

Verksamhet, finansiering och riskhantering

# Risker och riskhantering

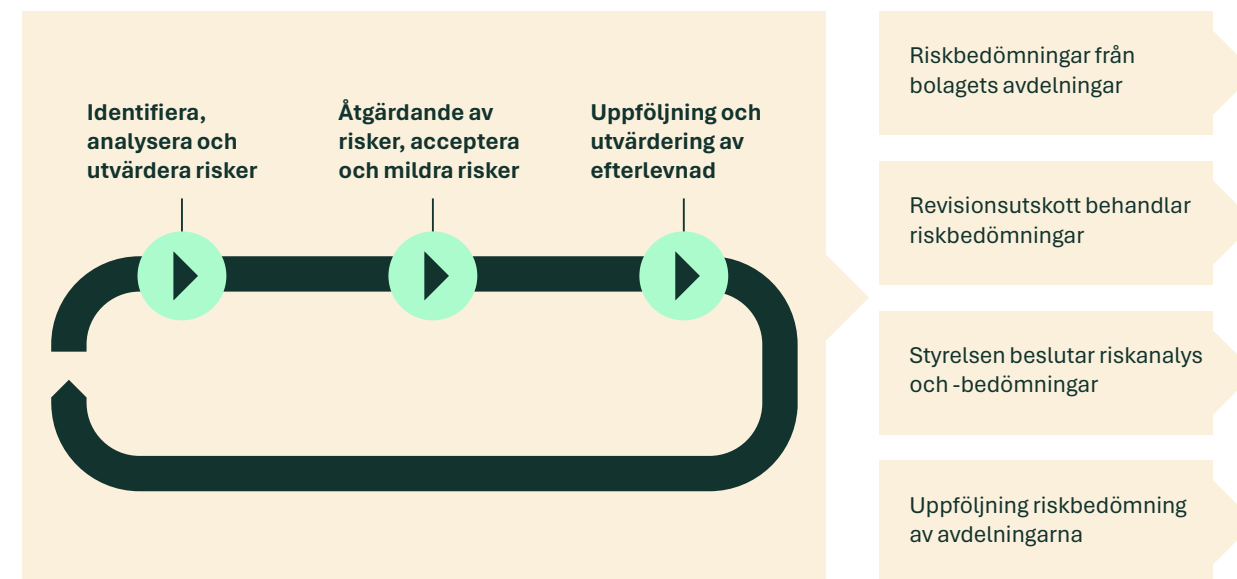
**Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera samt aktivt övervaka finansiella risker och operativa risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker utifrån noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att begränsa konsekvenser.**

## Risker och riskhantering

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa bolagets risker och uppnå bolagets mål. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en årlig intern riskkartläggning där varje enskild risk bedöms, både utifrån påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om riskerna bör bevakas ytterligare, åtgärder behöver vidtas eller om de kan hanteras genom sedvanlig översyn och förvaltning. Det sker sedan en konsolidering av samtliga risker vilket resulterar i Castellums övergripande riskbedömning som redovisas på efterföljande sidor. Riskerna analyseras primärt utifrån ett treårsperspektiv.

För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser samt risker kopplat till lagar och regler.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastigheter.
- Finansiella risker – risker hänförliga till Castellums finansiering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, klimat, socialt ansvar samt människor i och omkring bolagets fastigheter.



## Omvärldsrisiker

Bedömning risknivå

■ Låg
 ■ Medel
 ■ Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre
 ◀▶ Oförändrat
 ▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Makroekonomiska faktorer</b>	En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad och högre finansieringskostnader.	Castellum bevakar kontinuerligt utvecklingen i bolagets omvärld där den makroekonomiska potentiella påverkan, på såväl kunderbudande och finansiell ställning bedöms. En stark balansräkning med en väl sammansatt finansieringsstruktur motverkar räntekostnads- och refinansieringsrisker. På den operativa sidan består hyresgästportföljen av en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader vilket reducerar risk för betydande hyresbortfall och vakanser. Omvärldsbevakning sker kontinuerligt där trender i marknaden följs och anpassningar genomförs kontinuerligt för att anpassa bolagets erbjudanden till kundernas behov och efterfrågan samt för att vara en konkurrenskraftig aktör inom fastighetsbranschen.	<span style="color: red;">▼</span>
<b>Kriser</b>	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Castellums kontroll som allvarligt påverkar eller sätter verksamheten ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendoms- eller miljökada eller skada för Castellums förtroende och rykte. I händelse av kris råder det även risk för att försäkringskyddet inte räcker till eller är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	På Castellum är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador. Vidare samarbetar Castellum med ett brett nätverk av kontakter och branschorganisationer för att erhålla en bredare omvärldsbevakning. Inom Castellum finns det interna krisledningsgrupper och krisplaner, dels i varje region, dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov. Det är krisledningsgrupperna som leder arbetet när en kris uppstår. I krisplanen finns det bland annat eskaleringskriterier för när den koncernövergripande krisplanen ska aktiveras. Krisplanen inkluderar även ett avsnitt om kriskommunikation med tydlig ansvarsfördelning och checklistor.	<span style="color: yellow;">▲</span>
<b>Regelefterlevnad</b>	Oförmåga att efterleva lagar eller regler kan medföra att Castellum får oförutsedda kostnader, skatter och sanktioner eller riskerar att avnoteras. Vidare kan det resultera i förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare. Castellum verkar även i Danmark och Finland, samt indirekt i Norge via aktieinnehav i intressebolag, vilket innebär att bolaget även behöver följa tillämpliga regelverk i andra länder.	Castellum arbetar med omvärldsbevakningar för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Bolaget har även anställda inom olika specialismråden som exempelvis hållbarhetsansvariga, skattespecialister och bolagsjurister för att kunna hantera frågor med olika komplexitet och omfattning. Därutöver finns även en insiderkommitté för att säkerställa att insiderinformation hanteras korrekt. Det genomförs årliga interna revisioner utifrån bland annat tillämplig miljölagstiftning och skattelagstiftning samt regelbundna utbildningar inom IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet för samtliga anställda. Därutöver arbetar Castellum med externa parter för att säkerställa kvaliteten inom verksamheten och minska risker för överträdelse av regelverk. Castellum har även utsett ett externt dataskyddsbud.	<span style="color: yellow;">▼</span>
<b>Affärsetik, anseende och varumärke</b>	Oegentligheter, ageranden som inte är affäretiska eller tvister kan leda till skada av bolagets varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	Centrala funktioner i flera led som arbetar strukturerat med hjälp av en intern kontrollfunktion och extern kvalitetssäkring av de externa rapporterna. Vid misstanke av oegentligheter kan vem som helst rapportera detta på Castellums webbplats genom visselblåsartjänsten som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Rapporteringar som kommer in hanteras omgående av Castellums chefsjurist, Head of People & Culture samt ordförande i revisionsutskottet. Castellum arbetar även med att säkerställa att anställda och externa följer tillämpliga policyer. För information om Castellums uppförandekoder, se mer information under risken ”Överträdelse av uppförandekod”.	<span style="color: yellow;">◀▶</span>
<b>IT- och informations säkerhet</b>	Bristande IT-säkerhet genom exempelvis dataintrång och /eller ransomwareattacker kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som nätfiske och bluffakturor. Bristande informationssäkerhet kan även leda till personuppgiftsincident.	Castellum arbetar aktivt med IT-säkerhet och har både löpande och årliga kontroller som minimerar risker kopplat till IT-säkerheten inom verksamheten. De årliga kontrollerna omfattar även ingångna partneravtal. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger åtgärder som bolaget ska vidta vid oförutsebara händelser. IT-avdelningen arbetar löpande med säkerhetsförebyggande arbeten samt utför stresstester på bolagets IT-miljö. Information om aktuella hot kommuniceras omedelbart till bolagets personal. Det sker även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter.	<span style="color: yellow;">◀▶</span>

## Operationella risker

Bedömning risknivå

■ Låg
 ■ Medel
 ■ Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre
 ◀▶ Oförändrat
 ▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Hyresintäkter och vakansrisk</b>	Castellums intäkter påverkas av erhållna hyresnivåer och uthyrningsgrad i fastigheterna. Både hyresnivån och uthyrningsgraden påverkas av det aktuella makroekonomiska läget, marknadskonkurrens samt demografisk tillväxt.	Castellum har främst fastigheter på tillväxtmarknader där efterfrågan på lokaler generellt är hög. Vidare reduceras risken genom en diversifierad kontraktportfölj, där en stor andel är offentliga och/eller statliga hyresgäster, hyresavtalslängd varierar samt att hyresgästernas betalningsförmåga kontrolleras på ett strukturerat sätt. Castellum arbetar med att genomföra riskbedömningar innan nya hyresavtal tecknas. Vidare eftersträvar Castellum långa kundrelationer och reducerar risken för avflytt genom att arbeta nära hyresgästerna och förstå deras behov. Innan avtalsutgång arbetar Castellum proaktivt med omförhandling av hyreskontrakt. Det genomförs även årligen en NKI-undersökning för att förstå hur bolagets hyresgäster värderar olika nyckeltal och hur marknadsbehov förändras och genom detta vidtas potentiella åtgärder.	<span style="color: red;">◀▶</span>
<b>Drift- och underhållskostnader</b>	Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser utgör risk för förhöjda kostnader vid reparation- och underhållsarbete. Eftersatt arbete med förbyggande riskhantering ökar risken för minskat värdet på fastigheterna, samt ökad risk för högre kostnader i form av försäkringspremier och incidenter.	Castellum bevakar fastigheterna genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering. I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten för att på distans upptäcka eventuella dysfunktioner med hänsyn till drift- och underhåll på fastigheter. Castellum arbetar även med förebyggande åtgärder för att eliminera risken för såväl egendom-, person-, samt miljöskador. Löpande analyseras bolagets fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drift och underhållsarbetet. Castellum arbetar dessutom med en väl genomarbetad energistrategi. Strategin syftar till att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och dess hyresgäster.	<span style="color: yellow;">▼</span>
<b>Fastighetsportföljens sammansättning</b>	Felaktiga investeringsbeslut kan medföra att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge. Risken kan även bestå i att Castellum äger defekta fastigheter med ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån hyresgästpreferenser, teknikkrav, myndighetskrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Det kan resultera i att antalet framtida vakanser ökar och att fastighetsbeståndet minskar i värde.	Castellum genomför årliga genomgångar av det befintliga fastighetsbeståndet och portföljens sammansättning utifrån bland annat land, ort och mikroläge. Efter det sker även årliga riskbedömningar av fastighetsbeståndet utifrån typ av fastighet, storlek, skick och standard på fastigheten. Inför ett potentiellt förvärv sker en riskbedömning enligt ovan som även inkluderar en bedömning av fastigheten avseende bland annat avkastning, framtida vakanser och miljö. Vidare görs ytterligare en bedömning för att avgöra om fastigheten skulle passa in i Castellums portfölj.	<span style="color: yellow;">◀▶</span>
<b>Värdeförändring fastigheter</b>	Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Risk för att bolaget i den finansiella rapporteringen inte fångar upp dessa förekommer således och kan i sin tur inverka på koncernens finansiella ställning och resultat.	Castellum har erfarna värderingsspecialister som bevakar marknaden löpande och gör känslighetsanalyser för att förebygga inneboende osäkerhet i marknadsbedömningar vid fastighetsvärderingar. Se känslighetsanalys i Not 10, Förvaltningsfastigheter. Castellum genomför i samband med kvartalsrapporter intern värdering av fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas även av externa specialister som jämförs med den interna värderingen och granskas av revisorer. Samtliga specialister besitter detaljerad kunskap om Castellums fastigheter och hyresavtal.	<span style="color: red;">▼</span>
<b>Projekt</b>	Risk för att projekt och investeringar visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat. Detta innebär en eventuell olönsam investering vilket i sin tur kan påverka verksamheten och värdet på Castellums fastigheter negativt.	Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer, inför ingång av samarbete, där tydliga krav på standard, säkerhet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång. Från start till slut finns en noggrann beslutsprocess med tydliga hänvisningar till detaljerade ramprogram.	<span style="color: yellow;">▼</span>

## Finansiella risker

Bedömning risknivå

■ Låg
 ■ Medel
 ■ Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre
 ◀▶ Oförändrat
 ▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Finansieringsrisk</b>	Brist på finansiering skulle leda till att Castellum inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftiga samt att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även risk för att Castellum i samband med omförhandling av lån får sämre villkor. Denna risk skulle också infrias ifall Castellum skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanterna skulle kunna leda till omedelbart kreditförfall.	Finansieringsrisken och refinansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider. Castellum arbetar även aktivt med att tillgodose verksamheten med rimlig likviditetsbuffert på ett förutseende sätt. Castellum har en försiktig och genomarbetad finanspolicy som följs upp löpande, denna förhåller sig till såväl bolagets kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från oberoende kreditbetygsgivare.	▼
<b>Ränterisk</b>	Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden.	För att begränsa fluktuationer i räntenettet ska Castellum ha en blandning av räntebindingstider i lån och räntederivat.	◀▶
<b>Valutarisk</b>	Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering.	Castellums valutarisker begränsas i första hand genom naturlig hedge och genom att nettoexponeringen inte överstiger belopp motsvarande 10 procent av balansomslutningen.	◀▶
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>	Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållande av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel.	Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.	◀▶

## Hållbarhetsrisker

Bedömning risknivå

■ Låg
 ■ Medel
 ■ Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre
 ◀▶ Oförändrat
 ▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Hållbara medarbetare</b>	Castellum är beroende av engagerade medarbetare med rätt kompetens för att skapa en konkurrenskraftig verksamhet och tillväxt. Det finns en risk att Castellum inte lyckas behålla kvalificerad personal vilket kan medföra kompetensbrist och att vissa positioner inte kan ersättas omedelbart vilket påverkar verksamheten samt förmågan att implementera strategier på kort sikt.	Bolaget arbetar aktivt med medarbetarundersökningen Castellum Experience för att undersöka de anställdas välmående och trivsel. Utöver det följer Castellum kollektivavtal, arbetar med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning samt kompetens- och ledarskapsutveckling. Castellum har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget. Vidare försöker Castellum minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment. Det finns även en skyddskommitté som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och att det finns skyddsombud som anställda kan vända sig till avseende arbetsmiljöfrågor. Om det inträffar en olycka, finns det även interna rutiner och stöd för medarbetarna.	<span style="color: yellow;">▼</span>
<b>Klimatförändringar</b>	Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer att dessa risker ökar globalt över tid med högre intensitet och frekvens på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden för att objekt inte ska bli defekta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum inte minst i form av nödvändiga investeringar.	Castellum arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Genom klimatscenarioanalyser, som upprättades 2019 och ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Under 2022 utfördes en analys av hela beståndet för att screena vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Vidare har djupare analyser genomförts under 2023 för att identifiera nödvändiga åtgärder på de mest utsatta fastigheterna. Se djupare förklaring i avsnittet Miljöupplysningar på sidorna 47–50 samt av risker under avsnitt Klimatscenarier – risker och möjligheter sidorna 57–58.	<span style="color: yellow;">▼</span>
<b>Operativa miljörisker</b>	Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter. Miljöriskerna i bolagets verksamhet består i huvudsak av följande risker: <ul style="list-style-type: none"> <li>– att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader</li> <li>– utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta)</li> <li>– avfallshantering</li> </ul>	Castellums hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga definierar hur bolagets verksamhet ska vara hållbar. Castellum hållbarhetscertifierar beståndet, kravställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Bolaget miljöinventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om bolagets arbete på sidorna 9–13 och 27 samt hållbarhetsrapporter på sidorna 35–46.	<span style="color: green;">▼</span>
<b>Överträdelse av uppförandekod</b>	Som en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, socialt ansvar, korruption och mänskliga rättigheter som kan skada Castellums affärer och varumärke. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos anlidade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum.	Castellum strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat, en hög affäretik där säkerhet och respekt för alla människor som berörs av verksamheten involveras. Samtliga medarbetare utbildas i Castellums uppförandekoder, som utgör en betydande del av en obligatorisk hållbarhetsutbildning. Det finns två uppförandekoder som är fastställda av styrelsen; Uppförandekod samt Uppförandekod för leverantörer. Leverantörer till Castellum som är upphandlade via ramavtal är exempelvis skyldiga att efterleva Uppförandekod för leverantörer. Castellum genomför även systematiska riskanalyser av leverantörer för att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder.	<span style="color: green;">◀▶</span>