

**NOT 10 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 56 845 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 45 130 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 715 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolyum vid utgången av perioden var 29 280 Mkr (30 862) långfristigt och 10 805 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 157 Mkr (243) uppgick till 40 085 Mkr (40 115), varav 23 473 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 4 993 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 23 505 Mkr respektive 4 997 Mkr).

Under första halvåret 2019 har kreditfaciliteter i bank om ca 2 400 Mkr förlängts, ca 1 000 Mkr har avslutats och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i obligationsmarknaden under första halvåret och obligationer om nominellt 1 500 Mkr har förfallit medan 2 300 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Dessutom har nominellt 850 MNOK emitterats på löptid tio år under Castellums EMTN-program. Efter räkenskapsperiodens utgång har ytterligare obligationer om 300 Mkr emitterats och kreditfaciliteter i bank höjts med 200 Mkr.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevolyum. 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 40 085 Mkr (40 115) var 10 863 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 29 222 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 27% (31%) 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 17% (20%) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 56% (53%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning

i förhållande till totala tillgångar uppgick till 11% (13%). 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 485% och 11%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,2 år (3,4). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,9 år (3,0).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget höjdes i juni och ligger på s.k. Investment Grade nivå om "Baa2" med stable outlook. Ratingen bedöms medföra förbättrad finansiell flexibilitet genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till länekapital över tid.

**KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30**

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 715	1 989	8 816	10 805
1 - 2 år	11 185	2 011	3 474	5 485
2 - 3 år	10 494	3 103	3 391	6 494
3 - 4 år	8 328	3 229	3 499	6 728
4 - 5 år	11 284	11	6 723	6 734
> 5 år	3 839	1 276	2 563	3 839
<b>Totalt</b>	<b>56 845</b>	<b>11 619</b>	<b>28 466</b>	<b>40 085</b>

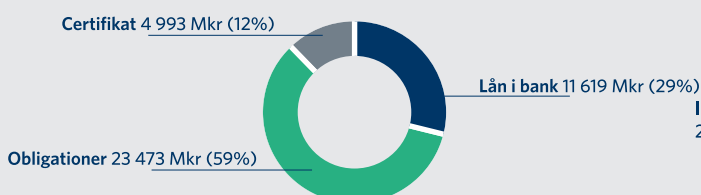
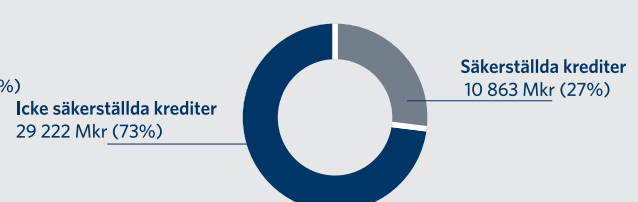
**Ränteförfallostruktur**

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,8 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 juni 2019 var 1,9% (2,0%). Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

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 7 177 Mkr (6 895), 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.

**FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2019-06-30****SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-06-30**

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta, Mkr	Utgående erhålla ränta		
0 - 1 år	26 547	1,3%*	3 402	1,0%	- 14 237	0,1%	2,3%	0,2 år
1 - 2 år	3 699	1,6%	1 940	1,3%	0	0,0%	1,5%	1,4 år
2 - 3 år	1 948	1,4%	1 250	0,1%	0	0,0%	0,9%	2,3 år
3 - 4 år	1 299	1,9%	1 700	0,5%	0	0,0%	1,1%	3,5 år
4 - 5 år	5 275	2,1%	4 850	2,3%	- 4 766	2,2%	2,3%	4,5 år
5 - 10 år	1 317	3,7%	6 800	1,9%	- 938	4,2%	1,9%	8,2 år
<b>Totalt</b>	<b>40 085</b>	<b>1,5%</b>	<b>19 941</b>	<b>1,6%</b>	<b>- 19 941</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,8 år</b>

\* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

**NOT 11 Ränte- och valutaderivat**

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Under slutet av perioden omstrukturerades derivatportföljen motsvarande ett undervärde om 215 Mkr. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet 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, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 30 juni 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 769 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till 68 Mkr (- 27). 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%	485%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	11%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		13%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,9 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,8 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		35%
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr