

**NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel**

Castellum ska ha en låg finansiell risk. I april 2018 fattades beslut om att justera policyn avseende belåningsgrad innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% (tidigare 55%). Beträffande räntetäckningsgraden gäller fortsatt att den ska vara minst 200%.

**Räntebärande skulder**

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 56 358 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 45 962 Mkr (45 120) och kortfristigt till 10 396 Mkr (12 120). Av utnyttjad lånevolymer vid utgången av året var 30 862 Mkr (26 904) långfristigt och 9 253 Mkr (11 119) kortfristigt. Under 2018 har volymen säkerställda kreditfaciliteter i bank reducerats genom att kreditavtal om 6 500 Mkr avslutats. Kreditfaciliteter i bank om ca 15 400 Mkr har omförhandlats och förlängts vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor. Därtill har låneavtalet om motvärde 75 miljoner euro med Europeiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats. Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löptid på fem år. I början av 2018 höjdes rambeloppet i Castellums MTN-program till 18 000 Mkr och i företagscertifikatprogrammet till 10 000 Mkr. Castellum har varit aktiv i svensk obligationsmarknad även under fjärde kvartalet om än i begränsad omfattning. Volymen utestående certifikat har reducerats ytterligare något från tidigare rekordvolym som gällde under början av 2018.

Under året har obligationer om nominellt 2 250 Mkr förlåtit medan 4 575 Mkr har nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. I november genomfördes en första internationell obligationsemission under Castellums EMTN-program som lanserades i början av november. Emissionsbeloppet uppgick till nominellt 500 MEUR med en löptid om fem år. Merparten av emissionsbeloppet har swappats om till SEK.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 243 Mkr (203) uppgick till 40 115 Mkr (38 023), varav 21 599 Mkr (14 162) avser utestående obligationer och 5 360 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat (nominellt 21 638 Mkr respektive 5 362 Mkr).

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av den utnyttjade lånevolymer. Skuldernas verkliga värde vid årets 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 40 115 Mkr (38 023) var 12 400 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och 27 715 Mkr (22 156) icke säkerställda, vilket innebär att ca 31% (42) 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 20% av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 53% vid årets utgång.

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, 45% respektive 454% och 13%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,4 år (2,7). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,0 år (2,2).

I slutet av april offentliggjorde Castellum en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa3" med s.k. Positive Outlook. Ratingen bedöms medföra ytterligare förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

**KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31**

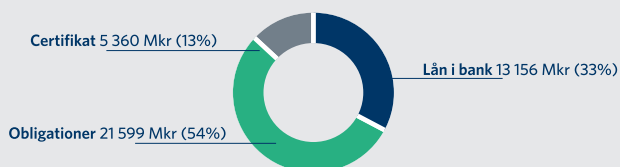
Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	10 396	595	8 658	9 253
1 - 2 år	5 230	1 983	3 247	5 230
2 - 3 år	13 069	2 320	3 749	6 069
3 - 4 år	8 469	3 580	2 939	6 519
4 - 5 år	16 694	3 377	7 167	10 544
> 5 år	2 500	1 301	1 199	2 500
<b>Totalt</b>	<b>56 358</b>	<b>13 156</b>	<b>26 959</b>	<b>40 115</b>

**Ränteförfallostuktur**

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,1 år (2,4). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 dec 2018 var 2,0% (2,4%). Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostuktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostukturen 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.

**FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2018-12-31**



**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-12-31**



## Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 6 895 Mkr (5 671), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till

resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	26 954	1,0%*	1 400	0,9%	- 16 685	- 0,3%	2,9%	0,2 år
1 - 2 år	1 600	1,4%	2 501	1,2%	-	-	1,3%	1,4 år
2 - 3 år	4 250	1,5%	2 500	0,9%	-	-	1,3%	2,4 år
3 - 4 år	1 150	2,1%	2 150	0,9%	-	-	1,3%	3,5 år
4 - 5 år	5 863	2,5%	234	2,2%	-	-	2,5%	4,8 år
5 - 10 år	298	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,2 år
<b>Totalt</b>	<b>40 115</b>	<b>1,3%</b>	<b>16 685</b>	<b>1,5%</b>	<b>- 16 685</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,1 år</b>

\* Inklusiv avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

\*\* Castellum betalar fast ränta

\*\*\* Castellum erhåller rörlig ränta

### NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Under fjärde kvartalet genomförde Castellum omstrukturering av vissa derivat i form av ränteswappar, motsvarande ett undervärde om knappt 500 Mkr, i syfte att förbättra förutsättningarna för ett stabilt framtida räntenetto. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, 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, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 dec 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 689 Mkr (- 1 299) och valutaderivatportföljen till - 27 Mkr (- 53). 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%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	454%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	13%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,4 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10%
- 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		3,1 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		25%
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