

# Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 44 400 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2018 framgår i tabellen nedan.

## AKTIEÄGARE PER 2018-12-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	15 209	5,6%
Stichting Pensioenfonds ABP	14 963	5,5%
BlackRock	13 677	5,0%
SEB Fonder & Liv	13 372	4,9%
PGGM Pensioenfonds	11 717	4,3%
Vanguard	9 061	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 804	3,2%
AMF Försäkring & Fonder	8 234	3,0%
Lannebo Fonder	7 866	2,9%
Sjätte AP-fonden	6 701	2,5%
Styrelse och ledning i Castellum	200	0,1%
Övriga svenska ägare	61 896	22,6%
Övriga utländska ägare	101 501	37,1%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>273 201</b>	<b>100%</b>

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 2018 var 163,35 kronor (138,40) motsvarande ett börsvärde om 44,6 Mdr kronor (37,8), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 300 miljoner (273) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 201 000 aktier per dag (1 086 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 110% (99%). 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 176 kronor/aktie (153). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 93% (90%) av långsiktigt substansvärde.

### Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie för 2018 efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,65 kronor (8,39) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,9% (6,1%), motsvarande en multipel om 17 (16). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värde-tillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2018 till 27,28 kronor (21,51), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 16,7% (15,5%), motsvarande ett P/E om 6 (6).

### Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 6,10 kronor (5,30) motsvarar en direktavkastning om 3,7% (3,8%) beräknat på kursen vid årets utgång.

### Totalavkastning

Under 2018 har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,30 kr varit 22,3% (15,4%).

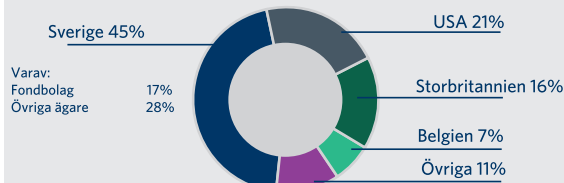
### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk reallgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en - om än större - del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar 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 med avseende på 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 samman-satt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

## AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2018-12-31



**AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING**

	Känslighetsanalys		
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 952	2 952	2 952
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2 099	1 259	2 938
D:o, Mkr	2,5%	1,5%	3,5%
Aktuell skatt, 9%	- 268	- 268	- 268
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 783</b>	<b>3 943</b>	<b>5 622</b>
Resultat kr/aktie	17,51	14,43	20,58
Avkastning långsiktig substans	27,7%	25,3%	30,1%
Resultat/aktiekurs	10,7%	8,8%	12,6%
P/E	9	11	8

**EPRA NYCKELTAL**

	31 dec 2018	31 dec 2017
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 636	2 291
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,65	8,39
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 009	41 834
EPRA NAV, kr/aktie	176	153
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	44 318	37 632
EPRA NNNAV, kr/aktie	162	138
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	9%
EPRA Yield	5,1%	5,3%
EPRA "Topped-up" Yield	5,2%	5,4%

**TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK**

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	8%	5%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	17%	9%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	27%	20%	neg.
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	16%	9%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	17%	17%	10%
Fastighetsbestånd kr/aktie	10%	11%	8%
Värdeförändring fastigheter	6,2%	5,7%	2,5%

**Avkastning**

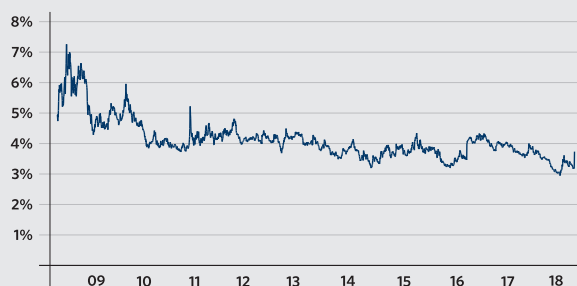
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	20,1%	12,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	20,0%	12,1%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	7,1%

**Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)**

Castellum	22,3%	20,3%	16,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	- 4,4%	4,7%	13,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	12,7%	18,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 7,7%	0,0%	11,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	- 8,2%	4,2%	12,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	- 13,0%	- 3,6%	8,1%

**Finansiell risk**

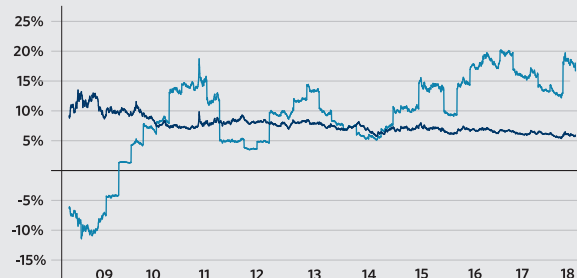
Belåningsgrad	45%	48%	50%
Räntetäckningsgrad	464%	367%	333%

**AKTIENS DIREKTAVKASTNING**


Senast föreslagen/verkställd utdelning i förhållande till aktiekurs

**AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE**


Aktiekurs i förhållande till långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

**AVKASTNING VINST PER AKTIE**

 Rullande EPRA EPS i förhållande till aktiekurs  
 Rullande redovisat resultat per aktie i förhållande till aktiekurs

**CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2018**
