



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS

2020-04-24

HENRIK SAXBORN, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

ULRIKA DANIELSSON, CFO

Väsentliga händelser under perioden

- Effekter av Covid-19
- Tre länder
- Hyresgäster
- Kostnader
- Utveckling
- Finansiering



Förvaltningsresultat
794 Mkr, 2,91 kr/aktie, +9%

EPRA NRV
193 kr/aktie, +8%

Mkr	
Förvärv	75
Ny-, till- och ombyggnation	568
Försäljning	-
Nettoinvestering	643

Nettouthyrning
99 Mkr

Omförhandling
+ 15% i genomsnitt

Belåningsgrad 44%
Räntetäckningsgrad 497%
Skuldkvot 10,6

JAN-MARS

2 0 2 0

Resultaträkning januari – mars 2020

Mkr	jan-mars 2020		jan-mars 2019	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	1 576	1 516 kr/kvm	1 542	1 462 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 131	92,2%	- 122	93,3%
Fastighetskostnader	- 402	383 kr/kvm	- 444	419 kr/kvm
Coworking netto	- 5		1	
Driftsöverskott	1 038		977	
Centrala administrationskostnader	- 37		- 48	
Räntenetto	- 200	2,0%/3,2 år	- 199	2,0%/2,9 år
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	- 7		- 4	
Förvaltningsresultat	794	2,91 kr/aktie	726	2,66 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>9%</i>		<i>9%</i>	
Goodwill nedskrivning	-		- 179	
Värdeförändring Fastigheter	3		689	
Värdeförändring Derivat	- 167		- 121	
Skatt	- 148		226	
Periodens resultat	482	1,76 kr/aktie	1 341	4,91 kr/aktie

Hyresintäkter och fastighetskostnader

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	Förä. %
Jämförbart bestånd	1 296	1 259	3,0%
Projektfastigheter	66	43	
Transaktioner	83	118	
Coworking	31	13	
Intäkter	1 476	1 433	3,0%

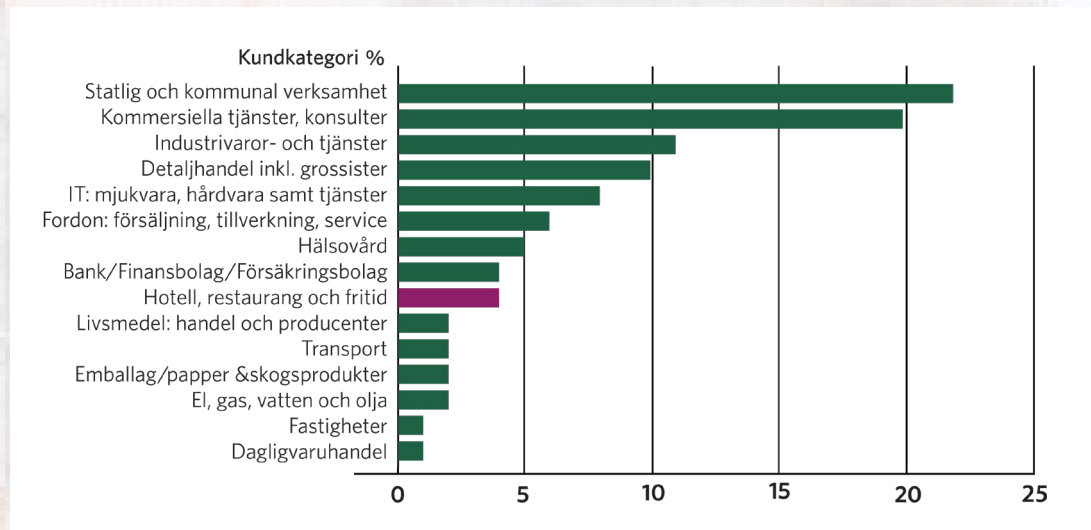
- Jämförbara hyresnivåer 3,7%
- Jämförbara hyresintäkter 3,0%
- Genomförda omförhandlingar +15%
- Jämförbara fastighetskostnader - 5,5% beroende på kostnadseffektivitet och ett milt första kvartal.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	Förä. %
Jämförbart bestånd	275	291	-5,5%
Projektfastigheter	15	18	
Transaktioner	19	33	
Direkta fastighetskostnader	309	342	-9,6%
Coworking	36	12	
Fastighetsadministration	93	102	
Central administration	37	48	
Kostnader totalt	475	504	-5,8%

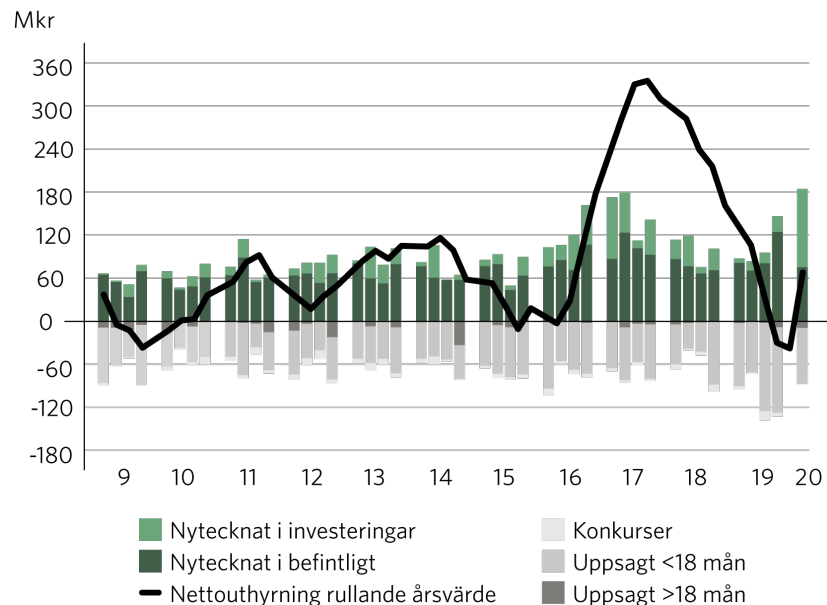
Kund: branschfördelning

- God riskspridning
- 96% av Q2:s hyror är betalda
- Kvartalshyra Q2 motsvarande 58 Mkr har fått likviditetslättnad – främst genom övergång till månadshyra.
- Statligt hyresstöd till vissa branscher: 10 Mdkr varav fastighetsbranschen står för 50 % och staten för 50 %



Hyresmarknad - nettouthyrning

NETTO UTHYRNING 2009 TILL Q1, 2020

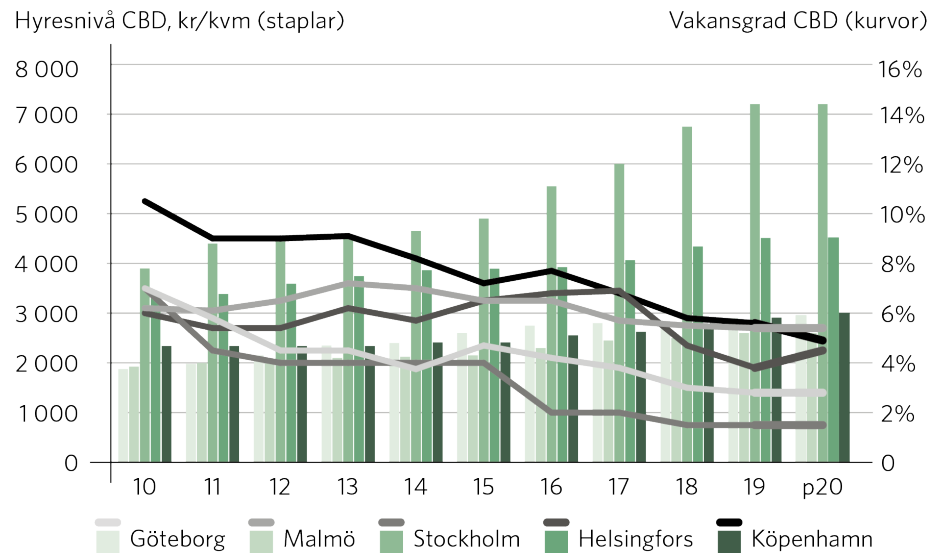


NETTO UTHYRNING PER REGION JAN-MARS 2020

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
Nytecknat						
Befintligt	20	23	16	16	1	76
Investeringar	22	0	69	18	0	109
Totalt	42	23	85	34	1	185
Uppsagt						
Befintligt	-23	-13	-12	-37	0	-85
Konkurser	0	0	-1	0	0	-1
Totalt	-23	-13	-13	-37	0	-86
Netto uthyrn.	19	10	72	-3	1	99
D:o Q1 2019	4	2	-10	-4	1	-7

Hyresmarknaden – hyresnivåer och vakanser

Hyresnivåer och vakanser



- Stabila inom logistik och kontor
- Låg vakansgrad
- Låg utvecklingsvolym

United Spaces



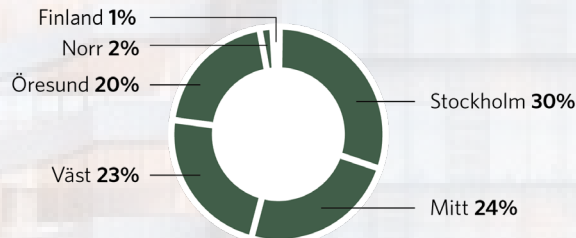
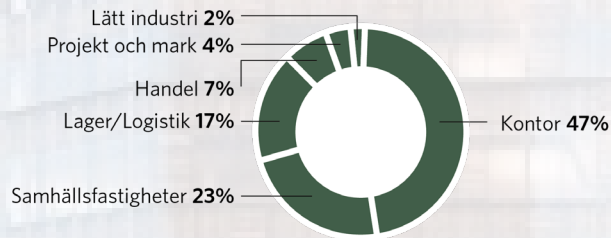
- 92% pågående kontrakt
- 10% använder lokalerna
- Ny anläggning under utveckling

United Spaces, Arlanda, Stockholm

Balansräkning 31 mars, 2020

Mkr	31 mars 2020	
Förvaltningsfastigheter	96 262	22 451 kr/kvm och 5,1% yield
Goodwill	1 691	
Leasingavtal; nyttjanderätt	849	
Övriga tillgångar	1 408	
Likvida medel	1 174	
Summa tillgångar	101 384	
Eget kapital	42 623	NRV 52 816 Mkr / 193 kr/aktie
Uppskjuten skatteskuld	10 279	NTA 50 624 Mkr / 185 kr/aktie
Derivat	506	NDA 41 820 Mkr / 153 kr/aktie
Räntebärande skulder	43 544	Belåningsgrad 44%
Leasingavtal	849	
Övriga skulder	3 583	
Summa eget kapital och skulder	101 384	

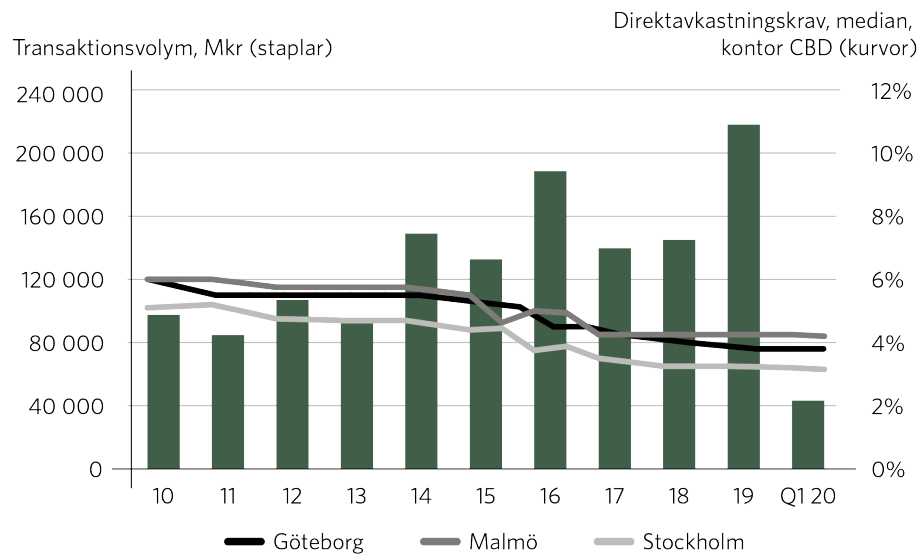
Fastighetsmarknaden – fastighetsvärde i Castellum



Kategori	Marknadsvärde	D:o andel	Kvm (1 000)	D:o andel	Kr/kvm	Värderingsyield Q1 2020	Värderingsyield Q4 2019
Kontor	45 376	47%	1 615	38%	28 091	4,9%	5,0%
Samhällsfastigheter	21 914	23%	703	17%	31 169	4,7%	4,8%
Lager/logistik	15 968	16%	1 254	29%	12 737	5,7%	5,6%
Handel	7 116	8%	368	9%	19 357	5,8%	5,8%
Lätt industri	2 141	2%	181	4%	11 830	6,4%	6,6%
Projekt och mark	3 747	4%	132	3%	-	-	-
Total	96 262	100%	4 253	100%	22 451	5,1%	5,1%

Fastighetsmarknaden

TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNING



- Stark start
- Ny rekordnivå
- Tillfällig nedkylning av marknaden för kommersiella tillgångar

Castellums projektportfölj, 2020

Hisingen logistikpark
Ettapp 2, GÖTEBORG
Nybyggnation logistik
Investering: 294 Mkr

Backa 20:5, Ettapp 2,
GÖTEBORG
Nybyggnation handel
Investering: 82 Mkr

Masthugget 26:1
GÖTEBORG
Nybyggnation kontor
Investering : 238 Mkr

Visionen 3
JÖNKÖPING
Ombyggnation kontor
Investering : 87 Mkr

GreenHaus
HELSNINGBORG
Nybyggnation kontor
Investering : 305 Mkr

Sellerin 3
LUND
Nybyggnation lager/logistik
Investering: 88 Mkr

Kungspassagen
UPPSALA
Ny- och ombyggnation kontor
Investering : 443 Mkr

Örnäs 1:17
UPPLANDS-BRO
Nybyggnation lager/logistik
Investering : 204 Mkr

Öskaret 1
STOCKHOLM
Ombyggnation
Investering : 638 Mkr

Verkstaden 14
VÄSTERÅS
Nybyggnation kontor
Investering : 198 Mkr

Nya Domstolsverket
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering : 1.3 MdSEK

E.ON
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 1.3 miljard kr

Moränen 3
MALMÖ
Nybyggnation handel/lätt
industri. Investering: 54 Mkr

-  Planerade
-  Pågående
-  Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Nya projekt under första kvartalet 2020

Verkstaden 14

VÄSTERÅS

5 800 kvm

198 Mkr

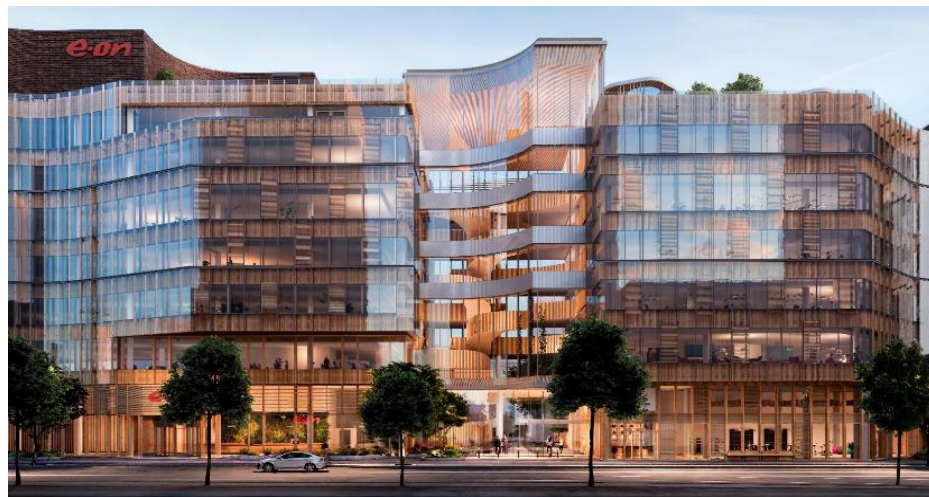


E.ON

MALMÖ

27 000 kvm

1 296 Mkr





NYHAMNEN
MALMÖ



KORSNINGEN
ÖREBRO



CASTELLUM SÄVE
GÖTEBORG



GÖTALAND 5
JÖNKÖPING

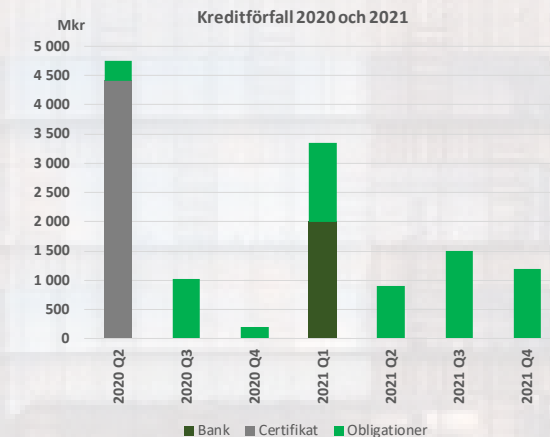
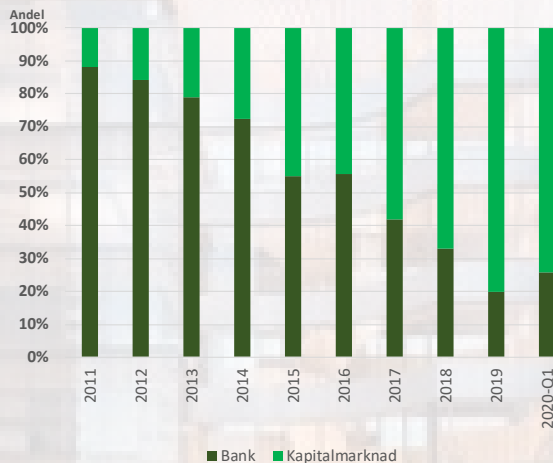
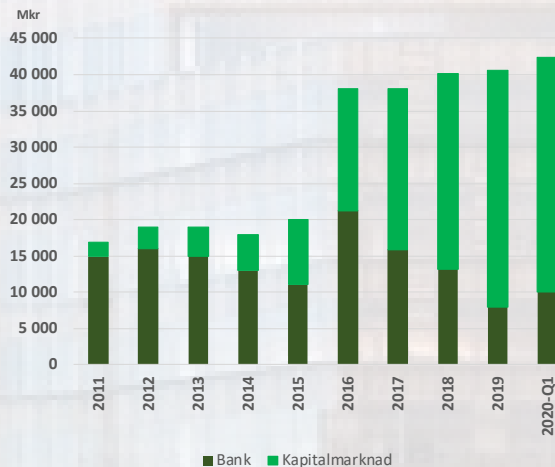
Castellums finansieringsvillkor, Kv 1, 2020

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	Relativt god	Begränsad (EMTN) / Mycket begränsad (MTN)	Mycket begränsad
Kreditlöptid	2-5 år	SEK: Fokus 2-5 år EUR: 3-5 år	Fokus 1-3 månader
Kreditmarginaler	Relativt stabil	Tydligt uppgång sedan årsskiftet	Absoluta nivåer något högre delvis baserad på stigande Stibor i slutet av kvartalet.

Castellums aktiviteter på finansieringssidan, Q1 2020

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/ volym	Omförhandlat: Cirka 2 100 Mkr Avslutat: Cirka 4 100 Mkr	SEK-MTN Emitterad: 1 450 Mkr Löptid: 3 - 6 år Rörlig ränta: 1 050 Mkr Förfall: 1 675 Mkr EMTN: Ingen aktivitet	Utestående nominell volym något lägre: 4 400 Mkr (5 100 Mkr, Q4 2019)
Rambelopp	Cirka 24 000 Mkr	SEK-MTN: 20 000 Mkr EMTN: 2 000 MEUR	10 000 Mkr
Varav nyttjat	Cirka 11 250 Mkr	SEK-MTN: 17 025 Mkr EMTN: 975 MEUR	4 402 Mkr

Utveckling skuldfördelning



	2020-Q1	2019	2018	2017
Belåningsgrad	44,0%	43,6%	44,9%	46,9%
Räntetäckningsgrad	497%	502%	454%	386%
Skuldkvot	10,6	10,2	10,7	11,2
Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%	2,2%	2,4%

	2020-Q1	2019	2018	2017
Räntebindning, år	3,2	3,3	3,1	2,4
Kapitalbindning, år	4,0	3,8	3,4	2,7
Andel icke säkerställda tillgångar	60%	57%	53%	24%
Andel icke säkerställd upplåning	76%	83%	69%	58%

The background image is a detailed architectural rendering of a modern building's interior. It features multiple levels with curved walls and balconies, all clad in light-colored vertical wooden slats. The space is bright and airy, with large windows and balconies overlooking the interior. People are shown walking on the balconies and in the main atrium, giving a sense of scale and activity. A large green circular graphic is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Utblick'.

Utblick

- Stark ställning och goda finanser
- Erfarenhet från tidigare kriser
- 23% statliga hyresgäster
- Låg andel hotell och restaurang



Q&A



CASTELLUM