

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER
15 OKTOBER 2020

HENRIK SAXBORN, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
ULRIKA DANIELSSON, CFO



CASTELLUM

Förvaltningsresultat
2 588 mkr, 9,48 kr/aktie, +9 %

EPRA NRV
200 kr/aktie, +8 %

Nettouthyrning
191 mkr

Omförhandling
+15 % i genomsnitt

Mkr

Förvärv 317

Ny, till- och ombyggnation 1 800

Försäljning -121

Nettoinvestering 1 996

Belåningsgrad 43 %
Räntetäckningsgrad 545 %
Skuldkvot 10

JAN-SEPT

2 0 2 0

Resultaträkning januari–september 2020

mkr	jan-sept 2020		jan-sept 2019	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	4 798	1 527 kr/kvm	4 631	1,493 kr/kvm
Vakanser och rabatter	-396	93,4 %	-359	94,1 %
Fastighetskostnader	-1 107	350 kr/kvm	-1,171	374 kr/kvm
Coworking netto	-3		1	
Driftsöverskott	3 292		3 102	
Centrala administrationskostnader	-105		-119	
Räntenetto	-581	1,94 %/3,0 år	-587	1,99 %/3,3 år
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-18		-16	
Förvaltningsresultat	2 588	9,48 kr/aktie	2 380	8,71 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>9 %</i>		<i>7 %</i>	
Goodwill nedskrivning m.m.	-		-188	
Värdeförändring Fastigheter	816		2 505	
Värdeförändring Derivat	-212		-417	
Skatt	-643		-643	
Periodens resultat	2 549	9,33 kr/aktie	3 637	13,31 kr/aktie

Hyresintäkter och fastighetskostnader

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2020 jan-sept	2019 jan-sept	Förä., %
Jämförbart bestånd	3 990	3 901	2,3 %
Projektfastigheter	212	148	
Transaktioner	200	223	
Coworking	86	71	
Intäkter	4 488	4 343	3,3 %

JÄMFÖRBARA KATEGORIER

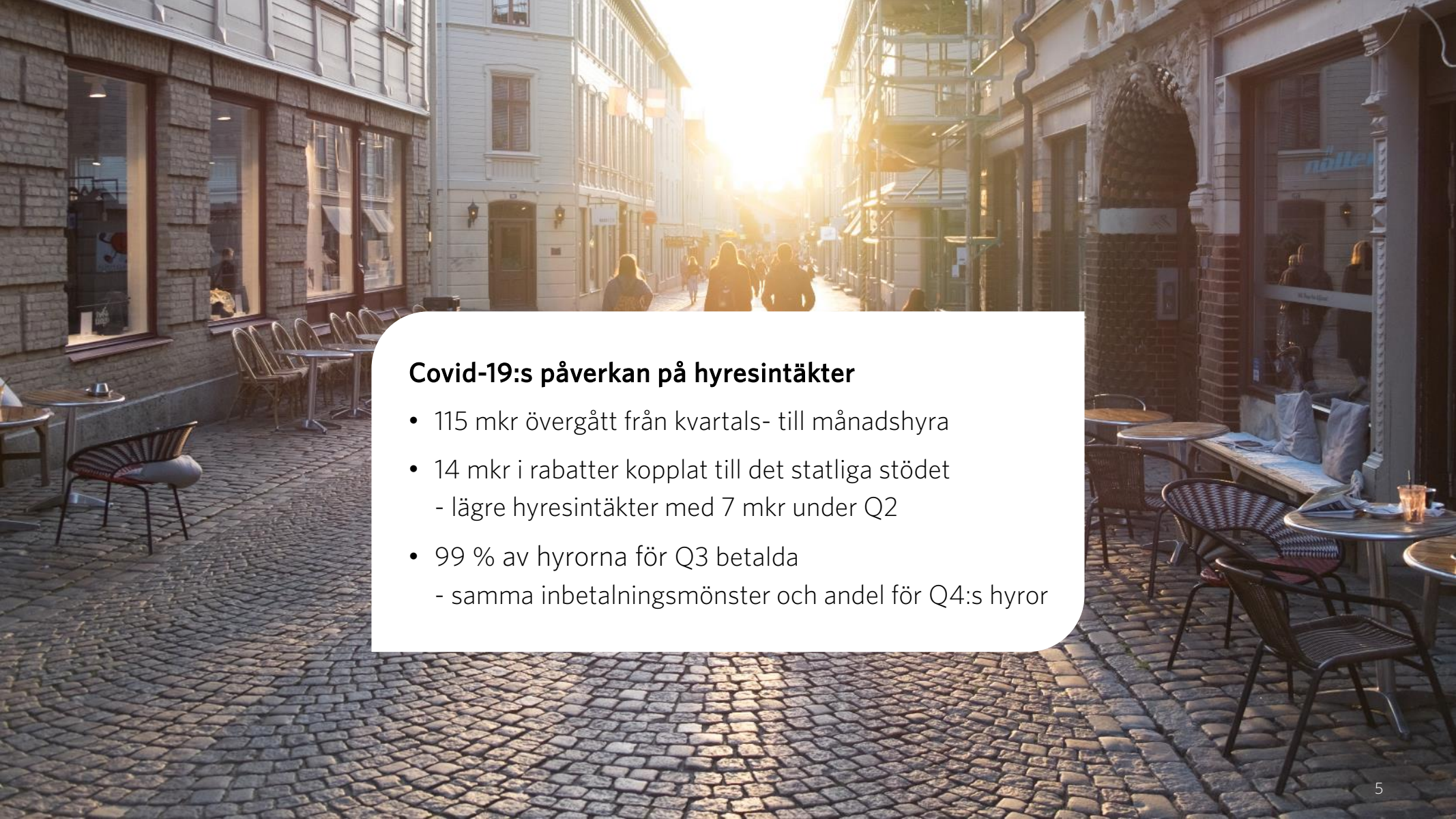
Förändring Q3 2020 i förhållande till Q3 2019, %

Kontor	1,4 %
Offentlig sektor	6,5 %
Lager/logistik	2,9 %
Handel	-3,4 %
Lätt industri	-0,6 %
Totalt	2,3 %

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2020 jan-sept	2019 jan-sept	Förä., %
Jämförbart bestånd	753	805	-6.5 %
Projektfastigheter	45	43	
Transaktioner	43	56	
Direkta fastighetskostnader	841	904	-7,0 %
Coworking	89	70	
Fastighetsadministration	266	267	
Central administration	105	119	
Kostnader totalt	1 301	1 360	-4,3 %

- Jämförbara hyresnivåer 3,0 %
- Jämförbara hyresintäkter 2,3 %
- Genomförda omförhandlingar +15 %, men mycket mindre volymer
- Jämförbara fastighetskostnader -6,5 %

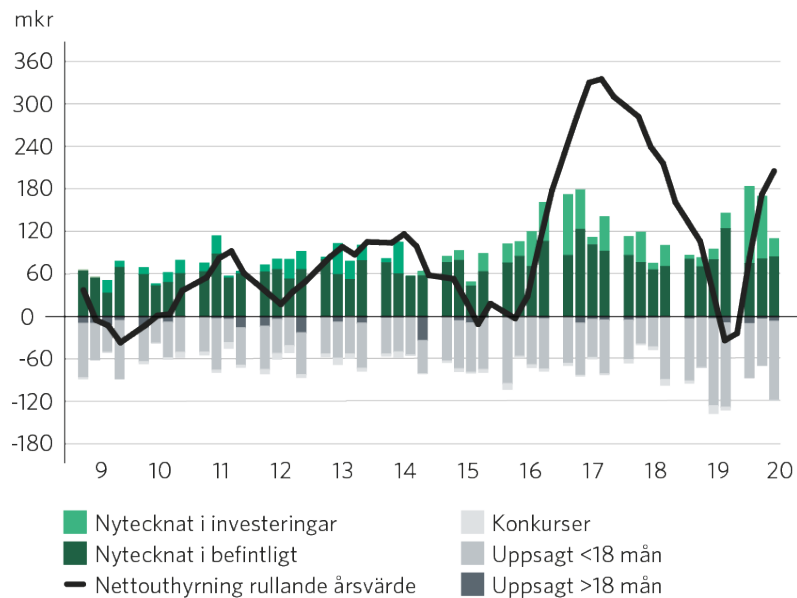


Covid-19:s påverkan på hyresintäkter

- 115 mkr övergått från kvartals- till månadshyra
- 14 mkr i rabatter kopplat till det statliga stödet
 - lägre hyresintäkter med 7 mkr under Q2
- 99 % av hyrorna för Q3 betalda
 - samma inbetalningsmönster och andel för Q4:s hyror

Hyresmarknaden - nettouthyrning

NETTOUTHYRNING 2009 TILL Q3 2020

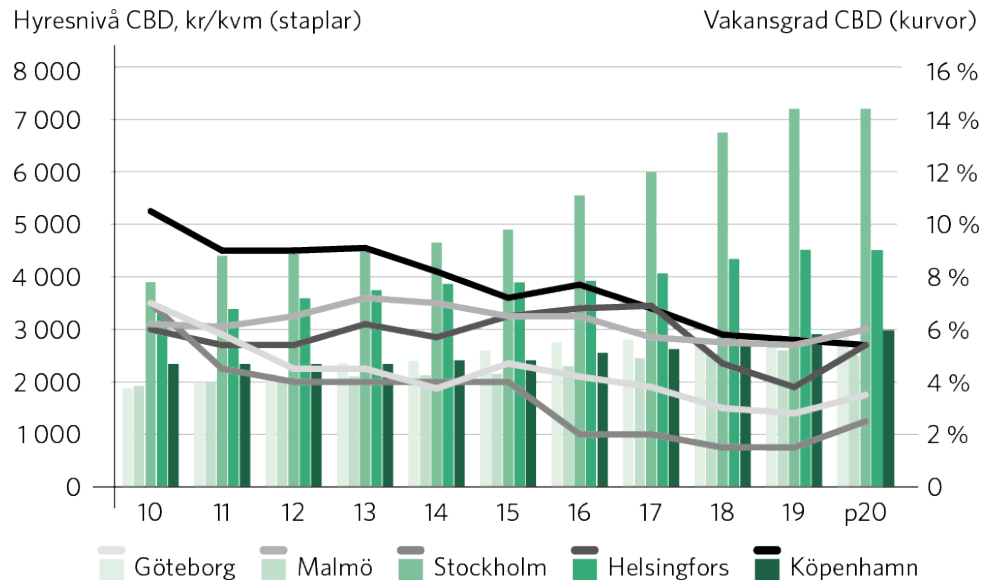


NETTOUTHYRNING JAN-SEPT 2020

mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
NYTECKNAT							
Befintligt	79	55	41	55	8	3	241
Investeringar	59	0	143	22	0	0	224
Totalt	138	55	184	77	8	3	465
UPPSAGT							
Befintligt	-60	-45	-102	-62	-2	-	-271
Konkurser	-1	0	-1	-1	0	0	-3
Totalt	-61	-45	-103	-63	-2	0	-274
Netto-uthyrning	77	10	81	14	6	3	191
D:o Q3 2019	-6	-40	19	0	1	-12	-38

Hyresmarknaden – hyresnivå och vakansgrad

HYRESNIVÅ OCH VAKANSGRAD



Källa: Newsec och JLL Nordic

- Stark logistikmarknad
 - stabil till ökande hyresaktivitet och brist på tillgång
- Ökande aktivitet från regeringen
 - nya projekt 2021 och 2022
- Stabil kontorsmarknad
 - stabila hyror men skillnad mellan städer

Vår diversifierade portfölj ger oss tillväxt

KONTOR



KONCEPT WORKOUT VÄXJÖ

COWORKING



UNITED SPACES STOCKHOLM

LAGER/LOGISTIK



ÖRNÄS 1:17 BRUNNA

OFFENTLIG SEKTOR



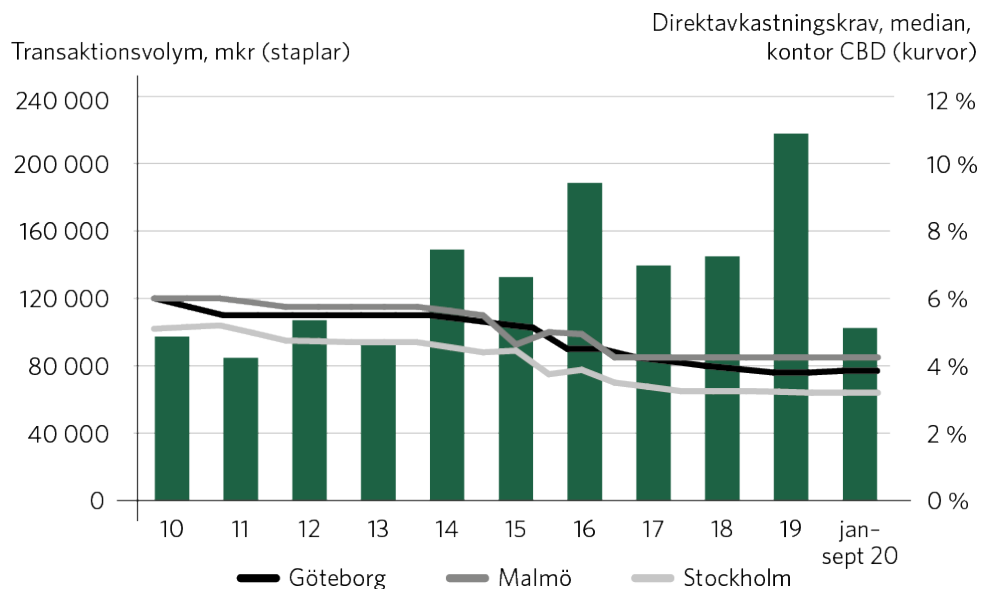
GÖTALAND 5 JÖNKÖPING

Balansräkning 30 september 2020

mkr	30 Sept 2020	
Förvaltningsfastigheter	98 076	22 836 kr/kvm och 5,1 % yield
Goodwill	1 673	
Leasingavtal; nyttjanderätt	898	
Övriga tillgångar	1 260	
Likvida medel	198	
Summa tillgångar	102 105	
Eget kapital	44 502	NRV 54 611 mkr / 200 kr/aktie
Uppskjuten skatteskuld	10 718	NTA 52 233 mkr / 191 kr/aktie
Derivat	871	NDA 42 829 mkr / 157 kr/aktie
Räntebärande skulder	42 486	Belåningsgrad 43 %
Leasingavtal	898	
Övriga skulder	2 630	
Summa eget kapital och skulder	102 105	

Fastighetsmarknaden

TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV



Källa: Newsec

- Stabila yielder på kontor och logistik
- Ökande aktivitet
- Stort internationellt intresse

Castellums projektportfölj Q3 2020

1. Hisingen logistikpark

Etapp 2, GÖTEBORG
Nybyggnation logistik
Investering: 337 mkr

2. Backa 20:5, Phase 2,

GÖTEBORG
Nybyggnation lager/kontor
Investering: 82 mkr

3. Masthugget 26:1

GÖTEBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 238 mkr

4. Götaland 5

JÖNKÖPING
Nybyggnation domstol
Investering: 325 mkr

5. Visionen 3

JÖNKÖPING
Ombyggnation kontor
Investering: 87 mkr

6. GreenHaus

HELSINGBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 305 mkr

7. Sellerin 3

LUND
Nybyggnation lager/bilhall
Investering: 88 mkr

8. Nya Domstolsverket

MALMÖ
Nybyggnation domstol
Investering: 1,3 mdr kr

9. E.ON

MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 mdr kr

10. Moränen 3

MALMÖ
Nybyggnation lätt industri
Investering: 54 mkr

11. Dragarbrunn 21:1

UPPSALA
Om- och tillbyggnation kontor
Investering: 493 mkr

12. Öskaret 1

STOCKHOLM
Ombyggnation kontor
Investering: 638 mkr

13. Örnäs 1:17

UPPLANDS-BRO
Nybyggnation lager/logistik
Investering: 208 mkr

14. Verkstaden 14

VÄSTERÅS
Nybyggnation kontor
Investering: 198 mkr

15. Korsningen

ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Investering: 227 mkr

 Pågående

 Färdigställt – helt/delvis
(under investering)

På väg mot klimatneutralitet 2030

PLAN #1

Minska CO₂-utsläpp
i fastighetsförvaltning

PLAN #2

Minska CO₂-utsläpp
vid ny- och
ombyggnation



Hög aktivitet i våra projekt



KUNGSPASSAGEN UPPSALA



CASTELLUM SÄVE GÖTEBORG



HELIUMGASEN MÖLNDAL



RÅDHUSET UPPSALA

Finansieringsvillkor Q3 2020

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/volym	God	Avsevärt förbättrad under kv 3 och för närvarande mycket god	Avsevärt bättre än under våren
Kreditlöptid	2-5 år	SEK: Focus 2-7 år EUR: 3-7 år	Fokus 1-3 månader
Kreditmarginaler	Relativt stabil	Generellt lägre men fastighetssektorn släpar fortfarande efter	Absoluta nivåer lägre, främst till följd av Stibor-räntor

Castellums aktiviteter på finansieringssidan, 2020 Ytd

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/volym	Omförhandlat: 5 300 mkr Ny finansiering: 600 mkr	SEK-MTN Emitterad: 3 800 mkr <i>Varav rörlig: 2 600 mkr</i> Löptid: 2-7 år Förfall MTN: 1 025 mkr EMTN: Ingen aktivitet	Utestående nominell volym ökade under kv 3 till 5 270 mkr (2 650 mkr kv 2, 2020)
Rambelopp	ca 24 600 mkr	SEK-MTN: 20 000 mkr EMTN: 2 000 meur	10 000 mkr
Varav utnyttjat	ca 7 000 mkr	SEK-MTN: 19 500 mkr EMTN: 975 meur	5 270 mkr



Utblick

- 40 % intäkter från hyresgäster inom offentlig sektor och logistik
- Rätt geografisk positionering
- Stark finansiell ställning
- Viktigt med flexibilitet och styrka

An architectural rendering of a modern building's interior. The space features a curved, ribbed wooden ceiling and large glass walls that offer a view of a city with modern buildings. The floor is made of light-colored tiles. In the foreground, there are two dark grey armchairs and a small round table with a bowl of green fruit and a vase. A large potted plant is on the left. In the middle ground, a man in a dark jacket and light trousers is walking towards the right. A woman in a teal coat and red scarf is standing and talking to a man in a dark suit. To the left, a man in a dark jacket is standing near a set of wide wooden steps. Further back, two people are sitting on chairs near a glass wall. The overall atmosphere is bright and modern.

Q&A



CASTELLUM