



Q2



CASTELLUM

HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019



jan-juni

2 0 1 9

Summering första halvåret 2019

- Hyresnivåerna stiger
- Positiv nettouthyrning
- Tre stora detaljplaner godkända
- Uppgraderad kreditvärdighet

Omslag: nyöppnade United Spaces Arlanda flygplats, Stockholm.

Förvaltningsresultat

1 543 Mkr, 5,65 kr/aktie, + 9%

EPRA NAV

184 kr/aktie, + 16%

Nettouthyrning

4 Mkr

Mkr

Förvärv 2 770

Ny-, till och ombyggnation 1 473

Försäljning - 4 057

Nettoinvestering 186

Belåningsgrad 44%
Räntetäckningsgrad 485%

jan-juni

2 0 1 9

Resultaträkning jan-juni, 2019

Mkr	jan-juni 2019		jan-juni 2018	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	3 070	~ 1 481 kr/kvm	2 972	~ 1 377 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 242	93,1%	- 232	93,0%
Fastighetskostnader	- 785	~ 376 kr/kvm	- 800	~ 368 kr/kvm
Coworking netto	1		-	
Driftsöverskott	2 044		1 940	
Centrala administrationskostnader	- 90		- 84	
Räntenetto	- 401	2,1%	- 436	2,3%
Leasingkostnad/tomträtsavgäld	- 10		-	
Förvaltningsresultat	1 543	5,65 kr/aktie	1 420	5,20 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>		9%		14%
Förvärvskostnad	- 9		-	
Goodwill nedskrivning	- 179		-	
Värdeförändring Fastigheter	1 882		827	
Värdeförändring Derivat	- 297		25	
Skatt	- 354		153	
Periodens resultat	2 586	9,47 kr/aktie	2 425	8,88 kr/aktie

Utveckling av Castellums driftöverskott Q2 2019

Driftnetto
2 044
+104

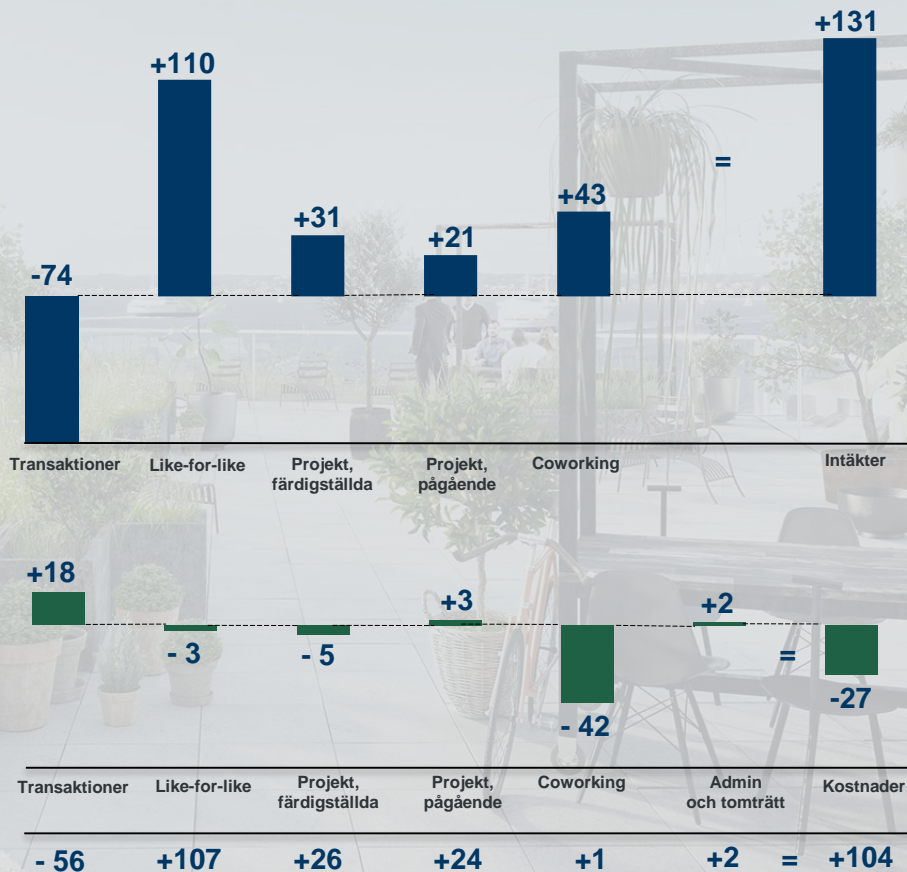
Intäkter
2 871

+131

Kostnader
827

- 27

Belopp i Mkr



Summering Q2, 2019



**Hyresmarknad
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning**



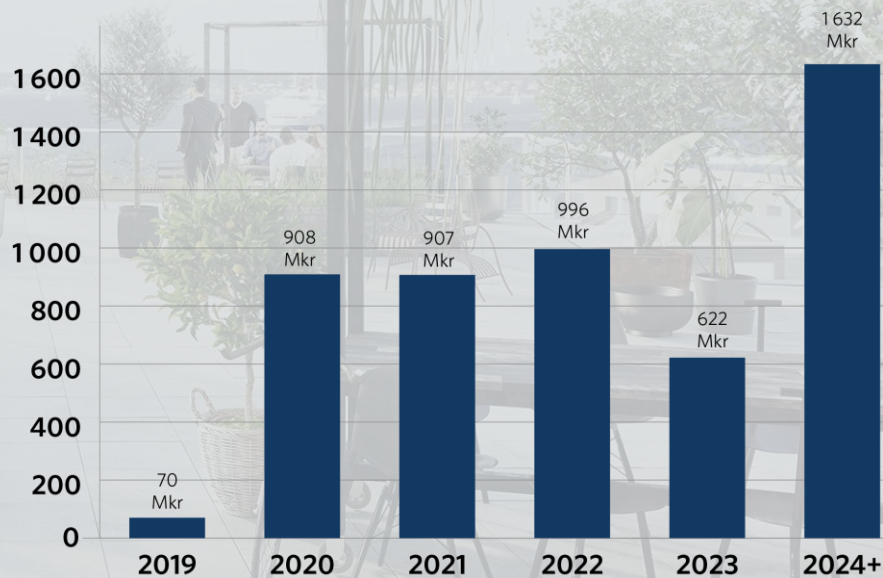
Finansmarknad

Utveckling av Castellums intäkter jan-juni 2019

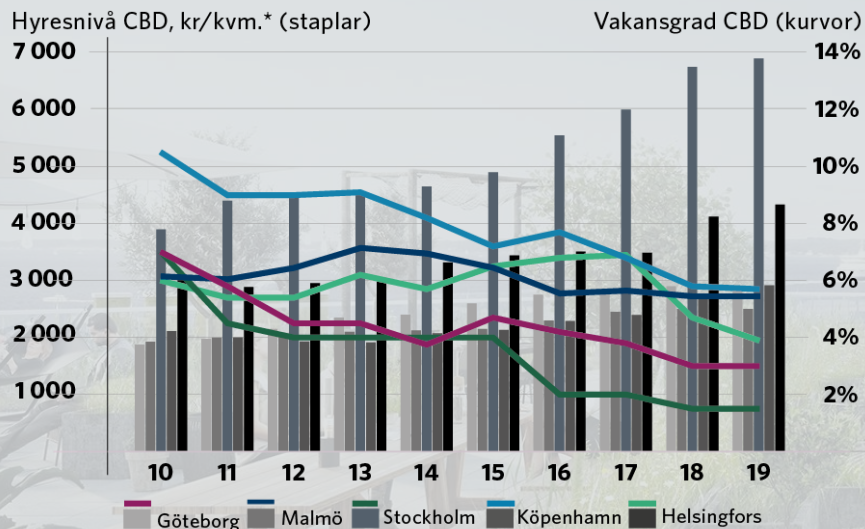
Mkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	Förändring %
Jämförbart bestånd	2 440	2 330	4,7%
Projektfastigheter	193	141	-
Summa	2 633	2 471	6,6%
Transaktion	195	269	-
Coworking	43	-	-
Intäkter	2 871	2 740	4,8%

Hyrestillväxt	5,0%
Vakans	0,0%
Lösen av hyresavtal	- 0,3%
Rabatter	0,0%
Tillväxt	4,7%

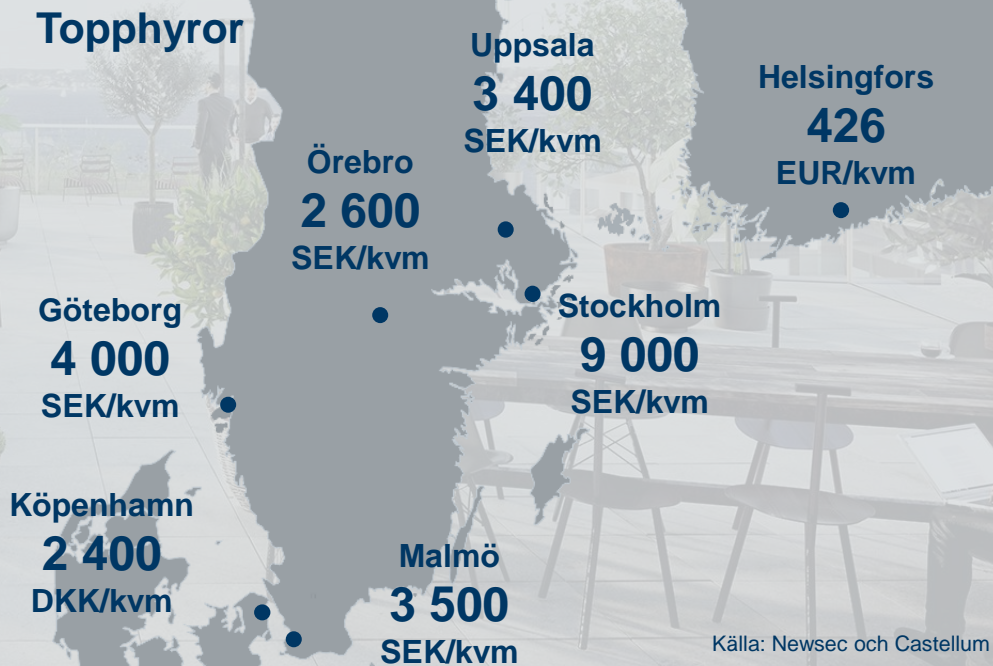
Årligt kontraktvärde, Mkr



Marknadsläge: hyresmarknad – kontor

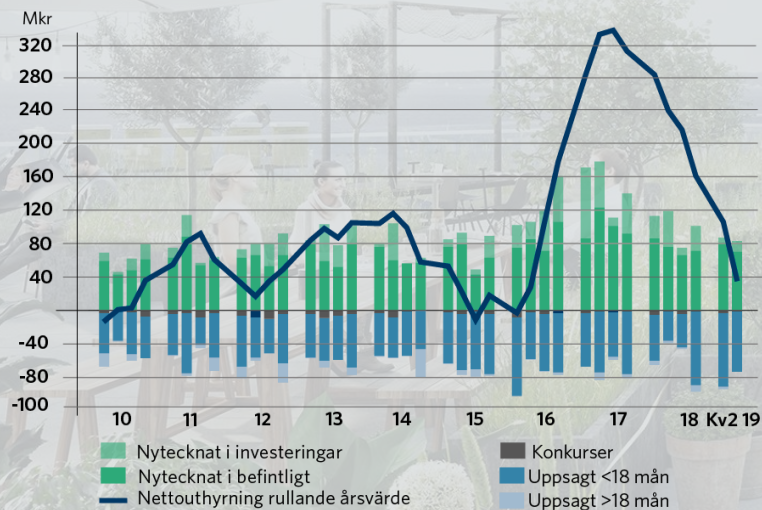


* Omräknad i SEK från DKK samt EUR.
Källa: Newsec



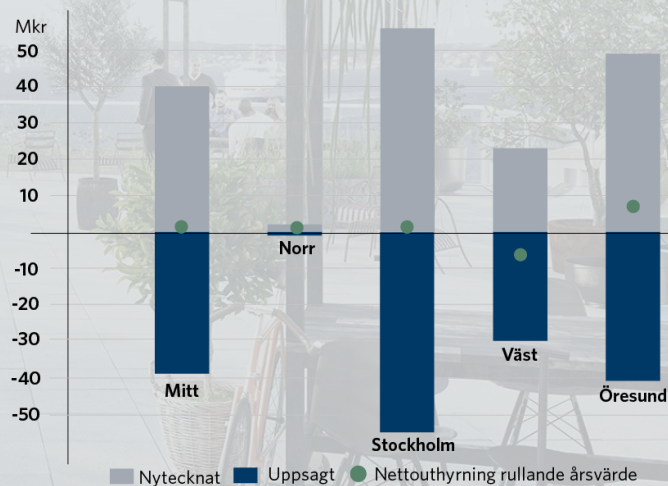
Castellums nettouthyrning

Castellums nettouthyrning* 2010 – Q2 2019



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

Castellums nettouthyrning per region Q2, 2019



Castellums räntenetto

Räntederivat

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta, Mkr	Utgående erhålla ränta	Utgående portfölj snittränta	Genomsnittlig räntebindning
0 - 1 år	26 547	1,3%*	3 402	1,0%	- 14 237	0,1%	2,3%	0,2 år
1 - 2 år	3 699	1,6%	1 940	1,3%	0	0,0%	1,5%	1,4 år
2 - 3 år	1 948	1,4%	1 250	0,1%	0	0,0%	0,9%	2,3 år
3 - 4 år	1 299	1,9%	1 700	0,5%	0	0,0%	1,1%	3,5 år
4 - 5 år	5 275	2,1%	4 850	2,3%	- 4 766	2,2%	2,3%	4,5 år
5 - 10 år	1 317	3,7%	6 800	1,9%	- 938	4,2%	1,9%	8,2 år
Summa	40 085	1,5%	19 941	1,6%	- 19 941	0,8%	1,9%	2,8 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

Summering Q2, 2019



**Hyresmarknad
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning**



Finansmarknad

Balansräkning 30 juni 2019

Mkr	30 juni 2019	
Förvaltningsfastigheter	91 427	~ 21 967 kr/kvm och 5,1% yield
Goodwill	1 691	
Leasingavtal; nyttjanderätt	868	
Övriga tillgångar	1 411	
Summa tillgångar	95 397	
Eget kapital	40 727	NNNAV 46 565 Mkr/170 kr
Uppskjuten skatteskuld	9 433	NAV 50 204 Mkr/184 kr
Derivat	701	
Övriga avsättningar	6	
Räntebärande skulder	40 242	Belåningsgrad 44%
Leasingavtal	868	
Övriga skulder	3 420	
Summa eget kapital och skulder	95 397	

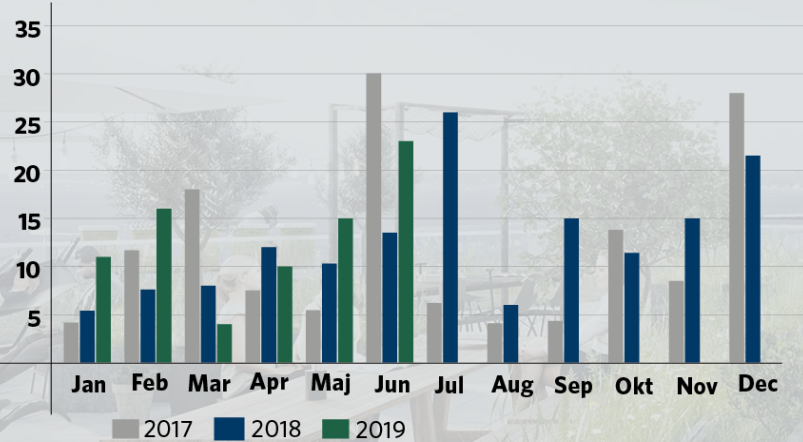
Castellums fastighetsvärde per kategori och region



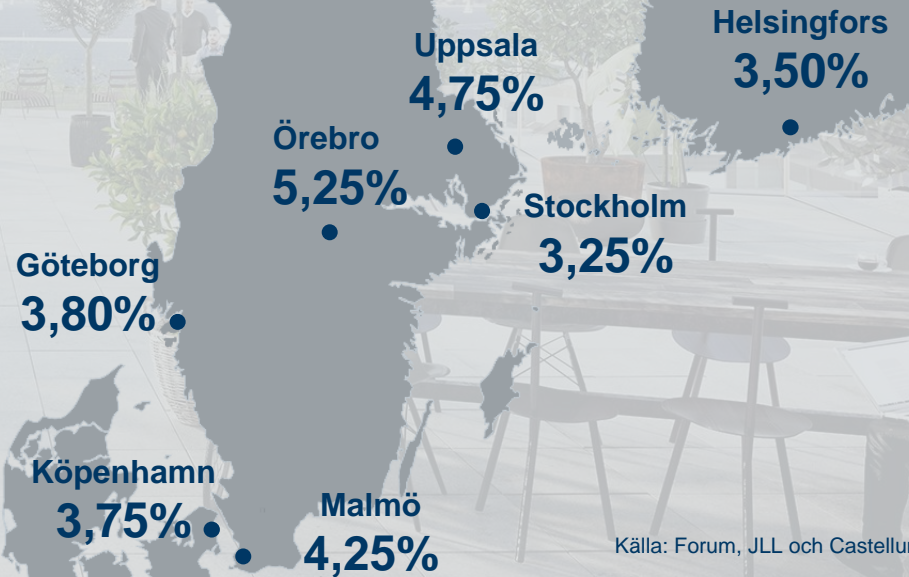
Kategori	Värde	D:o fördelning	Tkvm	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield Q2, 2019	Värderingsyield Q4, 2018
Kontor	43 055	47%	1 598	38%	26 933	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	21 019	23%	696	17%	30 191	4,8%	5,0%
Lager/logistik	14 418	16%	1 181	28%	12 211	5,6%	5,8%
Handel	6 789	7%	357	9%	19 023	5,7%	5,9%
Lätt industri	2 075	2%	197	5%	10 534	6,9%	6,9%
Projekt och mark	4 071	5%	133	3%	-	-	-
Totalt	91 427	100%	4 162	100%	21 679	5,1%	5,3%

Marknadsläge: Fastighetsmarknad – kontor

Transaktionsvolym kontor, miljarder kr



Källa: Newsec

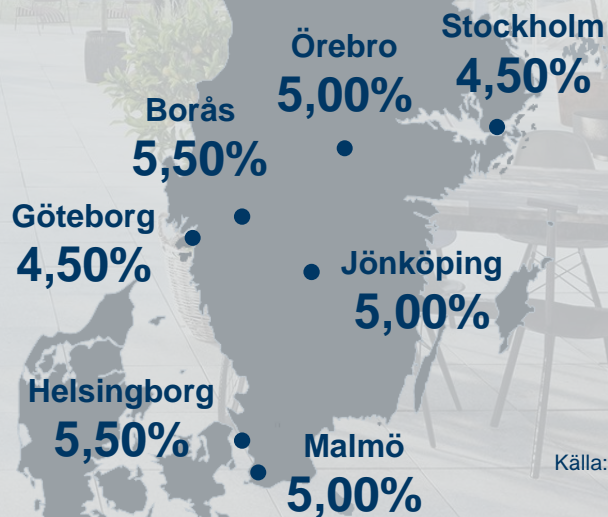


Källa: Forum, JLL och Castellum

Marknadsläge: Fastighetsmarknad – logistik

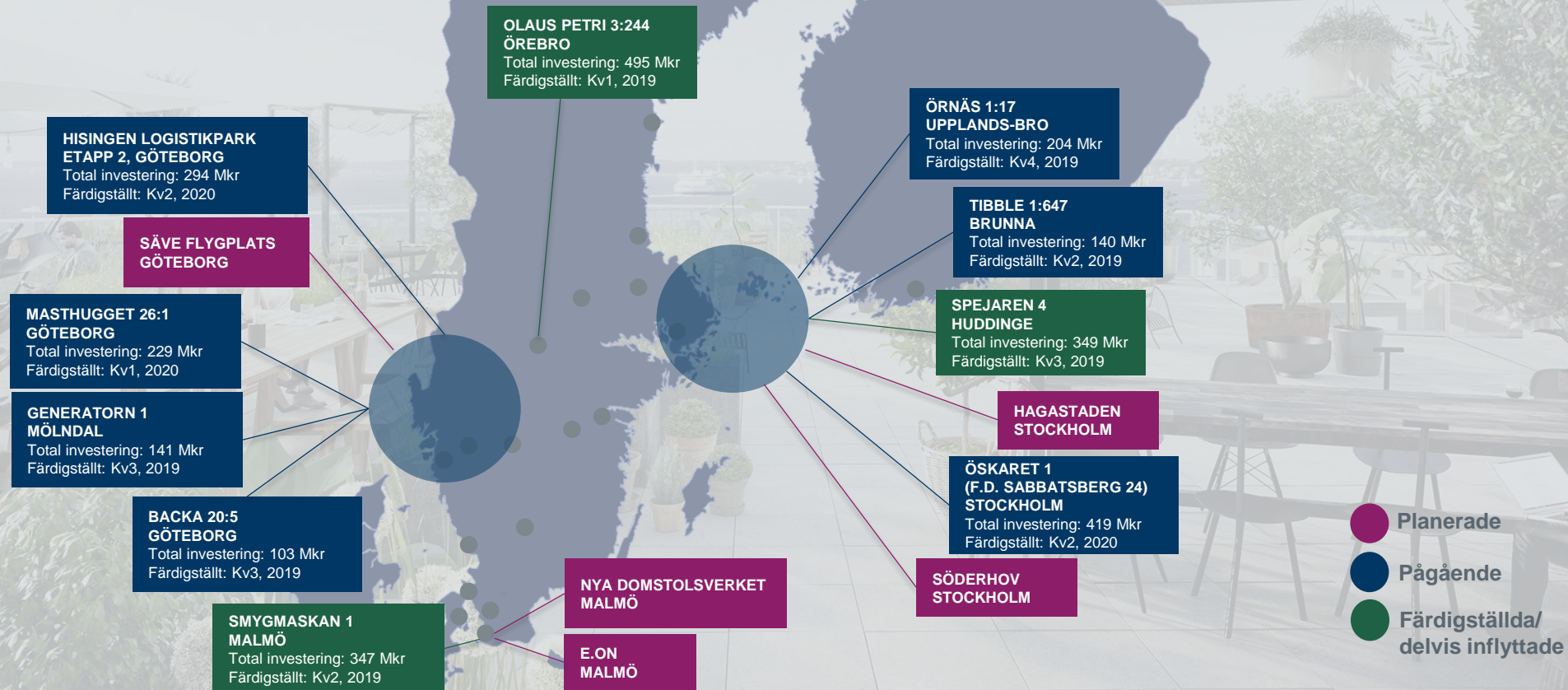


Tibble 1:647 beläget strax utanför Stockholm kommer färdigställs under Kv3, 2019.



Källa: Newsec, JLL och Castellum

Castellums projektportfölj Q2, 2019





Nyhamnen Malmö

Malmö Centralstation



E.ON

Total investering: 1,1 miljarder kr

Yta: 24 500 kvm

Byggtid: 2 år

Färdigställt: sommaren 2021

Årlig hyresintäkt: ca 68,5 Mkr



DOMSTOLSVÄRKET

Total investering: 1,2 miljarder kr

Yta: 25 000 kvm

Byggtid: 2 år

Färdigställt: 2021

Årlig hyresintäkt: ca 78 Mkr

A hand holding a smartphone is shown against a dark background with colorful bokeh lights. A semi-transparent green circle is overlaid on the phone's screen, containing the text "Digital access till fastigheter Accessy".

**Digital access
till fastigheter
Accessy**

Summering Q2, 2019



**Hyresmarknad
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning**



Finansmarknad

Castellums finansieringsvillkor Q2, 2019

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/volym	God	Bra	Stabil / God
Kreditlöptid	3-5 år	SEK: Fokus på 2-5 år EUR: 4-7 år	Fokus 1-4 mån < 1 år
Kreditmarginaler	Stabila	Markant nedgång sedan årsskiftet. Nu viss stabilisering.	Absolutnivåer relativt stabila under Q2, efter tidigare uppgång p.g.a. högre Stibor- ränta.

Castellums aktiviteter på finansieringssidan jan-juni 2019

Bank

Omförhandlat:
Ca. 2 400 Mkr
Avslutat:
Ca. 1 000 Mkr

Rambelopp

Ca. 28 400 Mkr

Varav nyttjat

Ca. 11 600 Mkr

EMTN's MTN's

SEK-MTN Rambelopp höjt till 20 000 Mkr
Emitterat: 2 300 Mkr
Löptider: 2, 5, 6, 7 och 10 år
Rörlig ränta: 1 900 Mkr
Förfall: 1 500 Mkr

EMTN: Emitterat 850 MNOK
Löptid 10 år, fast ränta

SEK-MTN: 20 000 Mkr
EMTN: 2 000 MEUR

SEK-MTN: 17 300 Mkr
EMTN: 587 MEUR

SEK Företagscertifikat

Utestående nominell
volym halverad sedan
våren 2018.

10 000 Mkr

4 997 Mkr



Utblick hösten 2019



Q&A



För mer information, kontakta:

Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB

ulrika.danielsson@castellum.se

Tel: 031-60 74 74