



CASTELLUM

2019

HELÅRSRAPPORT

HENRIK SAXBORN, VD OCH KONCERNCHEF

ULRIKA DANIELSSON, EKONOMI- OCH FINANS DIREKTÖR

Förvaltningsresultat

3 146 Mkr, 11,52 kr/aktie, +7%

EPRA NAV

195 kr/aktie, +11%

Föreslagen utdelning 6,50 kr/aktie

Mkr

Förvärv 3 350

Ny-, till- och ombyggnation 2 762

Försäljning -4 138

Nettoinvestering 1 974

Nettouthyrning

-24 Mkr

Omförhandling

+22% i snitt

Belåningsgrad 43%

Räntetäckningsgrad 502%

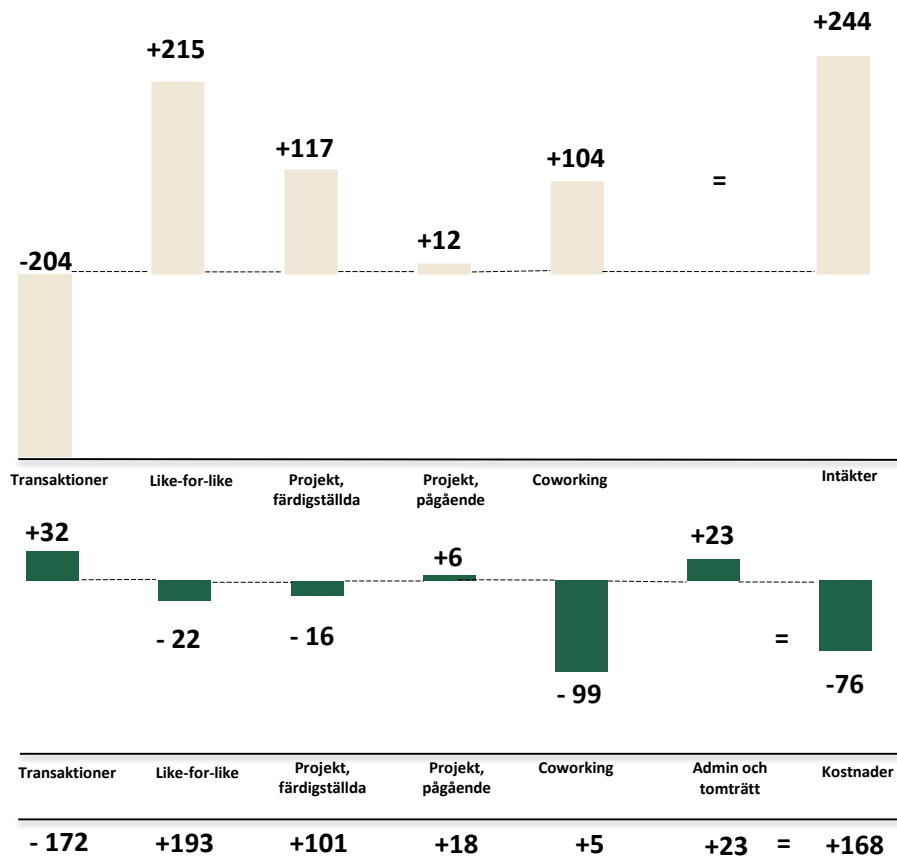
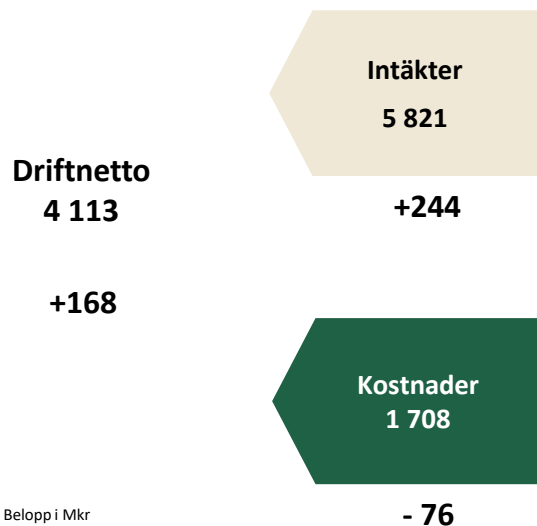
JAN-DEC

2 0 1 9

Resultaträkning januari – december 2019

Mkr	jan-dec 2019		jan-dec 2018	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	6 204	SEK 1 495/kvm	6 039	SEK 1 407/kvm
Vakanser och rabatter	-487	92,6%	-462	93,2%
Fastighetskostnader	-1 609	SEK 384/kvm	-1 632	SEK 378/kvm
Coworking netto	5		-	
Driftsöverskott	4 113		3 945	
Centrala administrationskostnader	-163		-158	
Räntenetto	-782	1,8%/3,2 (3,8) år	-835	1,9%/3.0 (3.6) år
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-22		-	
Förvaltningsresultat	3 146	SEK 11,52/aktie	2 952	SEK 10,81/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>7%</i>		<i>17%</i>	
Förvärvskostnad	-9		-	
Goodwill nedskrivning	-179		-	
Värdeförändring Fastigheter	3 918		5 216	
Värdeförändring Derivat	-111		152	
Skatt	-1 115		-867	
Periodens resultat	5 650	20,68 kr/aktie	7 453	27,68 kr/aktie
Föreslagen utdelning	6,50 kr/aktie + 7%			

Utveckling av driftöverskott, Kv 4 2019



Hyresmarknad – omförhandling

Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	Förändring %
Like-for-like	5 047	4 832	4,4%
Projektfastigheter	301	172	-
Summa	5 348	5 004	6,9%
Transaktion	369	573	-
Coworking	104	-	-
Intäkter	5 821	5 577	4,4%

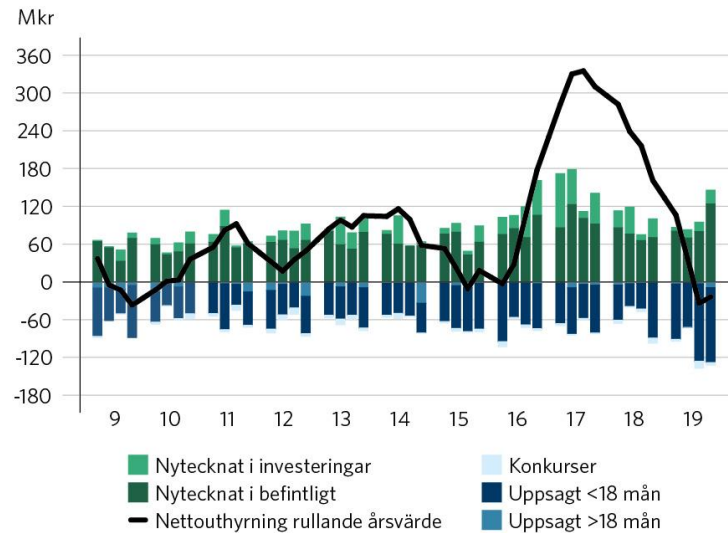
Hyrestillväxt	5,0%
Vakans	-0,5%
Lösen av hyresavtal	-0,1%
Rabatter	-0,0%
Tillväxt	4,4%

Fastighetsskatten bidrar
med cirka 0,8%-enhet

Omförhandling i
genomsnitt ca 22%

Hyresmarknad – nettouthyrning

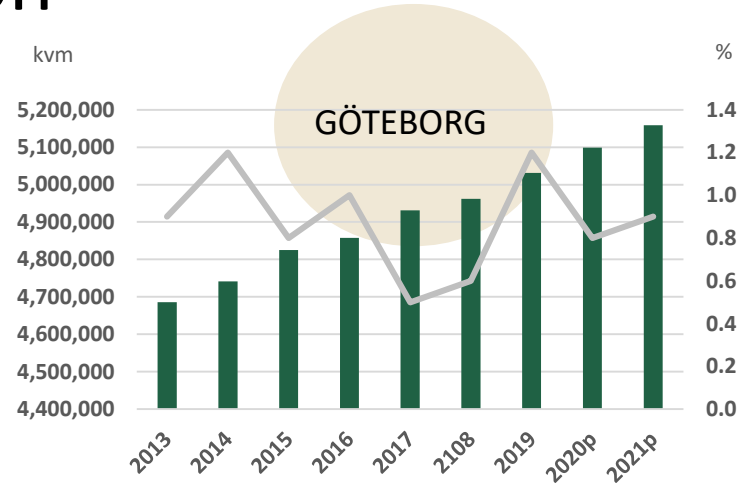
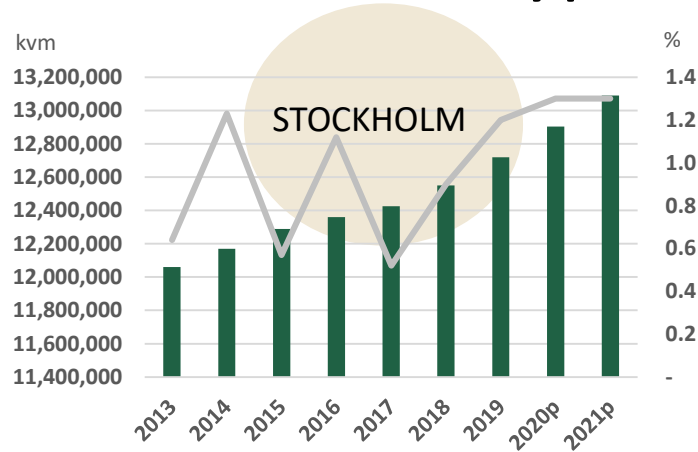
Nettouthyrning 2009 till Kv 4, 2019



Nettouthyrning per region

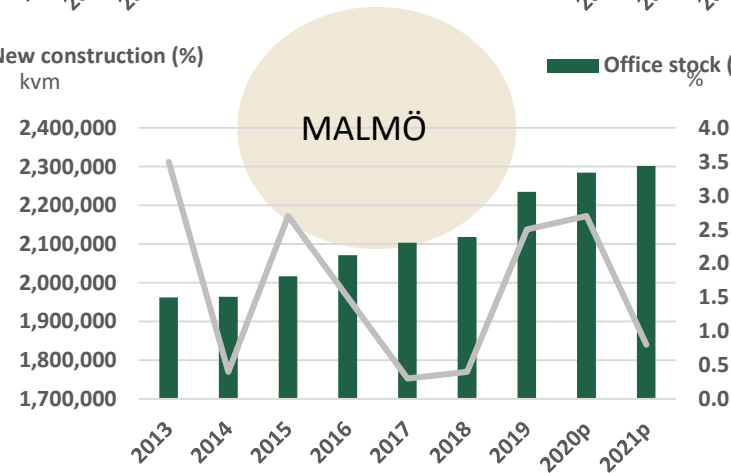
Mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
Nytecknat							
Befintligt	88	55	68	140	4	-	355
Investeringar	1	14	23	18	-	-	56
Totalt	89	69	91	158	4	-	411
Uppsagt							
Befintligt	-125	-115	-52	-112	-3	-12	-419
Konkurser	-8	-2	-	-6	-	-	-16
Totalt	-133	-117	-52	-118	-3	-12	-435
Nettouthyrning	-44	-48	39	40	1	-12	-24
<i>D:o Q4 2018</i>	59	58	19	18	7	-	161

Kontorsstock vs. nyproduktion



Office stock (sq.m.) New construction (%)

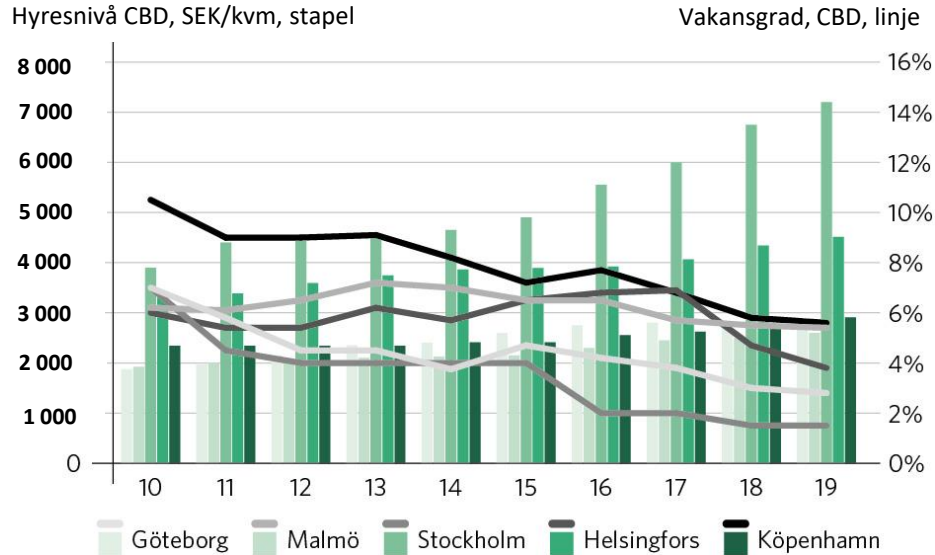
Office stock (sq.m.) New construction (%)



Office stock (sq.m.) New construction (%)

Källa: Newsec

Hyresmarknaden – hyresnivåer och vakanser



- Fortsatt hyrestillväxt
- Castellum har noterat nya rekordnivåer
- Fortsatt potentiell omförhandling

Kostnader

Fastighetskostnader

Räntekostnad

- Ränta 1,8% / 2,0%
- Genomsnittlig räntebindningstid 3,3 år
- Genomsnittlig kapitalbindning 3,8 år
- Genomsnittlig kreditprislöptid 3,2 år

Inkomstskatt

- Aktuell skatt 165 MSEK
- Uppskjuten skatt 950 MSEK
- Effektiv betald skatt 9%

Balansräkning 31 december, 2019

Mkr	31 dec 2019	
Förvaltningsfastigheter	95 168	22 363 kr/kvm och 5,1% yield
Goodwill	1 691	
Leasingavtal; nyttjanderätt	846	
Övriga tillgångar	1 107	
Likvida medel	173	
Summa tillgångar	98 985	
Eget kapital	43 777	NNNAV 46 223 Mkr/180 kr
Uppskjuten skatteskuld	10 153	NAV 53 165 Mkr/195 kr
Derivat	715	
Räntebärande skulder	5	Belåningsgrad 43%
Leasingavtal	40 826	
Övriga skulder	846	
Summa eget kapital och skulder	98 985	

NAV

IDAG

Eget kapital enligt balansräkningen	43 777
Återläggning:	
- Goodwill; uppskjuten skatt	-1 480
- Derivat	715
- Uppskjuten skatt	10 153

EPRA NAV 53 165

D:o kr/aktie 195

Avdrag:	
- Derivat	-715
- Uppskjuten skatt, marknadsvärde 5,8%	-3 227
- Goodwill: United Spaces	0

EPRA NNAV 49 223

D:o kr/aktie 180

IMORGON

Eget kapital enligt balansräkningen	43 777
Återläggning:	
- Goodwill; uppskjuten skatt	-1 480
- Derivat	715
- Uppskjuten skatt	10 153

EPRA NRV 53 165

D:o kr/aktie 195

Avdrag:	
- Derivat	0
- Uppskjuten skatt, marknadsvärde 3,4%	-1 925
- Goodwill: United Spaces	-211

EPRA NTA 51 029

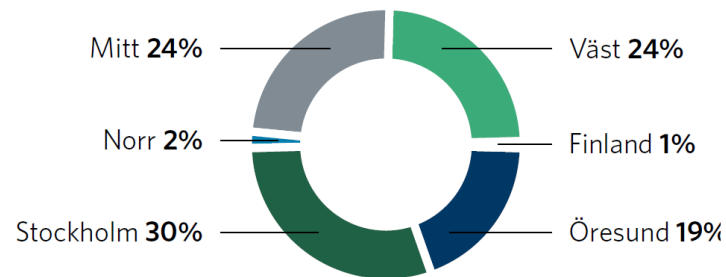
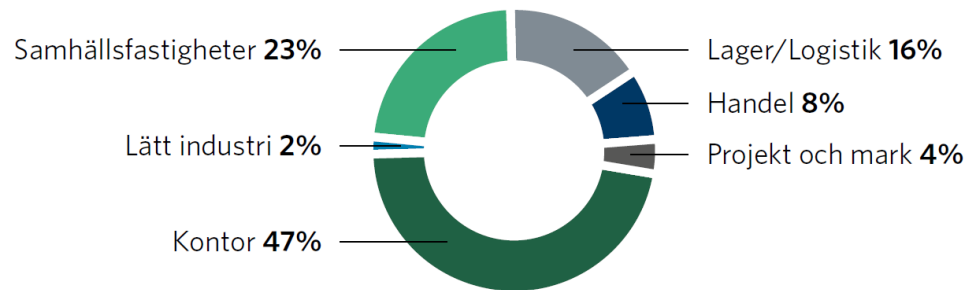
D:o kr/aktie 187

Eget kapital enligt balansräkningen	43 777
- Goodwill	-1 691

EPRA NDV 42 086

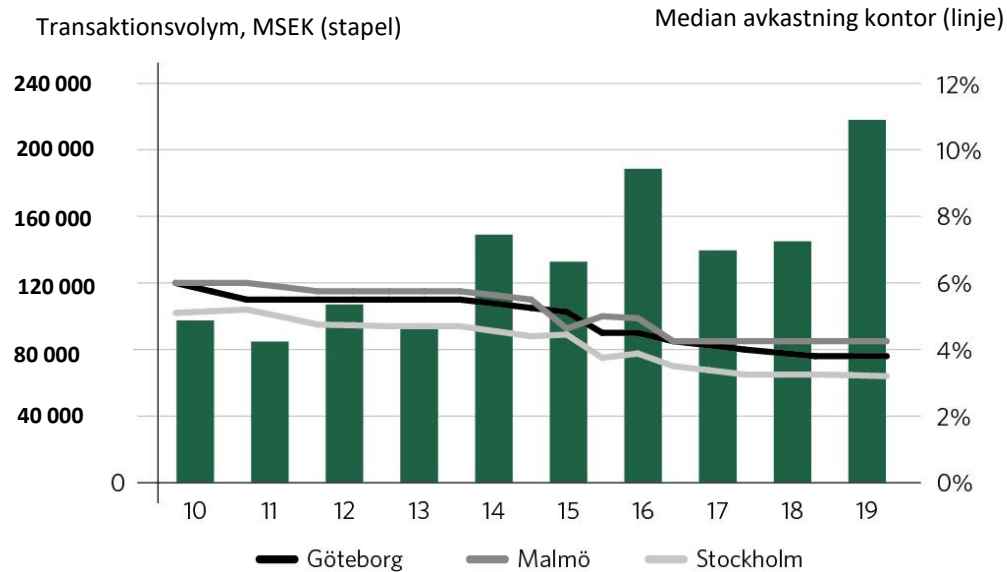
D:o kr/aktie 154

Fastighetsmarknad – fastighetsvärde per kategori och region



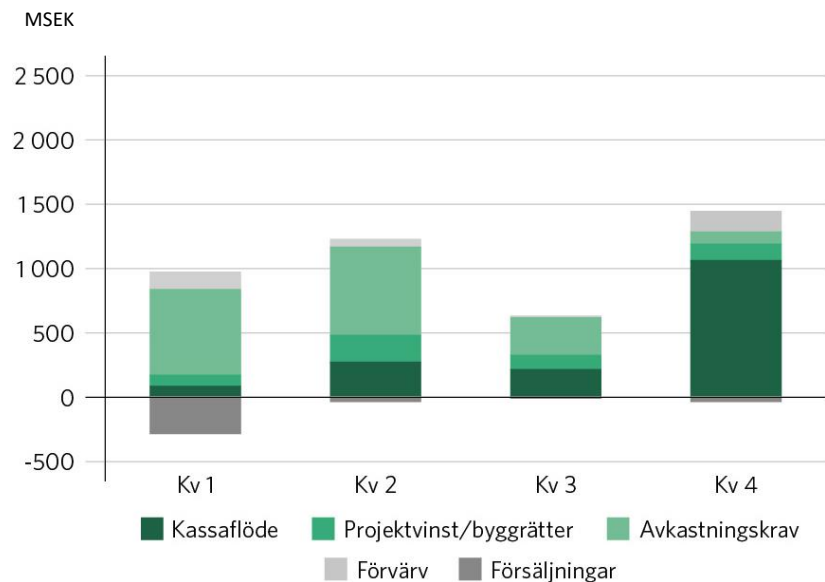
Kategori	Värde	D:o fördelning	Tkvm	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield Q4, 2019	Värderingsyield Q4, 2018
Kontor	44 667	47%	1 607	38%	27 796	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	21 716	23%	703	17%	30 882	4,8%	5,0%
Lager/logistik	15 390	16%	1 209	29%	12 729	5,6%	5,8%
Handel	7 242	8%	375	9%	19 294	5,8%	5,9%
Lätt industri	2 119	2%	181	4%	11 724	6,6%	6,9%
Projekt och mark	4 034	4%	180	3%	-	-	-
Totalt	95 168	100%	4 225	100%	22 363	5,1%	5,3%

Fastighetsmarknaden



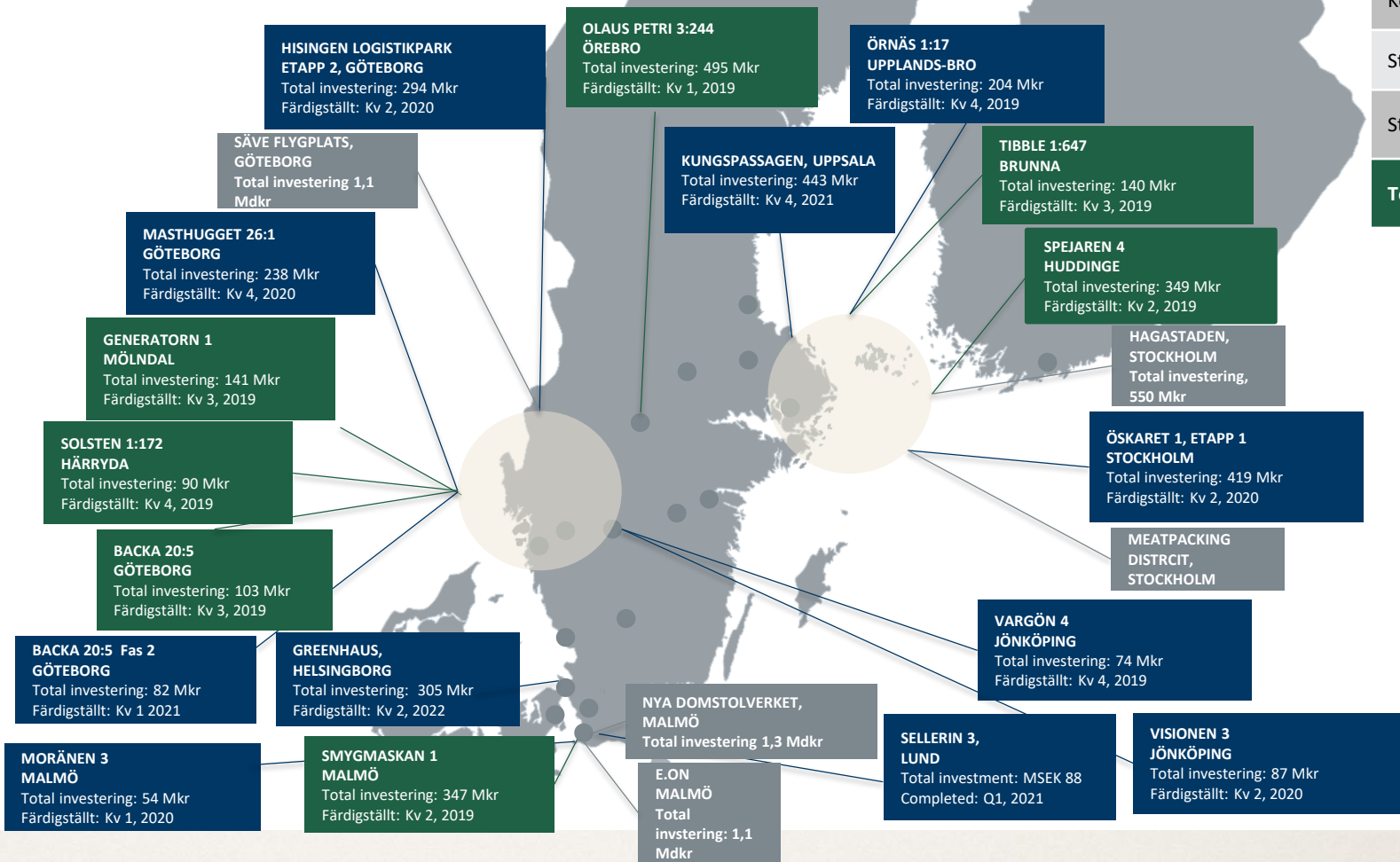
- Rekord i transaktionsvolym
- Ökad internationellt intresse
- Historiskt låg avkastning
- Fortsatt stark efterfrågan
- Brist på objekt

Värdering



	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Intern värdering	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599
- varav extern värdering	52 713	49 667	43 277	40 642	23 539	21 383
Extern värdering – Forum	51 790	48 354	43 147	41 180	23 581	21 109
Andel extern av intern	55%	56%	53%	57%	56%	57%
Extern vs intern	-923	-1 313	-130	538	42	-274
D:o i %	-1,8%	-2,7%	-0,3%	1,3%	0,2%	-1,3%
Bruttoavvikelse positiva	1 181	995	1 328	1 563	696	620
Bruttoavvikelse negativa	-2 104	-2 317	-1 458	-1 025	-654	-894
Genomsnittlig avvikelse	6,2%	6,7%	6,4%	6,4%	5,7%	7,1%

Castellums projektportfölj Kv 4, 2019



Projektportfölj, Kv 4 2019	Mkr
Kommande projekt	10 000
Större pågående projekt	2 433
Större färdigställda projekt	1 806
Totalt	14 259

- Planerade
- Pågående
- Färdigställda/delvis inflyttade

Castellums projektportfölj

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde Kr/kvm	Uthyrningsgrad Jan, 2020	Total inv. inkl. mark, Mkr	Färdigställt	Kategori
Pågående projekt							
Öskaret 1, Stockholm	10 481	60	5 550	28%	638	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	12 166	32	2 750	69%	443	Kv 4 2021	Ombyggnation kontor
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	11%	305	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Hisingen logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	238	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	54%	204	Kv 1 2020	Nybyggnation lager/logistik
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40%	88	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhandel
Visionen 3 fd 1, Jönköping	5 155	10	1 850	80%	87	Kv 2 2020	Nybyggnation kontor
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100%	82	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	73%	54	Kv 1 2020	Nybyggnation handel/lätt industri
Totalt projekt > 50 Mkr					2 433		
Planerade projekt inom 12-24 månader							
E.ON & Domstolsverket					2 400		
Möjliga projekt med start inom 12-24 månader					7 600		
Totalt planerade projekt					10 000		
Total					12 433		

DOMSTOLSVERKET

Malmö



25 000 kvm

~ 1,2 miljarder kr





GREENHAUS
HELSINGBORG



KUNGSPASSAGEN
UPPSALA



EMIGRANTEN
GÖTEBORG



SELLERIN
LUND



SÄVE FLYGPLATS

GÖTEBORG

3,3 miljoner kvm

800 000 kvm kapacitet

(nyttjande av hälften av ytan)

~ 8,5 miljarder kr

United Spaces

- Befintliga på 4 platser (13 600 kvm)
- Expansion: 4 platser (11 800 kvm)
- Uppsala
- Stockholm
- Helsingborg
- Göteborg



Castellums finansieringsvillkor, Kv 4, 2019

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



Castellums aktiviteter på finansieringssidan, jan-dec 2019


	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	Omförhandlat: Ca. 7 800 Mkr Avslutat: Ca. 1 600 Mkr	SEK-MTN Rambelopp höjt till 20 000 Mkr Emitterat: 4 100 Mkr Löptider: 2, 3, 4, 5, 6, 7 och 10 år Rörlig ränta: 3 000 Mkr Förfall: 3 300 Mkr EMTN: Emitterat: 850 MNOK, 10 år, fast ränta 400 MEUR, 7 år, fast ränta	Utestående nominell volym halverad sedan våren 2018
Rambelopp	Ca. 27 900 Mkr	SEK-MTN: 20 000 Mkr EMTN: 2 000 MEUR	10 000 Mkr
Varav nyttjat	Ca. 8 000 Mkr	SEK-MTN: 17 300 Mkr EMTN: 986 MEUR	5 138 Mkr





UTBLICK

- Tillväxt
- En starkare balansräkning
- Ökande projektportfölj
- Ökad produktivitet
- Starka marknader



Q&A



CASTELLUM