



Hög aktivitet
i portföljen

Q1

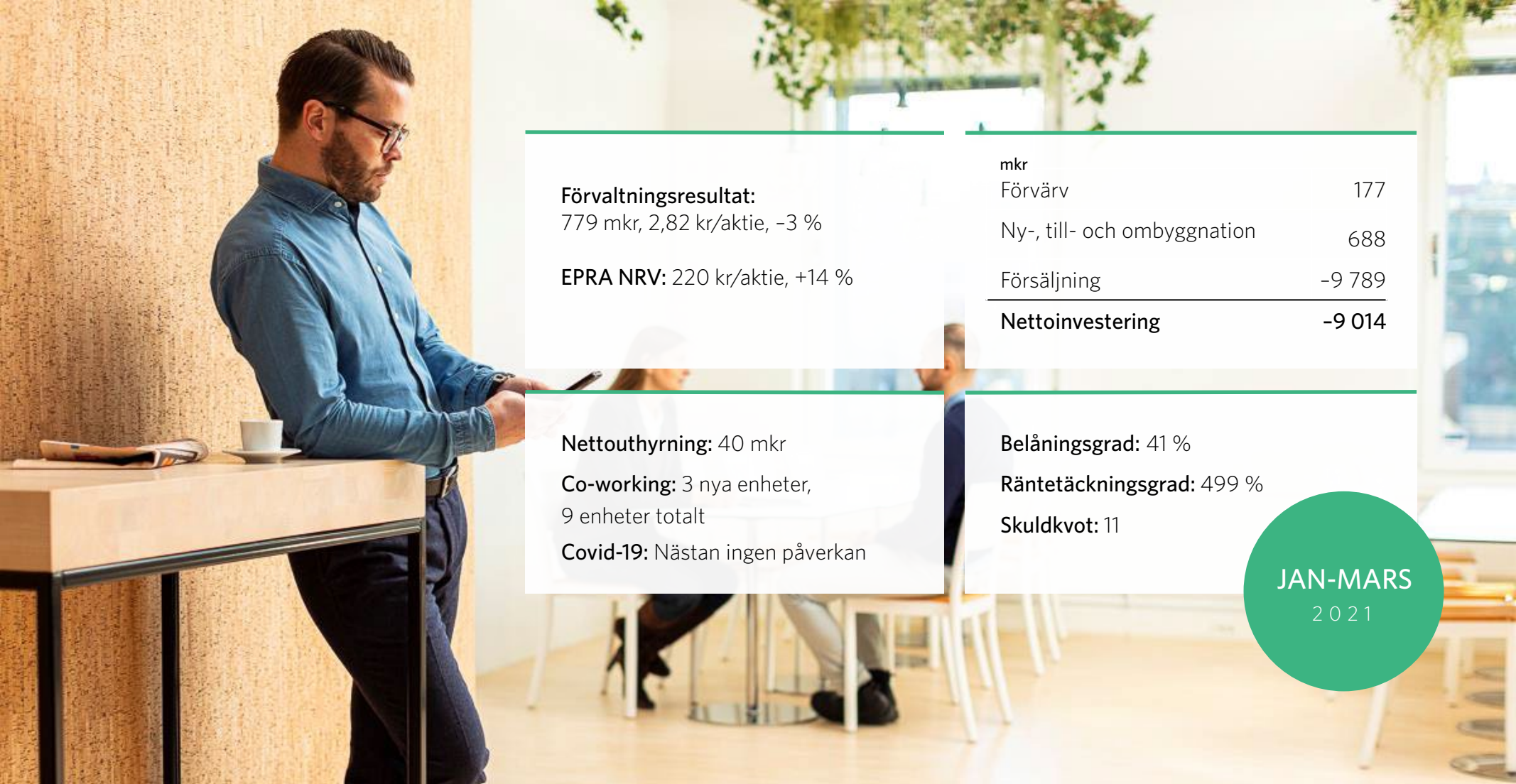
**DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS**

HENRIK SAXBORN, VD
ULRIKA DANIELSSON, CFO



Q1 i korthet

- Starkt resultat – periodens resultat 4 mdkr.
- Transformation av portföljen – försäljning med starkt resultat till bokfört värde och nya projekt påbörjades.
- Motståndskraft mot pandemin – begränsade effekter.
- Stark nordisk platform – investeringskapacitet.



Förvaltningsresultat:

779 mkr, 2,82 kr/aktie, -3 %

EPRA NRV: 220 kr/aktie, +14 %

mkr

Förvärv 177

Ny-, till- och ombyggnation 688

Försäljning -9 789

Nettoinvestering -9 014

Nettouthyrning: 40 mkr

Co-working: 3 nya enheter,
9 enheter totalt

Covid-19: Nästan ingen påverkan

Belåningsgrad: 41 %

Räntetäckningsgrad: 499 %

Skuldkvot: 11

JAN-MARS

2021

EU:s taxonomi – preliminär guidande information första kvartalet 2021

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

Endast preliminära data för att guida marknaden utifrån Castellums nuvarande kunskap om vilka nyckeltal som kommer vara styrande för förvaltningsfastigheter.

Castellum
är ett av de
mest hållbara
fastighetsbolagen
i Europa

Resultaträkning januari - mars 2021

mkr	jan-mars 2021		jan-mars 2020	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	1 603	1 649 kr/kvm	1 576	1 516 kr/kvm
Vakanser och rabatter	-102	92,9 %	-131	93,8 %
Fastighetskostnader	448	469 kr/kvm	-402	383 kr/kvm
Coworking netto	-6		-5	
Driftsöverskott	1 019		1,038	
Centrala administrationskostnader	-38		-37	
Räntenetto	-195	1,7 %/1,9 %	-200	1,9 %/2,0 %
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-7		-7	
Förvaltningsresultat	779	2,82 kr/aktie	794	2,19 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	-3 %		9 %	
Värdeförändring Fastigheter	1 607		3	
Värdeförändring finansiell placering	491		—	
Värdeförändring Derivat	19		-167	
Skatt	944		-148	
Periodens resultat	3 840	13,90 kr/aktie	482	1,76 kr/aktie

Hyresintäkter och fastighetskostnader

UTVECKLING INTÄKTER

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

JÄMFÖRBARA KATEGORIER

Förä. %, Q1 2021 jfrt. med Q1 2020	Hyresintäkter
Kontor	0,4 %
Samhällsfastigheter	2,0 %
Lager/Logistik	1,4 %
Handel	2,2 %
Lätt industri	3,5 %
Totalt	+1,0 %

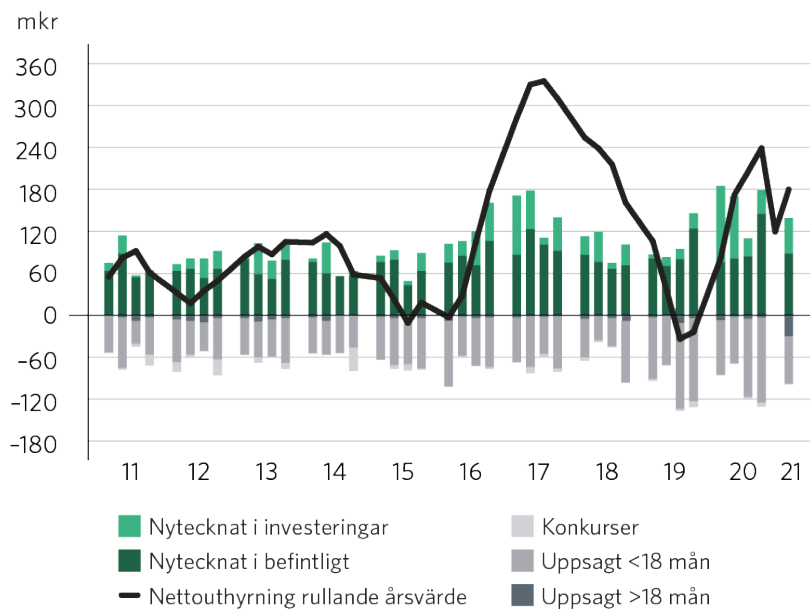
UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

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

- Jämförbara hyresintäkter +1,0 %
- Jämförbara fastighetskostnader +9 % p.g.a. ökade kostnader för värme, el och snöröjning

Hyresmarknad - nettouthyrning

NETTOUTHYRNING 2011 TILL Q1, 2021

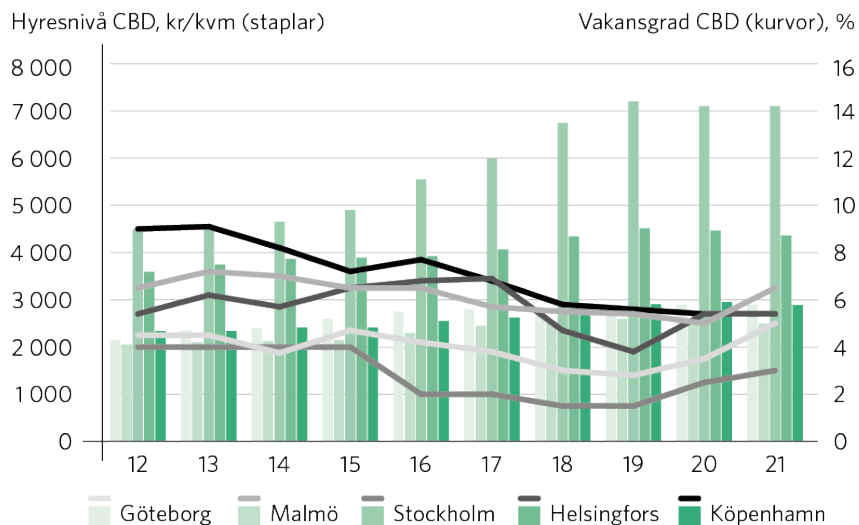


NETTOUTHYRNING JAN-MARS 2021

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

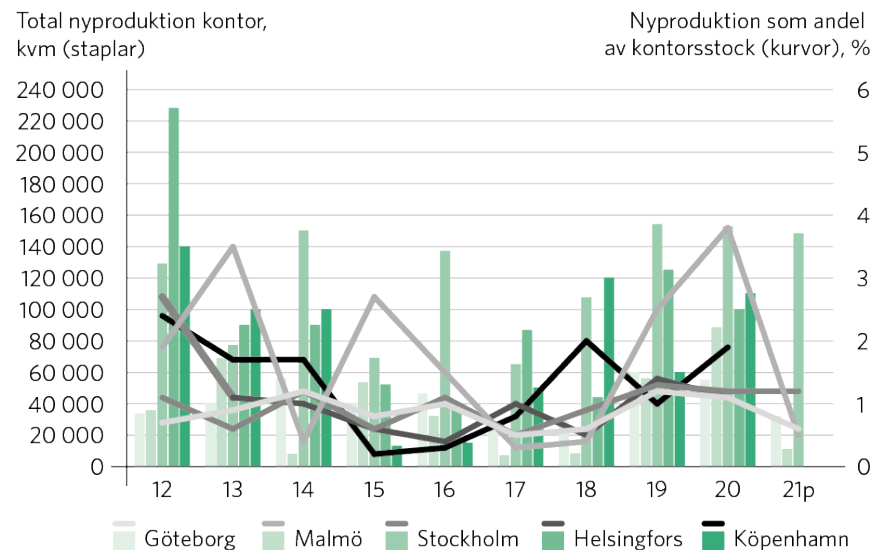
Hyresmarknad - hyresnivå och vakansgrad

HYRESNIVÅ OCH VAKANSGRAD



Källa: Newsec, JLL

NYPRODUKTION KONTOR



Källa: Newsec

- Coworking genom United Spaces expanderar i Stockholm, Göteborg och Uppsala under 2021.
- Under kvartalet förvärvade United Spaces 3 anläggningar i Stockholm om totalt ca 8 000 kvm och 350 medlemmar.
- Efter förvärvet har United Spaces 6 anläggningar i Stockholm och 9 totalt i Sverige.
- Vid slutet av året kommer United Spaces ha fler än 10 anläggningar i Sverige om totalt mer än 27 000 kvm.

UPPSALA

STOCKHOLM

GÖTEBORG

MALMÖ



UNITED SPACES

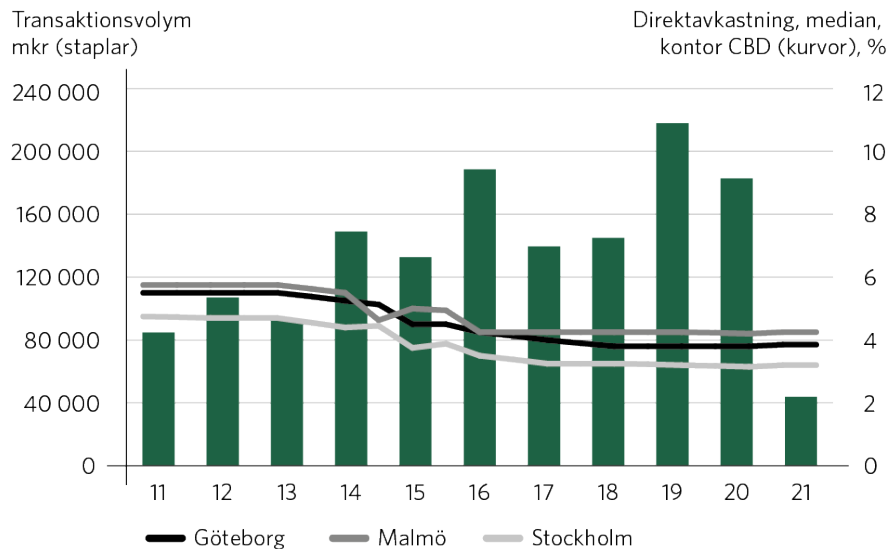
Balansräkning 31 mars 2021

mkr	31 mars 2021		31 dec 2020	
Förvaltningsfastigheter	95 816	25 638 kr/kvm och 4,9 % yield	103 042	23 549 kr/kvm och 5,0 % yield
Goodwill	1 673		1 673	
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 056		888	
Övriga tillgångar	9 856		4 152	
Likvida medel	1 203		161	
Summa tillgångar	109 604		109 916	
Eget kapital	49 921	NRV 220 kr/aktie	48 243	NRV 214 SEK kr/aktie
Uppskjuten skatteskuld	10 416	NTA 211 kr/aktie	11 376	NTA 205 kr/aktie
Derivat	720	NDA 179 kr/aktie	1 132	NDA 168 kr/aktie
Räntebärande skulder	42 824	Belåningsgrad 41 %	45 720	Belåningsgrad 44 %/43 % justerad
Leasingskuld	1 056		888	
Ej räntebärande skulder	4 667		2 557	
Summa eget kapital och skulder	109 604		109 916	

Betalning från den andra portföljen som såldes till Blackstone samt försäljning av fastigheten Sundby Overdrev i Danmark, ger en LTV på 38 % och en räntebärande nettoskuld på ca. 36 mdkr, allt annat lika.

Fastighetsmarknad

TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV



VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020
Kassaflöde	-93	-6
Projektvinst/Byggrätter	405	4
Avkastningskrav	736	—
Förvärv	0	5
Orealiserad värdeförändring	1048	3
<i>D:o i %</i>	<i>1,1%</i>	<i>0,0%</i>
Sales	559	—
Total	1607	3
<i>D:o i %</i>	<i>1,7%</i>	<i>0,0%</i>

Castellums projektportfölj 2021

1. Åseby 1:5
GÖTEBORG
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 301 mkr

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

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

4. Gamlestadens 22:14
GÖTEBORG
Ombyggnation kontor
Investering: 67 mkr

5. Heliumgasen 11
GÖTEBORG
Nybyggnation lager
Investering: 69 mkr

6. Sesamfröet 2
MÖLNDAL
Ombyggnation samhällsfastighet
Investering: 280 mkr

7. Götaland 5
JÖNKÖPING
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 325 mkr

8. Bollbro 15
HELSINGBORG
Ombyggnation samhällsfastighet
Investering: 125 mkr

9. GreenHaus
HELSINGBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr

10. Sellerin 3
LUND
Nybyggnation lager
Investering: 88 mkr

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

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

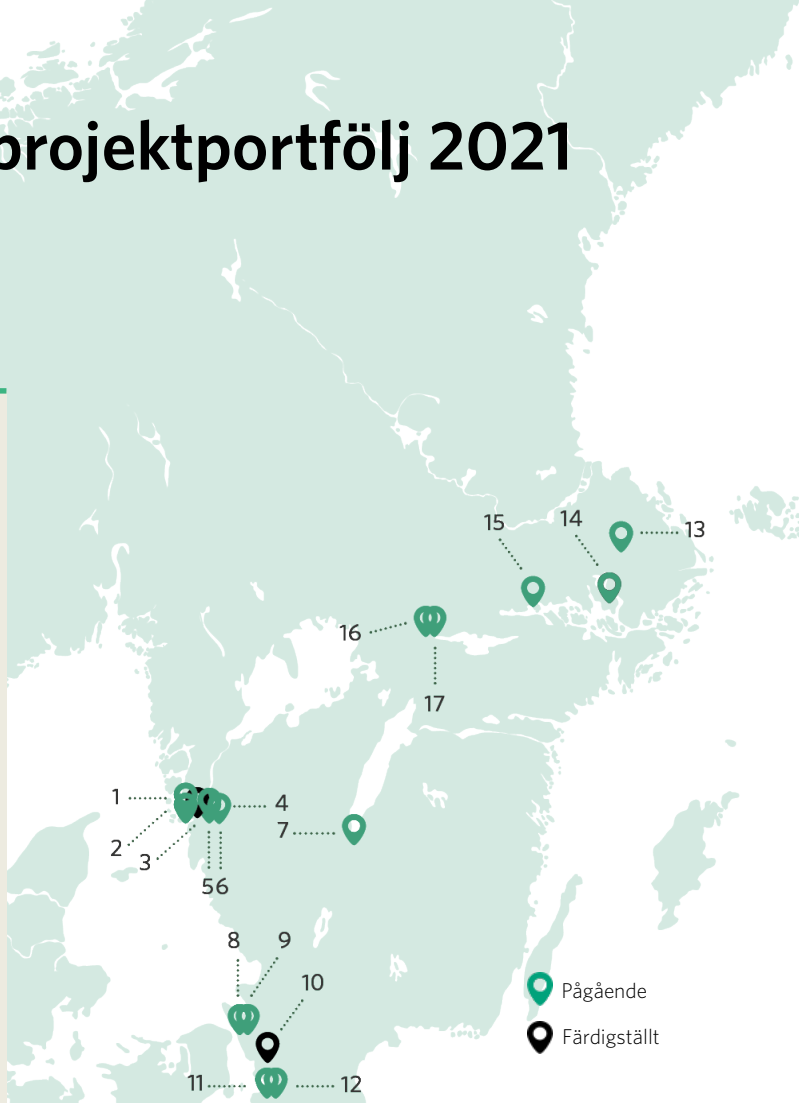
13. Dragarbrunn 21:1
UPPSALA
Om- och tillbyggnation kontor
Investering: 493 mkr

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

15. Verkstaden 14
VÄSTERÅS
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 198 mkr

16. Hissmontören 4
ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Investering: 118 mkr

17. Korsningen 1
ÖREBRO
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering: 227 mkr



Hög aktivitet i pågående projekt

	mkr
Pågående	5 385
- varav upparbetat	1 961
- varav återstår	3 424
Uthyrningsgrad	84 %
Yield on cost, genomsnittlig	5,8 %
Potentiell projektvinst	1 274



Möjliga projekt

Uthyrningsbar yta, kvm	1 500 000
- varav möjlig byggstart 2021-2025	718 765
Investeringsvolym, mkr	20 000
- varav Kontor	13 500
- varav Logistik	5 300
- varav Övrigt	1 200



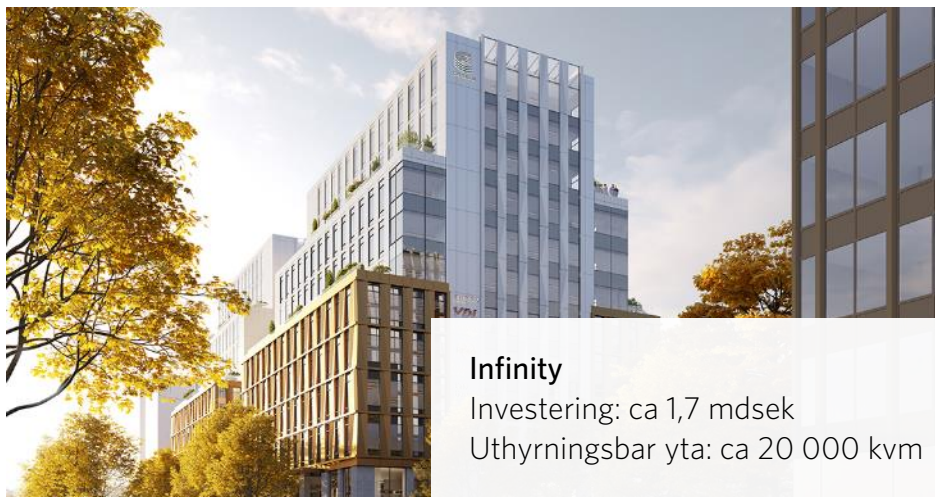
Markanvisning norra delen av Östra Nordstan

Byggrätt om ca 20 000-30 000 kvm bruttoarea för framför allt kontorsyta.



Brunna

Uthyrningsbar yta: ca 45 000 kvm på två platser



Infinity

Investering: ca 1,7 mdsek
Uthyrningsbar yta: ca 20 000 kvm

Castellums finansieringsvillkor Q1 2021

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	God	Mycket god (EMTN's) God (MTN's)	God
Kreditlöptid	2-5 år	SEK: 2-7 år EUR: 3-8 år	Fokus 1-3 månader
Kreditmarginaler	Relativt stabil	Stabilisering runt nivåer som gällde strax före covid-19 2020. Fastighetssektorn släpar fortfarande något.	Kreditspreadarna stabiliserades på något lägre nivåer än vid slutet av 2020.



Marknaden

- Kontorsmarknaden - stabil
- Logistikmarknaden - växande

Castellum

- Kapacitet att växa
- 20 mdkr i projektpipeline

UTBLICK

Q&A



CASTELLUM