

Risker, exponering och riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet.

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad analys- och beslutsprocess med syfte att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa osäkerhet eller risk och uppdraget att skapa tillväxt och aktieägarvärde.

Risker, exponering och riskhantering

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och

sannolikhet. Denna process avgör om risken bör bevakas extra (bevaka), åtgärder vidtas (fokus) eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning (översyn). Castellum gör årligen en riskkartläggning där bolagets alla risker bedöms utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. Riskerna analyseras på kort och medellång sikt för en period om upp till 10 år. Under de senaste åren har även Castellum arbetat med att analysera olika framtida klimatrelaterade risker och möjligheter på längre sikt, fram till år 2050. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser.
- Strategiska risker – risker förknippade med anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj.
- Operativa risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav.
- Hållbarhets- och klimatrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker.
- Människan – risker förknippade med våra medarbetare och medmänniskor i och omkring våra fastigheter.
- Finansiell risk – risker i Castellums finansiering och rapportering.



RISKER OCH RISKHANTERING

Riskkategori	Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet	Förändring
OMVÄRLD					
Makroekonomiska risker	1. Makro - kris	Allvarlig	Trolig	Fokus	▲
Kriser	2. Kriser	Mellan	Trolig	Fokus	▲
Förändrade regelverk	3. Förändrat regelverk	Mellan	Säker	Fokus	◀
	4. Regelefterlevnad	Allvarlig	Trolig	Fokus	▲
STRATEGISKA RISKER					
Fastighetsportföljens sammansättning	5. Fastighetsportföljens sammansättning	Stor	Ovanlig	Bevaka	◀
	6. Obsolet produkt/fastighet	Mellan	Trolig	Bevaka	◀
	7. Storlek - för stor på en delmarknad/stad	Mindre	Ovanlig	Översyn	◀
Anseende	8. Varumärke	Stor	Låg	Bevaka	✓
	9. Digitalisering	Mellan	Möjlig	Bevaka	◀
Investeringar	10. Investeringar	Stor	Trolig	Fokus	◀
	11. Strategiskt företagsförvärv	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◀
Värdoförändringar	12. Värdoförändringar - fastighet	Allvarlig	Säker	Fokus	◀
OPERATIVA RISKER					
Hyresintäkter	13. Hyresintäkter	Stor	Möjlig	Fokus	▲
	14. Missnöjda hyresgäster/kunder	Allvarlig	Låg	Fokus	◀
Fastighetskostnader	15. Fastighetskostnader	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	◀
Skatt	16. Skatt	Stor	Låg	Översyn	◀
HÅLLBARHETSRIKTER OCH KLIMATRELATERADE RISKER					
Hållbarhet	17. Operativa miljörisker	Allvarlig	Låg	Fokus	◀
	18. Risker hänförliga till klimatförändringen	Mellan	Möjlig	Bevaka	◀
	19. Brott mot uppförandekod	Allvarlig	Låg	Fokus	◀
	20. Ansvarsrisk	Stor	Möjlig	Bevaka	◀
MÄNNISKAN					
Människan	21. Medarbetare	Allvarlig	Trolig	Fokus	▲
	22. Medmänniskan	Allvarlig	Trolig	Bevaka	◀
FINANSIELL RISK					
Finansiering	23. Finansiering	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◀
Rapportering	24. Rapportering	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	◀
Värdoförändringar	25. Värdoförändringar - derivat	Mellan	Trolig	Bevaka	◀

✓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 ◀ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Omvärld

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan av externa faktorer, i huvudsak utom Castellums kontroll och till vilka Castellum har att förhålla sig. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser, förändrade regelverk och regelefterlevnad.

Risk	Hantering	Exponering
MAKROEKONOMISKA RISKER 1. Makro – kris Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att er hålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	<ul style="list-style-type: none"> • Omvärldsbevakning. • Stark balansräkning och låg belåningsgrad. • Väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktstorlek och geografi. • Deflationsskydd alternativt minimiuppräknig i hyresavtalen. • Flera finansieringskällor. • Kontinuerlig omförhandling och tillförsel av nya kreditavtal. • Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtmarknader. • Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING <p>En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknig i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t.o.m. konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet.</p> <p>Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden.</p> <p>Risker kopplade till förändrat kundbehov utifrån senaste årens pandemi som lett till ökat distansarbete. Kan leda till ökade vakanser, fallande hyresnivåer och minskade fastighetsvärden.</p>
KRISER 2. Kriser Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Castellum inte kan påverka och som är svåra att förutse, exempelvis terroristattacker, cyberattacker, pandemi, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	<ul style="list-style-type: none"> • Krisplan. • Successionsordning för ledande befattningshavare. • Fullvärdeförsäkring fastigheter. • Riktlinjer för informations säkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare för att information är en tillgång och ska hanteras varsamt. • Kontinuitetsplan IT. • Utvidgad satsning på digitalisering över hela verksamheten. • Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING <ul style="list-style-type: none"> • Ingen har kunnat undgå det senaste årets coronapandemi som har drabbat hela världen. Även Castellum har påverkats även om Castellum har en väl differentierad fastighetsportfölj. • I takt med den hastiga digitaliseringen ökar även hotet och sårbarheten som digitaliseringen medför. • IT-angrepp och dataintrång har i omvärlden ökat de senaste åren. • I takt med att växthusgasutsläppen fortsätter öka internationellt ökar risken avseende mer extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt dess konsekvenser.
FÖRÄNDRADE REGELVERK 3. Förändrat regelverk Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Castellum. T.ex. förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser m.m.	<ul style="list-style-type: none"> • Följa utvecklingen avseende lagar, regler, praxis m.m. inom de områden som är mest väsentliga för Castellum. • Aktivt delta i debatten i möjligaste mån. • Förbereda Castellum för nytt eller förändrat regelverk. • Omförhandla kreditavtal kontinuerligt. • Bredda finansieringsbasen via fler finansieringskällor och finansierare. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING <p>Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyring, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader.</p> <p>Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t.ex. förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskingsavdrag och förbud för paketering av fastigheter kan påverka Castellums framtida skattekostnad.</p>
4. Regelefterlevnad Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Castellum och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning.	<ul style="list-style-type: none"> • Företagskultur som bygger på höga etiska ideal. • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led. • Uppförandekod. • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare. • Följa utvecklingen av lagar, praxis, domstolsbeslut m.m. • Compliance-funktion som rapporterar direkt till Revisions- och finansutskottet. • Whistleblower-funktion. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING <p>Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Bolagets verksamhet och möjlighet att fortsätta att skapa värde bygger på relationer mellan medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners, investerare, myndigheter m.m.</p> <p>Var och en av medarbetarna skapar gemensamt bilden av Castellum genom sitt upp-trädande och vad man förmedlar till omgivningen.</p>

🟢 Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 🟡 Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 🔴 Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Strategiska risker

Strategiska risker avser risker förknippade med Castellums anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, anseende, digitalisering, investeringar, företagsförvärv samt värdeförändringar på fastigheter.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+83 / -83	+	-
Vakans	+92 / -92	+	-
Fastighetskostnader	-24 / 24	-	0
Räntekostnader ¹⁾	-335 / 194	0	-
Värdering; avkastningskrav	-24 506 / 37 685	+	-

1. Asymmetrin beror på att Castellum för närvarande bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	-20 %	-10 %	0	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-30 629	-15 315	0	15 315	30 629
Belåningsgrad	48 %	43 %	39 %	36 %	34 %

VÄRDEINTERVALL - FÖRENKLAT EXEMPEL

	Driftsoverskott	
	-5 %	+5 %
+0,5 %	$\frac{95}{5,5\%} = 1\,727$	$\frac{105}{5,5\%} = 1\,909$
Avkastningskrav	Driftsoverskott $\frac{100}{5,0\%} = 2\,000$ Värde	-5 %
	+6 %	+17 %
-0,5 %	$\frac{95}{4,5\%} = 2\,111$	$\frac{105}{4,5\%} = 2\,333$

Grönmarkerade siffror avser värdeförändring

Risk

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

5. Fastighetsportföljens sammansättning
Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning - att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, i fel stad eller läge med hänsyn till bl.a. framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d.v.s. ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor.

6. Obsolet produkt/fastighet

Ett icke framtidssäkrat fastighetsbestånd kan bli obsolet utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användningsområde och villkor. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd - alternativt stora investeringsåtaganden.

7. Storlek - för stor på en delmarknad/stad

Att bli för stor på en delmarknad eller i en stad kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Castellum - t.ex. måste bolaget ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m.m.

ANSEENDE

8. Varumärke

En otillräcklig beredskap för hantering av känsliga frågor, missnöjesyttringar och/eller kris riskerar utlösa en kris och skapa rykten med skadat förtroende som följd.

Hantering

- Makroanalys - regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbets-klimat och infrastruktursatsningar m.m.
- Årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag.
- Strategidokument fastställs årligen av styrelsen.
- Bevaka klimatrisker i fastighetsportfölj och analys av klimatrisker vid investeringsbeslut.

- Följa hyresmarknaden och dess utveckling/utbud.
- Trendspana.
- Vara nära kund för att förstå inte bara dagens behov utan även morgondagens.
- Följa infrastruktursatsningar.
- Delta aktivt i städers/delmarknaders utveckling.
- Innovationsarbete (innovationslab) som följer teknikutvecklingen med fokus på megatrender.
- Löpande investera i befintlig portfölj för att upgradera, samt sälja fastigheter som inte bedöms vara rätt framöver.
- Bevaka klimatkriser.

- Ska vara en av de tre största fastighetsägarna i respektive stad.
- Följer marknadsandel, vilken beaktas i fastställd investeringsstrategi.
- Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns.

- Öppen kultur för att skapa förtroende att informera om eventuella missförhållanden eller risker i tidigt skede.
- Bevakning i traditionella och sociala medier.

Exponering

PRIORITET: BEVAKA

UTVECKLING: ⚡

Castellums portfölj finns i svenska tillväxtregioner samt Köpenhamn och Helsingfors-området. Samtliga städer bedöms i dagsläget ha rätt förutsättningar för fortsatt innehav eller investering. Under de senaste åren har dessutom större transaktioner skett med syfte att skapa bättre tillväxtförutsättningar i kassaflödet framöver. Vidare finns koncernens fastighetsportfölj i det kommersiella fastighetssegmentet fördelat på kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik. Samtliga segment är kopplade till tillväxt-möjligheter.

PRIORITET: BEVAKA

UTVECKLING: ⚡

Castellum investerar ca 6 mdkr netto årligen jämnt fördelat ett normalår mellan förvärv och ny-, till- och ombyggnation. Castellum arbetar också aktivt med försäljningar för att omallokera kapital till investeringsmöjligheter med bättre avkastning.

PRIORITET: ÖVERSYN

UTVECKLING: ⚡

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer som alla betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.

PRIORITET: BEVAKA

UTVECKLING: ⚡

- Missriktad kampanj som skapar upprörda känslor riskerar förstöra anseende och förtroende hos hyresgäster, medarbetare och övriga målgrupper.


🟢 Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ⚡ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ⚡ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.




Risk	Hantering	Exponering
ANSEENDE FORTS. 9. Digitalisering Den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar hyresgästerna efterfrågan. Utvecklingen innebär även att nya aktörer kommer in på marknaden. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare.	<ul style="list-style-type: none"> • Omvärldsbevakning med fokus på megatrender och dess påverkan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor. • Innovationsarbete/labbar som bidrar till affärsutveckling • Uppkopplad teknik i fastigheterna för att samla in data och lära av den. • Förvärv av coworkingbolaget United Spaces i januari 2019. 	PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: <ul style="list-style-type: none"> • Risk för ett ineffektivt arbetssätt och/eller förlorade hyresgäster och medarbetare om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisering utnyttjas. • Risk för att nya aktörer tar över delar av Castellums affär och kontakten med hyresgästerna.
INVESTERINGAR 10. Investeringar Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d.v.s. uppköp av befintlig organisation.	<ul style="list-style-type: none"> • Årlig genomgång och uppföljning av vald investeringsstrategi. • Investeringsbeslut kopplade till vald investeringsstrategi för att säkerställa rätt beslut. • Flera parallella investeringsdiskussioner. • Treårsuppföljning av gjorda investeringar. • Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel projekt som får påbörjas utan hyresgäst. • Strukturerad beslutsprocess vilken beaktar marknadsförutsättningar och risk. • Entreprenadform som begränsar risk. • Vid uthyrning före produktionsstart, hyresavtal utformade för att begränsa negativ påverkan av oförutsedda produktionsförseningar, tillkommande krav, etc. • Kvalitetssäkring och uppföljning av genomförda projekt. • Kvalitetssäkrad Due Diligence-process avseende juridik, ekonomi och skatt. • Introduktionsprogram för nyanställda. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: Investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential medför att tillväxtmålet om 10 % i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en kraftigt konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande m.m., dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan och klimatkriser. Vid förvärv via bolag tillkommer bolagsspecifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister och miljö. Vid övertag av personal tillkommer dessutom integration av medarbetare.
11. Strategiskt företagsförvärv Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med en eventuell ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.	<ul style="list-style-type: none"> • Due Diligence. • God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag. • I god tid identifiera vilken kompetens och marknadskännedom som behövs. • I god tid identifiera nyckelpersoner. • Tillgång till marknadens bästa rådgivare. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: Castellum har väl fungerande processer och kompetens (direkt eller indirekt via rådgivare) för större strategiska förvärv. Under 2021 förvärvades Kungsleden, vilket medför att ett stort integrationsarbete pågår mellan två företagskulturer.
12. Värdeförändringar – fastighet Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.	<ul style="list-style-type: none"> • Stark balansräkning. • Stort antal fastigheter, geografiskt spridd fastighetsportfölj och stor variation i kontraktssammansättning medför lägre volatilitet i fastighetsportföljens värde. • Löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga varningssignaler. • Intern kvalitetssäkring och intern kontroll av interna värderingar. • Externvärdering årligen av minst 50 % av beståndet. 	PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning eller, i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i hyresintäkter, missnöjda kunder/hyresgäster, fastighetskostnader och skatt.

Risk	Hantering	Exponering	UTVECKLING: 
HYRESINTÄKTER		PRIORITET: FOKUS	
13. Hyresintäkter Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p.g.a. dåligt anpassade kunderbjudanden.	<ul style="list-style-type: none"> Fastigheter på tillväxtmarknader och en kontraktspportfölj med ett stort antal avtal – ej beroende av enskild hyresgäst eller bransch – samt förfallostruktur spridd över tid. Närhet till och närvarande mot kund. Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv omförhandling före avtalsutgång. Konkurrentanalys, mätning av kundnöjdhet och uppföljning av nettouthyrning. Strävan efter hyresavtal innehållande indexklausul med minimiuppräknning och deflationsskydd. 	Minskade intäkter kan för Castellums del härledas till lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsportföljens värde. Med anledning av pandemin har flera företag börjat se över sina kontorsytor. Kommer företagen behöva lika stora kontorsytor framöver? Många företag kanske låter sin personal arbeta hemifrån i större utsträckning även efter pandemin. Behoven av att skapa attraktiva mötesplatser som ersätter traditionella kontorslokaler ökar. Förvärvet av Kungsleden medför en bättre riskspridning genom en mer diversifierad kontraktspportfölj samt även längre löptider i genomsnitt på avtalen.	
14. Missnöjda hyresgäster/kunder Flera hyresgäster eller kunder är missnöjda och lämnar koncernen. Möjligheten att attrahera nya hyresgäster uteblir med stora vakanser och värdenedgång som följd.	<ul style="list-style-type: none"> Vara nära och närvarande mot kund. Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal. Årlig mätning, Nöjd kund-index. 	Castellum har ett starkt och tydligt kundfokus och det är viktigt att koncernen lever upp till hyresgästernas förväntningar. Därför genomförs årligen en Nöjd kund-indexmätning.	
FASTIGHETSKOSTNADER		PRIORITET: ÖVERSYN	
15. Fastighetskostnader Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiterings-tillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.	<ul style="list-style-type: none"> Hög andel vidarefakturerad av kostnader. Kompensation via minimiuppräknningar. Kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering. Gränsdragningslista hyresvärd/kund. Förebyggande av kundförluster via kontroll av kunder och "egen" inkassoverksamhet. Långsiktig underhållsplanering i syfte att optimera underhållskostnaderna över tid. 	Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträtsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Även indirekta kostnader för anställd personal, exempelvis arbetsgivaravgifter och övriga åtaganden, kan påverkas av politiska beslut.	
SKATT		PRIORITET: ÖVERSYN	
16. Skatt Att Castellum inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.	<ul style="list-style-type: none"> God intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer. Öppna yrkanden avseende osäkra poster. Löpande utbildning av personal. Följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut. 	Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Felaktig skattemässig hantering i kalkylsammanhang kan leda till att avkastningen överskattas, vilket innebär otillräcklig faktisk avkastning, eller att avkastningen underskattas med risken att en lönsam investering inte genomförs.	

 Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.  Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.  Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Hållbarhetsrisker och klimatrelaterade risker

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.

Risk	Hantering	Exponering
<p>HÅLLBARHET</p> <p>17. Operativa miljörisker Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt priser på naturresurser i form av material och energi. Castellum bedömer risker relaterade till ökade priser på råvaror till följd av potentiell resursbrist som ökande på lång sikt. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan politiska beslut samt den allmänna opinionen inom specifika miljöfrågor påverka Castellum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> All nyproduktion hållbarhetscertifieras. Utveckla gröna relationer med kund. Krav på effektiviserad resursanvändning. Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten. Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. 	<p>UTVECKLING: ↕</p> <p>En bristfällig hantering av arbetet med miljörisker kan påverka Castellums varumärke, lagefterlevnad samt direkta kostnader. Castellum arbetar med hållbarhetscertifiering och miljöinventering för att minska miljö- och hälsorisker. 48 % av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat och 93 % miljöinventerat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälso-påverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2007 har energi-användningen minskat med 34 % per kvm och koldioxidutsläppen med 77 % per kvm.</p>
<p>18. Risker hänförliga till klimatförändringen Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer dessa risker som ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte skall bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. All nyproduktion hållbarhetscertifieras. Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten. Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Klimatscenarioanalyser upprättades 2019 och ses över årligen för att ge Castellum verktyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka Castellums verksamhet. 	<p>UTVECKLING: ↕</p> <p>Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda och omfattande kostnader för Castellum i form av akuta åtgärder eller obsoleta fastigheter och därmed förlorade hyresintäkter. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftkostnader. Investeringar i fel typ av åtgärder på fastigheterna kan medföra risk för olönsamma investeringar om klimatrisker inte beaktas. Castellum arbetar med granskning ur ett klimatperspektiv vid varje investeringsärende, vi arbetar även med hållbarhetscertifiering för att minska klimatrisker.</p>
<p>19. Brott mot uppförandekod För en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Castellums affär och varumärke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Obligatorisk utbildning för Castellums medarbetare i den interna uppförandekoden. Castellums uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal. Compliance-funktion arbetar systematiskt med uppföljning och hantering. Whistleblower-funktion. Följa standard och dokumentationskrav. 	<p>UTVECKLING: ↕</p> <p>Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Genom väl integrerade uppförandekoder i form av krav i upphandling, obligatorisk utbildning för alla Castellums medarbetare, en aktiv compliance-funktion och whistleblower-tjänst anses risken för brott vara låg.</p>
<p>ANSVARSRISK</p> <p>20. Ansvarsrisk Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan överkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö. Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter. Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. 	<p>UTVECKLING: ↕</p> <p>Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personskador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador.</p>

↕ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ↕ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ↕ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Människan




Risker relaterade till människan rör såväl medarbetare som människor i Castellums omvärld.




Risk	Hantering	Exponering
<p>MÄNNISKAN</p> <p>21. Medarbetare Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar – deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Koncerngemensam värdegrund. • Öppet och transparent arbetsklimat. • Kompetens- och ledarskapsutveckling. • Medarbetarundersökning. • Successionsplan för nyckelpersoner/ledande befattningar. • Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar. • Analys av personalomsättning. 	<p>PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: ↕</p> <p>Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare inte trivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet. Castellum är i en förändringsprocess där såväl omorganisation som integrering av Kungsleden pågår.</p>
<p>22. Medmänniskan Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken för att medarbetare, anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas fysiskt eller psykiskt i anslutning till Castellums kontor, projekt eller fastigheter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuerligt arbete enligt Castellums arbetsmiljöhandbok. • Löpande uppföljning. • Skyddskommitté. • Design och arkitektur med människan i fokus för att säkerställa god miljö för hyresgäster, besökare och anställda. • Tillhandahåller attraktiva kontor och miljöer där människor trivs och stimuleras för att skapa goda förutsättningar för prestation. 	<p>PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: ↕</p> <p>Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken att medarbetare, av bolaget anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas i en arbetsplatsrelaterad olycka eller en olycka relaterad till bristande arbetsförhållanden, arbetsmiljö eller arbetssäkerhet.</p>

✓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 ↔ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.
 ⬆ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Finansiell risk

Att inte ha tillgång till finansiering är Castellums enskilt största risk. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk och finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Riskerna kan delas in i finansieringsrisk, rapportering och värdeförändringar – derivat.

Risk	Hantering	Exponering
<p>FINANSIERING</p> <p>23. Finansiering Likviditets- och finansieringsrisk: att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Att inte ha god access till kapitalmarknaden genom tappad s.k. Investment Grade Rating. Vald kapitalstruktur: att Castellum bryter mot 50 % belåningsgrad eller motsvarande covenant om 65 % kan påverka marknadens förtroende för Castellum samt att:</p> <ul style="list-style-type: none"> Högre andel än 65 % kan medföra att vissa avtal förfaller. Högre andel än 45 % säkerställd upplåning i relation till koncernens totala tillgångar kan medföra att viss obligationsfinansiering förfaller till betalning. <p>För Kungsleden-koncernen finns även kovenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilket uppfylls med god marginal. Ränterisk: risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Castellum kan bryta mot fastställt mandat om en räntetäckningsgrad om lägst 200 % eller motsvarande covenants om lägst 150 %.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Finanspolicy som fastställer riskmandat. Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme. Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inklusive obligationer och certifikat). Flera långgivare, dessutom enbart motparter med hög rating. Fortlöpande omförhandling av kreditavtal. Stark balansräkning. Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider. Reducerad belåningsgrad. Minskad andel säkerställda tillgångar. Långfristiga krediter med fastställda marginaler. Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet. Vedertagna beräkningsformler. Avstämning mellan intern och extern värdering. Compliance-funktion för att säkerställa oberoende. 	<p>PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: </p> <p>Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellum och för fortsatt tillväxt. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter. Alla långgivare är dock inte lika finansiellt starka vilket innebär att det finns motpartsrisiker i systemet.</p> <p>Förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Castellum bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket leder till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt.</p> <p>Marknadsräntan påverkas bl.a. av centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser. Pandemin har påverkat finansieringsmöjligheterna. På grund av det rådande läget i hela världen är det betydande osäkerhet på finansmarknaden.</p> <p>Förvärvet av Kungsleden har medfört en betydligt större låneportfölj vilket innebär ökad tillgång till diversifierade finansieringskällor och en starkare förhandlingsposition gentemot externa långgivare.</p>
<p>RAPPORTERING</p> <p>24. Rapportering Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisning inte ger en sann och rättvisande bild av Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda. God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led. Kompetent och erfaren personal. Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid. Compliance-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott. Extern revision helår och halvår. 	<p>PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: </p> <p>En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden. Detta kan leda till osäkerhet hos investerarna, ökad riskpremie och i förlängningen negativ kurspåverkan vilket skapar ekonomiska förluster för Castellums nuvarande ägare.</p> <p>Andra effekter är att investerare kan göra felaktiga investeringsbeslut, att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner samt ytterst att Castellumaktien avnoteras.</p>
<p>VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</p> <p>25. Värdeförändringar – derivat Värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkurser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas vid räntebindning och valutarisk. Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas. Vedertagna beräkningsformler. Avstämning mellan intern och extern värdering. Compliance-funktion för att säkerställa oberoende. 	<p>PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: </p> <p>Förändringar i marknadsränta och valutakurser påverkar derivatportföljens marknadsvärde. Felaktig värdering av derivat kan ge en felaktig bild av koncernens finansiella ställning.</p>

 Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år.  Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år.  Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Klimatscenarier – risker och möjligheter

Castellum använder klimatscenarier för att identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera klimatförändringar.

Klimatrapportering

Sedan tre år tillbaka klimatrapporterar Castellum i enlighet med de frivilliga internationella rekommendationerna från Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). I år har hänsyn också tagits till TCFD:s uppdaterade rekommendationer för fastighetssektorn. Syftet är att rapportera klimatrelaterade finansiella upplysningar och göra det möjligt för investerare och andra intressenter att bättre förstå bolagets exponering mot klimatrelaterade risker och möjligheter.

Två klimatscenarier – världen 2050

Under 2019 genomfördes en analys för att värdera klimatrisker och -möjligheter utifrån två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. Klimatscenarierna som används har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC):

- Vi uppnår Parisavtalet
- I gamla fotspår

Scenariot Vi uppnår Parisavtalet, är ett scenario där vi lyckas begränsa temperaturökningen till 1,5–2 °C. Scenariot I gamla fotspår, är ett "business as usual"-scenario, där världen inte

lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Castellum. Bolaget behöver vara motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden både lokalt och nationellt.

Värdering av klimatrisker

Castellum gör en årlig kartläggning av bolagets alla risker utifrån perspektiven sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling för en period av upp till tio år. För klimatrisker har vi ett längre perspektiv och analyserar utifrån klimatscenarier fram till 2050.

När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som kan följa av ett ändrat klimat. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningsrisk. Då används även IPCC:s mellanscenario som innebär att utsläppen ökar fram till år 2040 men sedan avtar. Inför beslut om investeringar bedömer hållbarhetschefen investeringen ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga.

Fastigheternas klimatomståndskraft

Castellum undersöker möjligheterna att värdera fastighetsbeståndets exponering mot klimatförändringar genom medverkan i det EU-finansierade forskningsprojektet Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Projektet ska definiera vetenskapligt baserade åtgärder för att minska koldioxidutsläppen i kommersiella fastigheter och bostäder i fastighetssektorn med syftet att uppnå Parisavtalet.

"Vi uppnår Parisavtalet" (RCP 2.6)¹⁾

- Utsläppen av växthusgaser halveras till 2050.
- +1,5–3 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala.
- Låg energiintensitet.
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts.
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma initiativ.
- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgaser.
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav gällande markanvändning och byggnormer.
- Ändrade krav från kunder och investerare.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities

"I gamla fotspår" (RCP 8.5)¹⁾

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt.
- +2–4 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Stigande havsnivåer.
- Fler dagar med extremväder och översvämnningar.
- Ökat antal skogsbränder.
- Oförändrade beteenden och krav från kunder och investerare.
- Hög energiintensitet och stort beroende av fossila bränslen.
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten misslyckas.
- Sämre inomhusklimat påverkar människors hälsa.
- Ökad befolkningsmängd och inflyttning till Sverige.
- Verksamheten blir mer händelsestyrd, p.g.a. extremväder.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities

Världen 2050

Klimatscenario "Vi uppnår Parisavtalet"

Risker

- Ökade regleringar, skatter och avgifter för koldioxidutsläpp, markanvändning, byggnormer etc.
- Äldre fastigheter kan bli obsoleta.
- Risk för olönsamma investeringar om oprövad teknik används för att snabbt påbörja omställningen.
- Krav på nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan och cirkulär ekonomi kräver stora förändringar i affärsmodellen.
- Prisökning på byggmaterial, transporter och energi på grund av politiska restriktioner.
- Volatila eller dyrare energipriser.
- Ökat investeringsbehov i ny teknik, nybyggnation och i befintliga fastigheter.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik.
- Ökad urbanisering och behov av förtätning i stadskärnorna gör beståndet attraktivt.
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
- Ändrade kund- och investerarpreferenser samt ökade hållbarhetskrav gör Castellum till en attraktiv fastighetsägare och investering.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i omställningen.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Ökade driftkostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

Klimatscenario "I gamla fotspår"

Risker

- Vattenskador på grund av översvämningar i strandnära bebyggelse och lågt belägna zoner.
- Skador på tak och fasad på grund av extremväder som stormar, värmeböljor och bränder.
- Minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden.
- Risk för obsoleta fastigheter då kostnaden för klimatanpassningsåtgärder överstiger värdet.
- Ökat behov av underhåll, reparationer och periodvis stängning av byggnader, då byggmaterial och teknik påverkas negativt av höjda temperaturer och ett fuktigt klimat.
- Ökad el- och energibrist, vilket drivs starkt av den ökade elektrifieringen och behovet av mer energi i samhället.
- Ökad konkurrens från lågprisaktörer som saknar hållbar agenda.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.
- Ökade krav på inomhusmiljön ställer krav på mer anpassningsbara fastigheter och stadsdelar.
- Klimatanpassade fastigheter gör Castellum till en mer attraktiv fastighetsägare.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Kraftigt ökade investeringar i hantering av klimaförändringarna.
- Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassning.
- Volatila eller minskade hyresintäkter.
- Volatila eller ökade energikostnader.
- Kraftig ökning av driftskostnader.
- Höjda försäkringskostnader.
- Minskat värde eller uttraderat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

Strategier som hanterar klimatrisker och klimatomöjligheter

- Netto-noll koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Targets.
- Klimatsäkrade fastigheter.
- Produktion av förnybar energi och energilagring.
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Hållbarhetsprogram för investeringar.
- Klimatkrav för större projekt.
- Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader.
- Portföljanslys av klimatpåverkan (planeras).
- Ökat fokus på cirkularitet och återanvändning av resurser och material.



Castellums solcellsprogram 100 på sol

Läs mer på sidan 23, 26 och 33.

Finansiell påverkan på hyresintäkter och portföljens värde vid obsoleta fastigheter

De nordiska länderna där Castellum bedriver sin verksamhet är generellt mer skonade mot fysiska klimatförändringar i IPCC:s olika klimatscenario än länderna längre söderut i Europa. Castellum har tagit fram en känslighetsanalys som visar hur bolaget påverkas finansiellt om 10 % av fastigheterna blir obrukbara eller outhyrbara som en följd av översvämningar, vattenbrist eller att icke klimatanpassade fastigheter blir oattraktiva på marknaden. År 2020 stresstestades ett urval av fastigheterna

i Castellums portfölj. Testet visade att ca 10 % av de fastigheter som analyserades kommer beröras av fysiska klimatrisker i klimatscenario I gamla fotspår. Arbetet med stresstester och förfinade konsekvensanalyser fortsätter under de kommande åren.

Castellum	Minskade hyresintäkter (mkr)	Minskat totalt fastighetsvärde (mkr)
Om 10 % av fastigheterna blir obsoleta	635	15 315

