

## Värde Castellum skapat 2018

### AKTIEÄGARVÄRDE

- Förvaltningsresultat 10,81 kr per aktie, en ökning med 17%
- Föreslagen utdelning om 6,10 kr per aktie, en ökning med 15%
- Totalavkastning (kursutveckling och utdelning) uppgick under året till 22,3% i jämförelse med Fastighetsindex Sverige (EPRA) 15,3%
- Långsiktigt substansvärde 176 kr per aktie, en ökning med 15%

### LÅNGSIKTIGA KUNDRELATIONER

- NKI 77 (78)
- Nettoinvestering 2 657 Mkr (5 613 Mkr) varav 2 455 Mkr avsåg förvärv, 2 837 Mkr i ny-till-, och ombyggnationer och 2 635 Mkr i försäljningar

### KUNSKAP OCH INNOVATIONSKRAFT

- Fastighetsbranschens första innovationslabb Next20
- Coworkingbolaget United Spaces
- Tjänsterna; Instabox, Matilda och Beambox

### HÅLLBART FASTIGHETSBESTÅND

- -1% (0%) energibesparing jmf med 2015 och +3% (-6%) i Like-for-like
- 85% (78%) minskade koldioxidutsläpp sedan 2007
- 33% av beståndet i kvm är certifierat enligt Green Building, LEED, BREEAM eller WELL

### NÖJDA MEDARBETARE

- 18 utbildningstimmar per anställd
- 81 i förtroendeindex (motsvarande NMI)
- 1,6% korttidssjukfrånvaro och 2,2% långtidssjukfrånvaro

### FINANSIELL STYRKA

- 45% belåningsgrad per 31 december 2018
- 454% räntetäckningsgrad per 31 december 2018

# 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 driftöverskottet 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	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2018</b>	<b>89 168</b>	<b>647</b>

## 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
<b>Totalt**</b>	<b>141</b>	<b>1 407 948</b>	<b>39</b>	<b>257 116</b>

\*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.

# 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.

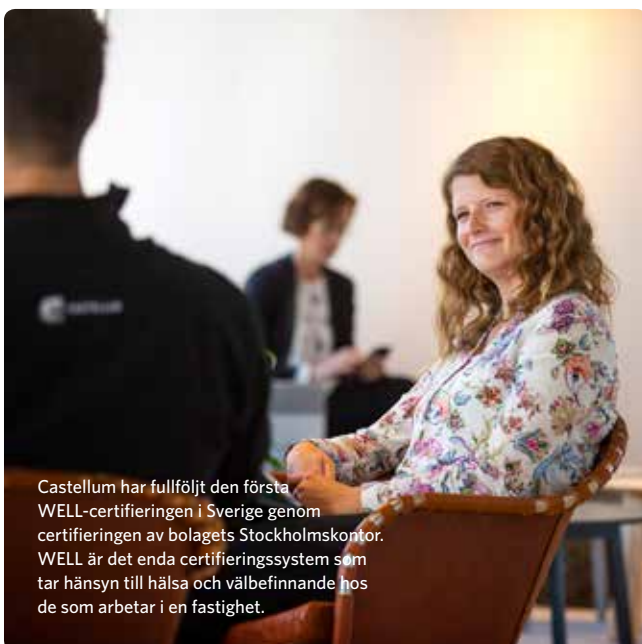
Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor och handel ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld i Sverige. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda 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.

## WASTE

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Absolute measures (abs)	
			Castellum	
			2018	2017
Waste-Abs Waste-LfL	tonnes	Hazardous waste	11	19
		Recycled waste	1 025	833
		Waste to combustion	1 377	1 113
		Total waste	2 414	1 964
of applicable properties		Waste disclosure coverage	146/669	137/671

The table shows generated waste by tenants, applicable properties refers to the number of the properties within our organizational boundaries for this indicator.

## SUSTAINABILITY CERTIFIED BUILDINGS

EPRA Code	Indicator
Cert-tot	Number of certified assets
	Certified area (sqm)
	Certified area, share of total portfolio (%)

The table shows number of sustainability certified buildings by type of certification, applicable properties refers to the floor area of the properties within our organizational boundaries for this indicator. Some assets are certified according to two or more certification schemes, meaning that the total number of assets certified are not a summary of the segmented numbers.

## CASTELLUM AB OFFICE(S)

Units of Measure	Indicator	Absolute performance		
		2018	2017	
MWh	Electricity	Total consumed electricity	655	755
		Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%
	District heating and cooling	Total consumed district heating and cooling	987	1 070
		Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	95,8	95,2
	Fuels	Total consumed fuels	0	0
		Proportion of landlord obtained fuels from renewable sources	-	-
kWh/sqm/year	Energy intensity	155	143	
Number of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage	20/20	21/21	
%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	
tonnes CO <sub>2</sub> e	Direct	Scope 1	200	354
	Indirect	Scope 2	20	48
	Other indirect	Scope 3	151	138
tonnes CO <sub>2</sub> e/year/sqm/year	GHG intensity	Scope 1 & 2 emissions	0,03	0,03

## Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Industrial			Castellum Total		
2018	2017	% change	2018	2017	% change	2018	2017	% change
1	2	-32%	3	4	-31%	5	7	-22%
497	484	+3%	48	58	-17%	545	542	1%
657	871	-25%	107	178	-40%	764	1 049	-27%
<b>1 156</b>	<b>1 357</b>	<b>-15%</b>	<b>158</b>	<b>241</b>	<b>-34%</b>	<b>1 314</b>	<b>1 597</b>	<b>-18%</b>
58/58	58/58		32/32	32/32		91/91	91/91	

## Castellum

Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		Total sustainability certified assets		
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	% change
41	27	55	78	5	6	46	29	1	-	141	129	12%
<b>401 856</b>	<b>279 807</b>	460 506	591 825	95 720	133 474	602 467	499 783	13 409	-	<b>1 407 948</b>	<b>1 269 742</b>	<b>11%</b>
<b>10%</b>	<b>6%</b>	11%	14%	2%	3%	14%	11%	0%	-	<b>33%</b>	<b>29%</b>	<b>4%</b>

## EPRA: Sociala indikatorer

## HEALTH &amp; SAFETY

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Boundary	Corporate performance		Performance by asset type							
				Castellum		Offices & stores		Industrial		Projects			
				2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017		
	% of total number of worked hours	<b>Injury rate</b>	<b>Direct employees</b>	0,001452%	0,000387%								
	% of total number of worked hours	<b>Lost day rate</b>	<b>Direct employees</b>	2,17%	0,80%								
	% of total number of worked hours	<b>Absentee rate</b>	<b>Direct employees</b>	3,75%	2,00%								
H&S-Emp	Total number	<b>Fatalities</b>	<b>Direct employees</b>	0	0								
H&S-Asset	% of assets	<b>Health and Safety assessments</b>		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
H&S-Comp	Total numbers	<b>Number of incidents</b>		8	0								

Coverage of H&S Asset are 100%.