

**Nordisk plattform  
inom kontor och  
logistik**



**Q2**

**HALVÅRSRAPPORT  
JANUARI-JUNI**

HENRIK SAXBORN, VD  
ULRIKA DANIELSSON, CFO



## Q2 i korthet

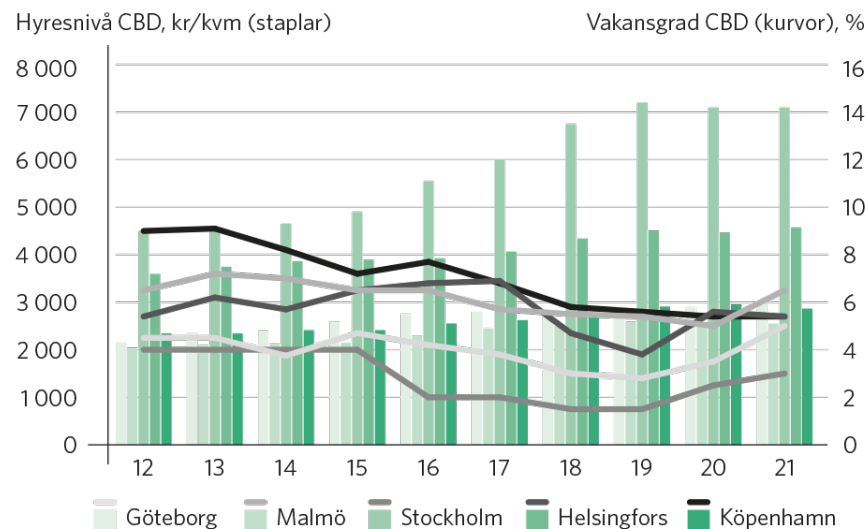
- Castellum – nu en nordisk plattform
- Starkaste halvårsresultatet någonsin
- Stark hyresmarknad
- Aktiv och attraktiv fastighetsmarknad



# Kontorsmarknad - hyresnivå och vakansgrad

- Viktigt med ökad anpassningsförmåga
- Ökad flexibilitet i avtal
- Ingen ytmässig minskning
- Positiva omförhandlingar
- Positiv nettouthyrning

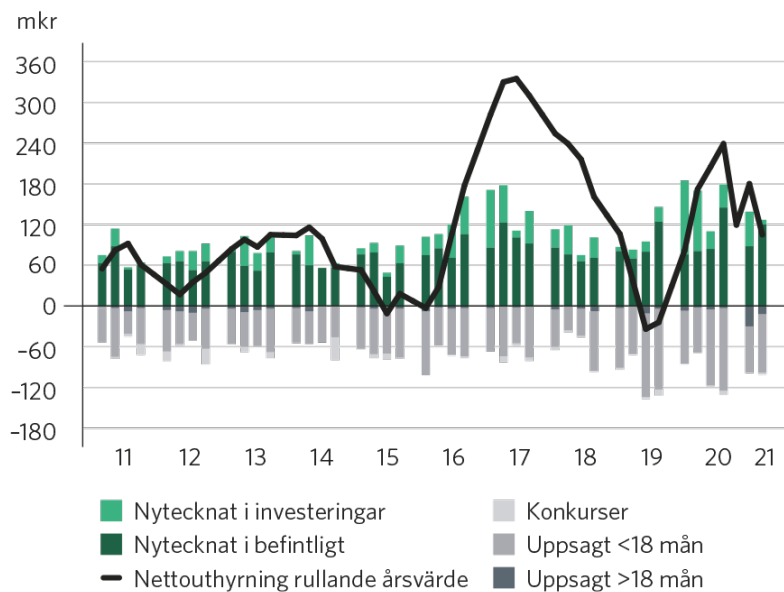
## HYRESNIVÅ OCH VAKANSGRAD



Källa: Newsec, JLL

# Kontorsmarknad - nettouthyrning

## NETTOUTHYRNING 2011-Q2 2021



## NETTOUTHYRNING JANUARI-JUNI 2021

| mkr           | Region |      |         |       |      |         | Totalt |
|---------------|--------|------|---------|-------|------|---------|--------|
|               | Mitt   | Väst | Öresund | Sthlm | Norr | Finland |        |
| Nytecknat     |        |      |         |       |      |         |        |
| Befintligt    | 69     | 42   | 37      | 49    | 1    | 10      | 208    |
| Investeringar | 4      | 43   | 11      | 0     | 0    | 0       | 58     |
| Totalt        | 73     | 85   | 48      | 49    | 1    | 10      | 266    |
| Uppsagt       |        |      |         |       |      |         |        |
| Befintligt    | -53    | -56  | -33     | -45   | -5   | -4      | -196   |
| Konkurser     | -4     | 0    | 0       | 0     | 0    | 0       | -4     |
| Totalt        | -57    | -56  | -33     | -45   | -5   | -4      | -200   |
| Nettouthyrn.  | 16     | 29   | 15      | 4     | -4   | 6       | 66     |
| D:o Q2 2020   | 52     | 4    | 134     | 6     | 1    | 3       | 200    |



# Logistikmarknaden

- Stark marknad med hög efterfrågan på nya och effektiva ytor
- Investeringar i Göteborgs-, Stockholms- och Malmö-områdena
- Kommer öka volymen av nya projekt

*Bild: Halvorsäng är en optimal plats för hantering av inkommande gods som lastas av Göteborgs Hamn.*





**Förvaltningsresultat:**

1 615 mkr, 5,88 kr/aktie, -5 %

**EPRA NRV:** 227 kr/aktie, +14 %

mkr

Förvärv 335

Ny-, till- och ombyggnation 1 679

Försäljning -11 000

---

**Nettoinvestering -8 986**

**Nettouthyrning:** 66 mkr

**Covid-19:** Obetydlig påverkan

**Omförhandlingar:** Tillbaka och positiva

**Belåningsgrad:** 38 %

**Räntetäckningsgrad:** 532 %

**Skuldkvot:** 10,7

**JAN-JUNE**  
2021

# Resultaträkning januari-juni 2021

| mkr                                    | jan-juni 2021 |                       | jan-juni 2020 |                      |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|
| Hyresvärde (fullt uthyrt)              | 3 139         | 1 629 kr/kvm          | 3 195         | 1 533 kr/kvm         |
| Vakanser och rabatter                  | -272          | 93,1 %                | -259          | 93,9 %               |
| Fastighetskostnader                    | -820          | 425 kr/kvm            | -761          | 363 kr/kvm           |
| Coworking netto                        | -13           |                       | -5            |                      |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>2 034</b>  |                       | <b>2 170</b>  |                      |
| Centrala administrationskostnader      | -77           |                       | -75           |                      |
| Räntenetto                             | -374          | 1,7 %/1,8 %           | -394          | 128 %/1,9 %          |
| Utdelning                              | 46            |                       | —             |                      |
| Leasingkostnad/tomträttsavgäld         | -14           |                       | -12           |                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>            | <b>1 615</b>  | <b>5,88 kr/aktie</b>  | <b>1 689</b>  | <b>6,18 kr/aktie</b> |
| <i>D:o tillväxt</i>                    | -5 %          |                       | 9 %           |                      |
| Värdeförändring fastigheter            | 3 122         |                       | 418           |                      |
| Värdeförändring finansiella tillgångar | 296           |                       | —             |                      |
| Nedskrivning goodwill                  | -53           |                       | —             |                      |
| Värdeförändring derivat                | 117           |                       | -209          |                      |
| Skatt                                  | 453           |                       | -364          |                      |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>5 550</b>  | <b>20,20 kr/aktie</b> | <b>1 534</b>  | <b>5,62 kr/aktie</b> |

# Hyresintäkter och fastighetskostnader

## UTVECKLING INTÄKTER

| mkr                | 2021<br>jan-juni | 2020<br>jan-juni | Förändring,<br>% |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd | 2 435            | 2 410            | +1,0 %           |
| Projektfastigheter | 161              | 166              |                  |
| Transaktioner      | 271              | 360              |                  |
| Coworking          | 69               | 63               |                  |
| <b>Intäkter</b>    | <b>2 936</b>     | <b>2 999</b>     | <b>-2,1 %</b>    |

## JÄMFÖRBARA KATEGORIER

| Förändring %, Q2 2021 jfrt. med Q2 2020 | Hyresintäkter |
|-----------------------------------------|---------------|
| Kontor                                  | 0,6 %         |
| Samhällsfastigheter                     | 0,9 %         |
| Lager/Logistik                          | 1,2 %         |
| Handel                                  | 4,1 %         |
| Lätt industri                           | -1,1 %        |
| <b>Totalt</b>                           | <b>1,0 %</b>  |

## UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

| mkr                                | 2021<br>jan-juni | 2020<br>jan-juni | Förändring,<br>% |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd                 | 511              | 483              | +5,8 %           |
| Projektfastigheter                 | 43               | 32               |                  |
| Transaktioner                      | 75               | 60               |                  |
| <b>Direkta fastighetskostnader</b> | <b>629</b>       | <b>575</b>       | <b>+9,4 %</b>    |
| Coworking                          | 82               | 68               |                  |
| Fastighetsadministration           | 191              | 186              |                  |
| Central administration             | 77               | 75               |                  |
| <b>Kostnader totalt</b>            | <b>979</b>       | <b>904</b>       | <b>+8,3 %</b>    |

- Jämförbara hyresintäkter +1,0 %
- Jämförbara fastighetskostnader +6 % p.g.a. ökade kostnader för värme, el och snöröjning



# Större transaktioner

mdkr

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Entra-aktier                 | +3,80                     |
| K11, Stockholm               | +1,00                     |
| Aprikosen, Stockholm         | +0,95                     |
| Joint venture Göteborgs Hamn | +1,00 (avsiktsförklaring) |
| Kielo, Finland               | +6,50                     |
| Jyväskylä, Finland           | -2,10                     |
| <b>Netto</b>                 | <b>+11.15</b>             |



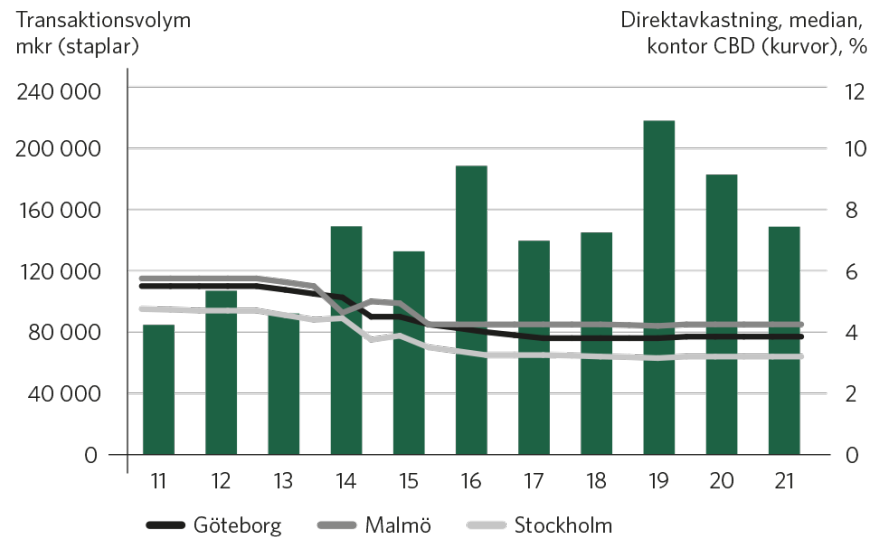
# Balansräkning 30 juni 2021

| mkr                                   | 30 juni 2021   |                               | 31 dec 2020    |                               |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 97 250         | 25 998 kr/kvm och 4,8 % yield | 103 042        | 23 549 kr/kvm och 5,0 % yield |
| Goodwill                              | 1 620          |                               | 1 673          |                               |
| Leasingavtal; nyttjanderätt           | 1 035          |                               | 888            |                               |
| Finansiella tillgångar                | 6 566          |                               | 2 729          |                               |
| Övriga tillgångar                     | 2 614          |                               | 1 423          |                               |
| Likvida medel                         | 997            |                               | 161            |                               |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>110 082</b> |                               | <b>109 916</b> |                               |
| Eget kapital                          | 50 926         | NRV 227 kr/aktie              | 48 243         | NRV 214 kr/aktie              |
| Uppskjuten skatteskuld                | 10 794         | NTA 219 kr/aktie              | 11 376         | NTA 205 kr/aktie              |
| Derivat                               | 653            | NDA 185 kr/aktie              | 1 132          | NDA 168 kr/aktie              |
| Övriga avsättningar                   | 10             |                               | 3              |                               |
| Räntebärande skulder                  | 43 023         | Belåningsgrad* 38 %           | 45 720         | Belåningsgrad* 41 %           |
| Leasingskuld                          | 1 035          |                               | 888            |                               |
| Ej räntebärande skulder               | 3 641          |                               | 2 554          |                               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>110 082</b> |                               | <b>109 916</b> |                               |

*\*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.*

# Fastighetsmarknad

## TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV



Källa: Newsec

## VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

| mkr                                | jan-juni 2021 | jan-juni 2020 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Kassaflöde                         | -76           | 97            |
| Projektvinst/Byggrätter            | 625           | 224           |
| Avkastningskrav                    | 2 006         | -27           |
| Förvärv                            | 20            | 5             |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b> | <b>2 575</b>  | <b>299</b>    |
| <i>D:o i %</i>                     | 2,7 %         | 0,3 %         |
| Försäljningar                      | 547           | 119           |
| <b>Totalt</b>                      | <b>3 122</b>  | <b>418</b>    |
| <i>D:o i %</i>                     | 3,3 %         | 0,4 %         |



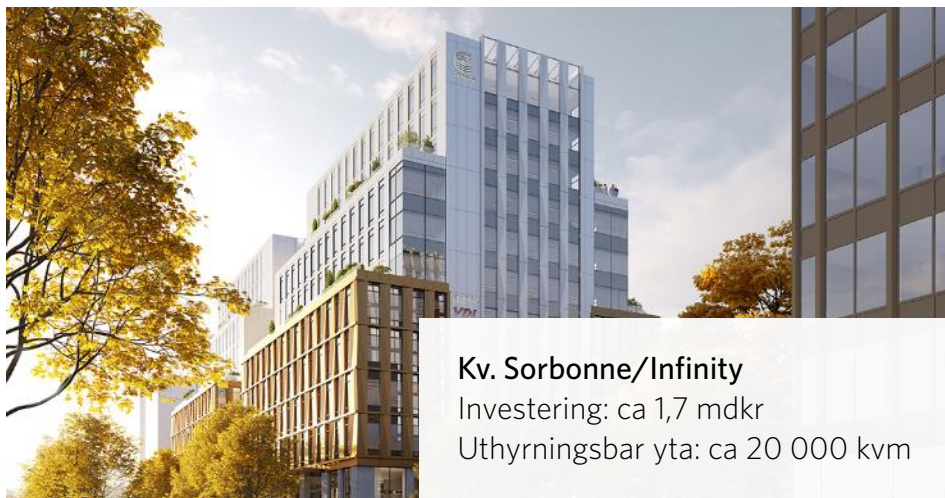
# Castellums projektportfölj Q2 2021



# Hög aktivitet i pågående projekt

mkr

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Pågående                            | 7 355 |
| - varav upparbetat                  | 2 776 |
| - varav återstår                    | 4 579 |
| Uthyrningsgrad                      | 67 %  |
| Yield on cost, genomsnittlig        | 5,6 % |
| Ytterligare potentiell projektvinst | 1 800 |



# Möjliga projekt

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Uthyrningsbar yta, kvm             | 1 500 000 |
| - varav möjlig byggstart 2021-2025 | 900 000   |
| Investeringsvolym, mkr             | 20 000    |
| - varav Kontor                     | 12 800    |
| - varav Logistik                   | 5 400     |
| - varav Övrigt                     | 1 800     |





# Aktiviteter på finansieringssidan YTD 2021

|                  | SEK<br>Bank                                                                              | EMTN's<br>MTN's                                                                                                                             | SEK<br>Företagscertifikat                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Likviditet/volym | Omförhandlat:<br>ca 840 mkr<br>Ny finansiering:<br>2 000 mkr<br>Förfall:<br>ca 2 400 mkr | SEK-MTN: Emitterat 2 550 mkr<br>Löptid: FRN's 2: 4 & 5 år (1 950 mkr)<br>Fast 2 år (600 mkr)<br>Förfall: 2 580 mkr<br>EMTN: Ingen aktivitet | Utestående nominell volym minskade<br>något under Q2 till 7,3 mdkr<br>(vs. 8,4 mdkr vid slutet av Q1 2021) |
| Rambelopp        | ca 25 000 mkr                                                                            | SEK-MTN: 25 000 mkr<br>EMTN: 2 000 meur                                                                                                     | 10 000 mkr                                                                                                 |
| Varav nyttjat    | ca 2 260 mkr                                                                             | SEK-MTN: 19 270 mkr<br>EMTN: ca 975 meur                                                                                                    | 7 310 mkr                                                                                                  |

## Marknaden

- Kontorsmarknaden – positiva framtidsutsikter
- Logistikmarknaden – fortsätter växa

## Castellum

- Nordisk plattform
- Kapacitet att växa
- Stark projektpipeline

UTBLICK







Q&A



CASTELLUM