

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 5700 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2019 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2019-12-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	32 434	11,9%
APG Asset Management	16 498	6,0%
BlackRock	13 659	5,0%
PGGM Pensioenfonds	9 396	3,4%
Vanguard	8 883	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 438	3,1%
Lannebo Fonder	6 930	2,5%
AMF Försäkring & Fonder	6 671	2,4%
Norges Bank	5 721	2,1%
SHB Fonder & Liv	4 040	1,5%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	63 087	23,1%
Övriga utländska ägare	97 272	35,6%
Totalt utestående aktier	273 201	100 %

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Kursen på Castellumaktien den 31 december 2019 var 222,00 kronor (163,35) motsvarande ett börsvärde om 60 Mdr kronor (44,6), beräknat på antalet utestående aktier. Sedan årets början har totalt 270 miljoner (300) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 080 000 aktier per dag (1 201 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 99 % (110 %). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise samt Cboe BXE EU.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 195 kronor/aktie (176). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 114 % (93 %) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 10,44 kronor (9,65) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,7 % (5,9 %), motsvarande en multipel om 21 (17). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2019 till 20,68 kronor (27,28), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,3 % (16,7 %), motsvarande ett P/E om 11 (6).

Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 6,50 kr/aktie (6,10) motsvarar en direktavkastning om 2,9 % (3,7 %) beräknat på kursen vid årets utgång.

Totalavkastning

Under 2019 har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,10 kr varit 39 % (22,3 %).

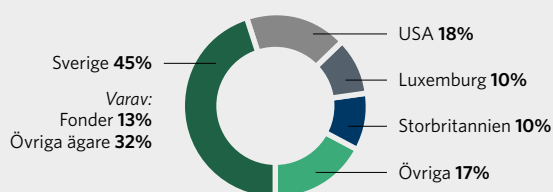
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realtillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en - om än större - del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d v s över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, d v s nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna avseende värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d v s resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2019-12-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1%- enhet	+1%- enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 146	3 146	3 146
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,3 %	2,3 %	4,3 %
D:o, Mkr	2 943	2 051	3 834
Aktuell skatt, 9%	- 284	- 284	- 284
Resultat efter skatt	5 805	4 913	6 696
Resultat kr/aktie	21,25	17,98	24,51
Avkastning långsiktig substans	10,0 %	8,6 %	11,5 %
Resultat/aktiekurs	9,6 %	8,1 %	11,0 %
P/E	10	12	9

EPRA NYCKELTAL

	31 dec 2019	31 dec 2018
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 853	2 636
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	10,44	9,65
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	53 165	48 009
EPRA NAV, kr/aktie	195	176
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	49 223	44 318
EPRA NNNAV, kr/aktie	180	162
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	7 %
EPRA Yield	5,0 %	5,1 %
EPRA "Topped-up" Yield	5,2 %	5,2 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
--	------	------------------	-------------------

Tillväxt

Hyresintäkt kr/aktie	3 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	7 %	9 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	38%
Utdelning kr/aktie	7%	9%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	11%	14%	11%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	11%	15%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Värdeförändring fastigheter	4,4 %	5,6 %	3,3 %

Avkastning

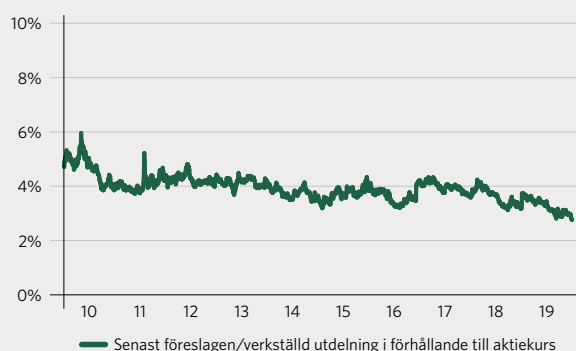
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,6%	18,9%	14,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1%	20,0%	15,1%
Avkastning totalt kapital	14,5%	10,9%	8,3%

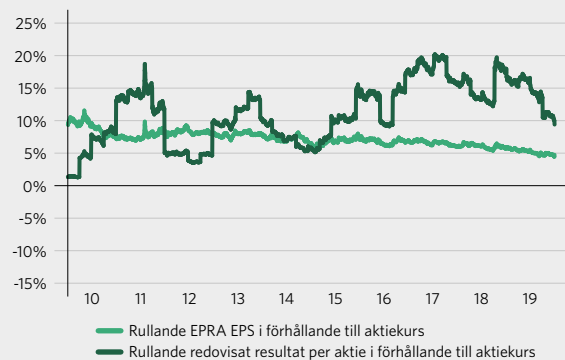
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	38,9 %	25,3 %	17,9 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	35,0 %	12,2 %	12,4 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	53,7 %	27,1 %	21,2 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29,7 %	10,7 %	11,4 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	21,0 %	9,3 %	10,3 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	30,6 %	8,6 %	9,5 %

Finansiell risk

Belåningsgrad	43 %	46 %	49 %
Räntetäckningsgrad	502 %	439 %	352 %

AKTIENS DIREKTAVKASTNING

AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE

AVKASTNING VINST PER AKTIE

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2019
