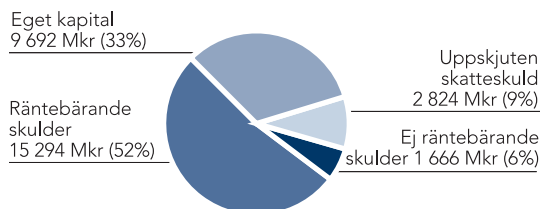


Finansiering

Finansiering 2009-12-31



Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en av grundförutsättningarna för att framgångsrikt kunna utveckla fastighetsbeståndet. Tillgången till finansiering är av avgörande betydelse för att kunna genomföra ny-, till-, och ombyggnation samt för nyförvärv.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Båda dessa marknader kan förändras snabbt och kan inte påverkas av Castellum. Stigande marknadsräntor anses generellt bero på ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och / eller minskade vakanser. Sjunkande räntor anses ha motsatta orsaker och effekter. Över tid möts alltså stigande respektive sjunkande räntekostnader av stigande eller sjunkande hyresintäkter.

Förändringar av marknadsräntan påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror på vald räntebindningstid. För att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto har Castellum generellt valt en förhållandevis lång räntebindningstid. På så sätt begränsas omedelbar påverkan av räntenettet förändringar i marknadsräntan.

Castellum har av samma orsak valt att i huvudsak teckna låneavtal med avtalade kreditmarginaler gentemot kreditgivare. Dock kommer förändringar i båda dessa marknader alltid över tid att få genomslag i räntenettet.

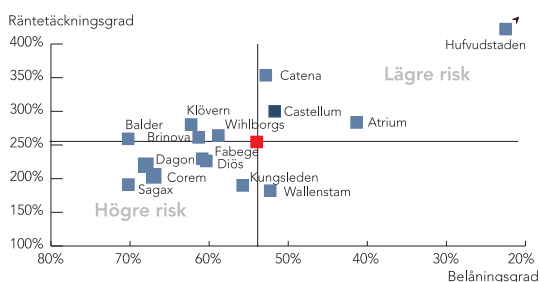
Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2009 uppgick räntetäckningsgraden till 309% (255%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2009 till 2,8 år (2,9) och den genomsnittliga löptiden på fastställda marginaler uppgick till 3,2 år (3,2).

Belåningsgrad och kapitalbindning

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelningen mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. Belåningsgraden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas värde som är belånad. Målet för Castellum är en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55%.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	52%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	309%
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	2,8 år
– andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	30%
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% låneavtal med löptid om minst 2 år	100%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating lägst investment grade	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	2 696 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme

Börsnoterade fastighetsbolag



Källa: Rullande helårsvärden baserade på respektive bolags Q3 rapport 2009.

Värdet på Castellums tillgångar uppgick vid årsskiftet till 29 476 Mkr (29 404) och dessa finansieras genom dels eget kapital om 9 692 Mkr (10 049), dels skulder om 19 784 Mkr (19 355), varav 15 294 Mkr (14 607) är räntebärande. Belåningsgraden var 52% (50%).

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning i låneavtal för att minimera refinansieringsrisken. Kontinuerligt omförhandlas befintliga och tillförs nya låneavtal. Vid årsskiftet hade Castellum bindande utnyttjade långfristiga låneavtal i bank om 1 176 Mkr (1 702) vilket innebär att Castellum har god tillgång till nyupplåning för att finansiera investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt förvärv. Under året har nya långfristiga kreditavtal om 1 262 Mkr tillförts och befintliga låneavtal om 6 200 Mkr har omförhandlats och förlängts.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med de mål styrelsen fastställer i finanspolicyen. Målen i finanspolicyen är:

- Kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.
- Säkerställa behovet av långfristig finansiering och likviditet.
- Uppnå ett lågt och stabilt räntenetto inom givet riskmandat.

I finanspolicyen anges mandat och limiter för hantering av finansiella risker, övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna skall ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelse. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyen.

Organisation

All finansiell riskhantering är centraliserad till moderbolaget. Internbanken ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering, dotterbolagens finansiering samt cash management. Finansavdelningen består av 2 personer. Inom moderbolaget finns även redovisning och självständig kontroll av den finansiella verksamheten, en s k back-office och compliance funktion.

Räntebärande skulder och derivat

Castellums räntebärande skulder utgörs till största delen av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal vilka i huvudsak löper med 1 veckas till 3 månaders Stibor ränta som räntebas. Låneavtalen är främst bilaterala låneavtal i skandinaviska banker. Castellum kan öka respektive minska utestående lån under de långfristiga låneavtalen vilket innebär att den räntebärande upplåningen vid var tid kan minimeras. För att begränsa ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder Castellum olika typer av räntederivat, vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning, framför att uppta lån med fast ränta. Ur ett kassafödosperspektiv är utfallet detsamma, dock uppstår en redovisningsmässig skillnad som innebär att räntederivat marknadsvärderas, vilket i normalfallet inte sker med lån som upptas med fast ränta.



St Clemens 27 i Lund

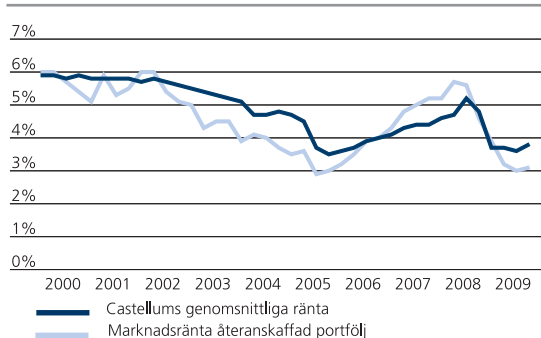
Låneförfallostruktur

Långfristigt, Mkr	Avtal	Utnyttjat
1 - 2 år	400	200
2 - 3 år	500	-
3 - 4 år	5 000	4 990
4 - 5 år	-	-
5 - 10 år	10 562	8 862
Summa långfristiga låneavtal	16 462	14 052
Kortfristiga låneavtal (0-1 år)	1 520	1 234
Totala kreditavtal	17 982	15 286
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 176

Ränteförfallostruktur

	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	6 236	2,4%
1 - 2 år	600	4,3%
2 - 3 år	600	4,6%
3 - 4 år	3 550	4,7%
4 - 5 år	1 000	4,7%
5 - 10 år	3 300	4,8%
Totalt	15 286	3,8%

Räntenivåer



Netto räntebärande skulder med avdrag för likviditet om 8 Mkr (9) uppgick till 15 286 Mkr (14 598) per den 31 december 2009. Castellum hade per samma datum långfristiga bindande låneavtal i bank om 16 262 Mkr (15 800), obligationslån om 500 Mkr (650), kortfristiga bindande låneavtal om 1 220 Mkr (770) och ett utnyttjat certifikatprogram om 4 000 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden på långfristiga låneavtal uppgick per årsskiftet till 5,5 år (5,5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -541 Mkr (-626). Finansnettot har under året påverkats positivt med ca 140 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 1,0%-enheter till 3,7%-enheter (4,7%). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2009 var 3,8% (4,8%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som kreditmarginal, kan uppskattas till 3,1%. Castellums räntekostnader består av marknadsräntan vid lånetillfället plus marginal till kreditgivaren, som innefattar såväl marginal för nyttjad kredit som facilitetsavgift/löftesprovision för lånelöftet.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall skall redovisas över resultaträkningen.

Värdet har på grund av förändrade långa marknadsräntor och tidsfaktorn, ändrats med 102 Mkr (-1 010) och vid årets utgång var värdet -865 Mkr (-966).

Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter och med åtaganden i låneavtal såsom "covenants". Utfärdade företagscertifikat, obligationer och kortfristiga låneavtal i bank så som t ex koncernkontokredit är blancokrediter.

Utnyttjade krediter säkerställda med pantbrev uppgick per 31 december 2009 till 14 583 Mkr (13 696) och utnyttjade blancokrediter uppgick till 703 Mkr (902). De åtaganden som utfärdats är att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Castellum skall förse sina långivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter och i vissa fall rätt till omförhandling av låneavtalen vid förändrad verksamhetsinriktning eller avnotering.