

Fortsatt fokus på att utveckla Castellums fastighetsportfölj

Att utveckla den egna projektportföljen är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10%. I detta sammanhang krävs årliga investeringar. Investering genom ny-, till- och ombyggnation i det egna beståndet ger oftast högre avkastning än investering via förvärv. Under de senaste 10 åren har Castellum investerat för totalt 56 miljarder kr, vilket innebär 5,6 miljarder kr i genomsnitt per år.

Under 2017 uppvisade Castellum en lägre aktivitet i portföljen i jämförelse med föregående år och investeringarna uppgick totalt till 6 488 Mkr (31 491), varav 3 595 Mkr (29 372) avsåg förvärv och 2 893 Mkr (2 119) avsåg ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 875 Mkr (6 754) uppgick nettoinvesteringen till 5 613 Mkr (24 737).

Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner som kom i mars 2017 har skapat osäkerhet och därmed haft en viss påverkan under året på transaktionsmarknaden avseende ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionerna.

Castellum har under 2017 genomfört en rad fastighetsförvärv och tillträden. I februari tillträdde Castellum Torsplan 2 i Stockholm och har även förvärvat fastigheten på Torsgatan 26 (Sabbatsberg 24, tidigare Stockholm Vattens huvudkontor) nära Bantorget i Stockholm. Det sistnämnda har en uthyrningsbar yta om 13 000 kvm och möjligheter till nya byggrätter. Castellum äger sedan tidigare grannfastigheten och planerar att, tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området, utveckla och skapa ett koncept för hela Torsgatan.

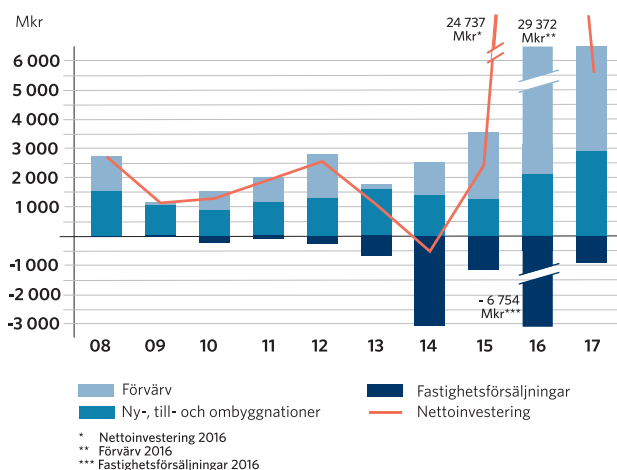
I slutet av året offentliggjordes Castellum som vinnare av Stockholms stads markanvisningstävling inom Söderstaden, ett omfattande utvecklingsområde söder om Stockholms centrum. Stadsutvecklingsprojektet är ett av Castellums

största och sker i konsortium med fastighetsbolagen Wallenstam AB och Åke Sundvall AB. Förslaget omfattar totalt ca 100 000 kvm varav Castellums del är 30 000 kvm kommersiella fastigheter som kontor, hotell och restauranger. Resterande 70 000 kvm kommer bestå av bostäder samt plats för nya träningsrinkar för ishockey.

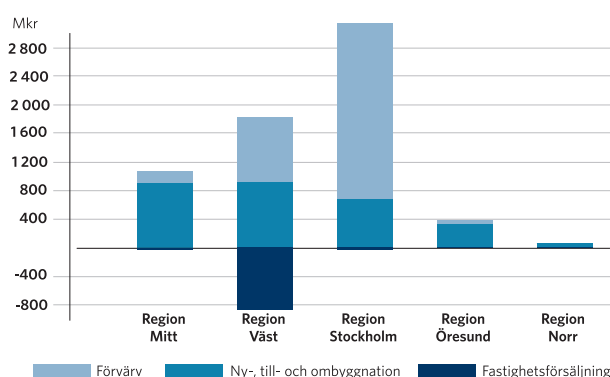
Dessa exempel visar att Castellum har kunskap, driv och finansiering att utveckla den egna projektportföljen.

2017 har Castellum genomfört en affär med Klöveren som innebar förvärv av 14 fastigheter i Borås och en försäljning av 9 fastigheter i Mölndal och Partille. I och med affären blev Castellum den största privata ägaren av kommersiella fastigheter i Borås och bolagets innehav ökade med cirka 80% till totalt cirka 185 tkvm, motsvarande ett fastighetsvärde om 479 Mkr. I och med affären så lämnade Castellum Partille och innehavet i Mölndal omallokerades genom avyttring av kontor. Framöver sker istället satsningar på nya projekt med goda tillväxtförutsättningar i det närbelägna Åbroområdet. I slutet av kvartalet skedde även transaktioner med Wallenstam där Castellum förvärvade två fastigheter i Göteborg med en tillhörande kontorsbyggrätt samt sålde två fastigheter i Kallebäck och Mölnlycke centrum. Dessa transaktioner motsvarade ett fastighetsvärde om 335 Mkr.

Investeringar och försäljningar per år



Investeringar och försäljningar per region 2017



**GENERELLT
HÅLLBARHETSPROGRAM
VID NYBYGGNATION OCH
OMBYGGNATION**

Upphandling <10 Mkr

Generellt ställs krav på uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöledningssystem, avfallsplan, miljöplan, miljöansvarig i projektet, energieffektiva produktval såsom LED-belysning och A-märkta varor samt val av hållbara byggmaterial ur såväl miljö- som hälsoperspektiv enligt byggvarubedömningen.

**OMFATTANDE
HÅLLBARHETSPROGRAM
VID NYBYGGNATION OCH
OMBYGGNATION**

Upphandling >10 Mkr

- Miljöbyggnad Guld*
- Val av förnybar energi
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktarbete
- Hållbart byggmaterial
- Nära-noll energibygnad*
- Alltid utred hälsocertifieringen WELL**
- Skapa en mer attraktiv byggnad genom konstnärlig utsmyckning
- Engagera lokala konstnärer i projekt**
- Installera solceller**
- Utredda möjlighet till utomhuskontor enligt Castellums koncept WorkOut**
- Skapa inbjudande trapphus**
- Energieffektiv och miljöriktig byggarbetsplats
- Fossiloberoende fordon på byggarbetsplats
- Återskapande och ökad mängd ekosystemtjänster
- Hantering av klimatrisker
- Incitament för entreprenör för att skapa arbetsplatser i projekt

* Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation av kontors- och butikslokaler. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås.

** Gäller endast vid byggnation av kontorslokaler.

Dessutom har en rad större byggnationer påbörjats under året, exempelvis i maj 2017 i och med byggnationen av Eminent, en unik kontorsbyggnad i stadsdelen Hyllie i Malmö. Eminent är den första fastigheten i Norden som har registrerats för att certifieras enligt the WELL Building Standard, en ny internationell byggstandard som tar ansvar för människors välbefinnande i arbetslivet. Investeringen beräknas uppgå till 353 Mkr, inklusive markförvärv. Castellum har även startat nybyggnationen av en logistikbyggnad i hamnområdet i Göteborg – den första delen i en satsning som möjliggör etablering av storskalig logistik och stödjer expansionen av Göteborgs hamn. Investeringen beräknas uppgå till 220 Mkr, inklusive markförvärv. Under året har även investeringen i form av nybyggnation av en bilhall och andra verksamhetslokaler i Smista Allé i Huddinge påbörjats. Detta är ett område som under 2000-talet utvecklats till Stockholms främsta bilhandelskluster. Investeringen beräknas uppgå till 334 Mkr.

Hållbara investeringar

Genom att styra Castellums investeringar mot att bli mer hållbara, tar vi inte enbart hänsyn till vår egen påverkan i samhället utan detta bidrar även till att byggnaderna blir mer attraktiva för våra intressenter, problem i förvaltningen minskar, minskade förvaltningskostnader och god kontroll.

Samtliga av Castellums investeringar sker utifrån ett hållbart perspektiv. Varje investeringsärende av koncernens hållbarhetschef och ska godkännas ur ett hållbarhetsperspektiv. Dessa kriterier finns med på planeringsstadiet och följer hela projektlivscykeln för att i nästa steg bli en naturlig del i den dagliga förvaltningen. Castellum har under de senaste åren arbetat med hållbarhetsfrågor i samband med nybyggnation och större ombyggnationer. Under 2017 har koncernens gemensamma hållbarhetsprogram vid bygg-

nation och ombyggnation vidareutvecklats och är uppdelat på två olika nivåer, investeringar < 10 Mkr samt investeringar > 10 Mkr. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor och butikslokaler ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld i Sverige. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås. För nya projekt i Danmark gäller certifieringsnivå, BREEAM, betyg Excellent.

Castellum äger flest antal miljöcertifierade fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 29% av Castellums 676 byggnader (1 269 tkvm) miljöcertifierade. Castellum äger idag 78 av Sveriges 376 Green Building-certifierade byggnader.

Utveckling av Castellums städer

Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är en viktig del av Castellums verksamhet att bidra på olika sätt till hållbar stadsutveckling, vilket sker genom utveckling av nya och befintliga områden. Samverkan sker även i ca 309 citynätverk och företagarföreningar för att utveckla de städer där verksamhet bedrivs samt andra sociala engagemang.

Samarbete pågår även med olika parter för att driva utveckling, ta del av kunskap om ny teknik och utbyta erfarenheter. Castellum är exempelvis medlemmar i följande organisationer: EPRA Sustainability Committee, GRESB Benchmark Committee, Energimyndighetens Beställargrupp för lokaler (BELOK), CMB (Centrum för Management i Byggsektorn) vid Chalmers tekniska högskola och Sweden Green Building Council. Därtill har bolaget ett nära samarbete med lokala energibolag, renhållningsbolag och universitet och högskolor.