

Castellums fastighetsbestånd och resultat 2017

65%

Av Sveriges ca 10 miljoner invånare bor ca 65% i Castellums städer.

81 mdr kr

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2017 omfattade 676 fastigheter med ett sammanlagt värde om 81 miljarder kronor.

6,5 mdr kr

Under 2017 har Castellum investerat för 6 488 Mkr varav 3 595 Mkr avsåg förvärv och 2 893 Mkr ny-, till- och ombyggnation.

Castellum är närvarande på landets främsta tillväxtmarknader och av Sveriges drygt 10 miljoner invånare bor ca 65% i Castellums städer. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer och målsättningen är att Castellum ska vara ett av de tre största fastighetsbolagen inom respektive stad. Castellums geografiska marknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Fastighetsbeståndet finns i 17 städer i fyra regioner: Mitt, Väst, Öresund och Stockholm-Norr. Tyngdpunkten av beståndet finns i och runt storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Det kommersiella beståndet består av 78% kontors- och butiksfastigheter samt 17% lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark. Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 864 tkvm.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2017 omfattade 676 fastigheter (665) med ett sammanlagt hyresvärde om 5 777 Mkr (5 499) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 4 381 tkvm (4 292). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 3 604 Mkr (3 376).

Investeringar

Under året har investerats för totalt 6 488 Mkr (31 491) varav 3 595 Mkr (29 372) avsåg förvärv och 2 893 Mkr (2 119) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 875 Mkr (6 754) uppgick

nettoinvesteringen till 5 613 Mkr (24 737).

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,2 miljarder kr. Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

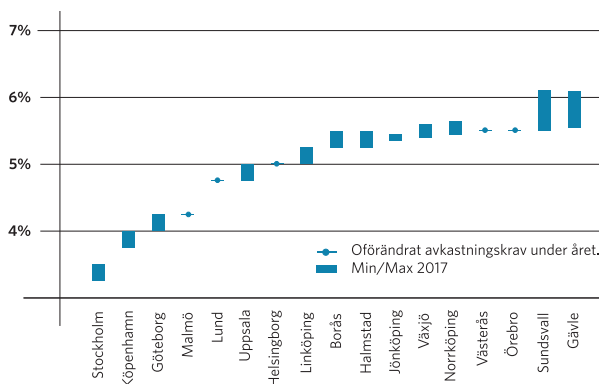
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	3 595	26
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 893	1
- Försäljningar	- 848	- 16
+/- Orealiserade värdeförändringar	4 513	-
+/- Valutakursomräkning	168	-
Fastighetsbestånd 31 december 2017	81 078	676

Hållbart fastighetsbestånd

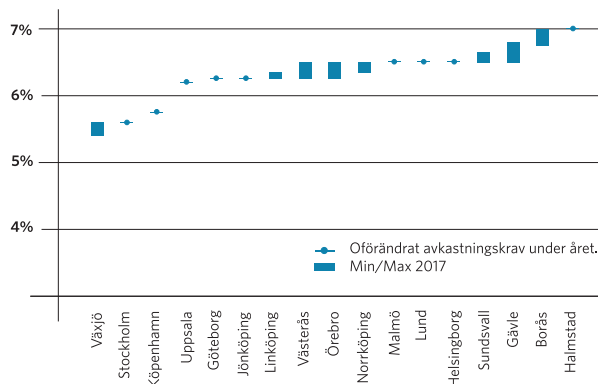
Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker, och är idag utfört till 82%. Inventering är planerad för resterande 18%. Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisiker och alla nybyggnationer och större ombyggnationer miljöcertifieras. Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöbrott har betalats ut.

Ett sätt att framtidssäkra fastighetsbeståndet är att miljöcertifiera fastigheterna. Castellum äger flest antal miljöcertifierade fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 29% av Castellums 676 byggnader (1 269 tkvm) miljöcertifierade. Dessutom pågår certifiering av

Marknadens direktavkastning - Kontor



Marknadens direktavkastning - Lager/logistik



Direktavkastning 2017 (staplar) enligt Forum Fastighetsekonomi (svenska orter) och CBRE (Köpenhamn) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

ytterligare 311 tkvm motsvarande 7%. Syftet med certifieringen är att minska klimatpåverkan och riskerna i fastighetsbeståndet, sänka kostnaderna, skapa lokaler som är attraktiva för kunderna och deras verksamhet samt förbättra säkerheten och arbetsmiljön för kunderna.

Castellums miljöcertifierade fastigheter*

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
	Antal	tkvm	Antal	tkvm
Green Building	78	592	1	7
Miljöbyggnad	27	280	32	207
BREEAM	29	500	11	98
LEED	6	133	0	0
WELL	0	0	2	13
Totalt**	140	1505	46	325

* Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet.

** Notera att vissa av Castellums fastigheter är dubbelcertifierade, därför är totalytan något mindre jämfört med nyckeltalen på sidan 24.

Fastighetsvärde och värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 81 078 Mkr (70 757), motsvarande 18 268 kr/kvm (16 558). Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,5% (5,8%). Av det totala fastighetsvärdet utgör 96% fastigheter med äganderätt och 4% tomträtter.

Fastighetsmarknaden 2017 kännetecknades av stor efterfrågan som ledde till hög transaktionsvolym, det sistnämnda slog inte rekordåret 2016 men var i nivå med 2015 års volymer. Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktio-

ner som kom i mars 2017 skapade viss osäkerhet och har därmed haft påverkan på transaktionsmarknaden avseende såväl ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionen. Denna påverkan uppvägs av fortsatt stark efterfrågan och framförallt en mycket stark hyresmarknad. Det sistnämnda medför bra uthyrning och real hyrestillväxt.

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2017	2016
Driftsöverskott fastigheter	3 976	3 699
+ Indexjustering 2018, 2% (1%)	92	62
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	295	265
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 133	- 129
Normaliserat driftsöverskott	4 230	3 897
Värdering (exkl. byggrätter om 569 Mkr)	76 383	67 557
Genomsnittlig värderingsyield	5,5%	5,8%

För Castellums del innebär ovanstående en värdeförändring om 4 540 Mkr motsvarande 6%. Vidare har 16 fastigheter sålts för 875 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 38 Mkr.

Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 913 Mkr, översteg senaste värdering om 848 Mkr med 65 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 247 Mkr (82).

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM



Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.



EU GreenBuilding

EU GreenBuilding fokuserar på att effektivisera energianvändningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen 25% alternativt använda 25% mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i Bygghandboken.



BREEAM

BREEAM från Storbritannien är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.



LEED

LEED från USA är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

WELL

WELL-certifiering bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsa.