

Ej för offentliggörande, publicering eller distribution, direkt eller indirekt, i USA.



# Q3

**DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-SEPTEMBER 2021**

---



**CASTELLUM**

# Hög investeringstakt och ökad nordisk expansion

## Väsentliga händelser under kvartalet

Den 2 augusti offentliggjorde Castellum sina planer på att lämna ett erbjudande till Kungslidens aktieägare om att förvärva samtliga aktier i bolaget. Budvärdet uppskattades vid den tidpunkten uppgå till ca 27 mdkr. Erbjudandeperioden startade i slutet av september och förväntas pågå till slutet av oktober.

Castellum har under tredje kvartalet förvärvat 23 929 430 aktier i det norska noterade fastighetsbolaget Entra för en genomsnittskurs om ca 209 NOK/aktie, vilket medför att Castellums ägande vid utgången av perioden uppgick till 31,5 %. Därmed ändrar Entra-innehavet karaktär, redovisningsmässigt sett, från ett finansiellt innehav till ett intressebolag i Castellum.

Under kvartalet avyttrade Castellum 17 fastigheter i Stockholm, Öresund, Norrköping och Västerås till Oscar Properties. Försäljningspriset uppgår till 1,7 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om sammanlagt cirka 95 mkr.

Castellums styrelse har utsett Jakob Mörndal som tillförordnad verkställande direktör med tillträde den 8 oktober. Han efterträder Henrik Saxborn som i april meddelade att han lämnar bolaget efter mer än åtta år i rollen. Efter den planerade sammanslagning av Castellum och Kungsliden är avsikten att utse Kungslidens nuvarande vd Biljana Pehrsson till verkställande direktör för Castellum.

**Framsida:** WorkOUT® är Castellums populära koncept för utomhuskontor. Det är ett hälsosamt komplement till det vanliga kontoret, med ergonomiskt utformade och aktivitetsbaserade arbetsplatser där man kan sitta eller stå, jobba ensam eller i grupp, i sol eller skugga. Självklart med full tillgång till el och wifi.

- Intäkterna för perioden januari-september 2021 uppgick till 4 437 mkr (4 488 mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 503 mkr (2 588), motsvarande 9,14 kr (9,48) per aktie – en förändring med -4 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 531 mkr (816) och på derivat till 191 mkr (-212).
- Periodens resultat uppgick till 7 064 mkr (2 549), motsvarande 25,79 kr (9,33) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 230 kr (200) per aktie, en ökning med 15 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -3 374 mkr (1 996), varav 8 846 mkr (317) avsåg förvärv, 2 488 mkr (1 800) ny-, till- och ombyggnationer och 14 708 mkr (121) försäljningar. Därtill har investering skett i det norska noterade fastighetsbolaget Entra om 11,7 mdkr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 93 mkr (191).

## NYCKELTAL

	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Intäkter, mkr	1 501	1 489	4 437	4 488	6 004
Driftöverskott, mkr	1 060	1 122	3 094	3 292	4 335
Förvaltningsresultat, mkr	888	899	2 503	2 588	3 380
D:o kr/aktie	3,26	3,29	9,14	9,48	12,35
D:o tillväxt	-1 %	+8 %	-4 %	+9 %	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	1 514	1 015	7 064	2 549	5 615
D:o kr/aktie	5,56	3,72	25,79	9,33	20,52
D:o tillväxt	+49 %	-3 %	+176 %	-30 %	-1 %
Nettoinvestering, mkr	5 612	618	-3 374	1 996	4 267
Nettouthyrning, mkr	27	-9	93	191	239
Belåningsgrad <sup>1)</sup>	36 %	41 %	36 %	41 %	41 %
Räntetäckningsgrad	572 %	581 %	545 %	545 %	530 %
EPRA NRV, kr/aktie	230	200	230	200	214
EPRA NTA, kr/aktie	221	191	221	191	205
EPRA NDV, kr/aktie	187	157	187	157	168

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra-innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om.

## Högt affärstempo under årets tredje kvartal

Jag skriver det här vd-ordet i rollen som tillförordnad vd efter att Henrik Saxborn slutade som vd i början av oktober. Jag räknar med att min tid som tf vd kommer att bli begränsad till dess att ett sammanhängande med Kungsleden förhoppningsvis blir verklighet.

Det tredje kvartalet innebar ett fortsatt högt affärstempo, där vårt bud på Kungsleden utgjorde den i särklass viktigaste händelsen.

### Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag

Castellums strategi är att vara Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsaktör med fokus på de mest intressanta tillväxtregionerna. Det gör vi genom att koncentrera vårt bestånd till regionala nordiska tillväxtcentra, fokusera på kontor och logistik samt säkerställa en finansiell ställning som innebär största möjliga handlingsfrihet. Inräknat vår exponering mot den norska fastighetsmarknaden via Entra-innehavet, skulle ett samgående med Kungsleden skapa en nordisk aktör med ett fastighetsvärde om ca 165 mdkr.

Vår nordiska expansion har fortsatt under kvartalet med förvärv av det finska bolaget Kiello med fastigheter i Finlands viktigaste tillväxtcentra och i landets snabbast växande universitetsstäder. Vi har också ökat exponeringen mot Norge genom att öka vårt ägande i Entra ytterligare, där vi efter kvartalets slut nått 31,7 % av röster och kapital.

### Stark underliggande affär

Vår underliggande affär är stark och vi upplever en bra hyres- och fastighetsmarknad, vilket inte minst vår nettouthyrning och starka värdeutveckling sista kvartalet

vittnar om. Således fortsätter den trend vi upplevde och kommunicerade redan i Q2. Detta tillsammans med en hög investeringstakt tredje kvartalet (förutom vårt bud på Kungsleden) – motsvarande en investeringsvolym om ca 14 mdkr – borgar för fortsatt kassaflödestillväxt och ett starkt avslut på året. Vi ser alltså fortfarande ingen tydlig negativ effekt av pandemin i vår affär, utan vi fortsätter att utveckla vårt erbjudande för att långsiktigt möta en förändrad kontorsmarknad.

Fastighetsportföljens fokus mot tillväxtregioner, en bred och väldiversifierad kundbas med stort inslag av statliga myndigheter och verk samt en stark balansräkning med oförändrad finansiell policy är förutsättningar för Castellums rating, vilket i sin tur möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och breddad investerarbas. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå vårt långsiktiga mål att växa förvaltningsresultatet per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

### Med hållbarhet i fokus

Castellum fortsätter vara hållbarhetsledare i branschen. Ett kvitto på detta är att vi för sjätte året i rad klassas som världsledande inom kategorin kontor/industri (95 poäng av 100) i hållbarhetsutvärderingen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dessutom utsågs vi till den bästa och mest hållbara projektutvecklaren av kontor i hela världen enligt GRESB:s undersökning (99 poäng av 100).

### Jakob Mörndal

Tillförordnad vd



*”Vår underliggande affär är stark och vi upplever en bra hyres- och fastighetsmarknad, vilket inte minst vår nettouthyrning och starka värdeutveckling sista kvartalet vittnar om.”*

## Föreslaget samgående mellan Castellum och Kungsleden

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Samgåendet av Castellum och Kungsleden kommer att skapa betydande värde för samtliga intressenter där bolagets storlek, starka balansräkning och bibehållna finansiella styrka kommer att resultera i en förstärkt konkurrenskraft.

Vederlaget i Erbjudandet består av en kombination av aktier i Castellum och kontanter där varje aktieägare i Kungsleden erbjuds 70 % i aktier i Castellum (0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden) samt 30 % kontant (121 kronor per aktie i Kungsleden). Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en s.k. mix and match-möjlighet genom vilken varje aktieägare i Kungsleden kan välja antingen att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt eller så mycket kontantvederlag som möjligt för sina aktier i Kungsleden, förutsatt att 70/30 %-fördelningen uppnås på helheten. Därmed innebär detta att för att en aktieägare ska erhålla mer av ett visst önskat vederlag, måste andra aktieägare således i motsvarande mån ha gjort omvänt val.

Styrelsen för Kungsleden har enhälligt rekommenderat Kungsledens aktieägare att acceptera Erbjudandet. Rekommendationen stöds av en s.k. fairness opinion från Handelsbanken Capital Markets. Vidare har de tre största ägarna, motsvarande 26 % av utestående kapital och röster i Kungsleden, ingått bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet. Castellum har även sedan offentliggörandet, förvärvat Kungsleden-aktier i marknaden motsvarande 9,9 % av utestående aktier och röster.

Genom samgående med Kungsleden förstärker Castellum sin position som Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsaktör med fokus på de mest intressanta tillväxtregionerna i Sverige, Finland och Danmark samt indirekt

Norge (via Castellums ägande i Entra). Kungsledens och Castellums respektive bestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad riskspridning till följd av bredare kundbas. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet efter sammanslagningen. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där förstnämnda segment har stort inslag av statliga myndigheter och verk.

Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 140 mdkr baserat på respektive bolags Q2-rapport (ca 165 mdkr inkluderat Castellums andel av Entrass fastighetsportfölj och genomförda transaktioner i Castellum efter Q2) kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå Castellums långsiktiga mål att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

Ett nytt större bolag möjliggör synergier om ca 285 mkr på årsbasis fördelat på 185 mkr i operativa och administrativa synergier samt 100 mkr i finansiella synergier. De operativa och administrativa synergier återfinns inom drift, förvaltning och utveckling. Både Kungsleden och Castellum är ledande inom hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet skapar förutsättningar att genomföra ytterligare kostnadsreducering av operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt

som det också uppstår möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte, effektiviseringar och stordriftsfördelar. Dessa synergier förväntas realiseras inom 2-3 år.

De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras baserat på Castellums högre rating.

Erbjudandet är inte villkorat av finansiering.

### TIDPLAN, INDIKATIV

30 september	Erbjudandeperioden startar
29 oktober	Erbjudandeperioden upphör
1 november	Acceptansgraden i erbjudande publiceras
4 november	Likvidreglering av erbjudande äger rum

# Marknadskommentar

## Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under 2021 har den ekonomiska utvecklingen växlat upp väsentligt jämfört med den negativa utvecklingen under merparten av 2020. Tillväxten i inhemsk ekonomi är hög och drivs främst av ökande konsumtion och investeringar. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige öka något (till 8,8 % under 2021), för att därefter sjunka mot dryga 7 % under 2022. Sveriges BNP för helåret 2020 föll med knappt 3 %, men förväntas stiga rejält och toppa ut (+4,7 %) under 2021, varefter tillväxten spås falla tillbaka något till +3,6 % under 2022 (Riksbanken september 2021). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla igång finansmarknaderna.

Utvecklingen av kronkursen har en väsentlig roll för inflationsutvecklingen i Sverige – en svag kronkurs bidrar normalt till högre inflation. Kronan har hittills under 2021 handlats relativt snävt inom intervallet 10-10,30 vs. EUR, efter att ha stärkts under andra halvåret 2020. Enligt Riksbanken (september 2021) var inflationstakten uttryckt som KPIF +0,5 % under 2020 och förväntas stiga till ca +2,3 % under år 2021 respektive +2,1 % år 2022.

Efter ett negativt 2020 har även dansk och finsk ekonomi återhämtat sig ordentligt till följd av finanspolitiska åtgärder och gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik. Huvudscenariot för Danmark är att BNP ökar med 3,8 % under 2021 och 3,1 % år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten bedöms hamna på +1,5 % under 2021 och +1,7 % år 2022 (Danska nationalbanken september 2021).

I Finland bedöms BNP öka med 3,5 % under 2021 och 2,8 % under år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten under år 2021 bedöms bli +1,9 % (Finlands centralbank september 2021).

## MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	8,9 %	augusti 2021
Inflationstakt	2,1 %	augusti 2021 jämfört med augusti 2020
BNP-tillväxt	0,9 %	kvartal 2 2021 jämfört med kvartal 1 2021

Källa: SCB

## Hyresmarknad

På de orter där Castellum bedriver verksamhet har marknaden varit motståndskraftig mot den pågående pandemin och uppvisat stabila marknadshyror.

I Stockholm och Malmö har vakansgraderna för kontor i CBD stabiliserats. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer fortsatt begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand.

I CBD i Göteborg noteras fortsatt ett visst tryck på hyresmarknaden på grund av stora nyproduktionsvolymerna.

I CBD i Helsingfors noteras under kvartalet en stabiliserad vakansgrad för kontor. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD till närliggande områden. Dock råder hög vakansgrad i sekundära områden och fastigheter.

Även i CBD i Köpenhamn noteras en stabiliserad vakansgrad på kontor under kvartalet. Stor tillgång på mark är en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistiktyor har under perioden fortsatt varit positiv med stabila till stigande hyror i bästa logistiklägen, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile.

## Ränte- och kreditmarknad

Sveriges riksbank höjde i december 2019 reporäntan från -0,25 % till noll. Riksbankens senaste reporäntebana (september 2021) indikerar fortsatt att reporäntan ska ligga kvar på noll åtminstone fram till slutet av 2024.

Svenska långräntor (här uttryckt som 5-årig swapränta), har legat inom intervallet +0,1 % till +0,5 % hittills i år, vilket är något högre än under 2020. I slutet av tredje kvartalet 2021 var nivån +0,5 %, vilket var ca 40 bps högre än vid årsskiftet. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga ur ett historiskt perspektiv.

Tillgången till finansiering har främst i euro-marknaden, men till viss del även i svensk kapitalmarknad, hittills varit mycket god under 2021, trots att utbudet av fastighetsrelaterad upplåning tenderat att fortsätta att öka. Kreditspreadarna har varit relativt stabila hittills i år och ligger på för låntagare historiskt sett fördelaktiga nivåer.

I Danmark har Cibor (3 mån) hittills under 2021 legat inom intervallet -0,2 % till -0,3 %. Euribor (3 mån) har också varit stabil på nivån -0,55 %.

## Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 mkr uppgått till ca 234 mdkr (ca 106) fördelat på 507 (281) transaktioner under januari-september 2021.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad fortsätter vara starkt och det finns ett stort intresse och gott om kapital för fastighetsinvesteringar.

Andelen utländska investerare uppgick till ca 12 % (31) under januari-september 2021. Nordisk fastighetsmarknad är fortsatt attraktiv för internationella investerare, procentsatsen är låg ur ett historiskt perspektiv till stor del på grund av strukturaffärer i Sverige.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till sjunkande under perioden. Ett antal jämförelsetransaktioner har skett under kvartalet till väldigt starka nivåer som indikerar en stor efterfrågan på de bästa produkterna inom samtliga fastighetssegment.

Lager- och logistikfastigheter fortsätter attrahera både inhemska och internationella investerare, drivet av e-handels tillväxt. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan har resulterat i sjunkande avkastningskrav.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till ca 71 mdr DKK (ca 36) under första januari-september 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt. Avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till ca 4,4 mdr EUR (ca 3,4) under januari-september 2021. Bland investerare råder stor efterfrågan 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.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad som haft stor motståndskraft mot coronakrisens negativa effekter.

# Castellums agenda för den hållbara staden

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2021 Q3	2020	2019	2018	2017	Mål
<b>Resurseffektivitet</b>						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	85 <sup>1)</sup>	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	90 <sup>2)</sup>	87	95	103	100	Max 89 kWh/kvm år 2021 och 80 kWh/kvm år 2025 (22 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	60	50	60	64	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	65	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	25	25	28	33	30	
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (graddagskorr.)	-3 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (faktisk energianv.)	1 %	-11 %	-9 %	3 %	-7 %	
Total vattenanvändning, m <sup>3</sup> /kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-14 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
<b>Fossilfritt</b>						
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	730	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	42	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
<b>Färdplan för klimatneutralitet 2030</b>						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO <sub>2</sub> i kg/kvm, år (market based) <sup>3)</sup>	1,2	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	1,1	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav scope 2 - location based	4,5	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO <sub>2</sub> -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
<b>Miljöcertifiering</b>						
Miljöcertifiering, % av kvm	46 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal fastigheter	193	202	164	141	129	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	58 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	60 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
<b>ESG-benchmarks</b>						
GRESB poäng (0-100)	95	91	92	92	95	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhölls 15 oktober 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
<b>Sociala nyckeltal</b>						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttids-sjukfrånvaro)	2,1 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtids-sjukfrånvaro
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. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2020 beror främst på portföljflyttning under 2021 samt ett kallare år jämfört med 2020, vilket inneburit ökad värmeanvändning.

2. Anledningen till en viss ökning i den graddagskorrigerade energianvändningen beror främst på portföljflyttning under 2021. För att se Castellums verkliga energieffektivisering i jämförbart bestånd åter ses det längre ner i tabellen och uppgår för rullande 12 månader till 3 % besparing per kvm.

3. Denna uppställning inkluderar samtliga CO<sub>2</sub>-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO<sub>2</sub>-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	Samhällsfastigheter	Lager/Logistik	Lätt industri	Handel	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	1 284	568	264	22	152	2 290	58 %
Direkta fastighetskostnader	-261	-91	-44	-5	-19	-420	51 %
varav							
1. Driftskostnader	-130	-49	-32	-3	-8	-222	47 %
2. Underhåll	-21	-10	-4	-1	-2	-38	44 %
3. Fastighetsskatt	-110	-32	-8	-1	-9	-160	63 %
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 023</b>	<b>477</b>	<b>220</b>	<b>17</b>	<b>133</b>	<b>1 870</b>	<b>59 %</b>
Fastighetsvärde	34 030	13 738	6 595	480	3 146	57 989	60 %
Ny- till- och ombyggnation	273	67	83	1	24	448	46 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	763	388	354	25	122	1 652	46 %
Antal fastigheter	77	35	36	6	20	174	35 %

**EU-TAXONOMI - PRELIMINÄR GUIDANDE INFORMATION TREDJE KVARTALET 2021**

mkr	EPC A	EPC B	EPC C	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	142	456	981	1 579	40 %
Direkta fastighetskostnader	-23	-84	-193	-300	37 %
varav					
1. Driftskostnader	-12	-46	-106	-164	34 %
2. Underhåll	-2	-5	-21	-28	33 %
3. Fastighetsskatt	-9	-33	-66	-108	43 %
<b>Driftsöverskott</b>	<b>119</b>	<b>372</b>	<b>788</b>	<b>1 279</b>	<b>41 %</b>
Fastighetsvärde	2 841	11 865	22 494	37 200	38 %
Ny-, till- och ombyggnation	12	31	168	211	22 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	123	407	877	1 407	39 %
Antal fastigheter	13	51	110	174	35 %

**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 utifrån Castellums nuvarande kunskap om vilka nyckeltal som kommer vara styrande för förvaltningsfastigheter. För byggnader uppförda före 31 december 2020 har det kommit till bolagets kännedom att det styrande kriteriet väntas vara Energideklaration (EPC), betyg A eller att byggnaden har en primärenergianvändning 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 Castellum antagit ett gränsvärde om en beräknad primärenergiförbrukning lägre än 100 kWh per kvadratmeter och år för att de ska räknas inom topp 15 %.

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 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 20-sept 21	2020 jan-dec
Hysesintäkter		1 356	1 360	4 028	4 075	5 391	5 438
Serviceintäkter		100	106	295	327	422	454
Intäkter coworking		45	23	114	86	140	112
<b>Intäkter</b>	not 2	<b>1 501</b>	<b>1 489</b>	<b>4 437</b>	<b>4 488</b>	<b>5 953</b>	<b>6 004</b>
Driftskostnader	not 3	-171	-142	-550	-472	-732	-654
Underhåll	not 3	-34	-29	-98	-91	-152	-145
Fastighetsskatt	not 3	-97	-95	-283	-278	-376	-371
Kostnader coworking	not 3	-51	-21	-133	-89	-164	-120
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-88	-80	-279	-266	-392	-379
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 060</b>	<b>1 122</b>	<b>3 094</b>	<b>3 292</b>	<b>4 137</b>	<b>4 335</b>
Centrala administrationskostnader	not 3	-31	-30	-108	-105	-152	-149
Förvärvskostnad	not 4	-20	—	-20	—	-45	-25
Resultat från intressebolag	not 5	-239	—	-239	—	-239	—
Förvaltningsresultat		38	—	38	—	38	—
Värdeförändring fastighet		72	—	72	—	72	—
Skatt		-25	—	-25	—	-25	—
Övrigt		3	—	3	—	3	—
Nedskrivning intressebolagsandel		-327	—	-327	—	-327	—
<i>Finansnetto</i>	not 6						
Räntenetto		-188	-187	-562	-581	-767	-786
Utdelning		15	—	61	—	61	—
Finansieringsavgift m.m. för förvärv		-27	—	-27	—	-97	-70
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-6	-6	-20	-18	-22	-20
<b>Resultat inkl. intressebolag</b>	not 1	<b>564</b>	<b>899</b>	<b>2 179</b>	<b>2 588</b>	<b>2 876</b>	<b>3 285</b>
<b>varav förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>		<b>888</b>	<b>899</b>	<b>2 503</b>	<b>2 588</b>	<b>3 295</b>	<b>3 380</b>
<i>Värdeförändringar</i>	not 7						
Fastigheter		1 409	398	4 531	816	7 578	3 863
Finansiellt innehav		-245	—	51	—	51	—
Nedskrivning goodwill		-20	—	-73	—	-73	—
Derivat		74	-3	191	-212	283	-120
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 782</b>	<b>1 294</b>	<b>6 879</b>	<b>3 192</b>	<b>10 715</b>	<b>7 028</b>
Aktuell skatt	not 8	-23	-58	-155	-140	-262	-247
Uppskjuten skatt	not 8	-245	-221	340	-503	-323	-1 166
<b>Periodens/Årets resultat</b>		<b>1 514</b>	<b>1 015</b>	<b>7 064</b>	<b>2 549</b>	<b>10 130</b>	<b>5 615</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		159	31	250	59	-25	-216
Värdeförändring derivat, valutasäkring		-158	-13	-180	-79	-57	44
<b>Periodens/Årets totalresultat<sup>2)</sup></b>		<b>1 515</b>	<b>1 033</b>	<b>7 134</b>	<b>2 529</b>	<b>10 048</b>	<b>5 443</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen		272 075	273 031	273 867	273 115	274 202	273 628
Resultat, kr/aktie		5,56	3,72	25,79	9,33	36,94	20,52

## 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.

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 24.

2. Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 27.



# Resultatanalys januari-september 2021

## Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar, skatt och övriga poster i intressebolag samt nedskrivning intressebolagsandel, värdeförändringar, nedskrivning goodwill och skatt, uppgick för perioden januari-september 2021 till 2 503 mkr (2 588), motsvarande 9,14 kr per aktie (9,48) – en förändring med –4 %. Förvaltningsresultat rullande fyra kvartal uppgick till 3 295 mkr (3 354) motsvarande 12,02 kr (12,28) per aktie.

### SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Mitt	1 183	1 192	691	697
Väst	915	1 027	545	605
Öresund	863	945	498	569
Stockholm-Norr	1 157	1 204	764	777
Finland	205	34	50	9
Coworking	114	86	-22	-7
<b>Totalt</b>	<b>4 437</b>	<b>4 488</b>	<b>2 526</b>	<b>2 650</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 526 mkr (2 650) och koncernens redovisade resultat före skatt om 6 879 mkr (3 192) består av ofördelat förvaltningsresultat om -23 mkr (-62), förvärvskostnader om -20 mkr (-), finansieringsavgifter förvärv om -27 mkr (-), värdeförändring fastigheter om 4 531 mkr (816), värdeförändring finansiellt innehav 51 mkr (-), nedskrivning goodwill om 73 (-), värdeförändring derivat om 191 mkr (-212) samt värdeförändring, nedskrivning, skatt och övriga poster i resultat från intressebolag om -277 mkr (-).

## Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 4 437 mkr (4 488) och inkluderar såväl rabatter om 75 mkr (88) som engångsersättning om 21 mkr (15) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,0 % (93,4). Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 114 mkr (86) under perioden.

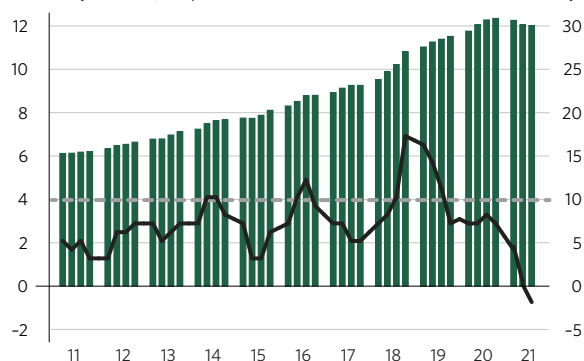
Hysesintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,4 %, vilket förklaras av högre hyror men även lägre rabatter.

### UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	3 587	3 539	+1,4 %
Projektfastigheter	227	231	
Transaktion	509	632	
Coworking	114	86	
<b>Intäkter</b>	<b>4 437</b>	<b>4 488</b>	<b>-1,1 %</b>

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat kr/aktie rullande fyra kvartal, (staplar) Årlig tillväxt rullande fyra kvartal (kurva) och mål 10 % (streckad linje)



## Not 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 931 mkr (841) motsvarande 326 kr/kvm (265). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 6,6 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallare år jämfört med föregående år, men även av högre energipriser. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 133 mkr (89).

Fastighetsadministrationen uppgick till 279 mkr (266), motsvarande 103 kr/kvm (85). Ökningen förklaras främst av högre kostnader i Finland.

Centrala administrationskostnader uppgick till 108 mkr (105). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 7 mkr (10).

### UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	728	683	+6,6 %
Projektfastigheter	60	48	
Transaktion	143	110	
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>931</b>	<b>841</b>	<b>+10,7 %</b>
Coworking	133	89	
Fastighetsadministration	279	266	
Central administration	108	105	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>1 451</b>	<b>1 301</b>	<b>+11,5 %</b>

Förbrukningen avseende uppvärmning under perioden har beräknats till 95 % (81) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

### FASTIGHETSKOSTNADER Q3 2021

Kr/kvm	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	239	183	123	130	112	190
Underhåll	45	39	18	29	25	36
Fastighetsskatt	143	100	28	30	75	100
<b>Fastighetskostnad</b>	<b>427</b>	<b>322</b>	<b>169</b>	<b>189</b>	<b>212</b>	<b>326</b>
Uthyrning och fastighetsadmin.						103
<b>Totalt</b>	<b>427</b>	<b>322</b>	<b>169</b>	<b>189</b>	<b>212</b>	<b>429</b>
D:o Q3 2020	370	312	134	145	230	350

## Not 4 Förvärvskostnader

Under tredje kvartalet offentliggjorde Castellum sitt bud på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 20 mkr.

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

## Not 5 Resultat från intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet ökat sitt innehav i det norska noterade fastighetsbolaget Entra, innebärande att innehavet redovisningsmässigt ändrar karaktär från finansiellt innehav till intressebolag. Det medför att Castellums andel av Entras resultat redovisas från den tidpunkt då ägandet översteg 20 %, vilket var i slutet av augusti.

Resultat från intressebolag uppgick till -239 mkr och består dels av Castellums andel av Entras resultat om 88 mkr, dels nedskrivning av intressebolagsandel om -327 mkr. För ytterligare information om Entra, se not 12.

### RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG INTÄKTER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Förvaltningsresultat	38	—
Värdeförändring fastighet	72	—
Skatt	-25	—
Övrigt	3	—
<b>Castellums andel av Entras resultat</b>	<b>88</b>	—
Nedskrivning intressebolag	-327	—
<b>Resultat intressebolag</b>	<b>-239</b>	—

## Not 6 Finansnetto

Räntenettet uppgick till -562 mkr (-581). I räntenettet ingår övriga finansiella kostnader om -17 mkr (-17), vilket främst avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 33 mkr (28) avseende projekt aktiverats.

Genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 1,8 % (2,0). Räntenettet har påverkats positivt med ca 70 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2 %-enheter.

Vidare uppgick kostnader för leasingavtal till -20 mkr (-16), varav tomträttsavgäld utgjorde -16 mkr (-14). Under perioden har utdelning erhållits från Entra och Kungsleden om totalt 61 mkr (—).

Castellum ingick i början av augusti kreditavtal för att säkerställa finansiering av förvärvet av Kungsleden. Kreditavtalet sades upp i mitten av september till följd av genomförd finansiering i kapitalmarknaden. Periodens resultat har belastats med -27 mkr för denna kredit. Liknande kostnader om -70 mkr, uppstod 2020 i samband med Castellums bud på Entra.

## Not 7 Värdeförändringar

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad.

Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om 3 984 mkr (695), vilket till stor del förklaras av ändrade avkastningskrav samt projektvinster/byggrätter. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 547 mkr (121), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 122 fastigheter.

Castellum redovisar en realiserad värdeförändring på finansiellt innehav om 51 mkr (—) fördelat på innehaven i Entra om 296 mkr samt Kungsleden -245 mkr.

Under perioden har fastigheter avyttrats, vilket medför nedskrivning av goodwill om -73 mkr (—).

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser, ändrats med 191 mkr (-212).

### VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Kassaflöde	13	105
Projektvinst/Byggrätter	788	373
Avkastningskrav	3 097	176
Förvärv	86	41
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>3 984</b>	<b>695</b>
D:o i %	4,0 %	0,7 %
Försäljningar	547	121
<b>Totalt</b>	<b>4 531</b>	<b>816</b>
D:o i %	4,5 %	0,8 %

## Not 8 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 185 mkr (-643), varav -155 mkr (-140) är aktuell skatt. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalade skattekostnaden lägre än full nominell skatt.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 286 mkr (603). Vidare finns obeskattade reserver om 936 mkr (671). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 61 050 mkr (63 027), varav 8 084 mkr (7 872) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt på nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 11 045 mkr (11 376).

Castellum har inga pågående skattetvister.

# Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Förvaltningsfastigheter	not 9	104 342	98 076	103 042
Goodwill	not 10	1 600	1 673	1 673
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 11	1 154	898	888
Intrassebolag	not 12	11 375	—	—
Finansiella tillgångar	not 13	2 460	—	2 729
Övriga anläggningstillgångar		248	182	200
Kortfristiga fordringar		3 108	1 078	1 223
Likvida medel		2 227	198	161
<b>Summa tillgångar</b>		<b>126 514</b>	<b>102 105</b>	<b>109 916</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital		62 622	44 502	48 243
Uppskjuten skatteskuld	not 8	11 045	10 718	11 376
Övriga avsättningar		10	3	3
Räntebärande skulder	not 14	47 987	42 486	45 720
Derivat		606	871	1 132
Leasingskuld	not 11	1 154	898	888
Ej räntebärande skulder		3 090	2 627	2 554
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>126 514</b>	<b>102 105</b>	<b>109 916</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		22 574	20 381	21 231
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		—	—	—
Eventualförpliktelser		—	—	—

## Not 8 Skatt forts.

### SKATTEBERÄKNING 2021-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 503	
D:o intrassebolag	-38	
Ej avdragsgill ränta	67	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-810	810
Ombyggnationer	-274	274
Avsättning till periodiseringsfond	-318	318
Övriga skattemässiga justeringar	-63	138
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>1 067</b>	<b>1 540</b>
<i>Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	220	
Försäljning fastigheter	—	-7 493
Värdeförändring fastigheter	—	3 984
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>1 067</b>	<b>-1 969</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-603	603
Underskottsavdrag, utgående balans	286	-286
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>750</b>	<b>-1 652</b>
<b>Periodens skatt enligt resultaträkning</b>	<b>-155</b>	<b>340</b>

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-09-30

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	286	59	59
Obeskattade reserver	-936	-193	-193
Fastigheter	-61 050	-12 576	-2 199
<b>Summa</b>	<b>-61 700</b>	<b>-12 710</b>	<b>-2 333</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	8 084	1 665	—
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-53 616</b>	<b>-11 045</b>	<b>—</b>

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 ca 21 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens skatteavdrag är 7 %, vilket är i linje med de transaktioner Castellum genomfört de sista åren.

## Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>366</b>	<b>-316</b>	—	<b>31 156</b>	<b>43 777</b>
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Återköp egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	-28
Periodens resultat jan-sept 2020	—	—	—	—	—	—	2 549	2 549
Övrigt totalresultat jan-sept 2020	—	—	—	59	-79	—	—	-20
<b>Eget kapital 2020-09-30</b>	<b>273 031</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>425</b>	<b>-395</b>	—	<b>31 901</b>	<b>44 502</b>
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	827
Periodens resultat okt-dec 2020	—	—	—	—	—	—	3 066	3 066
Övrigt totalresultat okt-dec 2020	—	—	—	-275	123	—	—	-152
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>277 093</b>	<b>139</b>	<b>13 259</b>	<b>150</b>	<b>-272</b>	—	<b>34 967</b>	<b>48 243</b>
Utdelning, mars och sept 2021 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	-1 888
Återköp egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	-1 038
Emission	—	—	—	—	—	10 171	—	10 171
Periodens resultat jan-sept 2021	—	—	—	—	—	—	7 064	7 064
Övrigt totalresultat jan-sept 2021	—	—	—	250	-180	—	—	70
<b>Eget kapital 2021-09-30</b>	<b>272 075</b>	<b>139</b>	<b>13 259</b>	<b>400</b>	<b>-452</b>	<b>10 171</b>	<b>39 105</b>	<b>62 622</b>

I slutet av augusti emitterade Castellum hybridobligationer med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och med en fast kupong om 3,125 %. Emissionen var övertecknad och obligationerna är noterade på Euronext Dublin (Global Exchange Market).

Hybridobligationerna redovisas som eget kapital enligt IFRS. Moody's gav instrumentet en rating om Ba1 och bekräftar att de klassificerar 50 % som eget kapital och 50 % som skuld.

## Not 9 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

### Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna i alltifrån citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

### Investeringar

Under perioden har direktinvestering i fastigheter skett för totalt 11 334 mkr (1 996), varav 8 846 (317) avser förvärv och 2 488 mkr (1 800) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 14 708 mkr (121) uppgick nettoinvesteringen till -3 374 mkr (1 996).

Vidare har under perioden, investering skett i det noterade fastighetsbolaget Entra om 8,7 mdkr, innebärande att Castellums ägarandel vid utgången av perioden var 31,5%. Se vidare not 12.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	8 846	35
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 488	1
- Försäljningar	-14 162	-122
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 984	—
+/- Valutakursomräkning	144	—
<b>Fastighetsbestånd 30 sept 2021</b>	<b>104 342</b>	<b>556</b>

FORTS. NÄSTA SIDA

## STÖRRE FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-SEPT 2021

	Volym, mkr	Till-/Frånträde
<b>Förvärv</b>		
Finland	6 433	Juli 2021
Herrjärva 2, Stockholm	1 045	Juli 2021
Aprikosen 3, Stockholm	946	Sept 2021
<b>Försäljningar</b>		
Portfölj om 92 fastigheter	9 798	Feb/Maj 2021
Ferring, Köpenhamn	1 069	Juli 2021
Finland	2 119	Juli 2021
Portfölj om 17 fastigheter	1 658	Nov 2021

## 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 2 400 kr/kvm (1 750). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs vid årsskiftet en extern värdering av värdemässigt drygt 50 % av beståndet. Därtill sker en extern värdering av ca 25 % av beståndet värdemässigt vid halvårsbokslutet.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 104 342 mkr (103 042), motsvarande 26 993 kr/kvm (23 549).

## Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyelden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 4,7 % (5,0). Yelden har förändrats till följd av främst sänkt avkastningskrav men även portföljförändringar.

## GENOMSnittlig värderingsyield

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	3 325
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	186
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-88
<b>Normaliserat driftsöverskott (9 mån)</b>	<b>3 423</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 845 mkr)	96 594
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>4,7 %</b>

Värderingsyield per kategori	30 sept 2021	31 dec 2020
Kontor	4,6 %	4,9 %
Samhällsfastigheter	4,6 %	4,8 %
Lager/Logistik	4,8 %	5,2 %
Handel	5,7 %	5,5 %
Lätt industri	5,4 %	5,9 %
<b>Totalt</b>	<b>4,7 %</b>	<b>5,0 %</b>

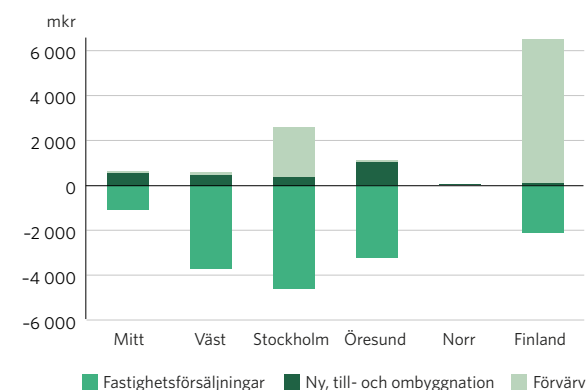
## Osäkerhetsintervall

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 +/- 10 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 93 908-114 776 mkr motsvarande +/- 10 434 mkr.

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 689	1 527	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,0 %	93,4 %	93,1 %
Fastighetskostnader kr/kvm	429	350	369
Driftsöverskott kr/kvm	1 125	1 051	1 039
Fastighetsvärde kr/kvm	26 993	22 836	23 549
Antal fastigheter	556	637	642
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 914	4 287	4 447
Värderingsyield, genomsnittlig	4,7 %	5,1 %	5,0 %

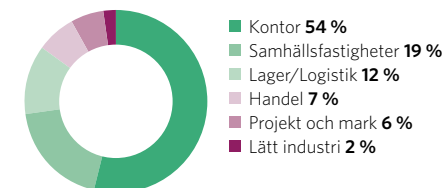
## NETTOINVESTERING PER REGION



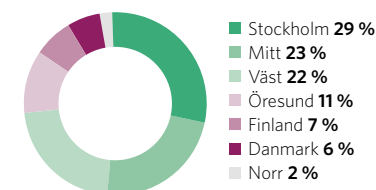
# Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2021-09-30							januari-september 2021				
	Antal	Yta t kvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr	
<b>KONTOR</b>												
Stockholm	32	326	17 658	54 187	649	2 657	92,3 %	592	108	445	484	
Väst	60	356	11 161	31 369	484	1 813	90,1 %	439	96	360	343	
Mitt	76	530	11 111	20 959	637	1 602	91,8 %	577	141	355	436	
Öresund	19	171	5 312	30 956	266	2 071	94,3 %	245	48	378	197	
Norr	2	5	104	19 843	6	1 550	97,4 %	6	2	404	4	
Danmark	15	148	4 995	33 722	236	2 120	93,3 %	214	58	521	156	
Finland	15	201	6 647	33 137	397	2 638	87,4 %	344	103	683	241	
<b>Summa Kontor</b>	<b>219</b>	<b>1 737</b>	<b>56 988</b>	<b>32 802</b>	<b>2 675</b>	<b>2 053</b>	<b>91,3 %</b>	<b>2 417</b>	<b>556</b>	<b>427</b>	<b>1 861</b>	
<b>SAMHÄLLSFÄSTIGHETER</b>												
Stockholm	8	60	3 455	57 150	122	2 700	98,5 %	118	18	389	100	
Väst	15	95	1 945	20 402	93	1 290	95,9 %	88	17	231	71	
Mitt	30	284	8 206	28 855	377	1 769	96,5 %	362	74	345	288	
Öresund	8	85	3 198	37 699	134	2 106	98,6 %	132	19	304	113	
Norr	10	102	2 105	20 714	114	1 502	97,1 %	113	21	276	92	
Danmark	1	12	624	51 660	23	2 514	98,6 %	22	3	374	19	
Finland	4	27	458	17 160	33	1 640	86,8 %	28	9	457	19	
<b>Summa Samhällsfastigheter</b>	<b>76</b>	<b>665</b>	<b>19 991</b>	<b>30 044</b>	<b>896</b>	<b>1 795</b>	<b>96,8 %</b>	<b>863</b>	<b>161</b>	<b>322</b>	<b>702</b>	
<b>LAGER/LOGISTIK</b>												
Stockholm	20	117	2 942	25 119	118	1 344	94,6 %	109	17	186	92	
Väst	52	434	6 351	14 648	291	896	92,3 %	261	52	159	209	
Mitt	17	85	1 023	12 077	57	887	87,0 %	53	11	178	42	
Öresund	22	119	1 530	12 905	80	902	92,5 %	72	14	161	58	
Danmark	1	18	165	9 032	11	812	76,4 %	9	4	288	5	
<b>Summa Lager/Logistik</b>	<b>112</b>	<b>773</b>	<b>12 011</b>	<b>15 553</b>	<b>557</b>	<b>962</b>	<b>92,0 %</b>	<b>504</b>	<b>98</b>	<b>169</b>	<b>406</b>	
<b>HANDEL</b>												
Stockholm	19	128	3 020	23 582	148	1 542	99,2 %	143	17	175	126	
Väst	10	43	1 058	24 733	52	1 612	98,4 %	50	5	164	45	
Mitt	20	104	1 796	17 302	106	1 360	97,1 %	102	19	246	83	
Öresund	10	39	791	20 433	44	1 535	87,4 %	39	9	294	30	
<b>Summa Handel</b>	<b>59</b>	<b>314</b>	<b>6 665</b>	<b>21 270</b>	<b>350</b>	<b>1 490</b>	<b>96,9 %</b>	<b>334</b>	<b>50</b>	<b>212</b>	<b>284</b>	
<b>LÄTT INDUSTRI</b>												
Stockholm	11	40	749	18 972	36	1 217	96,8 %	35	7	231	28	
Väst	11	39	487	12 384	26	866	95,8 %	24	4	143	20	
Mitt	10	29	417	14 200	23	1 052	98,2 %	23	5	213	18	
Öresund	1	13	131	9 834	9	854	85,5 %	7	1	151	6	
<b>Summa Lätt industri</b>	<b>33</b>	<b>121</b>	<b>1 784</b>	<b>14 686</b>	<b>94</b>	<b>1 024</b>	<b>95,8 %</b>	<b>89</b>	<b>17</b>	<b>189</b>	<b>72</b>	
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>499</b>	<b>3 610</b>	<b>97 439</b>	<b>26 993</b>	<b>4 572</b>	<b>1 689</b>	<b>93,0 %</b>	<b>4 207</b>	<b>882</b>	<b>326</b>	<b>3 325</b>	
Uthyrning och fastighetsadministration									279	103	-279	
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>1 161</b>	<b>429</b>	<b>3 046</b>	
Projekt	39	304	6 318	—	138	—	—	82	34	—	48	
Obebyggd mark	18	—	585	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>Totalt</b>	<b>556</b>	<b>3 914</b>	<b>104 342</b>	<b>—</b>	<b>4 710</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4 289</b>	<b>1 195</b>	<b>—</b>	<b>3 094</b>	

## 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 3 094 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 094 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 191 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 172 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt 19 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 31, definitioner.

# Kunder

## Kund- och hyresavtalsstruktur

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 500 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 3 %. Det innebär att Castellums exponering

### KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2021	292	37	1 %
2022	1 876	731	13 %
2023	1 276	1 067	19 %
2024	1 022	991	18 %
2025	540	761	13 %
2026+	480	1 815	33 %
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>5 486</b>	<b>5 402</b>	<b>97 %</b>
Bostäder	439	41	1 %
P-platser och övrigt	5 678	108	2 %
<b>Totalt</b>	<b>11 603</b>	<b>5 551</b>	<b>100 %</b>

### KONTRAKTSSTORLEK 2021-09-30

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 659	23 %	194	3 %
0,25-0,5	860	7 %	317	6 %
0,5-1,0	796	7 %	564	10 %
1,0-3,0	799	7 %	1 376	25 %
>3,0	372	3 %	2 951	53 %
<b>Summa</b>	<b>5 486</b>	<b>47 %</b>	<b>5 402</b>	<b>97 %</b>
Bostäder	439	4 %	41	1 %
P-platser och övrigt	5 678	49 %	108	2 %
<b>Totalt</b>	<b>11 603</b>	<b>100 %</b>	<b>5 551</b>	<b>100 %</b>

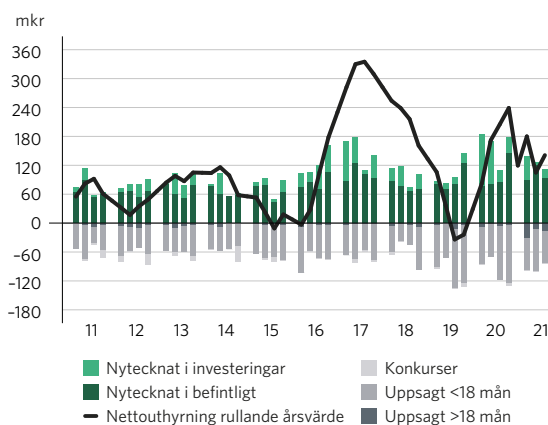
mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,8 år (3,9).

Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 377 mkr (465), varav 76 mkr (224) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 284 mkr (274), varav 5 mkr (3)

### NETTOUTHYRNING JAN-SEPT 2021

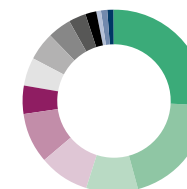
mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
<b>Nytecknat</b>							
Befintligt	93	72	58	66	1	11	301
Investeringar	4	61	11	0	0	0	76
<b>Totalt</b>	<b>97</b>	<b>133</b>	<b>69</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>377</b>
<b>Uppsagt</b>							
Befintligt	-99	-82	-37	-50	-5	-6	-279
Konkurser	-4	0	0	-1	0	0	-5
<b>Totalt</b>	<b>-103</b>	<b>-82</b>	<b>-37</b>	<b>-51</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>-284</b>
<i>D:o Q3 2020</i>	77	10	81	14	6	3	191

### NETTOUTHYRNING



avsåg konkurser och 58 mkr (14) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick således till 93 mkr (191). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

### KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet 26 %
- 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 %
- El, gas, vatten och olja 3 %
- Livsmedel: handel och producenter 2 %
- Transport 1 %
- Emballage/papper och skogsprodukter 1 %
- Fastigheter 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 samhällsfast.  
Investering: 301 mkr



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



3. Backa 20:5  
**GÖTEBORG**  
■ FÄRDIGSTÄLLT  
Nybyggnation lager  
Investering: 71 mkr



4. Annedal 21:10  
**GÖTEBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 55 mkr



5. Gamlestaden 22:14  
**GÖTEBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Ombyggnation kontor  
Investering: 73 mkr



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



7. Sesamfrötet 2  
**GÖTEBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 280 mkr



8. Götaland 5  
**JÖNKÖPING**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 323 mkr



8. Götaland 5  
**JÖNKÖPING**  
■ PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 108 mkr



9. Drevet 1/Långeberga  
**HELSINGBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation logistik  
Investering: 261 mkr



10. Bollbro 15  
**HELSINGBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 125 mkr



11. Jeppe 1/GreenHaus  
**HELSINGBORG**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: 320 mkr



12. Sellerin 3  
**LUND**  
■ FÄRDIGSTÄLLT  
Nybyggnation lager  
Investering: 91 mkr



13. Bolaget 1/Lockarp  
**MALMÖ**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation logistik  
Investering: 94 mkr



14. Godsfinkan 1  
**MALMÖ**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 1,3 mdkr



15. Sjustjärnan/E.ON  
**MALMÖ**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: 1,3 mdkr



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



17. Örnäs 1:17  
**STOCKHOLM**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation logistik  
Investering: 221 mkr



18. Kv. Sorbonne/Infinity  
**STOCKHOLM**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: ca 1,7 mdkr



19. Verkstaden 14  
**VÄSTERÅS**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 198 mkr



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



21. Korsningen 1  
**ÖREBRO**  
■ PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 227 mkr





# Större pågående projekt

## STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Nr <sup>1)</sup>	Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn.grad okt 2021	Total investering inkl. mark, mkr	Varav upparbetat, mkr	Varav kvar att investera, mkr
16	Dragarbrunn 21:1	Kontor	Om-/tillbyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	14 130	45,0	72 %	493	398	95
5	Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 610	5,7	100 %	73	58	15
19	Verkstaden 14	Samhällsfast.	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	5 800	14,3	88 %	198	152	46
20	Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	3 400	8,7	53 %	118	60	58
2	Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	6 220	6,9	100 %	78	47	31
6	Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 440	5,9	100 %	69	45	24
11	Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	7 000	20,1	55 %	320	278	42
21	Korsningen 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	5 650	15,4	100 %	227	126	101
17	Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	16 870	15,2	0 %	221	87	134
4	Annedal 21:10	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	4 984	4,0	100 %	55	2	53
8	Götaland 5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	9 200	22,9	100 %	323	121	202
7	Sesamfröet 2	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 3 2022	5 600	24,0	100 %	280	114	166
8	Götaland 5	Samhällsfast.	Ombyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	7 968	5,8	100 %	108	13	95
9	Drevet 1/Långeberga	Logistik	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 4 2022	21 784	15,2	0 %	261	29	232
13	Bolaget 1/Lockarp	Logistik	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2022	5 135	5,1	100 %	94	28	66
15	Sjustjärnan/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	31 460	78,0	91 %	1 296	654	642
14	Godsfinkan 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	26 500	81,0	91 %	1 270	873	397
10	Bollbro 15	Samhällsfast.	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	3 810	6,8	92 %	125	48	77
1	Åseby 1:5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	14 780	21,0	100 %	301	28	273
18	Kv. Sorbonne/Infinity	Kontor	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2025	19 800	99,6	0 %	1 713	44	1 669
<b>Summa pågående projekt</b>						<b>219 141</b>	<b>500,6</b>	<b>66 %</b>	<b>7 623</b>	<b>3 205</b>	<b>4 418</b>
<b>Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt</b>											
12	Sellerin 3	Lager	Nybyggnation	Lund	Kv 1 2021	5 190	7,0	64 %	91	86	5
3	Backa 20:5	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2021	4 600	7,0	100 %	71	71	0
<b>Summa projekt över 50 mkr</b>						<b>228 931</b>	<b>541,6</b>	<b>66 %</b>	<b>7 785</b>	<b>3 362</b>	<b>4 423</b>

1. Fastighetens numrering på kartan på sidan 16.

Castellum har en pågående projektportfölj om ca 7,6 mdkr, varav 3,2 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i september 2021 är 66 %.

Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån dagens marknadsyielder, om 2,7 mdkr varav ca 900 mkr redan är redovisat. Därmed finns möjlighet till framtida projektvinster om ytterligare ca 1,8 mdkr, givet dagens prissättning av olika fastighetslag samt att hyresavtal tecknas.

Under perioden har två projekt delvis färdigställts med inflyttning. Samtidigt har tio nya projekt startats, vilka motsvarar en total investeringsvolym om ca 3,1 mdkr. Under perioden har Castellums enskilt största projekt startats, Infinity i Hagastaden i Stockholm, med total investeringsvolym om ca 1,7 mdkr och beräknat färdigställande 2025. Vidare har SEEL:s etablering på Gateway Säve påbörjats, en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 mkr. En satsning som väl passar in i Gateway Säves strategi som ett utvecklingsnav för hållbara transporter i kombination med framtida logistik. Vidare har Castellum påbörjat nyproduktion av tre logistikfastigheter med en sammanlagd investeringsvolym om 576 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 530 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Geografisk fördelning samt de ytmässigt 20 största framgång av efterföljande tabell.

FORTS. NÄSTA SIDA

**MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2021-2025**

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplane-ändring krävs
Borås	Övrigt	5 000	—
Göteborg	Logistik	—	444 000
Göteborg	Kontor	—	25 000
Göteborg	Övrigt	12 700	9 000
Helsingfors	Kontor	26 800	—
Jönköping	Kontor	24 700	5 600
Köpenhamn	Logistik	7 300	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	8 500	10 000
Lund	Kontor	17 200	—
Malmö	Kontor	6 200	35 000
Malmö	Logistik	24 000	—
Norrköping	Kontor	14 900	—
Stockholm	Kontor	8 700	121 600
Stockholm	Logistik	48 100	—
Stockholm	Övrigt	—	7 600
Uppsala	Kontor	—	14 400
Uppsala	Logistik	9 000	—
Västerås	Kontor	4 000	13 900
Örebro	Kontor	14 700	1 700
Örebro	Samhällsf.	8 200	—
<b>Totalt</b>		<b>244 000</b>	<b>696 200</b>

**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 Nordstaden <sup>1)</sup>	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	20 200
Lindetorp	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	20 000
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
K3	Helsingfors	Ombyggnation	Kontor	Gällande	17 200
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	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 970
Boländerna 9:1	Uppsala	Ombyggnation	Kontor	Pågående	10 200
Amasonen 3	Linköping	Nybyggnation	Kontor	Pågående	10 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 000
Viitta	Helsingfors	Nybyggnation	Kontor	Gällande	9 600
Öskaret etapp 3	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	9 500
<b>Totalt</b>					<b>721 270</b>

1. Markanvisning

**Not 10 Goodwill**

Castellum har goodwill om 1 600 mkr (1 673), varav 193 mkr (193) är hänförligt till förvärvet av coworkingbolaget United Spaces år 2019. Resterande goodwill om 1 407 mkr (1 480) utgör uppskjuten skatt från förvärvet 2016, av bolagen CORHEI och Norrporten. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under perioden har nedskrivning av goodwill skett om 73 mkr till följd av avyttring av fastigheter.

**Not 11 Leasingavtal**

Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 1 154 mkr (888) fördelat på tomträttsavtal om 581 mkr (483) och hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces om 573 mkr (415).

Ökningen i United Spaces beror främst på övertagandet av tre anläggningar från UMA Workspaces i Stockholm samt öppnandet av en ny anläggning i Geely Innovation Center i Göteborg.

## Not 12 Intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet förvärvat ytterligare 23 929 430 aktier i Entra för en genomsnittskurs om 209 NOK per aktie, innebärande att ägandet vid utgången av perioden uppgick till 57 400 406 aktier motsvarande 31,5 %. Det medför att Castellums ägande i Entra redovisningsmässigt ändrar karaktär under tredje kvartalet – från finansiellt innehav till intressebolag. Redovisning av resultat från intresseinnehav baseras på Entras senast publicerade rapport – i det här fallet deras Q2-rapport. Castellum redovisar Entra-innehavet som intressebolag från slutet av augusti, innebärande att Castellums andel av en månads resultat i Entra redovisas i Castellums resultaträkning. Det motsvarar 88 mkr fördelat på; förvaltningsresultat om 38 mkr, värdeförändring fastighet 72 mkr, skatt -25 samt övrigt 3 mkr. Därutöver har Castellum gjort en nedskrivning av intressebolagsandelen med -327 mkr.

### Entra

Vid utgången av perioden ägde Castellum 57 400 406 aktier i Entra AS motsvarande 31,5 % av röstvärdet och kapitalet. Efter periodens utgång har ytterligare 408 479 aktier förvärvats, innebärande en ägarandel om 31,7 %.

Entra AS äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en stor och högkvalitativ projektportfölj, medför att bolaget är väl positionerat inför framtiden. Av efterföljande tabeller framgår Entras portföljsammansättning per Q2 2021.

För ytterligare information se bolagets webbplats, [www.entra.no](http://www.entra.no).

### ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ Q2 2021

	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	Marknadsvärde		Rullande 12 månader hyra		Marknadshyra		
					NOKm	NOK/kvm	NOKm	NOK/kvm	Nettoyield, %	NOKm	NOK/kvm
Oslo	36	595 592	98,1	6,7	34 059	57 186	1 493	2 506	4,07	1 553	2 608
Trondheim	11	158 695	96,4	6,7	5 313	33 478	282	1 779	4,99	283	1 781
Bergen	8	114 931	97,6	5,4	5 319	46 280	236	2 051	4,07	288	2 503
Sandvika	9	98 990	97,5	7,1	3 178	32 107	171	1 730	5,10	155	1 564
Stavanger	7	119 366	91,9	6,0	2 973	24 907	171	1 429	5,21	189	1 579
Drammen	8	69 470	98,4	9,0	2 584	37 193	136	1 959	4,98	131	1 889
<b>Förvaltningsportfölj</b>	<b>79</b>	<b>1 157 043</b>	<b>97,4</b>	<b>6,7</b>	<b>53 426</b>	<b>46 175</b>	<b>2 489</b>	<b>2 151</b>	<b>4,33</b>	<b>2 598</b>	<b>2 246</b>
Projektportfölj	11	182 742		9,4	8 254	45 169					
Utvecklingsprojekt	5	109 847		0,2	887	8 078					
<b>Fastighetsportfölj</b>	<b>95</b>	<b>1 449 631</b>		<b>6,9</b>	<b>62 568</b>	<b>43 161</b>					

Ovanstående tabell är hämtad ur Entras kvartalsrapport för Q2 2021. För definitioner och förtydligande hänvisas till deras rapport.

ENTRA	Q3 2021	Q3 2020	Q4 2020
Castellums ägande	31,5 %	—	—
ENTRA	Q2 2021	Q2 2020	Q4 2020
Hyresintäkter, NOKm	1 193	1 174	2 353
Förvaltningsresultat, NOKm	740	706	1 451
Periodens resultat, NOKm	1 900	782	5 696
varav minoritetens NOKm	98	40	236
Castellums andel (1 månad) av:			
Förvaltningsresultat, NOKm	38	—	—
Periodens resultat, NOKm	88	—	—

ENTRA	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Antal fastigheter	95	90	90
Fastighetsvärde, NOKm	62 568	50 610	56 746
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 450	1 327	1 345
Kontraktslängd, år	6,9	6,8	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	97,4 %	97,6 %	97,9 %
Räntebärande skulder, NOKm	25 143	20 695	21 146
Kapitalbindning, år	5,0	4,8	5,4
Räntebindning, år	2,5	2,7	2,4
Belåningsgrad	40,2 %	40,6 %	37,0 %
EPRA NRV	198	159	189

## Not 13 Finansiella tillgångar

Castellum har under tredje kvartalet, som del av budet på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden, förvärvat 21 300 000 aktier i bolaget till en genomsnittskurs om 127 kr per aktie. Innehavet motsvarar 9,9 % av utestående antal aktier och röster. Verkligt värde på innehavet vid periodens utgång uppgick till 2 460 mkr, innebärande en orealiserad värdeförändring under perioden om -245 mkr.

## Not 14 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 70 031 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 56 031 mkr (46 894) och kortfristigt till 14 000 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 39 287 mkr (29 693) långfristigt och 8 700 mkr (16 027) kortfristigt.

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 7 000 mkr nytecknats, ca 840 mkr förlängts eller omförhandlats och 2 430 mkr avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum under perioden genomfört två NOK-emissioner samt en EURO-emission på löptider om 5-8 år med nominellt motvärde om ca 8 200 mkr inom ramen för Castellums EMTN program, medan obligationer inom ramen för Castellums svenska MTN-program om nominellt 2 550 mkr emitterats, medan obligationer om nominellt 3 750 mkr har återbetalts.

Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 11 % (16) av fastigheternas värde.

### Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 12 889 mkr (9 091), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

### NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr	47 987	42 486	45 720
Utestående obligationer, mkr	36 258	29 812	29 127
Utestående företagscertifikat, mkr	3 636	5 263	8 844
Bankkrediter m.m., mkr	8 093	7 411	7 749
Likvida medel	2 227	198	161
Outnyttjade kreditlöften, mkr	22 044	17 161	17 780
Andel icke säkerställda tillgångar	60 %	60 %	61 %
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde	11 %	13 %	16 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar	6 %	7 %	7 %
Andel utnyttjade säkerställda krediter	17 %	13 %	17 %
Belåningsgrad <sup>1)</sup>	36 %	41 %	41 %
Räntetäckningsgrad	545 %	545 %	530 %
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	10,0	10,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	3,8	3,8
Genomsnittlig kreditprislöptid, år	3,6	3,2	3,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,8	3,0	2,6
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften	1,8 %	1,8 %	1,7 %
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften	1,9 %	1,9 %	1,8 %
Marknadsvärde räntederivat	-238	-803	-740
Marknadsvärde valutaderivat	-368	-68	-392

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om. Belåningsgrad Fastighet utgörs av den gamla definitionen, men kvarstår i rapporteringen då den utgör en covenant.

**KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30**

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	14 000	815	7 885	8 700	18 %
1-2 år	9 150	0	5 250	5 250	11 %
2-3 år	17 713	3 875	7 394	11 269	24 %
3-4 år	9 990	0	3 590	3 590	7 %
4-5 år	6 783	0	6 783	6 783	14 %
>5 år	12 395	3 403	8 992	12 935	26 %
<b>Totalt</b>	<b>70 031</b>	<b>8 093</b>	<b>39 894</b>	<b>47 987</b>	<b>100 %</b>

**RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30**

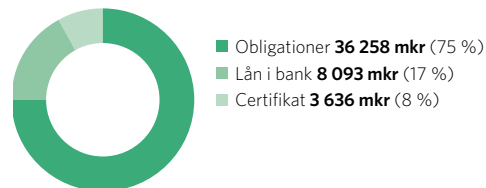
Förfallotidpunkt	mkr <sup>1)</sup>	Andel, %	Snittränta, % <sup>2)</sup>	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	18 741	39 %	1,8 %	0,2
1-2 år	1 948	4 %	1,1 %	1,5
2-3 år	5 829	12 %	2,3 %	2,3
3-4 år	1 593	4 %	1,3 %	3,5
4-5 år	4 872	10 %	1,6 %	4,8
5-10 år	15 004	31 %	1,8 %	9,0
<b>Totalt</b>	<b>47 987</b>	<b>100 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>3,8</b>

- Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.
- Beräknat på bruttovolym räntebärande skuld och derivat, exklusive kostnader för kreditavtal.

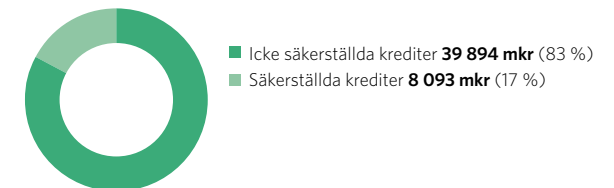
**CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL**

	Policy	Åtaganden	Utfall
<b>Belåningsgrad Fastighet</b>	Ej över 50 %	Ej över 65 %	43 %
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Minst 200 %	Minst 150 %	545 %
<b>Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar</b>		Ej över 45 %	6 %
<b>Finansieringsrisk</b>			
▪ genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		4,2 år
▪ förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		16 %
▪ genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,6 år
▪ likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
<b>Ränterisk</b>			
▪ genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,8 år
▪ förfall inom 6 månader	Högst 50 %		35 %
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>			
▪ ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>			
▪ omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
▪ transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

**FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-09-30**



**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-06-30**



## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Rullande 12 månader okt 20-sept 21	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 060	1 122	3 094	3 292	4 137	4 335
Centrala administrationskostnader	-31	-30	-108	-105	-152	-149
Återläggning av avskrivningar	36	41	-100	71	124	95
Betalt räntenetto	-249	-205	-522	-530	-781	-789
Betald skatt	-3	-5	-27	-10	-194	-177
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	60	18	151	-20	37	-134
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>873</b>	<b>941</b>	<b>2 688</b>	<b>2 698</b>	<b>3 171</b>	<b>3 181</b>
Förändring kortfristiga fordringar	-127	12	-407	-153	-332	-78
Förändring kortfristiga skulder	356	1	230	-54	125	-159
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 102</b>	<b>954</b>	<b>2 511</b>	<b>2 491</b>	<b>2 964</b>	<b>2 944</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-809	-595	-2 488	-1 800	-3 200	-2 512
Förvärv fastigheter	-8 511	-25	-8 846	-317	-10 348	-1 819
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-9	-16	137	-163	-4	-304
Försäljning fastigheter	3 708	2	14 708	121	15 478	891
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-572	14	-1 478	3	-1 698	-217
Investering i finansiella tillgångar	-2 730	—	-2 730	—	-2 730	-2 442
Investering i intressebolag	-4 941	—	-8 743	—	-11 185	—
Investeringar i övrigt	-76	-45	-148	-62	-191	-105
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-13 940</b>	<b>-665</b>	<b>-9 588</b>	<b>-2 218</b>	<b>-13 878</b>	<b>-6 508</b>
Förändring långfristiga räntebärande skulder	4 865	607	2 086	1 554	5 877	5 345
Förändring långfristiga fordringar	4	-10	1	2	10	11
Lösen räntederivat	-33	—	-189	—	-189	—
Återköp egna aktier	—	—	-1 038	-28	-1 038	-28
Hybridemission	10 171	—	10 171	—	10 171	—
Utbetald utdelning	-939	-888	-1 886	-1 776	-1 886	-1 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>14 068</b>	<b>-291</b>	<b>9 143</b>	<b>-248</b>	<b>12 943</b>	<b>3 552</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>1 230</b>	<b>-2</b>	<b>2 066</b>	<b>25</b>	<b>2 029</b>	<b>-12</b>
Likvida medel ingående balans	997	200	161	173	198	173
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>2 227</b>	<b>198</b>	<b>2 227</b>	<b>198</b>	<b>2 227</b>	<b>161</b>

## Moderbolaget

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Intäkter	25	25	75	75
Kostnader	-48	-47	-157	-159
Finansnetto	-53	22	-83	22
Avgifter finansiering förvärv	-27	—	-27	—
Utdelning	15	—	61	—
Nedskriv. aktier dotter-/intressebolag	-132	—	-151	—
Värdeförändring derivat	-34	-14	69	-233
Värdeförändring finansiell placering	-245	—	51	—
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-499</b>	<b>-14</b>	<b>-162</b>	<b>-295</b>
Skatt	1	4	4	17
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-498</b>	<b>-10</b>	<b>-158</b>	<b>-278</b>
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	82	18	54	36
Värdeförändring valutaderivat	-64	-13	-18	-78
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-480</b>	<b>-5</b>	<b>-178</b>	<b>-320</b>

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Andelar koncernföretag	21 010	20 159	20 957
Intressebolag	11 375	—	—
Fordringar koncernföretag	42 647	41 025	43 709
Finansiella tillgångar	2 483	—	2 729
Övriga tillgångar	176	121	114
Likvida medel	0	58	6
<b>Summa</b>	<b>77 691</b>	<b>61 363</b>	<b>67 523</b>
Eget kapital	25 507	15 552	18 384
Derivat	606	871	1 132
Räntebärande skulder	39 685	39 723	43 318
Räntebärande skulder koncernföretag	11 425	4 960	4 126
Övriga skulder	438	257	563
<b>Summa</b>	<b>77 691</b>	<b>61 363</b>	<b>67 523</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	18 842	17 174	16 974
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	6 623	2 202	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 känslighetsanalys framgår hur mycket 1 %-enhets förändring påverkar kassaflödet och det redovisade resultatet.

#### KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE RESULTATEFFEKT NÄSTKOMMANDE 12 MÅNADER

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+57 / -57	+	-
Vakans	+63 / -63	+	-
Fastighetskostnader	-16 / +16	-	0
Räntekostnader <sup>1)</sup>	-149 / +117	0	-
Värdering; avkastningskrav	-24 621 / +18 184	+	-

1. Asymmetrin beror på att Castellum för närvarande bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsrörelser.

### 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	-20 868	-10 434	0	10 434	20 868
Belåningsgrad	44 %	40 %	36 %	34 %	31 %

### 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.

### Coronapandemin

Samhällen börjar öppna upp efter att ha haft hårda restriktioner till följd av covid-19 – mycket tack vare vaccineringen. I Sverige lättade regeringen på de hårda restriktionerna i slutet av september och återgång till arbetsplatser börjar nu ta fart, även om aktsamhet fortsatt råder.

Castellum har klarat sig väl genom pandemin och de likviditetslättnader som lämnats har främst avsett att gå från kvartals- till månadsbetalning. Dessa lättnader taktade redan tidigare i år och har fortsatt att göra så under tredje kvartalet. Likaså har hyresinbetalningarna varit stabila under hela pandemin och ytterst få hyresförluster har noterats. Allt detta är ett uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde, bred kundbas samt hårt och engagerat jobb från alla medarbetare. Castellums pågående projekt löper på enligt plan och är upphandlade sedan tidigare. Stigande priser på byggmaterial medför risk för högre investeringskostnader i nya, framtida ny- till- och ombyggnationer.

## Finansiella nyckeltal

	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	272 075	273 031	273 867	273 115	274 202	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	272 075	273 031	272 075	273 031	272 075	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 31.

### Förvaltningsresultat

	juli-sept 2021		juli-sept 2020		jan-sept 2021		jan-sept 2020		Rullande 12 mån. okt 20-sept 21		jan-dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 782	6,55	1 294	4,74	6 879	25,12	3 192	11,69	10 715	39,08	7 028	25,68
Återläggning:												
Förvärvskostnader	20	0,07	—	—	20	0,07	—	—	45	0,16	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	27	0,10	—	—	27	0,10	—	—	97	0,36	70	0,26
Resultat intressebolag exkl. förv. resultat	277	1,02	—	—	277	1,01	—	—	277	1,01	—	—
Värdeförändring fastighet	-1 409	-5,18	-398	-1,46	-4 531	-16,54	-816	-2,99	-7 578	-27,64	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	245	0,90	—	—	-51	-0,19	—	—	-51	-0,19	—	—
Nedskrivning goodwill	20	0,07	—	—	73	0,27	—	—	73	0,27	—	—
Värdeförändring derivat	-74	-0,27	3	0,01	-191	-0,70	212	0,78	-283	-1,03	120	0,44
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>888</b>	<b>3,26</b>	<b>899</b>	<b>3,29</b>	<b>2 503</b>	<b>9,14</b>	<b>2 588</b>	<b>9,48</b>	<b>3 295</b>	<b>12,02</b>	<b>3 380</b>	<b>12,35</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>												
Förvaltningsresultat	888	3,26	899	3,29	2 503	9,14	2 588	9,48	3 295	12,02	3 380	12,35
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-59	-0,21	-91	-0,33	-220	-0,80	-256	-0,94	-264	-0,97	-300	-1,10
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>829</b>	<b>3,05</b>	<b>808</b>	<b>2,96</b>	<b>2 283</b>	<b>8,34</b>	<b>2 332</b>	<b>8,54</b>	<b>3 031</b>	<b>11,05</b>	<b>3 080</b>	<b>11,25</b>

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

	30 sept 2021		30 sept 2020		31 dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	62 622	230	44 502	163	48 243	174
Återläggning						
Hybridobligationer	-10 171	-37	—	—	—	—
Beslutad, ej verkställd utdelning	—	—	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	606	2	871	3	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 407	-5	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	11 045	40	10 718	39	11 376	41
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>62 695</b>	<b>230</b>	<b>54 611</b>	<b>200</b>	<b>59 271</b>	<b>214</b>
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-193	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 % <sup>1)</sup>	-2 333	-8	-2 185	-8	-2 284	-8
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>60 169</b>	<b>221</b>	<b>52 233</b>	<b>191</b>	<b>56 793</b>	<b>205</b>
Återläggning						
Derivat enligt ovan	-606	2	-871	-3	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 712	-36	-8 533	-31	-9 091	-33
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>50 851</b>	<b>187</b>	<b>42 829</b>	<b>157</b>	<b>46 570</b>	<b>168</b>

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 %.

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 eller som inte tillhör stamaktieägarna, såsom i Castellums fall goodwill, derivat, uppskjuten skatteskuld och hybridobligationer. 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.

## Finansiell risk

Räntetäckningsgrad	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Förvaltningsresultat, mkr	888	899	2 503	2 588	3 295	3 380
Återläggning						
Räntenetto, mkr	188	187	562	581	767	786
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr</b>	<b>1 076</b>	<b>1 086</b>	<b>3 065</b>	<b>3 169</b>	<b>4 062</b>	<b>4 166</b>
Räntetäckningsgrad, %	572 %	581 %	545 %	545 %	530 %	530 %
<b>Belåningsgrad</b>				<b>30 sept 2021</b>	<b>30 sept 2020</b>	<b>31 dec 2020</b>
Räntebärande skulder, mkr				47 987	42 486	45 720
Likvida medel, mkr				-2 227	-198	-161
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>				<b>45 760</b>	<b>42 288</b>	<b>45 559</b>
<b>Totala tillgångar, mkr</b>				<b>126 514</b>	<b>102 105</b>	<b>109 916</b>
Belåningsgrad, %				36 %	41 %	41 %
<b>Belåningsgrad Fastighet</b>				<b>30 sept 2021</b>	<b>30 sept 2020</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr</b>				<b>45 760</b>	<b>42 288</b>	<b>45 559</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr				104 342	98 076	103 042
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr				-137	-141	—
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr				1 698	—	220
<b>Förvaltningsfastigheter, mkr</b>				<b>105 903</b>	<b>99 935</b>	<b>103 262</b>
Belåningsgrad Fastighet, %				43 %	43 %	43 %
<b>Skuldkvot</b>				<b>30 sept 2021</b>	<b>30 sept 2020</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr</b>				<b>45 760</b>	<b>42 288</b>	<b>45 559</b>
Driftsöverskott, mkr				3 094	3 292	4 335
Centraladministration, mkr				-108	-105	-149
<b>Rörelseresultat, mkr</b>				<b>2 986</b>	<b>3 187</b>	<b>4 186</b>
Skuldkvot				11,5	10,0	10,9

## Investering direkt i fastighet

Nettoinvestering, mkr	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Förvärv	8 511	25	8 846	317	11 175	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	809	595	2 488	1 800	3 200	2 512
<b>Summa investering</b>	<b>9 320</b>	<b>620</b>	<b>11 334</b>	<b>2 117</b>	<b>14 375</b>	<b>5 158</b>
Försäljningspris	-3 708	-2	-14 708	-121	-15 478	-891
<b>Nettoinvestering</b>	<b>5 612</b>	<b>618</b>	<b>-3 374</b>	<b>1 996</b>	<b>-1 103</b>	<b>4 267</b>
<b>Andel av fastighetsvärdet, %</b>	<b>6 %</b>	<b>1 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>4 %</b>

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 skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

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

## Övriga nyckeltal

	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Överskottsgrad	73 %	76 %	70 %	73 %	72 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %	1,8 %	2,0 %	1,8 %	1,9 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	10,9 %	9,3 %	12,1 %	8,2 %	18,6 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	6,4 %	5,8 %	8,2 %	5,2 %	9,8 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	10,8 %	9,3 %	18,1 %	7,9 %	20,9 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	384	359	384	359	384	372
Bruttouthyrning, mkr	111	110	377	465	556	644
Nettouthyrning, mkr	27	-9	93	191	141	239

## Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar 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.

## Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 25 mars 2021 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2022 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2021. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den femte största aktieägaren o.s.v.

Efter att styrelsens ordförande haft kontakt med de största aktieägarna består valberedningen av följande ledamöter:

- Helen Fasth Gillstedt, utsedd av Handelsbanken Fonder
- Patrik Essehorn, utsedd av Corem Property Group
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fonder
- Mats Gustafsson, utsedd av Lannebo Fonder
- Rutger Arnhult, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 32 % av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2022 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisorer samt ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen ska även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2023.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 6 december 2021 via Castellum AB, Att: Rutger Arnhult, Box 2269, 403 14 Göteborg, alternativt via e-mail till [rutger.arnhult@castellum.se](mailto:rutger.arnhult@castellum.se).

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2022 och på bolagets webbplats. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 24 mars 2022.

Göteborg den 19 oktober 2021

### Jakob Mörndal

Tf 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 19 oktober 2021 kl. 08:00 CET.

# Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång knappt 93 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 september 2021 framgår i tabellen nedan.

## AKTIEÄGARE PER 2021-09-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	58 278	21,4 %
APG Asset Management	15 991	5,9 %
BlackRock	13 104	4,8 %
Handelsbanken Fonder & Liv	9 653	3,6 %
Vanguard	9 502	3,5 %
Corem Property Group AB	8 880	3,3 %
Länsförsäkringar Fonder	8 501	3,1 %
Lannebo Fonder	5 000	1,8 %
Swedbank Robur Fonder	4 504	1,7 %
Folksam	3 746	1,4 %
Styrelse och ledning i Castellum <sup>1)</sup>	136	0,0 %
Övriga svenska ägare	58 512	21,5 %
Övriga utländska ägare	76 268	28,0 %
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>272 075</b>	<b>100,0 %</b>
Återköpta egna aktier	5 188	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>277 263</b>	

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 Millistream.

## 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 perioden har återköp av 5 017 764 aktier skett till en snittkurs om 207 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2021 till 5 187 967 aktier motsvarande 2 % av antalet registrerade aktier.

## Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,90 kronor per aktie (6,50) motsvarar en direktavkastning om 3,2 % (3,2) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen betalades 3,45 kronor ut i månadskiftet mars/april och resterande i september i år.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 8,6 % (0).

## Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

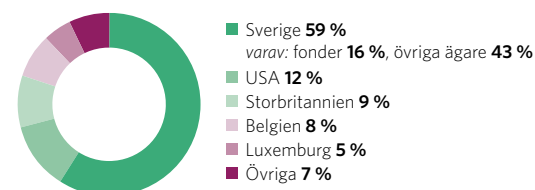
I bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d.v.s. över tid och med

gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, d.v.s. nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna 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 sammanfattad fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

## AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2021-09-30



**AKTIEN**

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Aktiekurs. SEK	214,50	204,0	208,70
Börsvärde, mkr	59,9	55,7	57,9
Omsättning, antal miljoner	146,3	235	286
Omsättningshastighet, %	71 %	114 %	104 %
Aktiekurs/EPRA NRV	94 %	98 %	98 %
Aktiekurs/EPRA EPS rullande 12 mån	19	18	19
P/E	6	10	10
Direktavkastning aktien	3,2 %	3,2 %	3,3 %

**EPRA NYCKELTAL**

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	2 503	2 332	3 080
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,14	8,54	11,25
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	62 092	54 611	59 271
EPRA NRV, kr/aktie	228	200	214
EPRA NTA, mkr	59 566	52 233	56 793
EPRA NTA, kr/aktie	219	191	205
EPRA NDV, mkr	50 248	42 829	46 570
EPRA NDV, kr/aktie	185	157	168
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	7 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	27 %	22 %	24 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	25 %	21 %	23 %
EPRA Yield	4,5 %	4,9 %	4,8 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,6 %	5,1 %	4,9 %

**TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK**

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	1 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	-2 %	6 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	121 %	10 %	16 %
Utdelning kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15 %	13 %	11 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	7 %	5 %	7 %
Värdeförändring fastigheter	7,9 %	5,6 %	3,6 %

**Avkastning**

Avkastning långsiktigt substansvärde	18,6 %	15,7 %	19,8 %
Avkastning eget kapital	20,9 %	18,4 %	16,7 %
Avkastning totalt kapital	9,8 %	9,0 %	8,0 %

**Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)**

Castellum	8,6 %	14,3 %	15,6 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	31,6 %	18,2 %	16,4 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	25,1 %	20,2 %	20,1 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	23,0 %	5,4 %	10,7 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	14,9 %	1,2 %	9,9 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	32,0 %	4,9 %	9,5 %

**Finansiell risk**

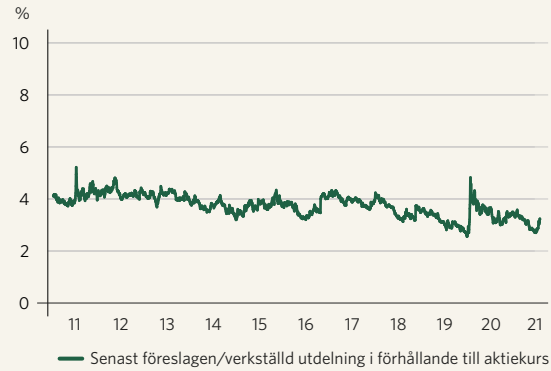
Belåningsgrad	36 %	41 %	47 %
Räntetäckningsgrad	530 %	510 %	388 %

**AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKLUSIVE  
LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING**

	Känslighetsanalys		
	-1 %-enhet	+1 %-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 295	3 295	3 295
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,6 %	2,6 %	4,6 %
D:o, mkr	3 756	2 713	4 800
Aktuell skatt, 12 %	-185	-185	-185
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>6 867</b>	<b>5 823</b>	<b>7 910</b>
Resultat, kr/aktie	25,24	21,40	29,07
Avkastning långsiktig substans	12,6 %	10,7 %	14,5 %
Resultat/aktiekurs	11,8 %	10,0 %	13,6 %
P/E	8	10	7

## Aktiens utveckling

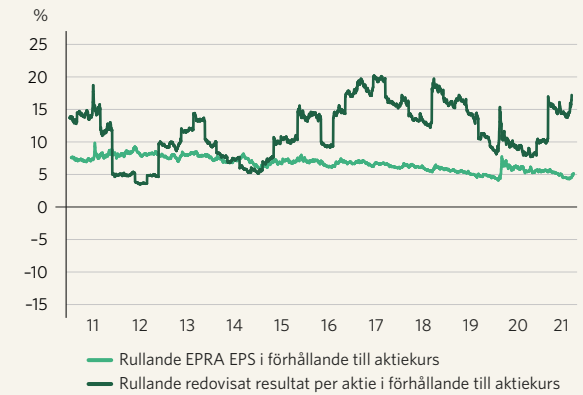
### AKTIENS DIREKTAVKASTNING



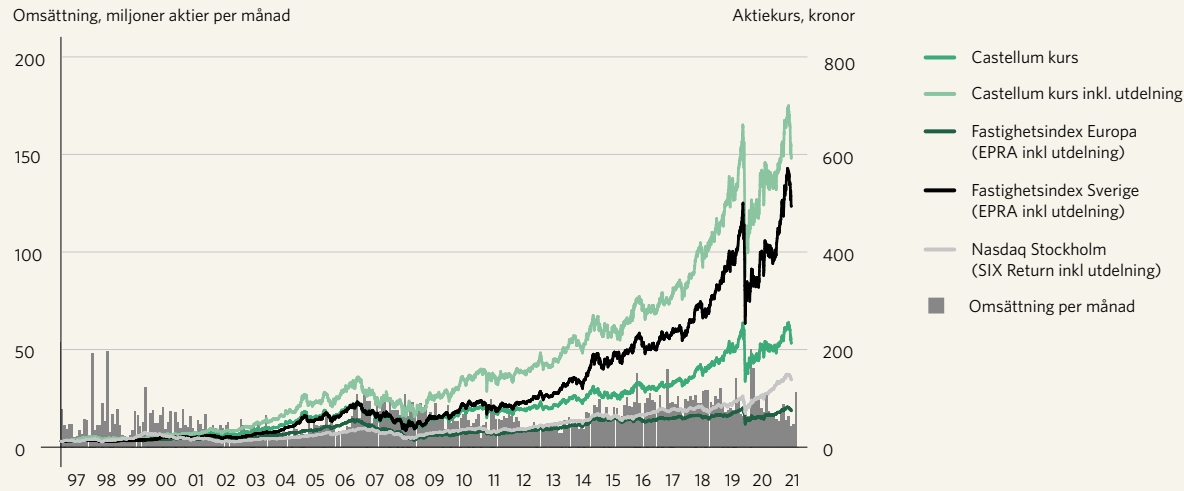
### AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



### AVKASTNING VINST PER AKTIE



### CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 SEPTEMBER 2021



## 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 exklusivt 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 avdrag för hybridobligation och 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 avdrag för hybridobligationer och 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 med avdrag för hybridobligationer samt justerat för 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, tomträtsavgäld 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 totala tillgångar.

#### Belåningsgrad Fastighet

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

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto 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 165 miljarder kronor, inklusive vår andel i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingforsområdet. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 3,9 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](http://www.castellum.se)

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021	21 januari 2022
Årsredovisning 2021	vecka 6, 2022
Årsstämma 2022	24 mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	22 april 2022
Halvårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	19 oktober 2022

## [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Jakob Mörndal, tf verkställande direktör, Castellum AB, telefon 0706-96 82 00 eller Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, Castellum AB, telefon 0706-47 12 61.

Detta material utgör inte ett erbjudande att sälja värdepapper i USA. Värdepapper får inte erbjudas eller säljas i USA utan registrering hos United States Securities and Exchange Commission eller genom ett undantag från registreringskraven i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933. Castellum Aktiebolag avser inte att registrera någon del av erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag i USA eller genomföra ett offentligt erbjudande av värdepapper i USA.



Castellum AB (publ)  
Box 2269, 403 14 Göteborg ▪ Besöksadress: Östra Hamngatan 16  
Telefon: 031-60 74 00 ▪ [www.castellum.se](http://www.castellum.se) ▪ Säte: Göteborg ▪ Org nr: 556475-5550