

# 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

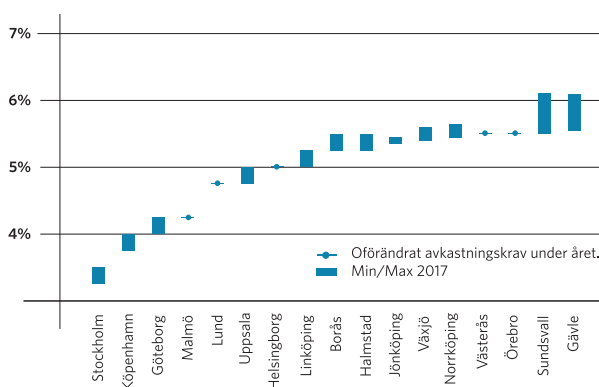
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	3 595	26
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 893	1
- Försäljningar	- 848	- 16
+/- Orealiserade värdeförändringar	4 513	-
+/- Valutakursomräkning	168	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2017</b>	<b>81 078</b>	<b>676</b>

### Hållbart fastighetsbestånd

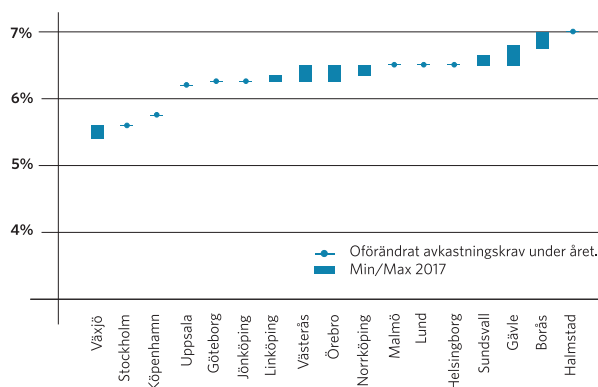
Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker, och är idag utfört till 82%. Inventering är planerad för resterande 18%. Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisiker och alla nybyggnationer och 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.