

HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI

15 JULI 2020



HENRIK SAXBORN, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

ULRIKA DANIELSSON, CFO



CASTELLUM

Förvaltningsresultat
1 689 mkr, 6,18 kr/aktie, +9%

EPRA NRV
199 kr/aktie, +8%

Nettouthyrning
200 mkr

Omförhandling
+ 15 % i genomsnitt

Mkr	
Förvärv	292
Ny, till- och ombyggnation	1 205
Försäljning	-119
Nettoinvestering	1 378

Belåningsgrad 43 %
Räntetäckningsgrad 529 %
Skuldkvot 9,9

JAN-JUNI

2 0 2 0

Resultaträkning januari - juni 2020

mkr	jan-juni 2020		jan-juni 2019	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	3 195	1 533 kr/kvm	3 070	1 481 kr/kvm
Vakanser och rabatter	-259	93,9 %	-242	94,4 %
Fastighetskostnader	-761	363 kr/kvm	-785	376 kr/kvm
Coworking netto	-5		1	
Driftsöverskott	2 170		2 044	
Centrala administrationskostnader	-75		-90	
Räntenetto	-394	1,9 %/3,1 år	-401	1,9 %/2,8 år
Leasingkostnad/tomträtsavgäld	-12		-10	
Förvaltningsresultat	1 689	6,18 kr/aktie	1 543	5,65 kr/kvm
<i>D:o tillväxt</i>	<i>9 %</i>		<i>9 %</i>	
Goodwill nedskrivning m.m.	-		-188	
Värdeförändring Fastigheter	418		1 882	
Värdeförändring Derivat	-209		-297	
Skatt	-364		-354	
Periodens resultat	1 534	5,62 kr/aktie	2 586	9,47 kr/aktie

Hyresintäkter och fastighetskostnader

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Förä., %
Jämförbart bestånd	2 642	2 566	3,0 %
Projektfastigheter	156	98	
Transaktioner	138	164	
Coworking	63	43	
Intäkter	2 999	2 871	4,5 %

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Förä., %
Jämförbart bestånd	514	529	-2,8 %
Projektfastigheter	29	26	
Transaktioner	32	41	
Direkta fastighetskostnader	575	596	-3.5 %
Coworking	68	42	
Fastighetsadministration	186	189	
Central administration	75	90	
Kostnader totalt	904	917	-1,4 %

- Jämförbara hyresnivåer 3,8 %
- Jämförbara hyresintäkter 3,0 %
- justerat för åtgärdsprogram corona 3,2 %
- Genomförda omförhandlingar +15 %
- Jämförbara fastighetskostnader -2,8 %

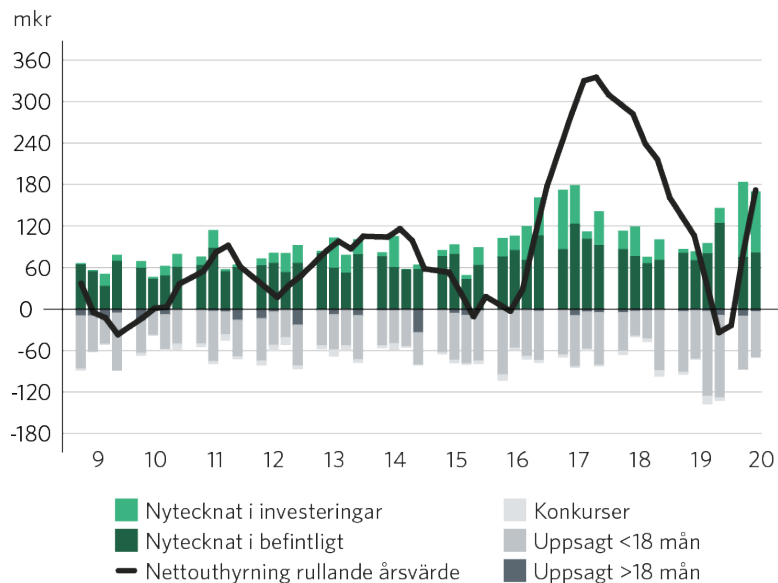


Covid-19 påverkan på hyresintäkter

- 110 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 Q2 betalda
- samma inbetalningsmönster och andel för Q3:s hyror

Hyresmarknaden - nettouthyrning

NETTOUTHYRNING 2009 TILL Q2 2020

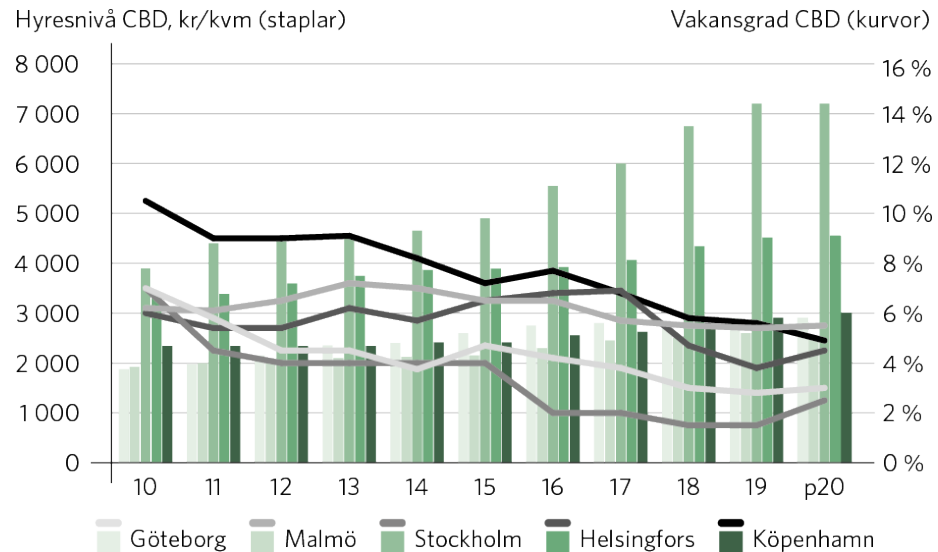


NETTOUTHYRNING JAN-JUNI 2020

mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
NYTECKNAT							
Befintligt	57	35	25	36	1	3	157
Investeringar	36	0	141	21	0	0	198
Totalt	93	35	166	57	1	3	355
UPPSAGT							
Befintligt	-41	-31	-31	-51	0	0	-154
Konkurser	0	0	-1	0	0	0	-1
Totalt	-41	-31	-32	-51	0	0	-155
Nettouthyrning	52	4	134	-6	1	3	200
<i>D:o Q2 2019</i>	<i>1</i>	<i>-7</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>4</i>

Hyresmarknaden - hyresnivå och vakansgrad

HYRESNIVÅ OCH VAKANSGRAD



- Stabil kontorsmarknad
- stabila hyror och ökande aktivitet
- Ökande aktivitet från regeringen
- Stark logistikmarknad
- stabil till ökande hyresaktivitet
- Minskande utvecklingsvolym

Källa: Newsec och JLL Nordic

United Spaces

The image shows a contemporary office lounge. In the foreground, a woman with short blonde hair and glasses, wearing a light blue top and a dark skirt, is walking and holding a glass. In the background, several people are seated at tables with brown leather upholstery. A large, lush green living wall is a prominent feature. The lighting is warm and modern, with a bar area visible in the distance.

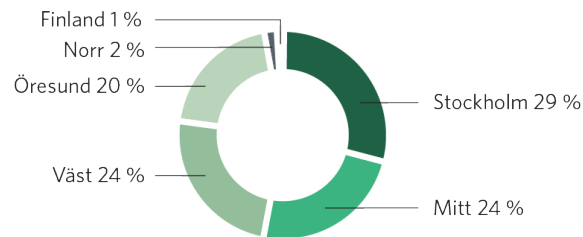
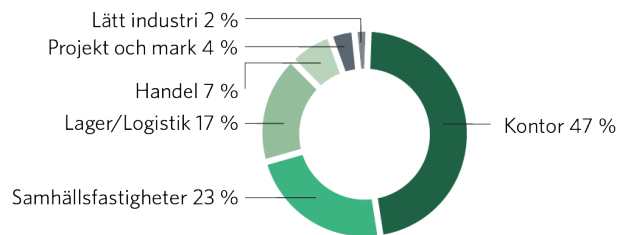
- 85 % pågående kontrakt
- 12 % använder lokalerna
- 4 nya anläggningar under utveckling

United Spaces,
Arlanda, Stockholm

Balansräkning 30 juni 2020

mkr	30 juni 2020	
Förvaltningsfastigheter	97 012	22 451 kr/kvm och 5,1 % yield
Goodwill	1 670	
Leasingavtal; nyttjanderätt	910	
Övriga tillgångar	1 286	
Likvida medel	200	
Summa tillgångar	101 078	
Eget kapital	43 469	NRV 54 233 mkr / 199 kr/aktie
Uppskjuten skatteskuld	10 493	NTA 51 953 mkr / 190 kr/aktie
Derivat	863	NDA 42 687 mkr / 156 kr/aktie
Räntebärande skulder	41 834	Belåningsgrad 43 %
Leasingavtal	910	
Övriga skulder	3 509	
Summa eget kapital och skulder	101 078	

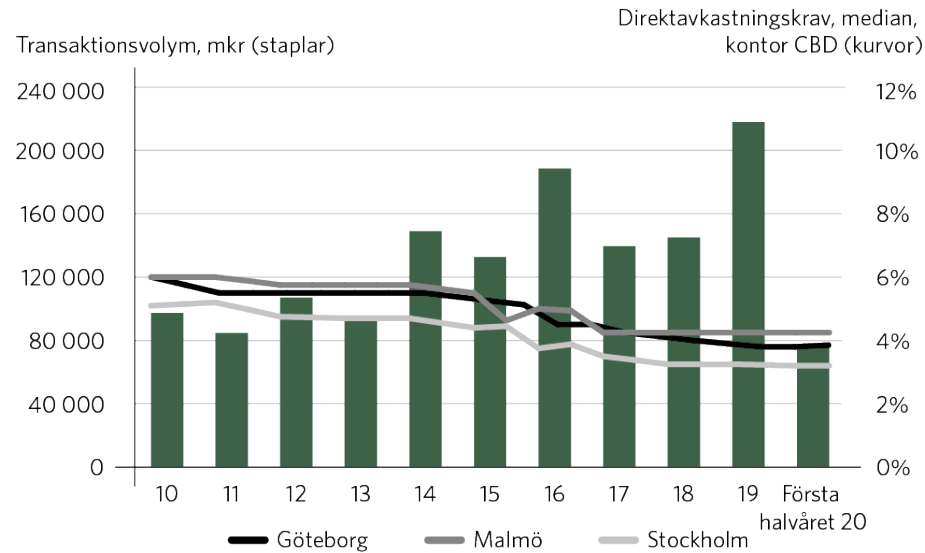
Fastighetsmarknaden - fastighetsvärde i Castellum



Kategori	Marknadsvärde	D:o andel	Kvm (1 000)	D:o andel	kr/kvm	Värderingsyield Q2 2020	Värderingsyield Q4 2019
Kontor	45 513	47 %	1 619	38 %	28 104	5.0 %	5.0 %
Samhällsfastigheter	21 857	23 %	703	17 %	31 091	4.8 %	4.8 %
Lager/logistik	16 338	17 %	1 249	29 %	13 084	5.7 %	5.6 %
Handel	7 055	7 %	370	9 %	19 092	6.0 %	5.8 %
Lätt industri	2 138	2 %	181	4 %	11 834	6.4 %	6.6 %
Projekt och mark	4 111	4 %	162	3 %	-	-	-
Total	97 012	100 %	4 284	100 %	22 541	5.1 %	5.1 %

Fastighetsmarknaden

TRANSAKTIONSVOLYM OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV



Källa: Newsec

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

Castellums projektportfölj Q2 2020

1. Hisingen logistikpark

Etapp 2, GÖTEBORG
Nybyggnation logistik
Investering: 337 mkr

2. Backa 20:5, Etapp 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: 443 mkr

12. Öskaret 1

STOCKHOLM
Ombyggnation kontor
Investering: 638 mkr

13. Örnäs 1:17

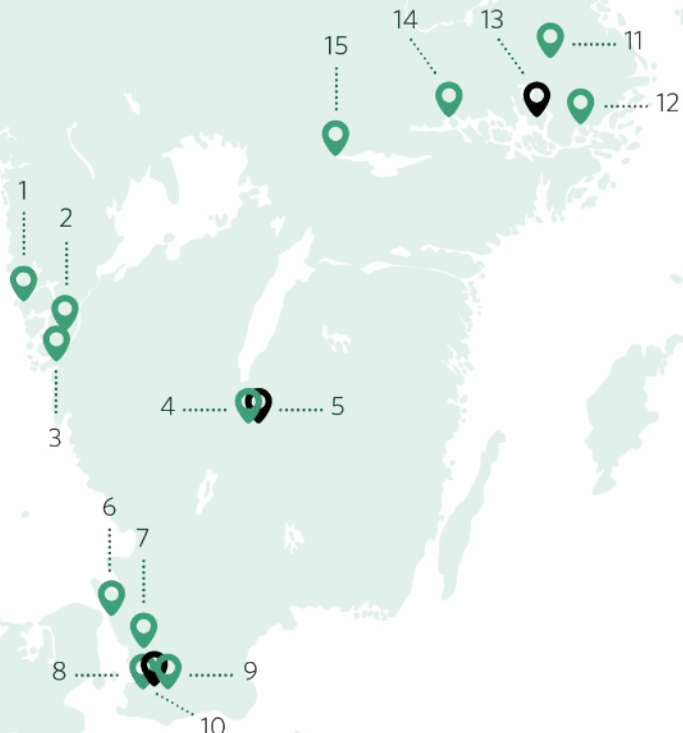
UPPLANDS-BRO
Nybyggnation lager/logistik
Investering: 208 mkr

14. Verkstaden 14

VÄSTERÅS
Nybyggnation kontor
Investering: 198 mkr

15. Korsningen

ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Investering: 227 mkr



 Pågående

 Färdigställt - helt/delvis
(under investering)

Nya projekt påbörjade under andra kvartalet 2020



NYA DOMSTOLSVERKET

MALMÖ

26 500 kvm

13 mdr kr



GÖTALAND 5

JÖNKÖPING

9 200 kvm

325 mkr



KORSNINGEN

ÖREBRO

6 900 kvm

227 mkr

Finansieringsvillkor kvartal 2, 2020

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/volym	Relativt god	Förbättrad (EMTN) / Förbättrad men fortfarande något begränsad (MTN)	Förbättrad men fortfarande lägre än tidigt under 2020
Kreditlöptid	2-5 år	SEK: Focus 2-5 år EUR: 3-7 år	Fokus 1-3 månader
Kreditmarginaler	Relativt stabil	Generellt lägre men fastighetssektorn släpar efter	Absoluta nivåer visar lägre trend, men främst p.g.a. lägre Stibor-räntor

Castellums aktiviteter på finansieringssidan, 2020 Ytd

	SEK Bank	EMTN's MTN's	SEK Företagscertifikat
Likviditet/volym	<p>Omförhandlat: 2 100 mkr Avslutat: 4 100 mkr</p> <p>(Ingen aktivitet under Q2)</p>	<p>SEK-MTN Emitterad: 1 450 mkr Löptid: 3 - 6 år Rörlig ränta: 1 050 mkr Förfall: 2 025 mkr</p> <p>EMTN: Ingen aktivitet</p> <p>EMTN/MTN: Ingen aktivitet under Q2</p>	<p>Utestående nominell volym minskade ytterligare under Q2 till 2 650 mkr (4 400 mkr Q1, 2020)</p>
Rambelopp	ca 24 000 mkr	<p>SEK-MTN: 20 000 mkr EMTN: 2 000 meur</p>	10 000 mkr
Varav utnyttjat	ca 12 000 mkr	<p>SEK-MTN: 16 725 mkr EMTN: 975 meur</p>	2 650 mkr

2030



0

Nettonoll koldioxidutsläpp

100 %


Icke-fossil energi

**Castellums satsning på att bygga
100 solcellsanläggningar inom
fem år tilldelades utmärkelsen
Årets prestation av
branschorganisationen
Svensk Solenergi.**



Utblick

- Stabila marknader
- Stark ställning och goda finanser
- 40 % intäkter från statliga hyresgäster och hyresgäster inom logistik
- Ökande möjligheter



Q&A



CASTELLUM