



CASTELLUM

Swedbank, 9 februari 2018

Henrik Saxborn, Vd
Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör
Krister Kylås, Treasurychef

Castellum 2017

	2017	2016
Förvaltningsresultat, Mkr	2 530	2 065
<i>D:o kr/aktie</i>	9,26	8,80
<i>D:o tillväxt</i>	+5%	+9%
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	4 540	4 085
Nettoinvestering, Mkr	5 613	24 737
Nettouthyrning, Mkr	310	178
EPRA NAV, kr/aktie	153	133
Belåningsgrad	47%	50%
Räntetäckningsgrad	386%	348%
Utdelning kr/aktie (föreslagen)	5,30 kr	5,00 kr
<i>D:o tillväxt</i>	+6%	+18%



Resultaträkning 2017

SEKm	Jan-dec 2017		Jan-dec 2016	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	5 806	~ 1 341 kvm	5 091	~ 1 304 kvm
Vakanser och rabatter	- 624	9%	- 558	9%
Fastighetskostnader	- 1 605	~ 366 kr/kvm	- 1 497	~ 376 kr/kvm
Driftsöverskott	3 577		3 036	
Centrala administrationskostnader	-162		-143	
Förv. resultat från andelar JV	-		4	
Räntenetto	-885	2,4%	-832	2,7%
Förvaltningsresultat	2 530	9,26 kr/aktie	2 065	8,80 kr/aktie
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-5		-163	
Förändring goodwill	-		-373	
Värdetförändring Fastigheter	4 540		4 112	
Värdetförändring Derivat	247		82	
Skatt	-1 436		- 751	
Årets resultat	5 876	21,51 kr/aktie	4 972	21,20 kr/aktie

Utveckling av driftöverskott

Driftnetto
3 577

+541

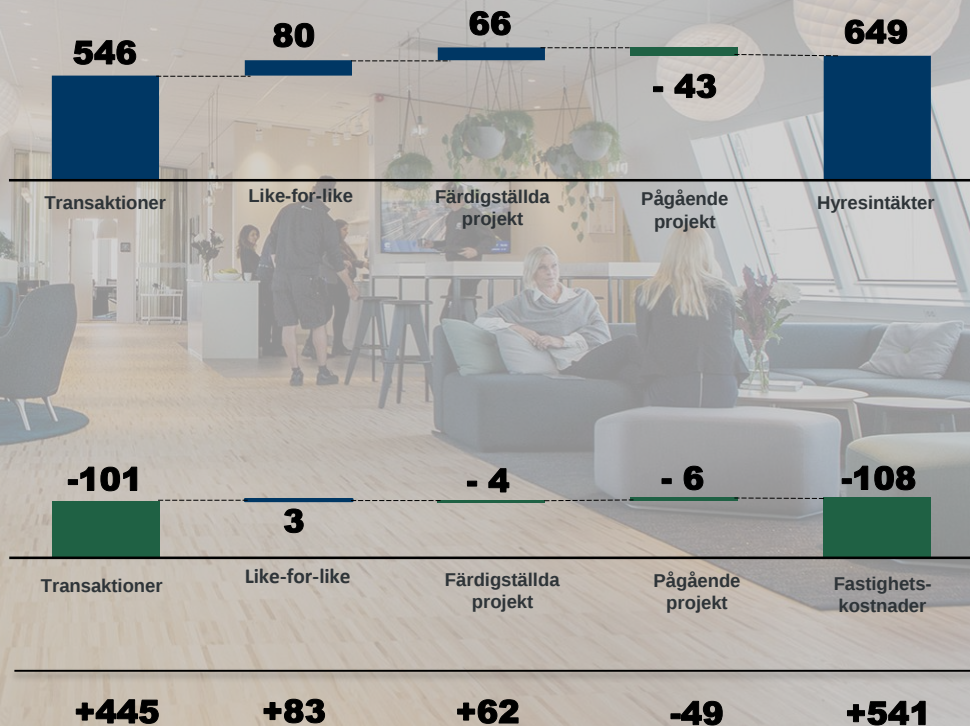
Hysesintäkter
5 182

+649

**Fastighets-
kostnader**
1 605

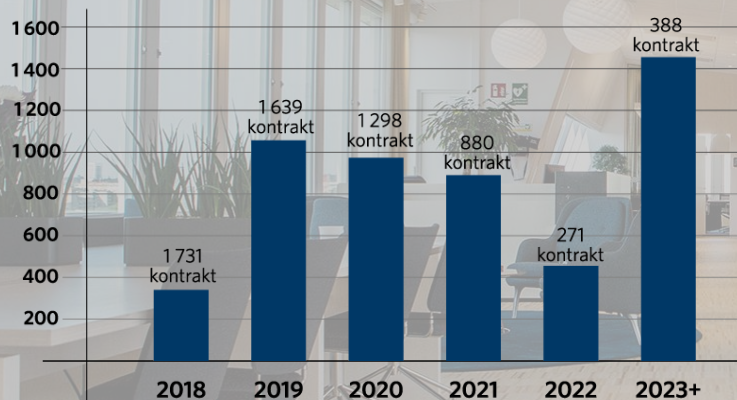
-108

Belopp i Mkr



Hysesintäkter

Årligt kontraktsvärde, Mkr



1 januari 2017

3 169 avtal

1 356 Mkr

1 januari 2018

1 731 avtal

340 Mkr

Avtal som hanterats under 2017

1 438 avtal

1 016 Mkr

KPI 2016 (oktober): 1,2%
KPI 2017 (oktober): 1,7%

Rabatter
2017: 97 Mkr
2018: 70 Mkr

Hyresmarknad

Hyresnivå CBD, kr/kvm (staplar)

6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000

08 09 10 11 12 13 14 15 16 17

Göteborg

Malmö

Stockholm

Källa: Newsec

Vakansgrad CBD (kurvor)

12%
10%
8%
6%
4%
2%

Topphyror

Örebro
2 400
kr/kvm

Göteborg
3 400
kr/kvm

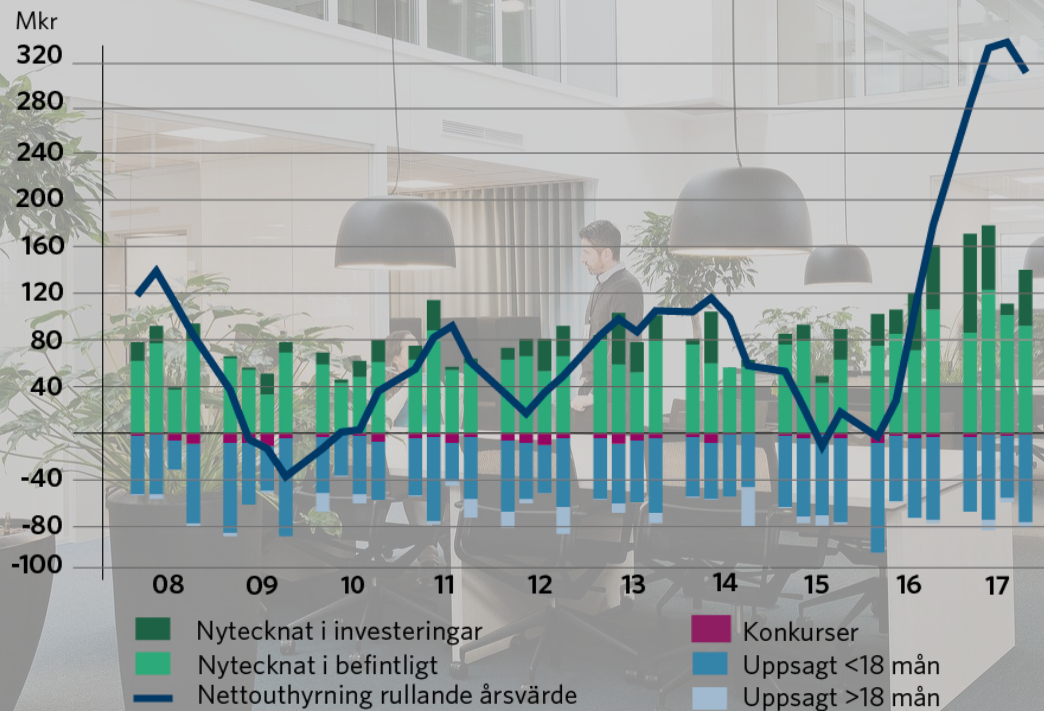
Köpenhamn
2 400
kr/kvm

Malmö
3 000
kr/kvm

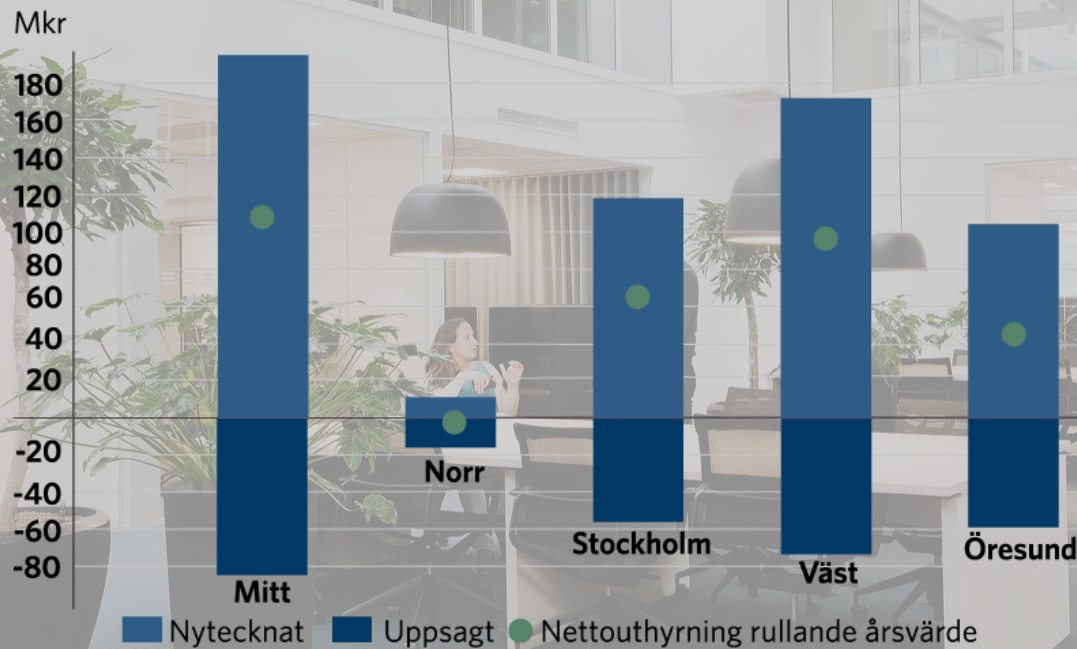
Uppsala
3 000
kr/kvm

Stockholm
9 000
kr/kvm

Nettouthyrning över tid



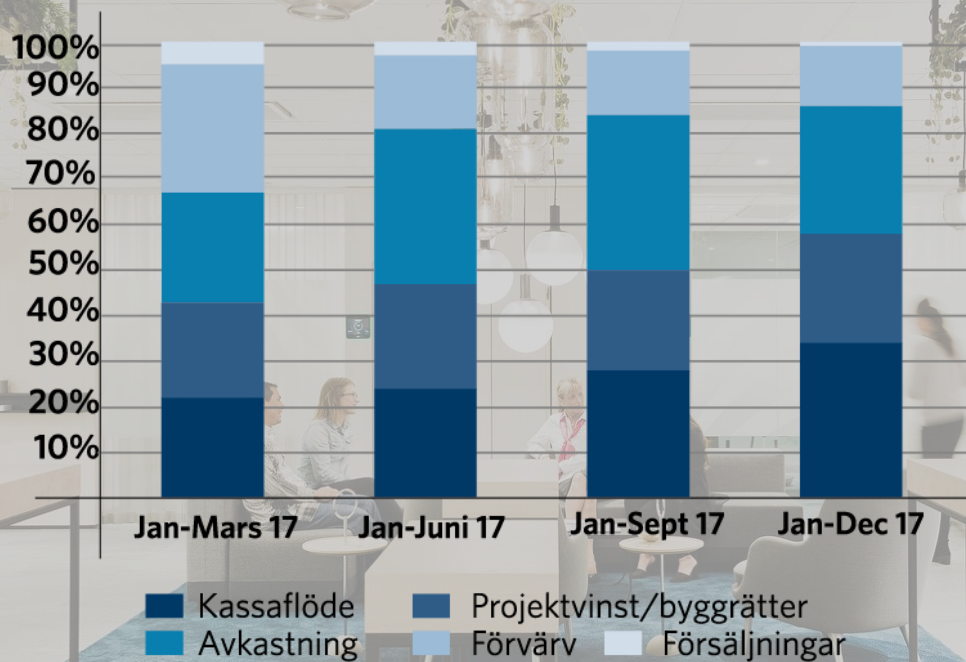
Nettouthyrning per region 2017



Fastighetskostnader

Kostnadstyp	Underhåll – 5 Mkr		Tomträtt + 1 Mkr	
	Drift -28 Mkr		Fastighetsskatt -43 Mkr	Fast.admin -33 Mkr
				= -108 Mkr
Aktiviteter	Transaktion -104 Mkr			
				= -108 Mkr
				Like-for-like +6
				Färdigställda projekt -4
				Pågående projekt -6
				-4

Värdeförändringar i Castellum



Skatt

Skatteberäkning 2017-12-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 530	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 1 054	1 054
ombyggnationer	- 437	437
Övriga skattemässiga justeringar	48	73
Skattepliktigt förvaltningsresultat <i>aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	1 087 239	1 564
Försäljning fastigheter	-	-465
Värdeförändringar fastigheter	-	4 513
Justering föregående år	-272	199
Värdeförändring derivat	-423	323
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	392	6 134
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 437	- 2 437
Skattepliktigt resultat	437	6 089
Årets skatt enligt resultaträkningen	-96	-1 340

Förlustavdrag

F.d. Norrporten	1 000
F.d. CORHEI	300
F.d. Castellum	<u>1 137</u>
	2 437

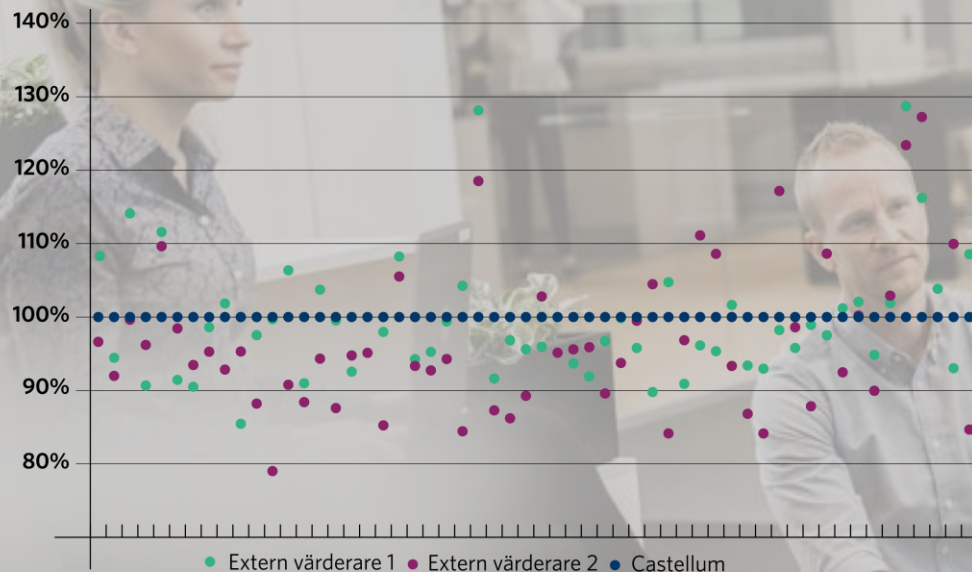
Lagförslag

- Paketering
- Ränteavdragsbegränsning

Balansräkning 2017-12-31

Mkr	2017-12-31	
Förvaltningsfastigheter	81 078	~ 18 268 kr/kvm och 5,5% yield
Goodwill	1 659	
Övriga tillgångar	975	
Summa tillgångar	83 712	
Eget kapital	33 736	NNNAV 37 632 Mkr/138 kr
Uppskjuten skatteskuld	8 405	NAV 41 834 Mkr/153 kr
Derivat	1 352	
Övriga avsättningar	5	
Räntebärande skulder	38 226	Belåningsgrad 47%
Övriga skulder	1 988	
Summa eget kapital och skulder	83 712	

Värdering – intern vs. extern

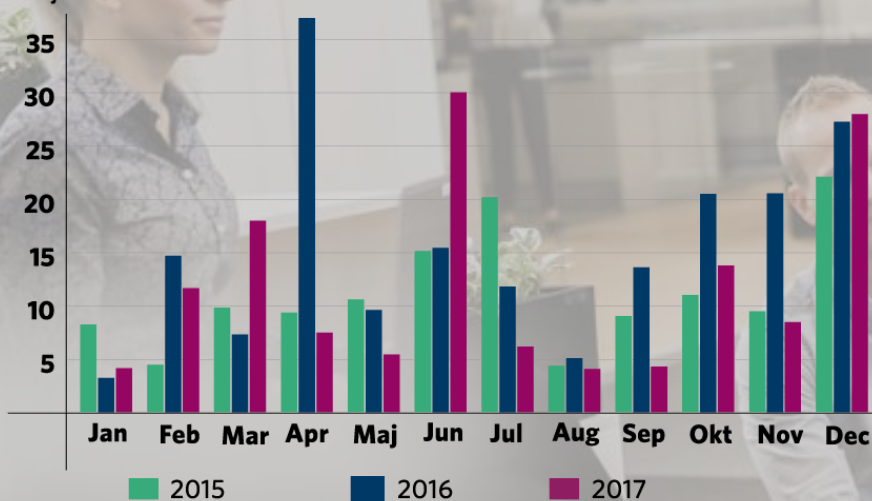


Intern vs extern värderare, Mkr

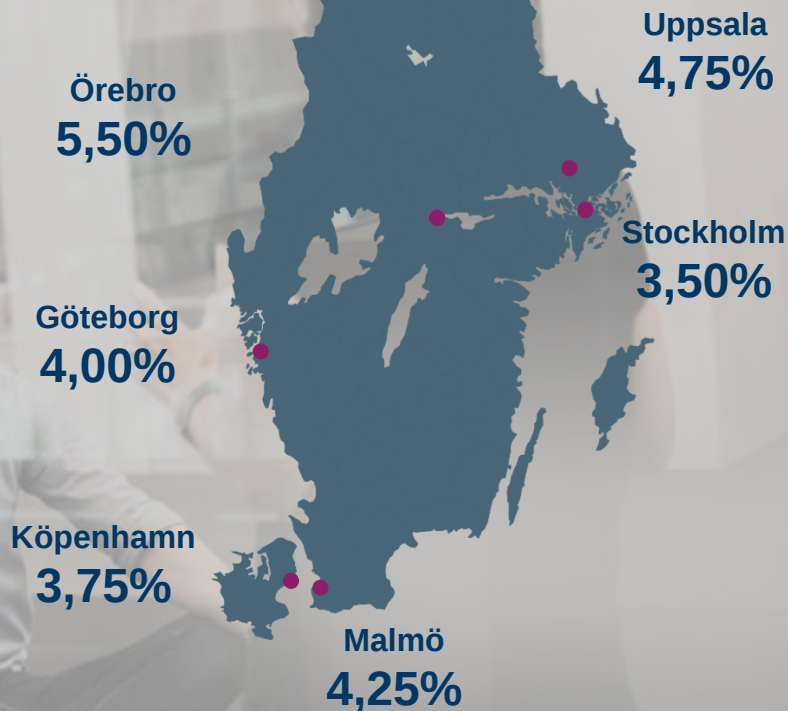
	2017	2016
Extern värderare 1	43 147	41 180
Andel extern av intern	53%	57%
Avvikelse netto extern vs intern	-130	538
D:o i %	-0,3%	1,3%
Bruttoavvikelse positiva	1 328	1 563
Bruttoavvikelse negativa	-1 458	-1 025
Genomsnittlig avvikelse	6,4%	6,4%
Extern värderare 2	19 659	18 229
Andel extern av intern	25%	27%
Avvikelse netto extern vs intern	-865	-859
D:o i %	-4,4%	-4,7%
Bruttoavvikelse positiva	303	294
Bruttoavvikelse negativa	-1 658	-1 153
Genomsnittlig avvikelse	7,2%	7,6%

Fastighetsmarknad

Miljarder kronor



Källa: Newsec och Forum



Investeringar 2008-2017



**Projekt-
portfölj
4,8 Mdr**

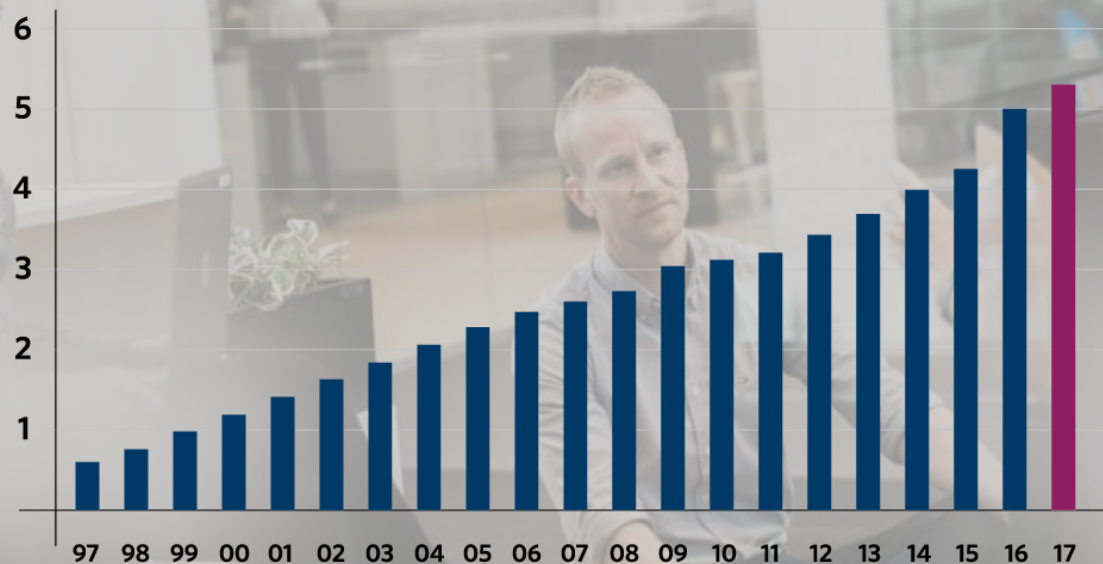
Kommande projekt
Söderstaden, Stockholm

**Projekt-
portfölj
4,8 Mdr**

Kommande projekt
Söderstaden, Stockholm

Höjd utdelning för tjugonde året i rad

Utdelning, kr (2017 föreslagen)



Stark finansiering

	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4
Belåningsgrad	47%	49%	48%	48%	50%/47%
Räntetäckningsgrad	386%	396%	380%	361%	348%
Genomsnittlig					
- ränta	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%
- räntebindning	2,4 år	2,5 år	2,6 år	2,9 år	2,4 år
- löptid, krediter	2,7 år	2,9 år	3,1 år	3,3 år	3,0 år
- löptid, marginaler m.m.	2,2 år	2,4 år	2,6 år	2,8 år	2,4 år
Andel kapitalmarknadsfinansiering	58%	57%	56%	55%	44%
Andelen utnyttjade säkerställda krediter av fastigheternas värde	20%	21%	21%	22%	28%

Räntenetto

Löptid	Räntederivat						Utgående portfölj snittränta	Genomsnittlig räntebindning
	Krediter, Mkr	Utgående snittränta, kredit	Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta, Mkr	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	31 128	1,1%*	1 750	2,0%	-16 823	-0,6%	2,8%	0,3 år
1 - 2 år	950	0,7%	2 100	1,7%	-	-	1,4%	1,7 år
2 - 3 år	1 598	1,4%	3 373	2,0%	-	-	1,8%	2,5 år
3 - 4 år	2 999	1,7%	2 800	1,9%	-	-	1,8%	3,4 år
4 - 5 år	1 148	2,1%	1 250	2,3%	-	-	2,2%	4,5 år
5 - 10 år	200	2,3%	5 550	3,0%	-	-	2,9%	7,0 år
Summa	38 023	1,1%	16 823	2,3%	-16 823	-0,6%	2,4%	2,4 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

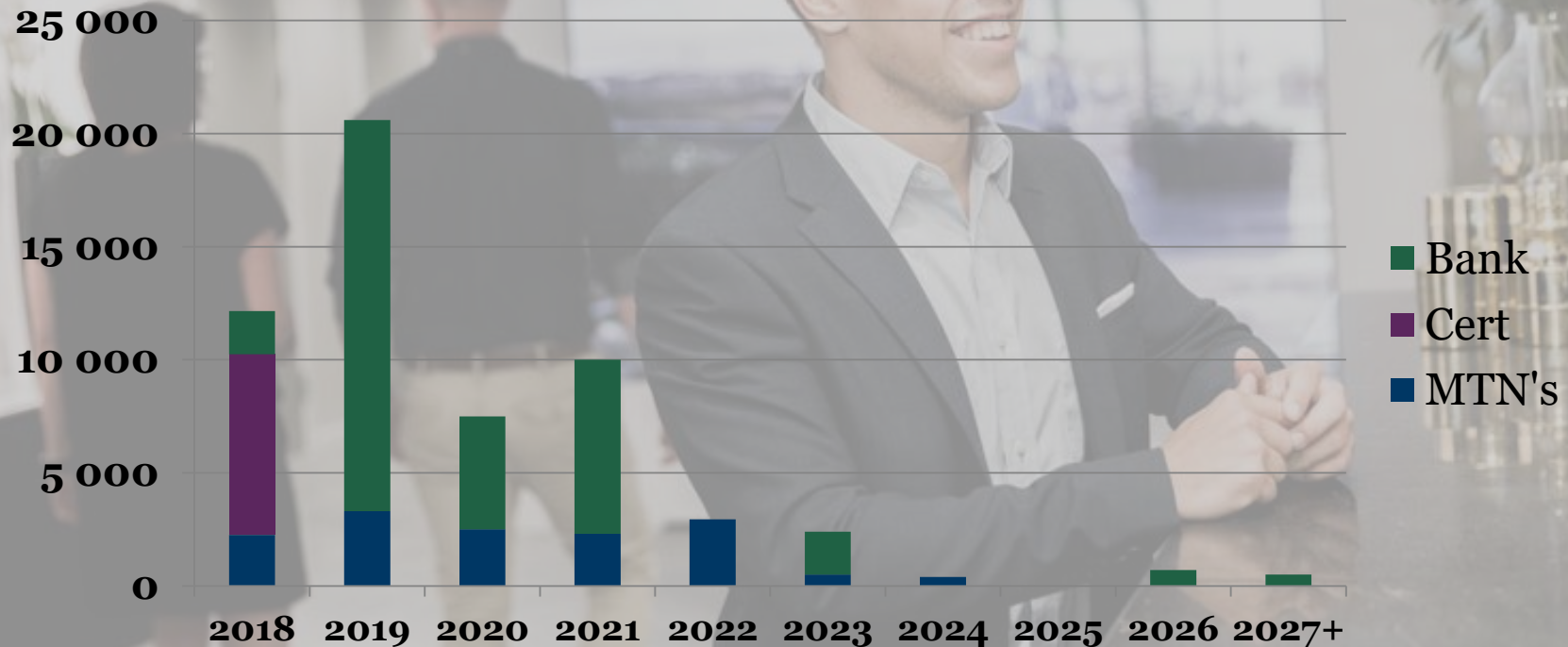
Lånefinansiering (UB 2017)



Bankfaciliteter	35 000 Mkr
MTN Programram	15 000 Mkr
Certifikat Programram	8 000 Mkr

Förfallostruktur: bankfaciliteter, MTN och certifikat (UB 2017)

Totala belopp (Mkr): Bankfaciliteter 35 000 / MTN 14 175 / Cert 8 000

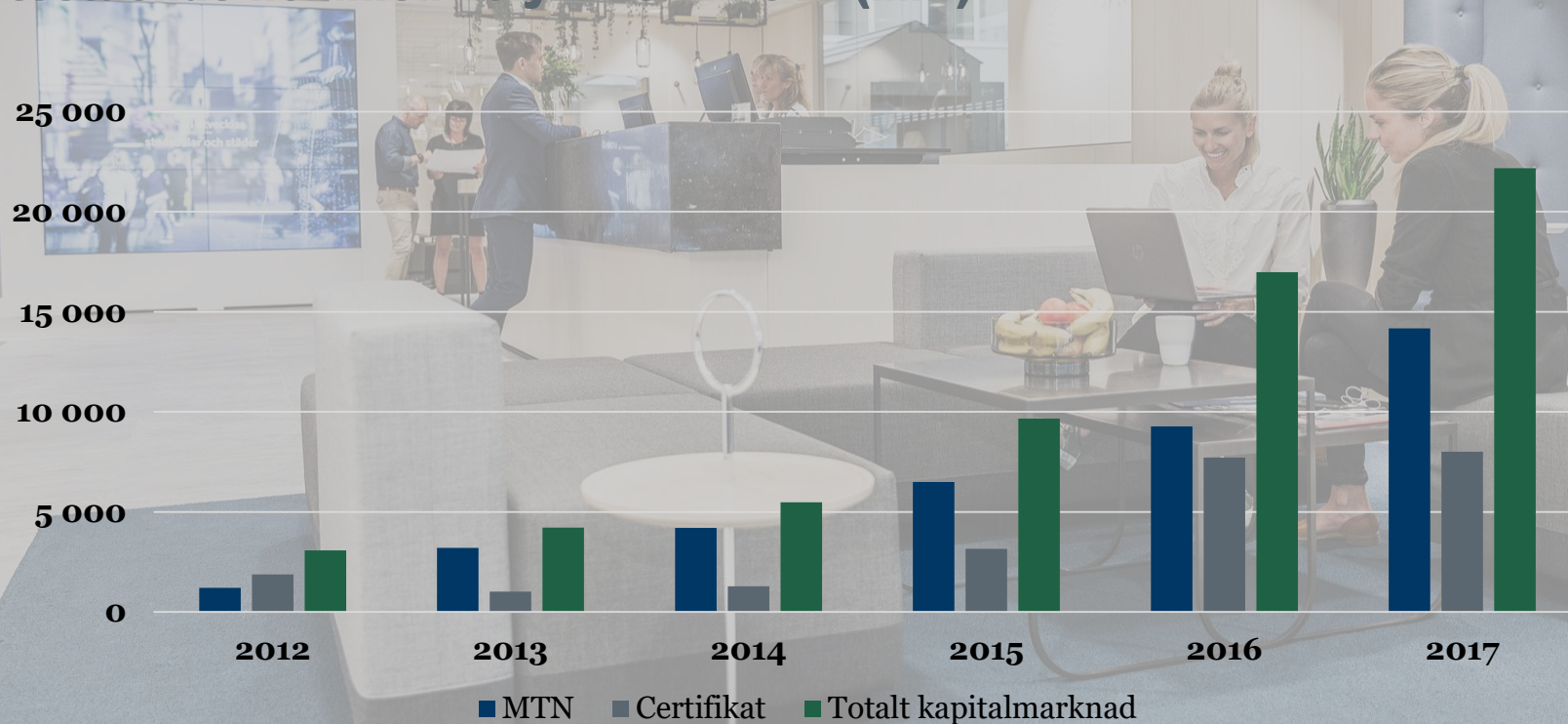


Finansieringsvillkor

	Bank	MTN's	CP's
Likviditet/volym	Relativt god	God	Mycket bra
Kreditlöptid	3 - 5 år	2 - 5 år	Fokus 1 – 6 mån < 1 år
Kreditmarginaler	Stabila	Viss tendens uppåt under slutet av 2017	Viss tendens nedåt, men fortsatt höga marginaler p.g.a. negativ Stibor-ränta

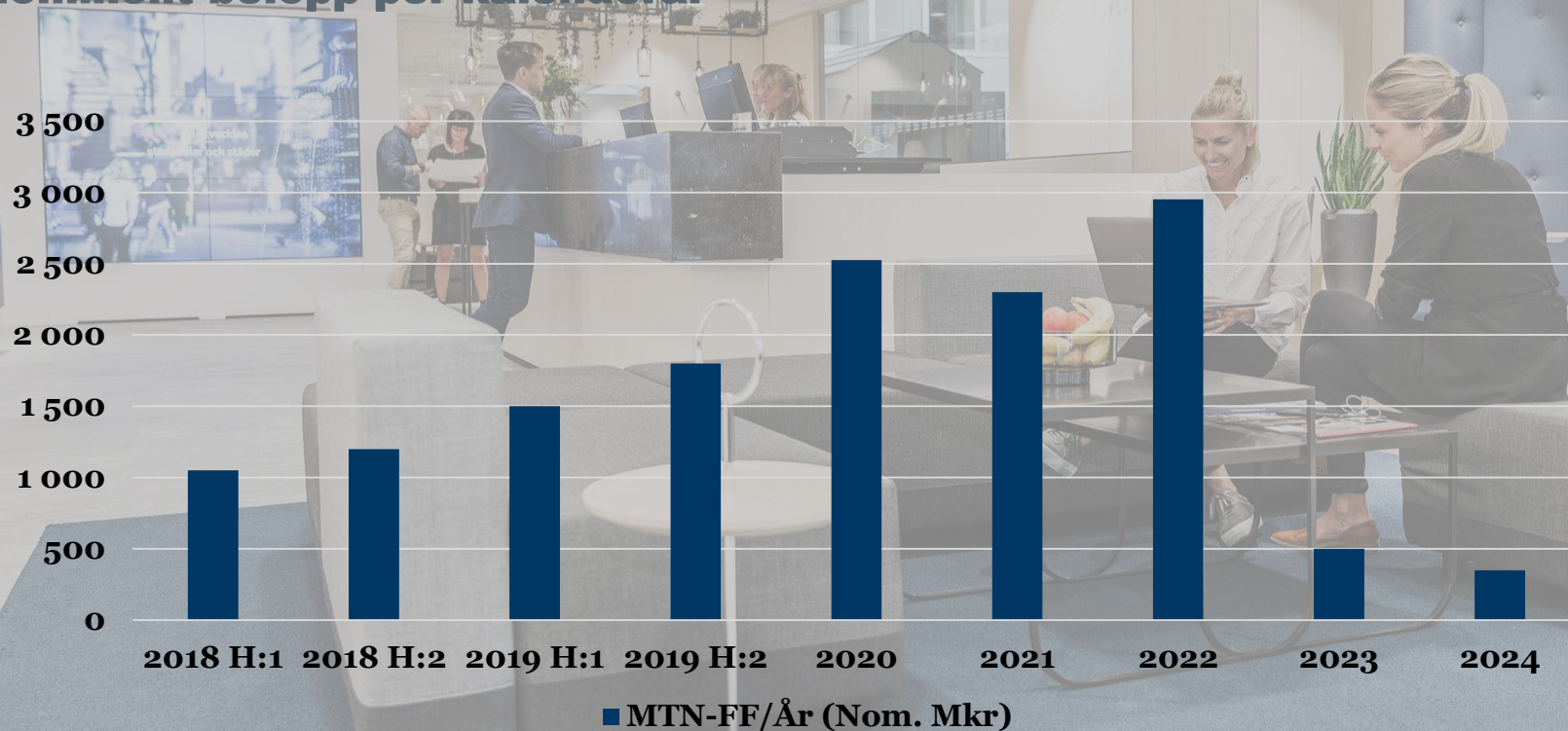
Kapitalmarknadsfinansiering

Utestående nominell volym 2012-2017 (Mkr)



Förfallostruktur MTN

Nominellt belopp per kalenderår



Aktiviteter på finansieringssidan 2017

Bank

Omförhandlat: 12 915 Mkr
Avslutat: 1 367 Mkr
Nytt: EIB 75 Mkr euro

Rambelopp

35 084 Mkr

Varav nyttjat

15 867 Mkr

MTN's

Emitterat: 6 500 Mkr
Förfall: 1 600 Mkr
Löptider: 2-7 år
Mix av rörlig och fast ränta

15 000 Mkr

14 175 Mkr

CP's

8 000 Mkr
fullt utnyttjat hela året

8 000 Mkr

8 000 Mkr

Kapitalmarknadsintressen 2018

Refinansiering MTN-förfall: 2 250 Mkr (*H1: 1050/H2: 1200*)

Nytt rambelopp 18 000 Mkr: 3 825 Mkr

Max estimerad bruttovolym inkl. refinansiering: 6 075 Mkr (*2017: 6500*)



För mer information, kontakta:
Ulrika Danielsson
Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB
ulrika.danielsson@castellum.se
Tel: 031-60 74 74