

# Större investeringar

## Större pågående investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn. grad okt 2020	Total inv. inkl. mark, mkr	Varav nedlagt, mkr	Varav kvar att inv., mkr	Färdigställt	Kategori
		mkr	kr/kvm						
Sjustjärnan 1 / E.ON, Malmö	31 460	78	2 775	91 %	1 296	349	947	Kv 1 2023	Nybyggnation kontor
Godsfinkan 1, Malmö	26 500	81	3 030	91 %	1 270	471	799	Kv 1 2023	Nybyggnation domstol
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	14 130	45	3 150	72 %	493	269	224	Kv 4 2021	Om- och tillbyggnation kontor
Götaland 5, Jönköping	9 200	23	2 500	100 %	325	33	292	Kv 3 2022	Nybyggnation domstol
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	48 %	305	195	110	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Sesamfröet 2, Mölndal	5 600	24	4 280	100 %	280	17	263	Kv 3 2022	Omb. samhällsfastighet
Korsningen 1, Örebro	5 650	15	2 800	100 %	227	55	172	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	5 800	14	2 430	88 %	198	78	120	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Hissmontören 4, Örebro	3 400	9	2 650	50 %	118	20	98	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40 %	88	81	7	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100 %	82	65	17	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor

## Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	77 %	638	587	51	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistikpark 2, Göteborg	36 700	28	750	100 %	337	329	8	Kv 3 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	10 %	238	222	16	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	100 %	208	198	10	Kv 1 2020	Nybyggnation lager/logistik
Visionen 3, Jönköping	5 155	10	1 850	80 %	87	67	20	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	82 %	54	54	0	Kv 1 2020	Nybyggnation lätt industri
<b>Summa projekt över 50 mkr</b>					<b>6 244</b>	<b>3 090</b>	<b>3 154</b>		

### NOT 9 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt uppgick vid periodens utgång till 1 480 mkr (1 480). Vidare förvärvades coworkingbolaget United Spaces under början av 2019, varför en goodwill uppstod som vid periodens utgång uppgick till 193 mkr (211).

### NOT 10 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019, innebärande att Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 888 mkr (846) fördelat på tomträttsavtal om 483 mkr (483) och hyresavtal i det under 2019 förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 405 mkr (363).

### NOT 11 Finansiella tillgångar

Castellum har under fjärde kvartalet förvärvat 15 miljoner aktier för 169 NOK/aktie i det norska noterade fastighets-

bolaget Entra. Förvärvet är ett led i det erbjudande Castellum har offentliggjort till Enträs aktieägare. Enligt avtalet med säljaren ska Castellum erlagga samma belopp som det offentliga erbjudandet. Per den 31 december 2020 var Castellums erbjudande ca 189 NOK per aktie. Således uppgår totalt anskaffningsvärde till 2 729 mkr, varav 2 442 mkr redan erlagts. Stängningskursen för Entraktien per bokslutsdatum var ca 194 NOK/aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde per bokslutsdatum på innehavet om 2 792 mkr.

### NOT 12 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 % och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200 %.

#### Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 63 500 mkr (60 604), varav långfristigt uppgick till 46 894 mkr (49 433) och kortfristigt till 16 606 mkr (11 171). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 29 693 mkr (30 233) långfristigt och 15 866 mkr (10 420) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 161 mkr (173) uppgick till 45 559 mkr (40 653), varav 29 127 mkr (27 512) avser utestående obligationer och 8 844 mkr (5 136) utestående företagscertifikat (nominellt 29 145 mkr respektive 8 853 mkr).

Forts. Not 12

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 1 620 mkr nytecknats, ca 7 400 mkr förlängts och omförhandlats och ca 4 000 mkr avslutats. Vidare har Castellum under året emitterat nominellt 5 250 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program, medan obligationer om nominellt 3 250 mkr har förfallit. I slutet av året höjdes rambeloppet för det svenska MTN-programmet till 25 000 mkr.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevoly. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet.

Av netto räntebärande skulder om 45 559 mkr (40 653) var 7 588 mkr (7 249) säkerställda med pantbrev och 37 971 mkr (33 404) icke säkerställda, vilket innebär att 17 % (18) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 16 % (13) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 61 % (57) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 7 % (7).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65 % och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150 % samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45 % av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 44 % respektive 530 % och 7 %. För utnyttjad lånevoly var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,8 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,0 år (3,2). Skuldkvoten vid utgången av perioden var 11 (10).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa2" med s.k. Stable Outlook. Ratingen bedöms medföra god finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

#### Ränteförfallosstruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallosstrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,6 år (3,3). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2020 var 1,69 % (1,82) exkl. utnyttjade kreditavtal och 1,82 % (1,99) inkl. utnyttjade kreditavtal. Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallosstruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

#### KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-12-31

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	16 606	2 071	13 795	15 866	35 %
1-2 år	9 310	814	3 996	4 810	11 %
2-3 år	16 799	880	7 619	8 499	19 %
3-4 år	2 456	11	2 445	2 456	5 %
4-5 år	8 204	11	3 793	3 804	8 %
>5 år	10 125	3 801	6 323	10 124	22 %
<b>Totalt</b>	<b>63 500</b>	<b>7 588</b>	<b>37 971</b>	<b>45 559</b>	<b>100 %</b>

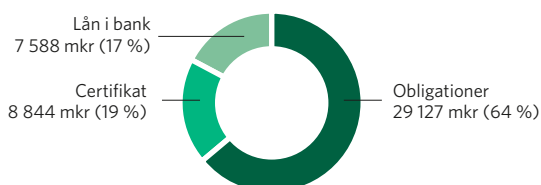
#### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-12-31

Förfalltidpunkt	mkr**	Andel, %	Snittränta, %*	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	22 588	50%	1,62 %	0,2
1-2 år	3 148	7%	0,92 %	1,5
2-3 år	5 603	12%	2,47 %	2,8
3-4 år	1 797	4%	1,06 %	3,5
4-5 år	2 599	6%	1,31 %	4,5
5-10 år	9 824	21%	1,86 %	7,8
<b>Totalt</b>	<b>45 559</b>	<b>100%</b>	<b>1,69 %</b>	<b>2,6</b>

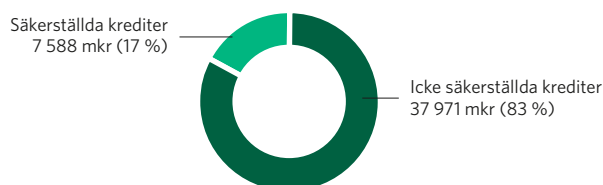
\* Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

\*\* Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat

#### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2020-12-31



#### SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2020-12-31



Forts. Not 12

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

### Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 9 091 mkr (7 247), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

### NOT 13 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen har över tid således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. För valutaderivat uppstår ett

över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

För att fastställa marknadsvärde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid och i förekommande fall valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -740 mkr (-592) och valutaderivatportföljen till -392 mkr (-123). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

### CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50 %	Ej över 65 %	44 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	530 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	7 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,8 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		14 %
• genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		2,6 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		44 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
• transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt