

Castellums fastighetsbestånd 2018

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 är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 15% lager/logistik, 8% handel och 2% lätt industri. 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 786 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 Mdkr.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2018 omfattade 647 fastigheter (676) med ett sammanlagt hyresvärde om 5 841 Mkr (5 777) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 4 283 tkvm (4 381). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 3 896 Mkr (3 604).

Investeringar 2018

Under året har investerats för totalt 5 292 Mkr (6 488) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 2 635 Mkr (875) uppgick nettoinvesteringen till 2 657 Mkr (5 613).

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 Mdkr. Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen till höger.

Hållbart fastighetsbestånd

Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker, och är idag utförd till 86%. Inventering är planerad för resterande 14%.

Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisker 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 fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 33% av den totala ytan vilket motsvarar 141 byggnader (1 407 tkvm) miljöcertifierade. Dessutom pågår certifiering av ytterligare 257 tkvm motsvarande 6%. 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.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	2 455	16
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 837	7
- Försäljningar	-2 745	-52
+/- Orealiserade värdeförändringar	5 326	-
+/- Valutakursomräkning	217	-
Fastighetsbestånd 31 december 2018	89 168	647

Castellums miljöcertifierade fastigheter*

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
	Antal	kvm	Antal	tkvm
Green Building	55	460 506	2	18 822
Miljöbyggnad	41	401 856	23	113 113
BREEAM	46	602 467	14	125 181
LEED	5	95 720	0	0
WELL	1	13 409	0	0
Totalt**	141	1 407 948	39	257 116

*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 ovan.

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 Boverkets byggregler.



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.

Castellum bidrar till att utveckla de städer där vi har verksamhet

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 169 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.

Hållbara investeringar i Castellums projektutveckling

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 granskas av koncernens hållbarhetschef och ska även 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 2018 har koncernens gemensamma hållbarhetsprogram vid nybyggnation och ombyggnation vidareutvecklats och är uppdelat på två olika nivåer, investeringar <10 Mkr samt investeringar >10 Mkr. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Övriga typer av projekt certifieras.

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*
- Utred alltid hälsocertifieringen WELL**
- Skapa en mer attraktiv byggnad genom konstnärlig utsmyckning
- Engagera lokala konstnärer i projekt**
- Installera solceller**
- Utreda 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

*För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Övriga typer av projekt certifieras.

**Gäller endast vid byggnation av kontorslokaler.

Organisation och styrning av hållbarhetsarbetet

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

Externa regelverk

- FNs globala hållbarhetsmål
- Global Compact
- Svenska Aktiebolagslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Hållbarhetscertifiering - Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL
- ISO 14001
- BBR-krav
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Viktiga interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy, verksamhetsprocesser och följs upp via bolagets miljöledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse. Castellums hållbarhetschef har ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela koncernen. I respektive region finns en hållbarhetsansvarig och arbetet bedrivs integrerat i verksamheten. Arbetet som hållbarhetschef och hållbarhetsansvarig innefattar att se till att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att implementera åtgärder som leder mot Castellums hållbarhetsmål samt övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp arbetet. Under 2017 arbetades nya ambitiösa och mätbara mål avseende hållbarhet fram vilka nu är inarbetade i verksamheten och dess utfall framgår under måluppföljningen. Under 2018 adderades utmanande mål om att öka andelen medarbetare med internationell bakgrund.

Castellums agenda för den hållbara staden består av ett antal löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030. Det är en ambitiös agenda där de mest utmanande målen är att nå netto-noll koldioxidutsläpp till 2030 och uppnå en helt jämställd organisation i samtliga yrkeskategorier. För att uppnå dessa mål krävs involvering och engagemang hos alla medarbetare, vilket är något vi aktivt uppmuntrar och stöttar via exempelvis utbildning.

Castellums vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Castellums hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI Standards och översiktligt granskad av Deloitte. För att upprätthålla ett strukturerat miljöarbete är Castellum certifierat enligt ISO14001. En gemensam, operativ hållbarhetsgrupp finns i koncernen för att utveckla arbetet, utbyta erfarenheter och bevaka förändringar i omvärlden. Utöver det finns det ett hållbarhetsforum med syfte att involvera utvecklingsarbetet i verksamheten.

Hållbarhetsforumet består av ansvariga chefer från kärnverksamheten; HR, kommunikation, projektutveckling, förvaltning, region vd, finans och inköp. Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Samtliga medarbetare på Castellum har genomgått en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet och uppförandekoder och utbildningen är en del av introduktionen för nya medarbetare.



PLANETEN

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.



FRAMTIDSSÄKRING

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.



VÄLBEFINNANDE

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.



UPPFÖRANDE

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

Löpande



1%

Vattenbesparing per år

1,5%

Energieffektivisering per år

Castellums agenda för den hållbara staden

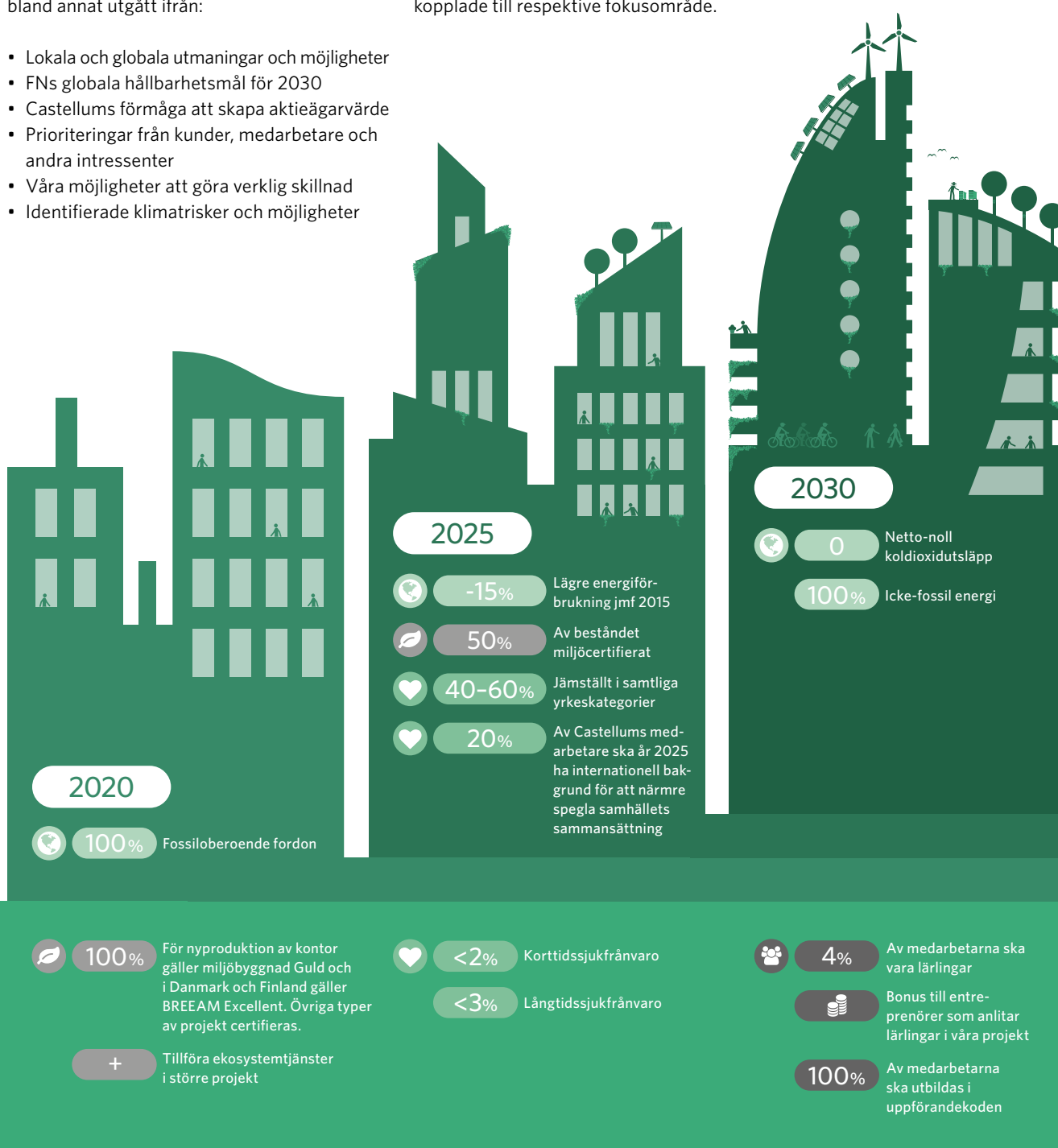
Vårt mål är tydligt – Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle.

Syftet med vår hållbarhetsagenda är att säkerställa att vi är ett relevant och framgångsrikt bolag inte bara idag utan under en lång tid framåt. Vår agenda har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bland annat utgått ifrån:

- Lokala och globala utmaningar och möjligheter
- FNs globala hållbarhetsmål för 2030
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde
- Prioriteringar från kunder, medarbetare och andra intressenter
- Våra möjligheter att göra verklig skillnad
- Identifierade klimatrisker och möjligheter

Fokusområden och mål

Castellums agenda för den hållbara staden består av de fyra fokusområdena. Dessa består i sin tur av totalt 16 olika delmål. På följande sidor presenteras arbetet under 2018 utifrån planeten, framtidssäkring, välbefinnande samt uppförande. Vidare presenteras utfall på de mål som finns kopplade till respektive fokusområde.



Framtidssäkring

Fokusområdets inriktning

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring.

Mål

- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025.
- Alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer ska miljöcertifieras. Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation för kontor och handel. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås.
- Ekosystemtjänster ska utvärderas vid nyproduktion och större projekt och minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas på platsen.

Utfall

- 33% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 6%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.
- Samtliga av Castellums större ny- eller ombyggnationer för kontor och handel uppfyllde detta mål under 2018.
- Ett verktyg för ekosystemtjänster har implementerats under 2018 och används i alla nya projekt.

Hållbarhetscertifiering på Castellum

Castellum är det viktigt att erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. För att uppnå det arbetar Castellum bl a med miljöinventeringar samt erkända miljöcertifieringssystem av fastigheterna.

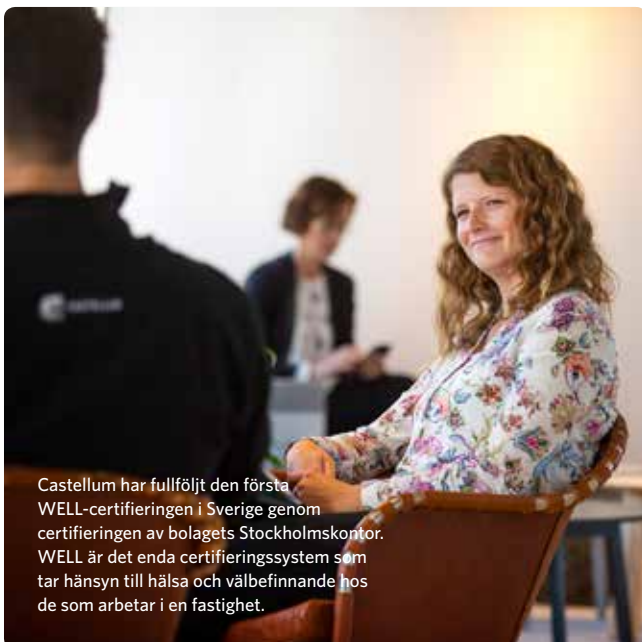
Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor och handel ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld i Sverige. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås. För nya kontors- och butikslokaler i Danmark och Finland gäller certifieringsnivå, BREEAM, betyg Excellent. Castellum har även egna hållbarhetsprogram som tillämpas vid alla investeringar.

Castellums leverantörskedja

Castellum arbetar för att använda resurser så klokt och effektivt som möjligt vid ny-, till- och ombyggnationer. Castellum har en uppförandekod för leverantörer som tillämpas i samtliga upphandlingar vilket medför att projekten genomförs med högt ställda hållbarhetskrav.

Vid nybyggnation och ombyggnation ställer Castellum tydliga hållbarhetskrav genom att tillämpa gemensamma hållbarhetsprogram vid upphandling. För upphandlingar <10 Mkr ställs generella hållbarhetskrav och för projekt >10 Mkr tillämpas ett omfattande hållbarhetsprogram. Läs mer om hur Castellum tänker kring hållbara investeringar vid nybyggnation och ombyggnation på sidan 44.

Kreditgivare är koncernens största leverantör därefter följer entreprenadupphandlingar d v s byggföretag, energileverantörer för värme och el, följt av tjänster inom teknik, planering och IT. Vid större inköp och upphandlingar har Castellum ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncern-gemensamma krav. Uppföljning sker på olika sätt, dels genom revision i Castellums miljöledningssystem, besiktningar, enkäter och platsbesök. Under 2018 har Castellum köpt in tjänster eller produkter från totalt 6 998 leverantörer varav de 69 största leverantörerna med en inköpsvolym >10 Mkr stod för 63% av inköpsvolymen. Inga betydande förändringar har skett i Castellums leverantörskedja under året.



Castellum har fullföljt den första WELL-certifieringen i Sverige genom certifieringen av bolagets Stockholmskontor. WELL är det enda certifieringssystem som tar hänsyn till hälsa och välbefinnande hos de som arbetar i en fastighet.