

*Ej för offentliggörande, publicering eller distribution, direkt eller indirekt, i USA.*



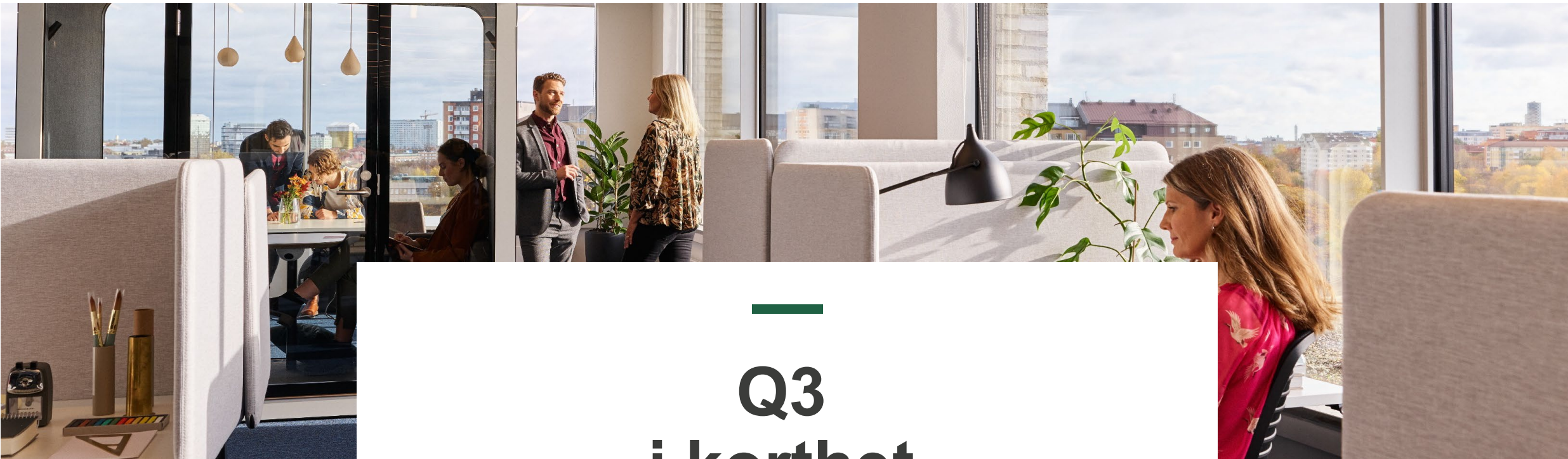
# Q3

**DELÅRSRAPPORT  
JANUARI– SEPTEMBER**

JAKOB MÖRNDAL, TILLFÖRORDNAD VD  
ULRIKA DANIELSSON, CFO



**CASTELLUM**



## Q3 i korthet

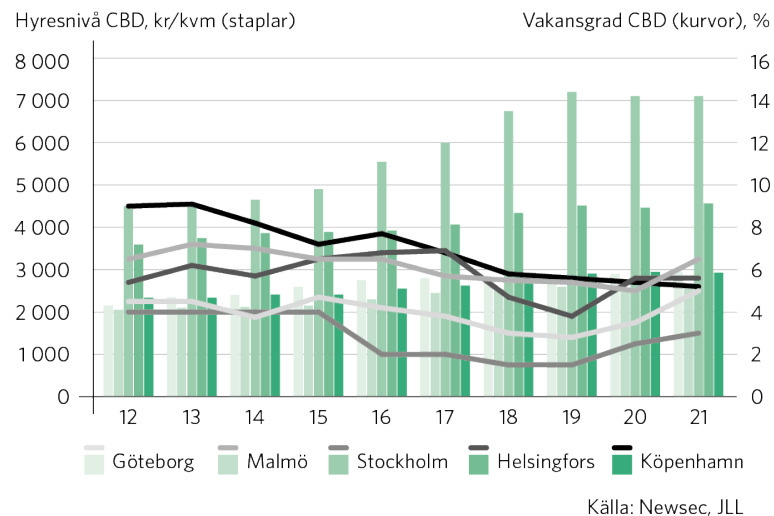
- Högt affärstempo
- Stark nettouthyrning
- Nordisk expansion
- Budet på Kungsleden
- Världens mest hållbara kontorsutvecklare



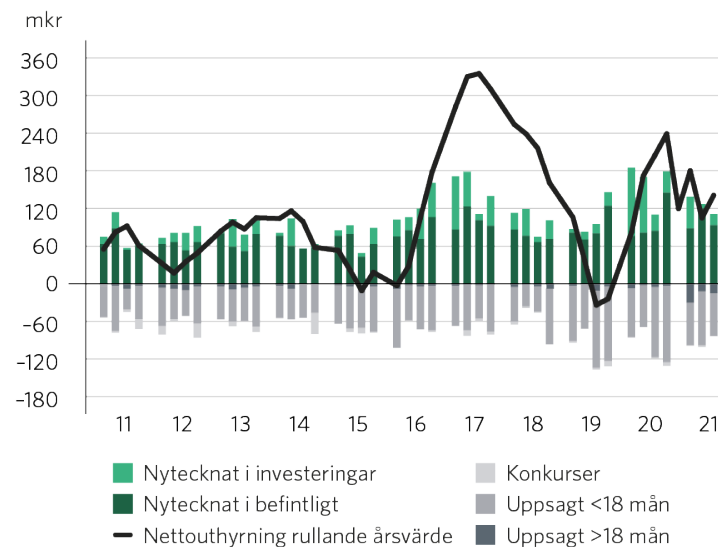
# Kontorsmarknad – hyresnivå och vakansgrad

- Ökad flexibilitet i avtal
- Ingen ytmässig minskning
- Positiva omförhandlingar
- Positiv nettouthyrning

## HYRESNIVÅ OCH VAKANSGRAD



## NETTOUTHYRNING 2011–Q3 2021





Perfekt matchning när Volvo Cars behövde nya lokaler nära sin övriga verksamhet på Lindholmen i Göteborg. Företaget hyr ca 7 900 kvm i området som präglas av innovation och där internationella teknikföretag samlas.



Gateway Säve, Göteborg

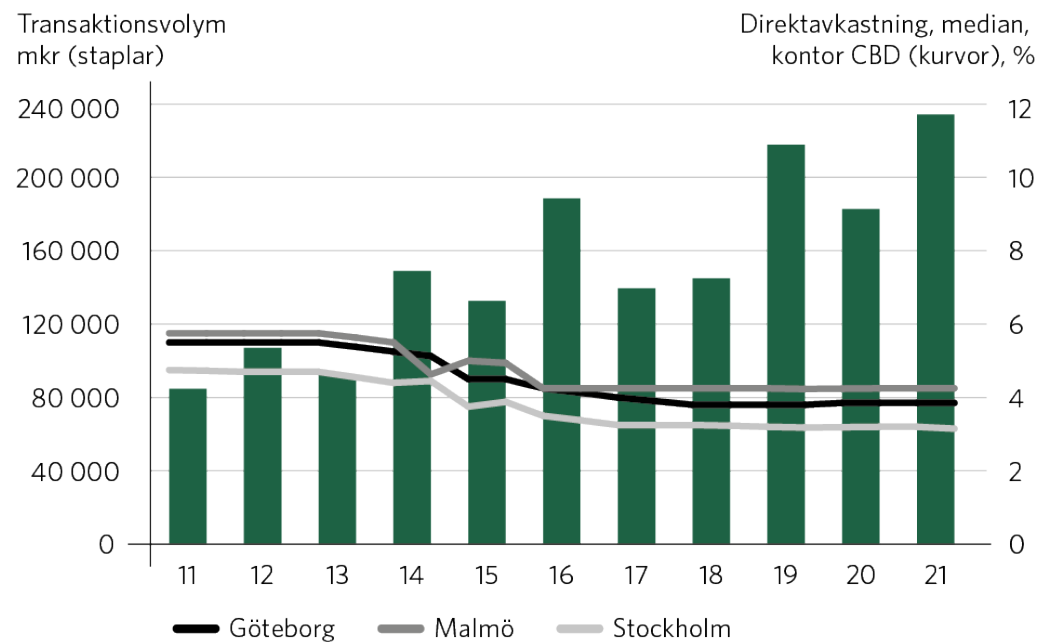


## Logistikmarknad

- Stark logistiksektor
- Hög efterfrågan på nya och effektiva logistikfastigheter
- Ett antal pågående nybyggnationer

# Fastighetsmarknad

## TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV



Källa: Newsec

## VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan–sept	2020 jan–sept
Kassaflöde	13	105
Projektvinst/Byggrätter	788	373
Avkastningskrav	3 097	176
Förvärv	86	41
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>3 984</b>	<b>695</b>
<i>D:o i %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>0,7 %</i>
Försäljningar	547	121
<b>Totalt</b>	<b>4 531</b>	<b>816</b>
<i>D:o i %</i>	<i>4,5 %</i>	<i>0,8 %</i>

# Resultaträkning januari–september 2021

mkr	jan–sept 2021		jan–sept 2020	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	4 756	1 689 kr/kvm	4,798	1 527 kr/kvm
Vakanser och rabatter	–433	93,0 %	–396	93,4 %
Fastighetskostnader	–1 210	429 kr/kvm	–1,107	350 kr/kvm
Coworking netto	–19		–3	
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 094</b>		<b>3,292</b>	
Centrala administrationskostnader	–108		–105	
Förvaltningsresultat intressebolag	38		—	
Räntenetto	–562	1,9 %/3,8 år	–581	1,9 %/3,0 år
Utdelning	61		—	
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–20		–18	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 503</b>	9,14 kr/aktie, –4 %	<b>2 588</b>	9,48 kr/aktie
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	–47		—	
Värdeförändring fastighet	4 531		816	
Värdeförändring derivat	191		–212	
Övrigt resultat från intressebolag	–277		—	
Övriga	–22		—	
Skatt	185		–643	
<b>Periodens resultat</b>	<b>7 064</b>	25,79 kr/aktie, +176 %	<b>2 549</b>	

Förvaltnings-  
resultat  
2 503 mkr

# Hyresintäkter och fastighetskostnader

## UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021 jan–sept	2020 jan–sept	Förändring %
Jämförbart bestånd	3 587	3 539	+1,4 %
Projektfastigheter	227	231	
Transaktion	509	632	
Coworking	114	86	
<b>Intäkter</b>	<b>4 437</b>	<b>4 488</b>	<b>-1,1 %</b>

## JÄMFÖRBARA KATEGORIER

Förändring %, Q3 2021 jfrt. Q3 2020	Hyresintäkter
Kontor	0,4 %
Samhällsfastigheter	1,0 %
Lager/Logistik	4,7 %
Handel	3,8 %
Lätt industri	-0,3 %
<b>Totalt</b>	<b>1,4 %</b>

## UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan–sept	2020 jan–sept	Förändring %
Jämförbart bestånd	728	683	6,6 %
Projektfastigheter	60	48	
Transaktioner	143	110	
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>931</b>	<b>841</b>	<b>10,7 %</b>
Coworking	133	89	
Fastighetsadministration	279	266	
Central administration	108	105	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>1 451</b>	<b>1 301</b>	<b>11,5 %</b>

- Jämförbara hyresintäkter +1,4 %
- Jämförbara fastighetskostnader +6,6 % p.g.a. högre kostnader för värme, el och snöröjning



# Balansräkning 30 September 2021

mkr	30 sept 2021		31 dec 2020	
Förvaltningsfastigheter	104 342	26 993 kr/kvm och 4,7 % värderingsyield	103 042	23 549 kr/kvm och 5,0 % värderingsyield
Goodwill	1 600		1 673	
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 154		888	
Intressebolag	11 375		—	
Finansiella tillgångar	2 460		2 729	
Övriga tillgångar	5 583		1 584	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>126 514</b>		<b>109 916</b>	
Eget kapital	62 622	NRV 230 kr/aktie	48 243	NRV 214 kr/aktie
Uppskjuten skatteskuld	11 045		11 376	
Räntebärande skulder	47 987	Belåningsgrad 36 %	45 720	Belåningsgrad 41 %
Derivat	606		1 132	
Leasingskuld	1 154		888	
Övriga skulder	3 100		2 557	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>126 514</b>		<b>109 916</b>	

# Aktiviteter på finansieringssidan YTD 2021

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
<b>Likviditet/ volym</b>	Omförhandlat: Ca 840 mkr Ny finansiering: 7 000 mkr Förfall: ca 2 400 mkr	SEK-MTN: Emitterat 2 550 mkr Löptid FRN's 2: 4 & 5 år (1 950 mkr) Fast 2 år (600 mkr) Förfall: 3 750 mkr EMTN: Emitterat 1 600 mnok (5 & 7 år), och 650 meur (8 år)	Utestående nomiell volym minskade under Q3 till 3,6 mdkr (vs. 7,3 mdkr vid slutet av Q2 2021)
<b>Rambelopp</b>	ca 30 000 mkr	SEK-MTN: 25 000 mkr EMTN: 3 000 meur	10 000 mkr
<b>Varav nyttjat</b>	ca 8 100 mkr	SEK-MTN: 18 100 mkr EMTN: ca 1 785 meur	3 640 mkr

Hybridobligationer: 1 000 meur PNC 5,5 år



### Annedal 21:10

Investering: 55 mkr

Uthyrningsbar yta: ca 5 000 kvm



### Götaland 5

Investering: 108 mkr

Uthyrningsbar yta: ca 8 000 kvm



### Drevet 1/Långeberga

Investering: 261 mkr

Uthyrningsbar yta: ca 21 800 kvm

## Hög aktivitet i pågående projekt

mkr

Pågående	7 623
– varav upparbetat	3 205
– varav återstår	4 418
Uthyrningsgrad	66 %
Yield on cost, genomsnittlig	5,6 %
Ytterligare potentiell projektvinst	1 800



Sett till volym var Q3 2021 ett av de mest transaktionsintensiva kvartalen.

# Större transaktioner

## Transaktioner/investeringar jan–juni 2021, mkr

92 fastigheter, i huvudsak lager/logistik	Avyttring	-9 800
Ferring i Köpenhamn	Avyttring	-1 100
Netto mindre transaktioner	Nettoinvestering	300
<b>Netto fastighetstransaktioner</b>		<b>-10,600</b>
Andra investeringar:		
Entra	Investering	3 800
<b>Netto transaktioner/investeringar</b>		<b>-6 800</b>

## Transaktioner/investeringar juli–sept 2021, mkr

Kielo, Stockholm	Nettoinvestering	4 300
Herrjärva 2, Stockholm	Investering	1 050
Aprikosen 3, Stockholm	Investering	950
17 fastigheter, blandad portfolio	Avyttring	-1 700
<b>Netto fastighetstransaktioner</b>		<b>4 600</b>
Andra investeringar:		
Entra	Investering	4 900
Kungsleden	Investering	2 700
<b>Netto transaktioner/investeringar</b>		<b>12 200</b>



LÅNGSIKTIGT PERSPEKTIV

# Castellums syn på Entra

Vår position ger oss en effektiv  
exponering mot ett högkvalitativt  
fastighetsbestånd.



# Budet på Kungsleden – fastslår vår position som nordens främsta kommersiella fastighetsbolag

- Kompletterande fastighetsportföljer
- Full potential från projektutveckling
- Fortsatt starkt kassaflöde
- Ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag
- Värdeskapande synergier
- Attraktiv finansiell profil
- Stark och erfaren ledning

## Tidplan, indikativ

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>29 oktober</b> | Erbjudandeperioden upphör                |
| <b>1 november</b> | Acceptansgraden i erbjudandet publiceras |
| <b>4 november</b> | Likvidreglering av erbjudande äger rum   |

# Utblick

## Marknaden

- Kontorsmarknaden – positiva framtidsutsikter
- Logistikmarknaden – snabbväxande

## Castellum

- Nordisk expansion
- Fortsatt stark tillväxt
- Stark projektpipeline



A rooftop terrace with wooden tables, potted plants, and a view of a harbor. The terrace is furnished with wooden tables and black chairs. There are several potted plants, including a large tree in a wicker basket and several smaller potted plants. In the background, a harbor with a large ship and a city skyline is visible under a clear sky. A white banner with the text 'Q&A' is overlaid on the center of the image.

# Q&A



—  
**Tack!**

Kontakt:

[jakob.morndal@castellum.se](mailto:jakob.morndal@castellum.se)

[ulrika.danielsson@castellum.se](mailto:ulrika.danielsson@castellum.se)

---

*Detta material utgör inte ett erbjudande att sälja värdepapper i USA. Värdepapper får inte erbjudas eller säljas i USA utan registrering hos United States Securities and Exchange Commission eller genom ett undantag från registreringskraven i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933. Castellum Aktiebolag avser inte att registrera någon del av erbjudandet till aktieägarna i Kungsholmen Aktiebolag i USA eller genomföra ett offentligt erbjudande av värdepapper i USA.*



CASTELLUM