miljoner kvadratmeter. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari-juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	19 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	21 januari 2022

Castellums årsstämma 2021

Vid årsstämman den 25 mars 2021, som enbart hölls genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler, fastställdes bland annat:

- En utdelning om 6,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,45 kr per aktie med avstämningsdagar måndagen den 29 mars 2021 och måndagen den 27 september 2021.
- Omval av nuvarande styrelseledamöterna Per Berggren, Christina Karlsson Kazeem, Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg samt nyval av Rutger Arnhult, Anna Kinberg Batra och Anna-Karin Celsing samt nyval av Rutger Arnhult till styrelseordförande.
- Att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå med totalt 4 215 000 kr.
- Att för tiden intill slutet av årsstämman 2022 utse Deloitte till revisor i bolaget.
- Att en valberedning skall inrättas inför årsstämman 2022 i enlighet med valberedningens förslag.
- Styrelsens ersättningsrapport för 2020.
- Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB telefon 031-60 74 50 eller Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, Castellum AB telefon 0706-47 12 61.



CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress: Östra Hamngatan 16
Telefon: 031-60 74 00 • E-post: info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550