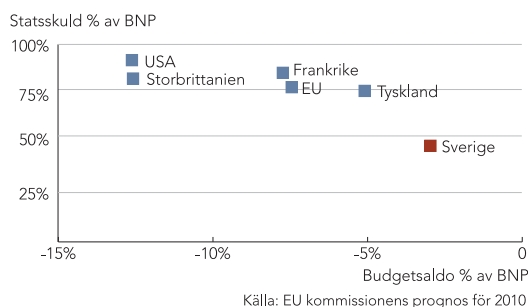
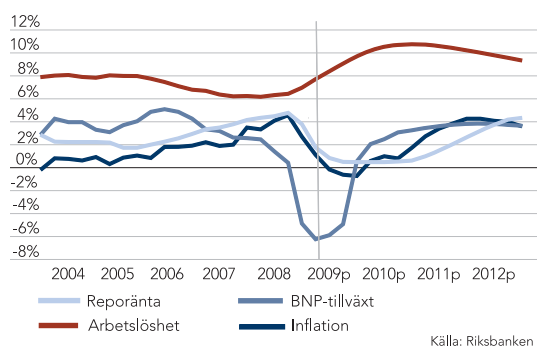


# Fastighetsbestånd

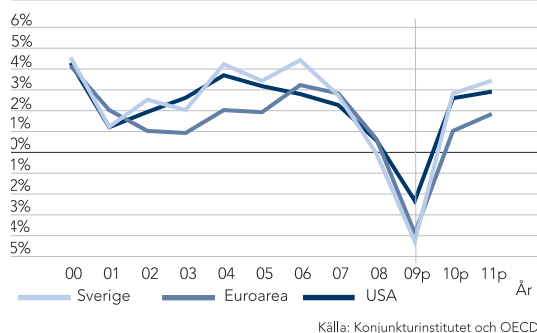
## Statsskuld och budgetsaldo i % av BNP



## Makro



## BNP tillväxt per år



## Fastigheter - generellt

Fastighetsmarknaden, d v s marknaden för att sälja och köpa fastigheter, och hyresmarknaden, d v s marknaden för uthyrning av lokaler och hyresnivåer, är båda på lång sikt helt beroende av utvecklingen i inhemsk ekonomi.

### Svensk ekonomi

Sverige, som är beläget i norra Europa med drygt nio miljoner invånare, är ett land med en öppen och stark ekonomi, vilket bl a beror på ett stabilt och transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, sunda statsfinanser och hög produktivitet inom industrin. Sverige har de senaste åren uppvisat ett positivt handelsnetto. Sverige har en lång och stor erfarenhet av internationell handel och internationella relationer vilket tydliggörs av landets relativt stora andel världsledande koncerner såsom t ex Ericsson, H&M, IKEA, SCA och Volvo. Det stora exportberoendet bidrar till att Sverige historiskt uppvisat en god förmåga att anpassa och ställa om ekonomin vid konjunkturförändringar.

Sverige har uppvisat en stark tillväxt under senare år, bl a till följd av en global tillväxt och växande export. Under slutet av 2008 drabbades Sverige, liksom större delen av världen, av en finanskris och en därpå följande konjunkturförsämring. 2009 blir det första året sedan 1940-talet som BNP sjunker i världen och i Sverige väntas fallet bli runt 4%.

Utvecklingen i sysselsättningen släpar historiskt sett efter utvecklingen i BNP med 6-12 månader. Kraftiga minskningar i efterfrågan och produktion har lett till att arbetslösheten har ökat med 1,8%-enheter från november 2008 till november 2009.

Sverige har dock ett bra utgångsläge med stabila statsfinanser samt en lägre statsskuld och budgetsaldo i förhållande till BNP jämfört med många andra länder.

### Fastighetsbestånd

I Sverige finns närmare tre miljoner fastigheter med ett totalt taxeringsvärde om ca 5 700 miljarder kronor, varav bostäder utgör merparten. Av det kommersiella beståndet i Sverige beräknas Castellum, som är en av de större fastighetsägarna i landet, äga uppskattningsvis 1-2% medan samtliga svenska börsnoterade fastighetsbolag totalt beräknas äga ca 10%. De största fastighetsägarna i Sverige är, utöver de börsnoterade bolagen, offentligt ägda bolag samt såväl svenska som utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner.

På grund av det spridda ägandet utan någon dominerande fastighetsägare växlar konkurrenterna mellan de olika delmarknaderna.

## Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är främst beroende av tillväxten i svensk ekonomi, men påverkas också av nyproduktionens storlek. Ekonomisk tillväxt leder normalt till ökad efterfrågan på lokaler och därmed minskade vakanser, med potential för stigande marknadshyror, vilket även möjliggör nyproduktion. En stagnation i tillväxten ger omvänt förhållande.

Trots den kraftigt försämrade konjunkturen är efterfrågan på lokaler kvar på relativt bra nivåer, även om uthyrningsprocessen tar längre tid. Såväl uppsägningar som konkurser har varit mindre än befarat.

Den generellt sett höga uthyrningsgraden tillsammans med begränsad nyproduktion har medfört att det på Castellums delmarknader för tillfället inte föreligger någon press på marknadshyror. Däremot kommer de indexklausuler som finns i merparten av alla kommersiella hyreskontrakt medföra en lägre hyra med 0,5% 2010, då inflationen under 2009 har varit negativ.

Eftersom hyresavtal vanligtvis tecknas på 3-5 år och med en uppsägningstid om nio månader ger förändringar i marknadshyran på kort sikt relativt liten påverkan på totala hyresintäkter.

## Fastighetsmarknaden

På grund av turbulensen på den internationella kreditmarknaden har transaktionsvolymen i Sverige, avseende affärer över 100 Mkr, minskat från cirka 140 miljarder kronor per år under 2006-2008 till 30 miljarder kronor under 2009. Trots den kraftigt vikande volymen hade Sverige den femte största transaktionsvolymen i Europa under 2009.

I Sverige stod de tre storstadsregionerna för 65% av transaktionsvolymen, Storstockholm för cirka 45% samt Storgöteborg och Öresundsområdet för cirka 10% vardera.

Signifikant för fastighetsmarknaden under året var att försäljningen av hyresbostäder och mindre affärer ökade. Även om fler internationella aktörer etablerat sig i den svenska fastighetsmarknaden under tidigare år, var det främst nationella aktörer som investerade under 2009. De nationella aktörerna stod för 89% av marknaden, vilket kan jämföras med ca 75% år 2008 och 41% år 2007.

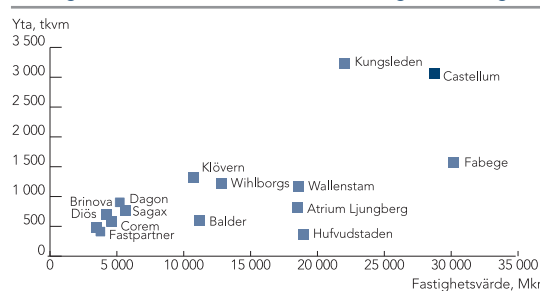
Under sista kvartalet gjordes hälften av årets affärer, vilket tyder på en alltmer normaliserad marknad med en stabilisering av avkastningskraven som följd.

## Sveriges fem största handelspartners

Export	Import
1. Norge	1. Tyskland
2. Tyskland	2. Danmark
3. Danmark	3. Norge
4. Storbritannien	4. Nederländerna
5. Finland	5. Storbritannien

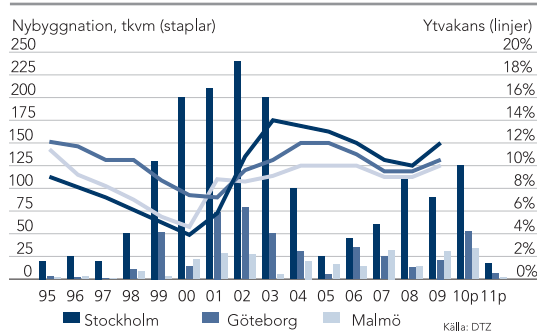
Källa: SCB, import avser avsändningsländer.

## Fastighetsinnehav börsnoterade fastighetsbolag



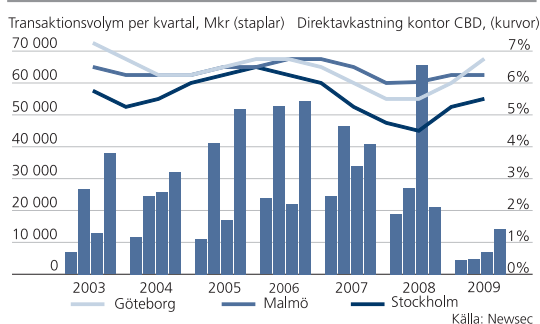
Källa: Respektive bolags Q3 rapport 2009. Avser bolag med ett fastighetsvärde > 3 000 Mkr.

## Nybyggnation och vakansgrader Sverige



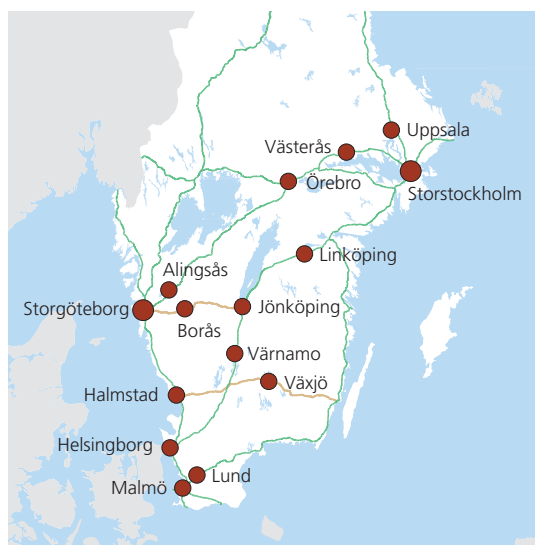
Källa: DTZ

## Fastighetstransaktioner Sverige

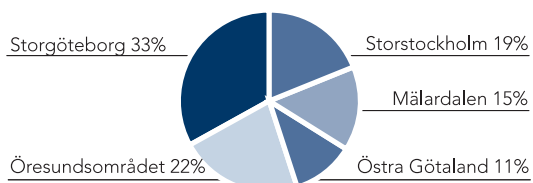


Källa: Newsec

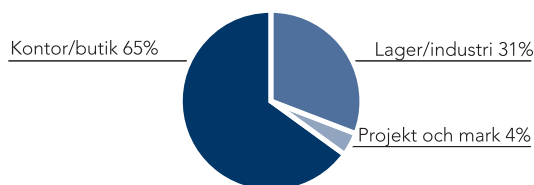
# Castellums fastighetsbestånd



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



## Geografiska marknader

Castellum är närvarande på landets främsta tillväxtmarknader och av Sveriges 9,3 miljoner invånare bor ca 60% inom Castellums regionala marknadsområden.

Ekonomisk tillväxt kan bäst mätas i utvecklingen av ett marknadsområdes totala lönesumma. Genomsnittlig tillväxt per år i såväl total sysselsättning som lönesumma för perioden 2000–2009 var inom Castellums marknadsområden 0,8% respektive 2,7%. Detta kan jämföras med hela rikets 0,6% respektive 2,5%.

För att analysera regionala marknadens tillväxt och risk, kan den årliga genomsnittliga tillväxten i lönesumman för respektive marknad studeras samtidigt som risken (standardavvikelsen i tillväxt) mäts över tid. Vissa marknader är i kraft av sin storlek och branschstruktur mindre beroende av omvärldsförändringar än andra och har en egen inneboende tillväxtkraft. Det mest gynnsamma är hög tillväxt med låg risk. Av nedanstående diagram framgår Sveriges regionala marknader där Castellums orter är rödmarkerade.

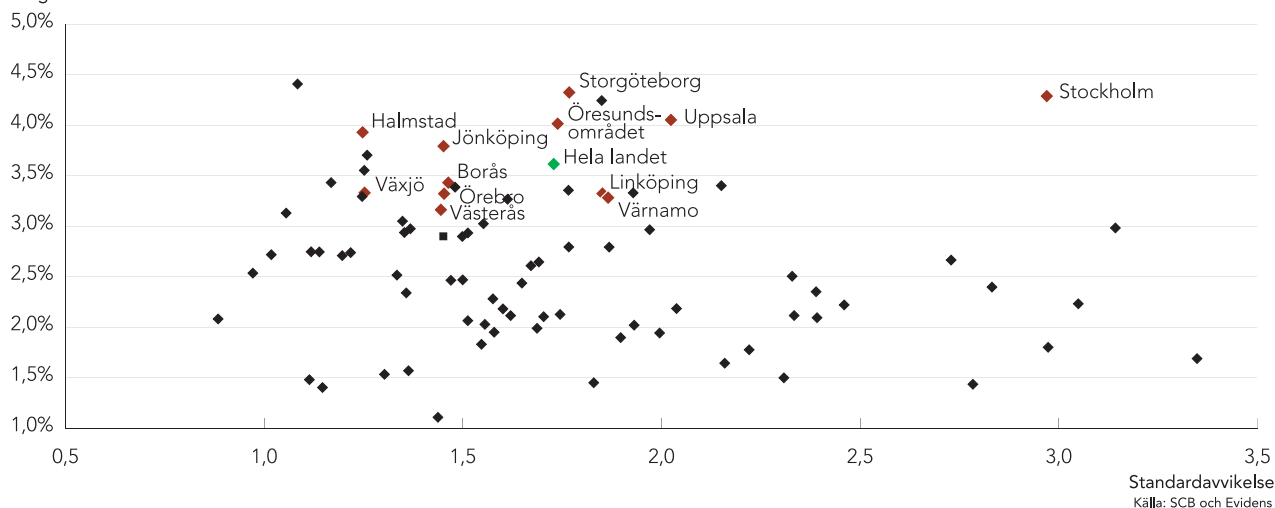
## Fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd är koncentrerat till utvalda delmarknader där dotterbolagen har en stark ställning. Castellums geografiska delmarknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling. Fastighetsbeståndet finns på 15 orter i fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med ca 75% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 65% kontors- och butiksfastigheter samt 31% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (för Storstockholm närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Castellum har outnyttjade byggrätter om 838 tkvm.

## Tillväxt och risk på lång sikt (1995-2008)

Årlig tillväxt total lönesumma



Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2009 omfattade 590 fastigheter (587) med ett sammanlagt hyresvärde om 3 054 Mkr (2 912) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 3 199 tkvm (3 172). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet på årsbasis till 1 784 Mkr (1 746).

Under året har investerats för totalt 1 165 Mkr (2 738) varav 126 Mkr (1 212) avser förvärv och 1 039 Mkr (1 526) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 308 Mkr Storgöteborg, 278 Mkr Storstockholm, 259 Mkr Mälardalen, 219 Mkr Östra Götaland, samt 101 Mkr Öresundsområdet. Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 550 Mkr.

## Fastighetsvärde

Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 29 267 Mkr (29 165), motsvarande 9 036 kr/kvm (8 984). Den normaliserade avkastningen för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 7,3% (7,4%).

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, ekonomiska uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 000 kr/kvm (950).

För att säkerställa värderingen har 129 fastigheter motsvarande värdemässigt 51% av beståndet externt värderats av NAI Svefa. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 14 981 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 14 990 Mkr, dvs en nettoavvikelse om 9 Mkr motsvarande 0,1%. Bruttoavvikelsena var +495 Mkr respektive -504 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

## Hyresintäkter

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 210 kr/kvm (1 151) för kontor/butik och 699 kr/kvm (666) för lager/industri. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 4% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräkningar. Den negativa inflationen under året kommer dock att medföra en indexjustering nedåt på hyrorna om ca 0,5% för 2010.

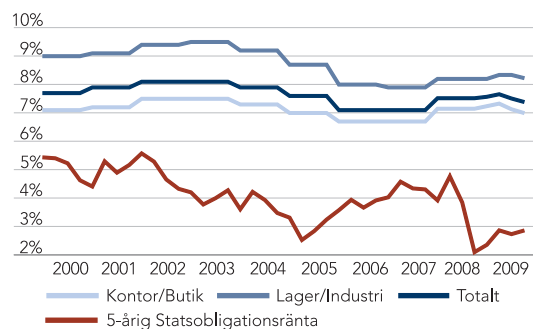
Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,8%, vilket är i nivå med föregående år. Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 323 Mkr.

## Förändring av fastighetsbeståndet

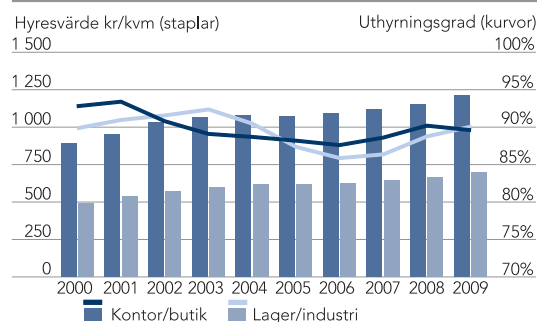
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2009	29 165	587
+ Förvärv	126	6
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 039	-
- Försäljningar	- 34	- 3
+/- Orealiserade värdeförändringar	- 1 029	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2009</b>	<b>29 267</b>	<b>590</b>

Normaliserad avkastning	2009	2008
Mkr		
Driftsöverskott fastigheter	1 935	1 870
Justerat för:		
Indexjustering nästkommande år	- 15	82
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	197	190
Fastighetskostnader till normalår	-	- 21
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 94	- 92
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>2 023</b>	<b>2 029</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 436 Mkr)	27 742	27 343
<b>Normaliserad avkastning</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,4%</b>

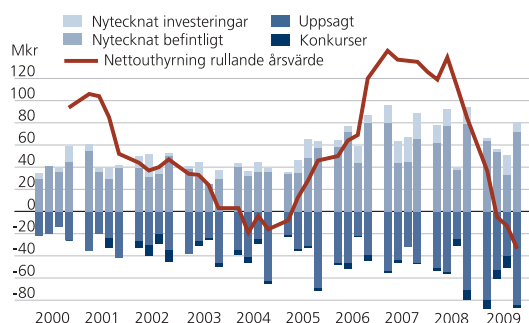
## Normaliserad avkastning över tid



## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning per kvartal



Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 251 Mkr (305), varav 31 Mkr (48) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 288 Mkr (221), varav konkurser 31 Mkr (20), innebärande en nettouthyrning om -37 Mkr (84). Andelen uppsägningar för omförhandlingar har varit mycket begränsad. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

Efterfrågan på lokaler är kvar på relativt bra nivåer och såväl uppsägningar som konkurser har varit mindre än befarat. Kundernas betalningsförmåga är fortsatt god. Den generellt sett höga uthyrningsgraden tillsammans med begränsad nyproduktion har medfört att det, på Castellums delmarknader, för tillfället inte föreligger någon press på marknadshyror.

## Fastighetskostnader kr/kvm

	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	204	117	163
Underhåll	52	27	40
Tomträttsavgäld	8	5	7
Fastighetsskatt	61	17	40
Direkta fastighetskostnader	325	166	250
Uthyrning och fast.adm. (indirekt)	-	-	50
<b>Totalt</b>	<b>325</b>	<b>166</b>	<b>300</b>
Föregående år	292	142	268

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 942 Mkr (831), motsvarande 300 kr/kvm (268). Ökningen beror framförallt på ett kallare år jämfört med föregående år och ett ökat antal igångsatta underhållsåtgärder.

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 93% (85%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. Kundförlusterna, d v s debiterade ej betalda hyror med förlustrisk, uppgick till 10 Mkr (12), motsvarande 0,4% av hyresintäkterna.

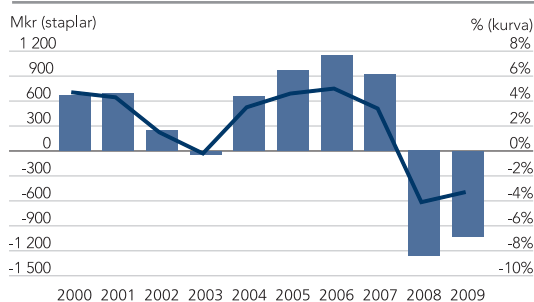
## Värdoförändringar

Värdoförändringen i Castellums bestånd under året uppgick till totalt -1 027 Mkr (-1 262), motsvarande 3% av fastighetsvärdet. Värdoförändringen består av ca -600 Mkr till följd av bedömt generellt ökat avkastningskrav första halvåret, ca -500 Mkr till följd av främst förändrat framtida kassaflöde och drygt 100 Mkr till följd av projektvinster. Värdoförändringarna har även påverkats med 2 Mkr till följd av försäljning av fastigheter.

Värdeuppgången netto, inkl årets förändring, över den senaste fastighetsvärde cykeln, d v s fr o m 2004, har varit knappt 2% per år, vilket ungefär motsvarar inflationstakten.

Det bör noteras att, då fastighetsvärdering innehåller ett osäkerhetsintervall om normalt 5-10%, även värdoförändringen innehåller en icke oväsentlig osäkerhet.

## Värdoförändring per år fastigheter

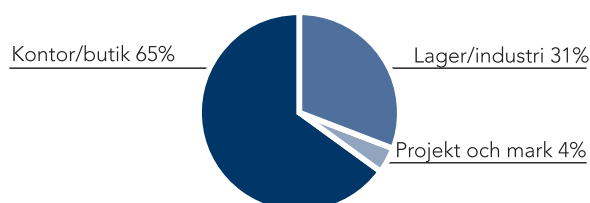


## Castellums fastighetsbestånd 2009-12-31

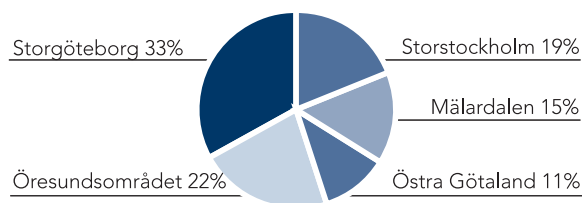
	2009-12-31				januari-december 2009							
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
<b>Kontor/butik</b>												
Storgöteborg	78	400	5 186	12 965	498	1 245	94,6%	471	122	305	349	
Öresundsområdet	52	324	4 696	14 491	457	1 412	86,6%	396	114	353	282	
Storstockholm	47	313	3 800	12 131	421	1 345	83,4%	351	103	328	248	
Mälardalen	70	325	3 168	9 746	341	1 048	93,0%	317	104	320	213	
Östra Götaland	48	283	2 331	8 223	275	969	91,3%	251	92	323	159	
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>295</b>	<b>1 645</b>	<b>19 181</b>	<b>11 654</b>	<b>1 992</b>	<b>1 210</b>	<b>89,6%</b>	<b>1 786</b>	<b>535</b>	<b>325</b>	<b>1 251</b>	
<b>Lager/industri</b>												
Storgöteborg	99	628	4 305	6 856	446	711	93,3%	417	101	161	316	
Öresundsområdet	42	296	1 593	5 391	201	681	86,4%	174	47	158	127	
Storstockholm	36	193	1 455	7 531	174	899	88,3%	153	42	221	111	
Mälardalen	40	170	929	5 475	119	699	90,5%	107	30	181	77	
Östra Götaland	35	186	715	3 840	89	480	86,0%	77	24	126	53	
<b>Summa lager/industri</b>	<b>252</b>	<b>1 473</b>	<b>8 997</b>	<b>6 110</b>	<b>1 029</b>	<b>699</b>	<b>90,2%</b>	<b>928</b>	<b>244</b>	<b>166</b>	<b>684</b>	
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>3 118</b>	<b>28 178</b>	<b>9 036</b>	<b>3 021</b>	<b>969</b>	<b>89,8%</b>	<b>2 714</b>	<b>779</b>	<b>250</b>	<b>1 935</b>	
Uthyrning och fastighetsadministration									155	50	- 155	
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>934</b>	<b>300</b>	<b>1 780</b>	
Projekt	11	81	700	-	33	-	-	17	13	-	4	
Obebyggd mark	32	-	389	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totalt</b>	<b>590</b>	<b>3 199</b>	<b>29 267</b>	<b>-</b>	<b>3 054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 731</b>	<b>947</b>	<b>-</b>	<b>1 784</b>	

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 784 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 752 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 1 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under året förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 33 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hysesvärde, kr/kvm	969	921	896	864	851	859	829	799	747	694
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%	88,1%	89,6%	90,7%	91,5%	93,0%	92,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	300	268	262	259	247	255	246	237	239	228
Driftsöverskott, kr/kvm	571	559	527	494	502	514	506	494	455	413
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 036	8 984	9 098	8 466	7 930	7 706	7 296	7 132	6 681	6 150
Antal fastigheter	590	587	549	515	494	492	500	508	526	547
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 199	3 172	3 003	2 787	2 651	2 505	2 437	2 381	2 338	2309