



Q3



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2018

Summering Q3, 2018

Stark marknad

Rekordstarkt resultat

Ökande projektportfölj

Castellum januari-september 2018

Förvaltningsresultat
2 219 Mkr, 8,12 kr/aktie, + 13%

EPRA NAV
168 kr/aktie, +18%

Investering, netto
+3 009 Mkr

Nettouthyrning + 157 Mkr
(E.ON och Domstolsverket + 146 Mkr)

Belåningsgrad 46%
Räntetäckningsgrad 451%

Resultaträkning Q3, 2018

Mkr	januari- september 2018		januari- september 2017	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	4 488	~ 1 383 kr/kvm	4 342	~ 1 338 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 347	93,1%	- 476	90,5%
Fastighetskostnader	- 1 176	~ 360 kr/kvm	- 1 135	~ 347 kr/kvm
Driftsöverskott	2 965		2 731	
Centrala administrationskostnader	- 113		- 114	
Räntenetto	- 633	2,1%	- 661	2,4%
Förvaltningsresultat	2 219	8,12 kr/aktie	1 956	7,16 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>13%</i>		<i>6%</i>	
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-		- 5	
Värdeförändring Fastigheter	3 150		2 069	
Värdeförändring Derivat	202		204	
Skatt	- 520		- 800	
Periodens resultat	5 051	18,49 kr/aktie	3 424	12,53 kr/aktie

Driftsöverskott

Driftnetto
2 965

+ 234/ +9%

Belopp i Mkr

Intäkter

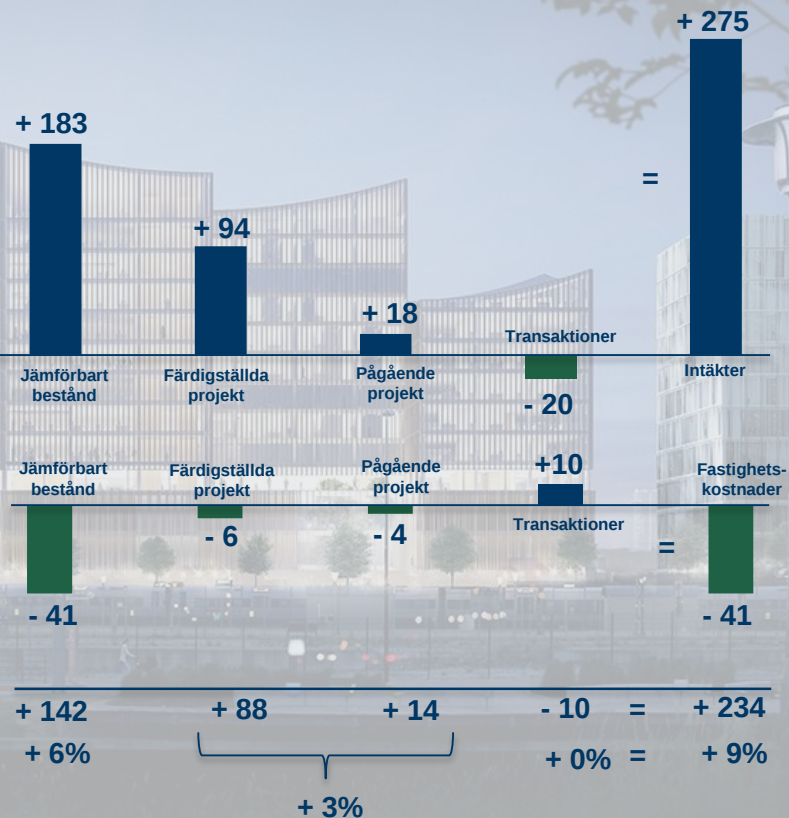
4 141

+ 275/ +7%

**Fastighets-
kostnader**

- 1 176

- 41/ - 4%



Summering Q3, 2018



Hyresmarknad
inkl. resultaträkning



Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning



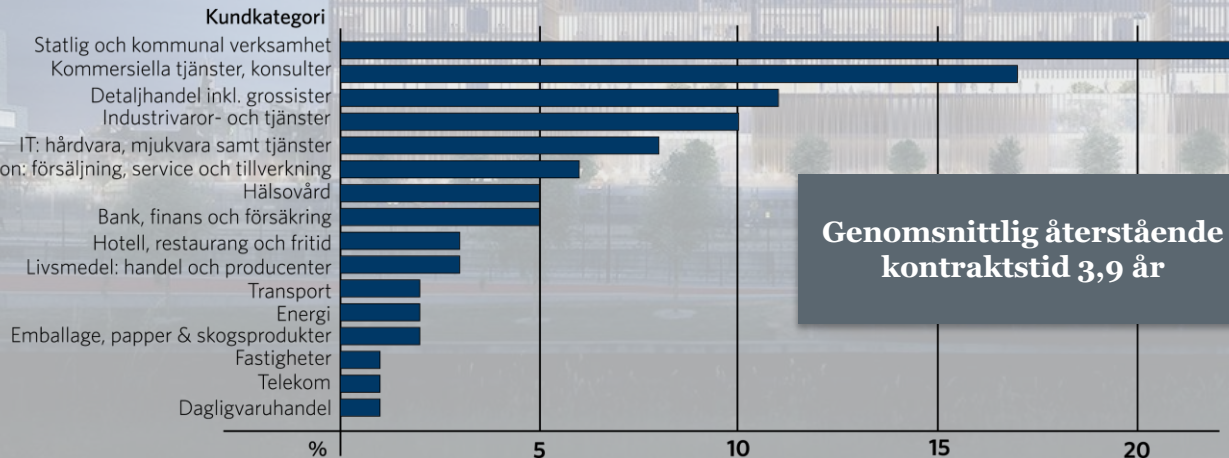
Finansmarknad

Intäkter

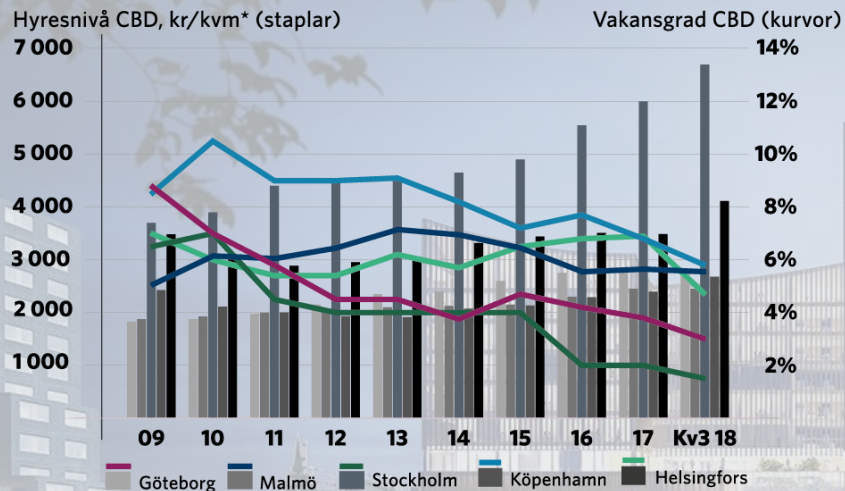
Mkr	jan-sept 2018	jan-sept 2017	Förändring %
Jämförbart bestånd	3 744	3 561	5,1%
Projektfastigheter	229	118	-
Summa bestånd	3 973	3 679	8,0%
Transaktion	168	187	-
Intäkter	4 141	3 866	7,1%



Hyrestillväxt	3,3%
Vakans	1,6%
Lösen av hyresavtal	0,2%
Hyresavtal	5,1%



Hyresmarknad – kontor



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

Toppphyror

Göteborg
3 400
SEK/kvm

Köpenhamn
2 400
DKK/kvm

Örebro
2 400
SEK/kvm

Malmö
3 000
SEK/kvm

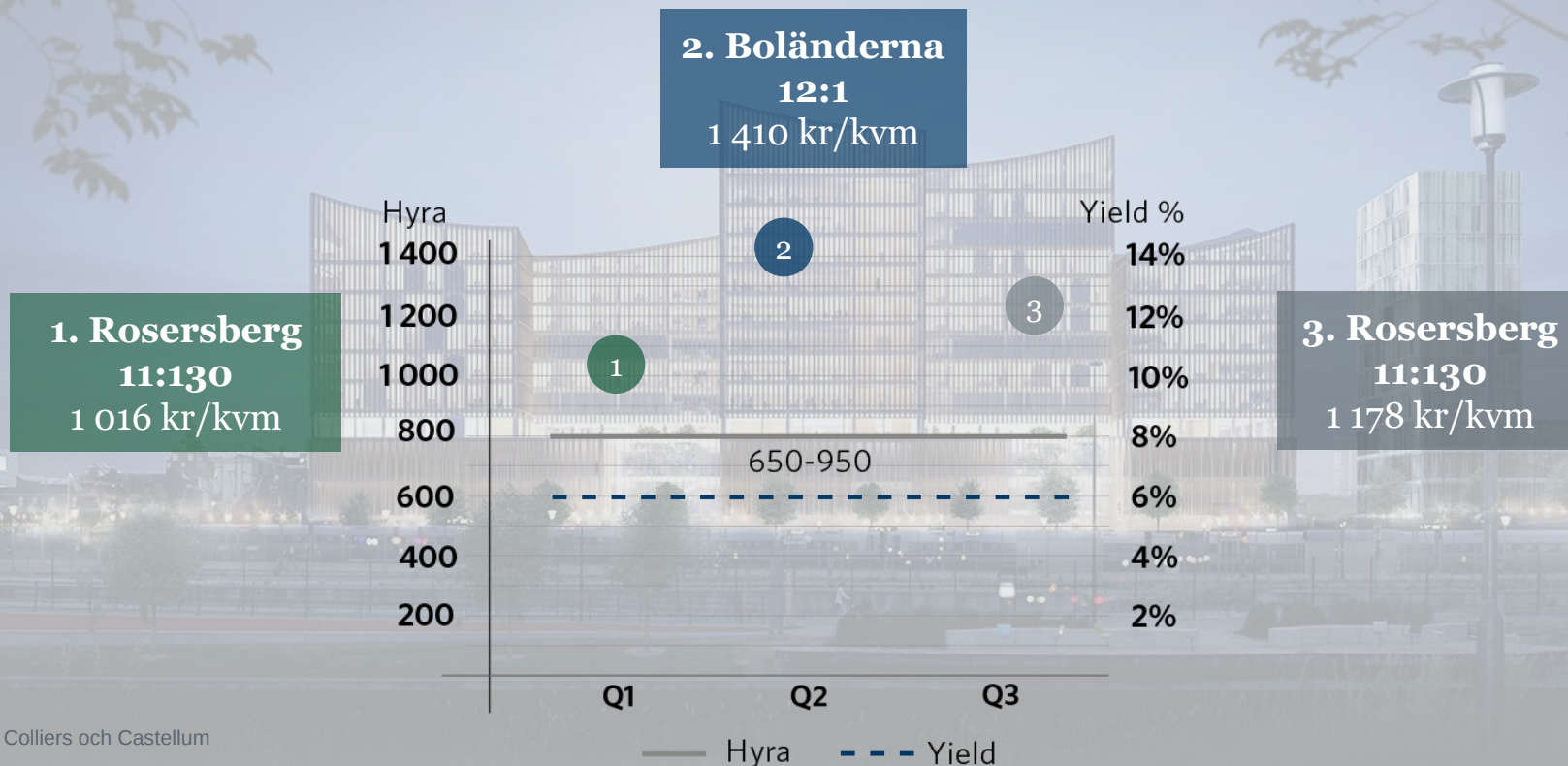
Uppsala
3 000
SEK/kvm

Stockholm
9 000
SEK/kvm

Helsingfors
402
EUR/kvm

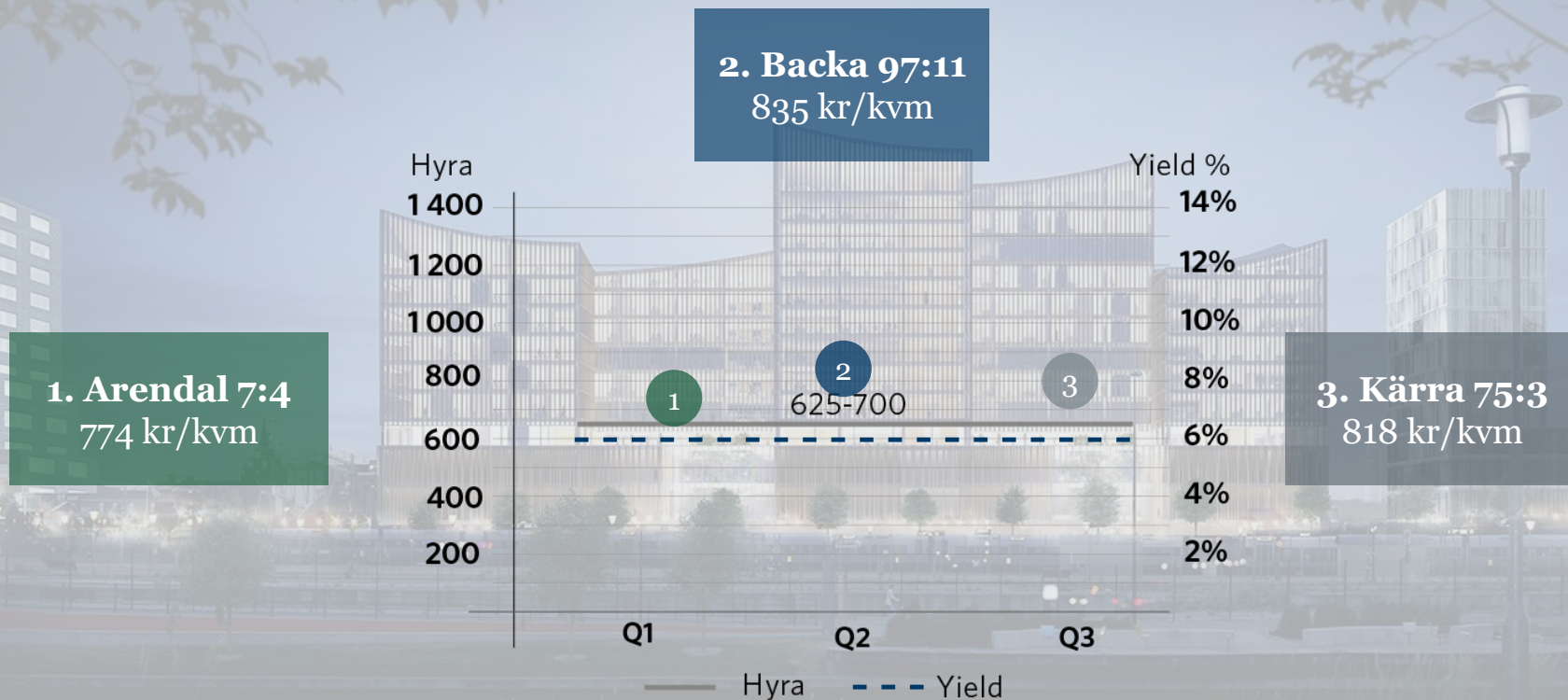
Källa: Newsec och Castellum

Hyresmarknad – logistik/last mile 2018, Stockholm



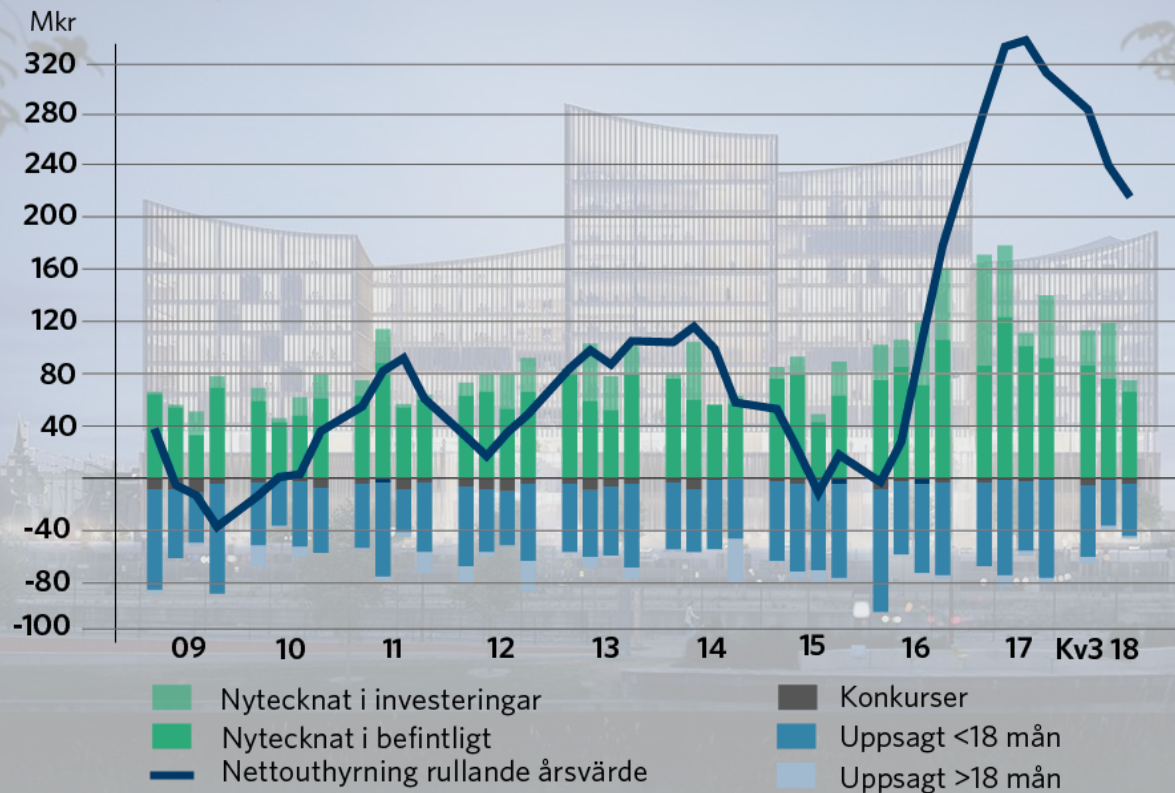
Källa: Colliers och Castellum

Hyresmarknad – logistik/last mile 2018, Göteborg



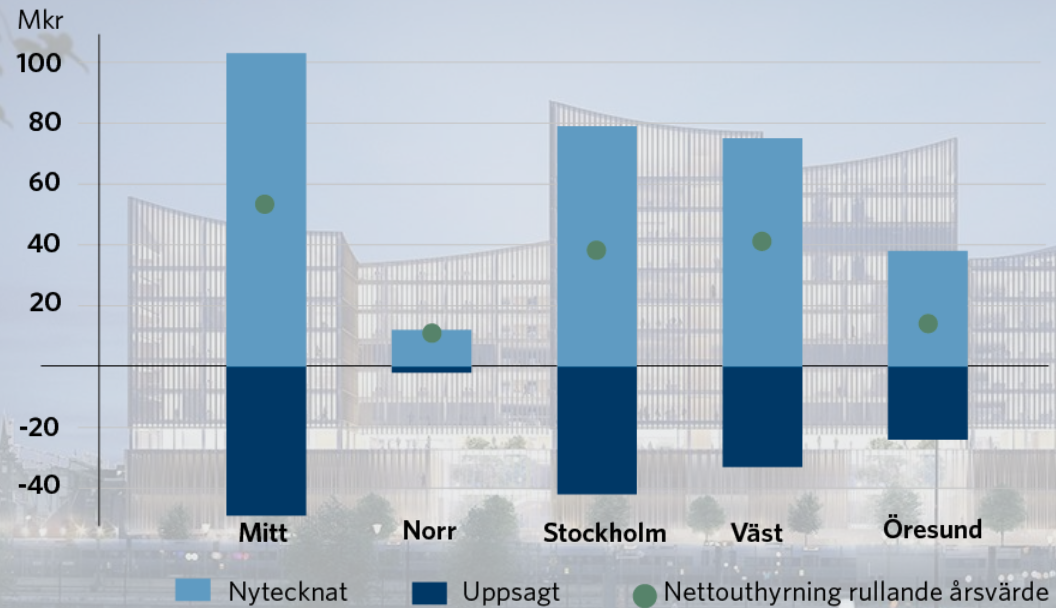
Källa: Colliers och Castellum

Nettouthyrning*



* E.ON och Domstolsverket ca 146 Mkr, exkluderat.

Nettouthyrning per region Q3, 2018



Fastighetskostnader

Kostnadstyp

Drift
- 34 Mkr

Fastighets-
skatt
- 4 Mkr

Fast.admin
-3 Mkr

= - 41 Mkr

Aktiviteter

Like-for-like
- 41 Mkr

Projekt
+ 10 Mkr

Transaktion
- 10 Mkr

= - 41 Mkr

Räntenetto

Löptid	Räntederivat						Utgående portfölj snittränta	Genomsnittlig räntebindning
	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta, Mkr	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	32 297	0,9%	2 350	1,5%	- 19 455	- 0,2%	2,3%	0,2 år
1 - 2 år	1 900	1,3%	4 255	1,6%	-	-	1,5%	1,6 år
2 - 3 år	3 901	1,4%	2 750	2,5%	-	-	1,9%	2,5 år
3 - 4 år	1 500	2,1%	2 450	1,1%	-	-	1,5%	3,4 år
4 - 5 år	749	1,7%	2 300	2,8%	-	-	2,5%	4,5 år
5 - 10 år	299	2,3%	5 350	2,4%	-	-	2,6%	6,8 år
Summa	40 646	1,0%	19 455	2,0%	- 19 455	- 0,2%	2,1%	2,3 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

Skatt

Skatteberäkning 2018-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 219	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 804	804
ombyggnationer	- 434	434
Övriga skattemässiga justeringar	- 97	- 133
Skattepliktigt förvaltningsresultat <i>aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	884 194	1 105
Försäljning fastigheter	101	- 308
Värdeförändringar fastigheter	-	3 087
Värdeförändringar derivat	202	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 187	3 884
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 261	- 1 261
Skattepliktigt resultat	11	5 060
Periodens skatt 22%	- 2	- 1 113
Omvärdering uppskjuten skatt	-	595
Skatt enligt resultaträkningen	- 2	- 518

Lag sänkt bolagsskatt och ränteavdragsbegränsning

- Beslut av riksdagen 13/6, ikraftträdande 1/1-2019, +595 Mkr i uppskriven skatteintäkt
- Sänkt bolagsskatt i två steg 21,4% fr.o.m. 2019 för att fr.o.m. 2021 sänkas till 20,6%
- Max avdrag 30%
- Skattepliktigt EBITDA
(Resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer)

Summering Q3, 2018



**Hyresmarknad
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning**

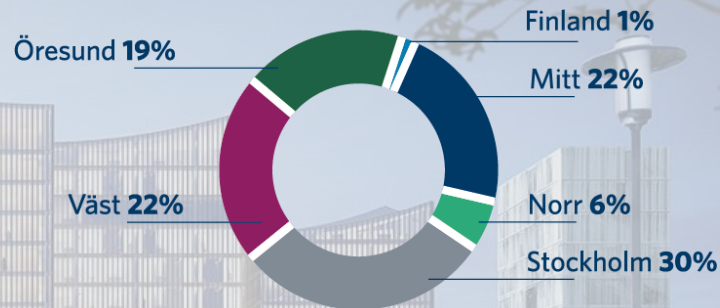
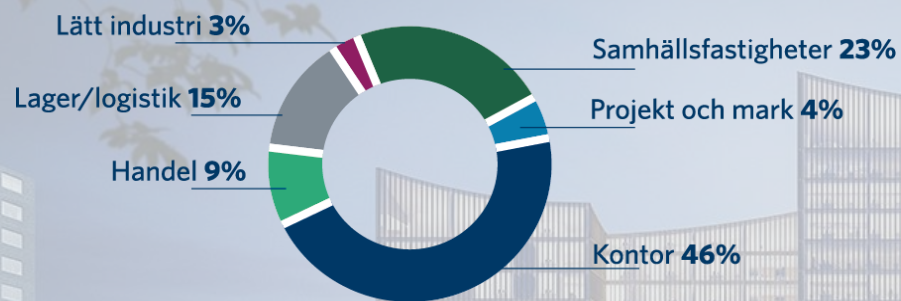


Finansmarknad

Balansräkning

Mkr	2018-09-30	
Förvaltningsfastigheter	87 473	~ 19 333 kr/kvm och 5,3% yield
Goodwill	1 659	
Övriga tillgångar	913	
Summa tillgångar	90 045	
Eget kapital	37 371	NNNAV 41 809 Mkr/153 kr
Uppskjuten skatteskuld	8 934	NAV 45 772 Mkr/ 168 kr
Derivat	1 126	
Övriga avsättningar	3	
Räntebärande skulder	40 697	Belåningsgrad 46%
Övriga skulder	1 914	
Summa eget kapital och skulder	90 045	

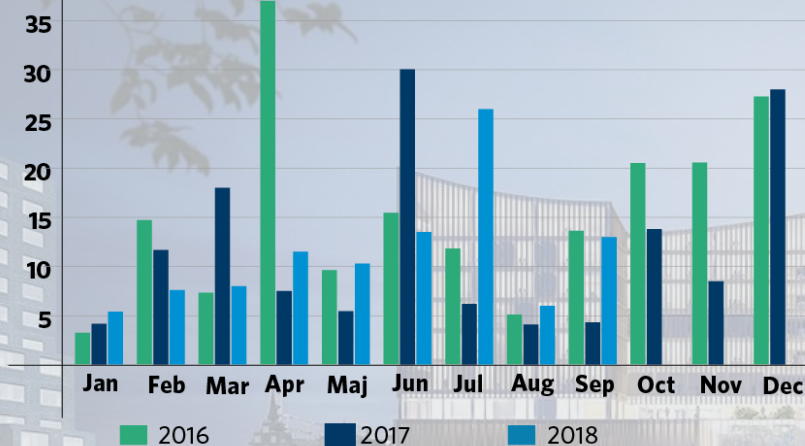
Fastighetsvärde per kategori och region



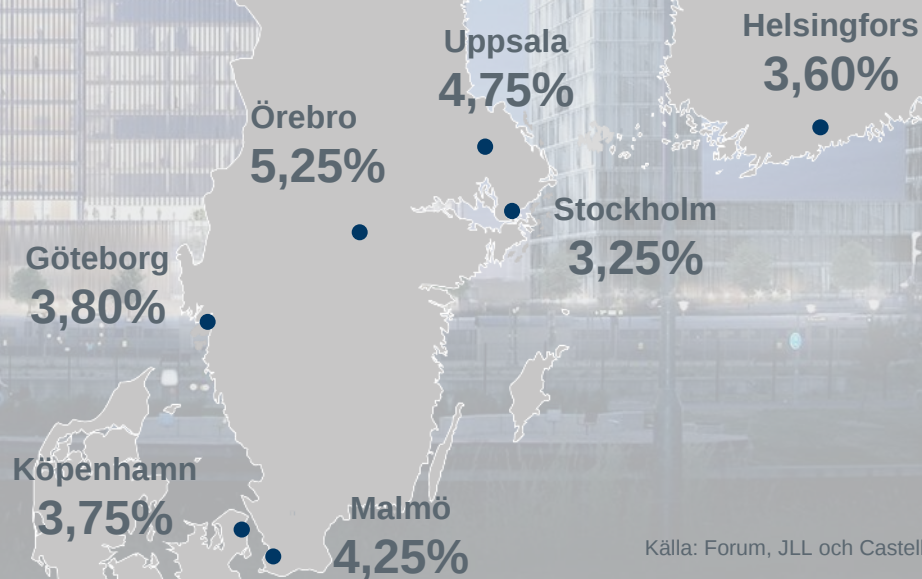
Kategori	Värde	D:o fördelning	Kvm	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield
Kontor	40 255	46%	1 670	38%	24 109	5,1%
Samhällsfastigheter	20 301	23%	729	16%	27 844	4,9%
Lager/logistik	13 076	15%	1 249	28%	10 468	6,1%
Handel	7 573	9%	434	10%	17 441	6,0%
Lätt industri	2 308	3%	238	5%	9 717	7,0%
Projekt och mark	3 960	4%	115	3%	-	-
Totalt	87 473	100%	4 435	100%	19 333	5,3%

Fastighetsmarknad – kontor

Miljarder kr

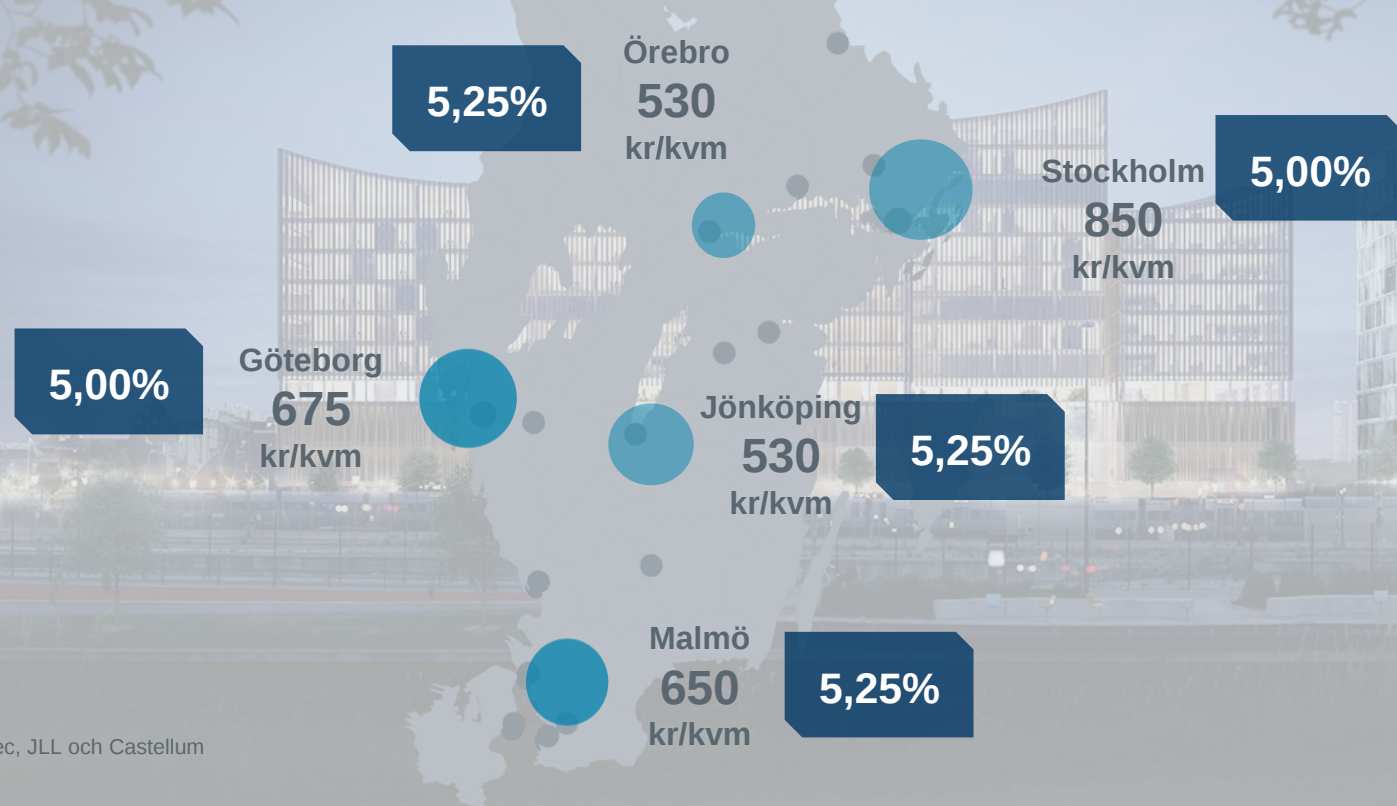


Källa: Newsec



Källa: Forum, JLL och Castellum

Castellums logistiklägen i Sverige



Källa: Newsec, JLL och Castellum

Nya Domstolsverket, Malmö

Malmö Centralstation

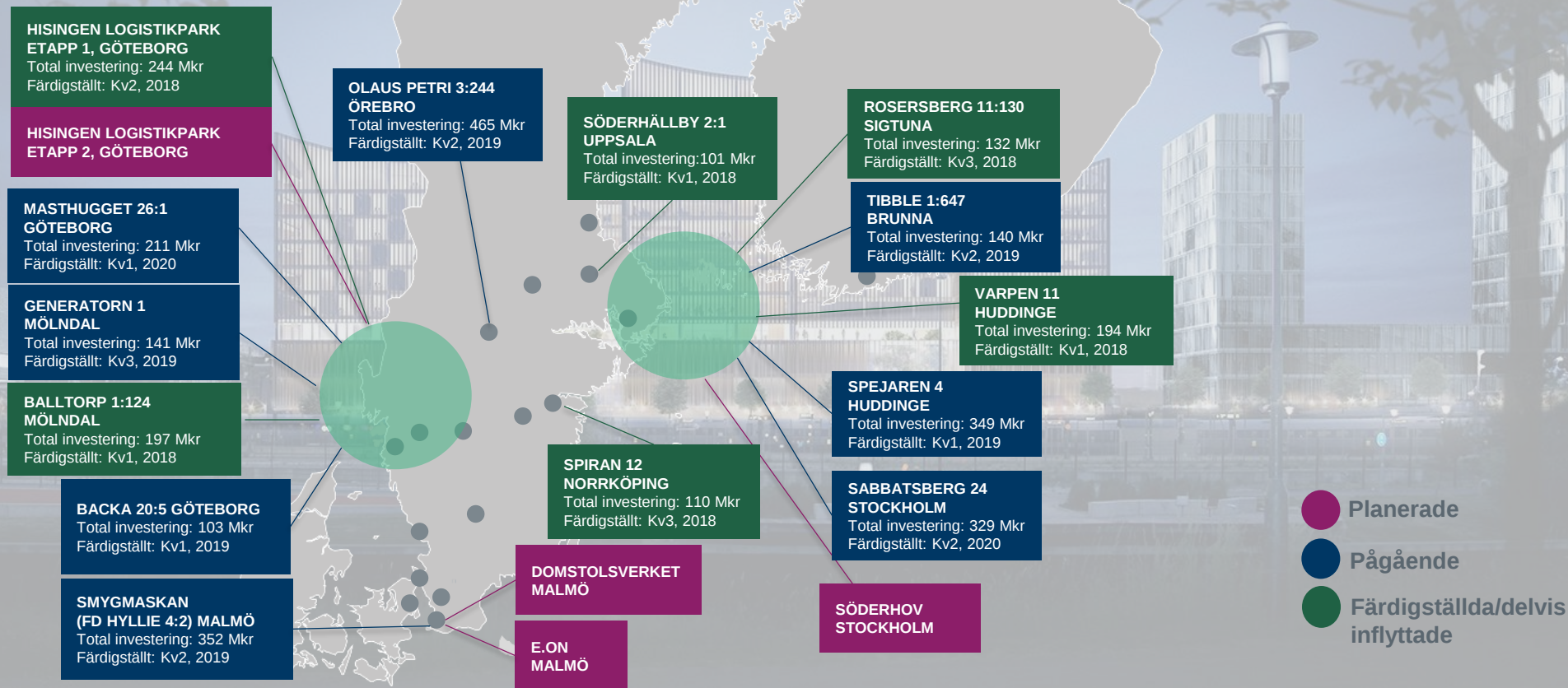
Domstolsbyggnaden



E.ON



Castellums projektportfölj



Summering Q3, 2018



**Hyresmarknad
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad
inkl. balansräkning**



Finansmarknad

Finansieringsvillkor

	Bank	MTN's	CP's
Likviditet/volym	God	Relativt God	Relativt God
Kreditlöptid	3 - 5 år	Fokus mot något kortare löptider (2 - 3 år)	Fokus 1 - 4 mån < 1 år
Kreditmarginaler	Stabila	Viss uppåtgående tendens på senare tid	Viss uppåtgående tendens på senare tid

Aktiviteter 2018 på finanseringssidan

	Bank	Obligationer	Företagscertifikat
	Omförhandlat: Cirka 7 100 Mkr Avslutat: 6 500 Mkr EIB-facilitet utnyttjad i form av ett lån om ca 750 Mkr	Rambelopp höjt till 18 000 Mkr Emitterat: 4 375 Mkr Löptider: 2-7 år Rörlig ränta: 2 275 Mkr Fast ränta: 2 100 Mkr Förfall: 1 550 Mkr	Rambelopp höjt till 10 000 Mkr
Rambelopp	29 500 Mkr	18 000 Mkr	10 000 Mkr
Varav nyttjat	15 400 Mkr	17 000 Mkr	8 242 Mkr



Q&A



För mer information, kontakta:

Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB

ulrika.danielsson@castellum.se

Tel: 031-60 74 74