



CASTELLUM

HALVÅRSRAPPORT  
JANUARI - JUNI

2017

# Halvårsrapport januari-juni 2017

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 76 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor, butik, lager och logistik med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i 20 städer från Köpenhamn i söder till Sundsvall i norr.

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hysesintäkterna för perioden januari-juni 2017 uppgick till 2 563 Mkr (1 807 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 248 Mkr (820), motsvarande 4,57 kronor (4,20) per aktie, en förbättring med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 824 Mkr (616) och på derivat till 152 Mkr (- 223).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 647 Mkr (844), motsvarande 9,69 kronor (4,32) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 849 Mkr (29 658) varav 3 349 Mkr (28 889) avsåg förvärv, 1 356 Mkr (802) ny-, till- och ombyggnationer och 856 Mkr (33) försäljningar.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 199 Mkr (47).

## NYCKELTAL

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni
Hysesintäkter, Mkr	1 259	952	2 563	1 807
Driftöverskott, Mkr	915	653	1 777	1 209
Förvaltningsresultat, Mkr	656	444	1 248	820
<i>D:o kr/aktie<sup>*)</sup></i>	2,40	2,20	4,57	4,20
<i>D:o tillväxt</i>	+ 9%	+ 10%	+ 9%	+ 11%
Resultat efter skatt, Mkr	1 221	267	2 647	844
Nettoinvestering, Mkr	1 489	27 216	3 849	29 658
Nettouthyrning, Mkr	96	47	199	47
Belåningsgrad	48%	54%	48%	54%
Räntetäckningsgrad	400%	357%	380%	351%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie <sup>*)</sup>	138	116	138	116
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie <sup>*)</sup>	124	104	124	104

<sup>\*)</sup> Omräkning har skett av historiskt antal aktier med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission 2016. För mer detaljerad information om Castellum se [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Bilden på framsidan visar Castellums nya huvudkontor i Göteborg.

## En Eminent början av året

Fastighetsmarknaden är urstark, Castellums nettouthyrning på rekordnivå och synergieffekterna från Norrporten tickar successivt in. Allt är väl på kort sikt, men Castellum är ett långsiktigt bolag. Därför vill jag inleda med att beskriva hur vi jobbar långsiktigt med frågor som drivs av den snabba tekniska utvecklingen.

Det rör sig bland annat om digitaliseringen, hur den påverkar och kan utnyttjas i vår bransch och hur vi utvecklar koncept med fokus på den enskilda människans välbefinnande i våra lokaler.

För att relatera till rubriken vill jag lyfta fram Eminent – Nordens första WELL-certifierade kontorsbyggnad. Investeringen som ligger i Hyllie, Malmö, uppgår till 350 Mkr och innefattar 9 600 kvm uthyrningsbar yta. WELL utgår från sju koncept som påverkar hälsan. Fyra av dessa – luft, vatten, ljus och ljud – lever numera de flesta nya fastigheter upp till. Men de tre övriga – kost, motion och välbefinnande – är unika för denna nya certifieringsmetod. Castellum kommer att fortsätta satsningen på WELL-certifiering, av såväl hela fastigheter som enskilda kontor.

### Next20 = Digitalisering

Vi har även startat ett nytt innovationslabb, Castellum Next20, som är en testarena för digital transformation och innovation när det gäller kommersiella lokaler. Som fastighetsägare måste vi förstå hur vi kan bidra till att underlätta arbetslivet – och därmed livet i stort – för våra hyresgästers anställda. Ett annat område där vi ser digitala möjligheter är effektivisering av utnyttjandet av tomma ytor. Målet är att Castellum skall bli branschledande inom digitalisering till 2020. Redan i år kommer ett par pilotprojekt att lanseras.

En digital trend som vi bevakar extra noga rör e-handeln och dess effekter på behovet av lokaler. Redan för flera år sedan började vi aktivt minska andelen detaljhandelsytor i fastighetsportföljen. Totalt står detaljhandelsföretag nu för omkring 10% av våra hyror, men då inkluderas lager och kontor. Andelen rena butiksfastigheter står för endast 3-4%. En spännande möjlighet här rör utveckling av citynära logistiklokaler för e-handeln. "The last mile" till konsumenten är ett uttryck som sätter fingret på ett område under stark utveckling. Här har Castellum mycket goda möjligheter att med välbelägna fastigheter kunna bidra till effektiva lösningar i alla stora tillväxtorter, i både Sverige och Köpenhamn.

### Stärkta finanser

En annan långsiktig trend i branschen är försiktighet när det gäller belåning.

De nya skatteförslagen har vi kommenterat i förra kvartalsrapporten och i denna rapport finns ytterligare information om hur förslagen kan tänkas inverka på Castellum. Marknaden verkar dock hittills inte ha påverkats så kraftigt som förväntat, vilket kan verka



förvånande då köparna prismässigt måste ta höjd för eventuellt framtida ökade skatter. Marknadens prisstabilitet tycks vara ett tecken på hur attraktiv den svenska fastighetsmarknaden just nu är jämfört med andra investeringsalternativ.

Men helheten med allt högre fastighetspriser och sjunkande yilder, en förväntad stigande räntetrend och eventuellt ökad beskattning uppmuntrar till finansiell försiktighet. Därför är det glädjande att Castellum trots hög investeringsvolym lyckats bibehålla belåningsgraden. Den är fortsatt 48% efter att halva utdelningen utbetalats till aktieägarna.

Som sagts inledningsvis, året har börjat starkt för Castellum. Förvaltningsresultatet ökade med 9% över halvåret.

### Uthyrningen slår rekord

Under första halvan av året uppgick nettouthyrningen till 199 Mkr (47), vilket bådär gott för kommande år. Värt att notera är att nettouthyrningen i befintliga lokaler nu också tagit fart, 59 Mkr mot -1 Mkr året innan.

Marknadens styrka visar sig även i fortsatta värdestegringar. Castellums fastighetsvärde ökade med 875 Mkr under andra kvartalet, 1 769 Mkr hittills i år. Detta bidrog till att substansvärdet per aktie steg med ytterligare 5 kr under andra kvartalet till 138 kr.

Vi förväntar oss fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet, kronor per aktie, under resten av året. Självklart kommer den att påverkas av Norrportentransaktionerna.

Om jag ser på lite längre sikt är jag fortsatt positiv. Med en bibehållen hög aktivitet i egna projekt, årets höga uthyrningstakt, förflyttning av befintlig portfölj samt effekten av synergier på kostnadssidan så bådär det gott – förutsatt att inga dramatiska omvärldshändelser stör bilden.

Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

# Marknadskommentar

## Svensk och dansk ekonomi

Svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl med god tillväxt i BNP. Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Tillväxten är alltjämt driven av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion.

Den geopolitiska oron fortsätter men har hittills inte påverkat ekonomin på något märkbart negativt sätt, såväl Brexit som fortsatta politiska utspel från den amerikanske presidenten medför dock viss osäkerhet och effekterna på sikt är svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av en god konjunktur. Efterfrågan på arbetskraft tenderar att öka för flera grupper inom främst bygg- och offentlig sektor. Arbetslöshetsnivån förväntas dock endast påverkas marginellt mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud. Inflationen har börjat visa tecken på att stiga, men är fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden. De löneavtal som hittills ingåtts i Sverige ligger i linje med senare års nivåer och bedöms inte bidra till märkbart stigande inflation i närtid.

Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronkursen har varit fortsatt svag under andra kvartalet.

## Makroindikatorer - Sverige

Arbetslöshet	7,2%	(maj 2017)
Inflationstakt	1,7%	(maj 2017 jämfört med maj 2016)
BNP-tillväxt	0,4%	(kv 1 2017 jämfört med kv 4 2016)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt förväntas enligt Danmarks Nationalbank öka till ca 1,6% under 2017 jämfört med ca 1% under 2016. Främst är det ökande privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsammare exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som KPI väntas stiga till ca 1,4% under 2017 jämfört med runt nollstrecket under 2016.

## Hyresmarknad

Hyresmarknaden fortsätter visa en stabil och stark trend. Efterfrågan är god på såväl nyproducerade som befintliga kontorslokaler. Ökningen fortsätter att vara speciellt tydlig i storstadsregionerna, Stockholm och Göteborg, som har haft en historiskt kraftig hyresutveckling det senaste året, både inom kontor och citynära lager. Viktiga drivkrafter till denna utveckling är bland annat en stark svensk ekonomi, urbaniseringen

samt en låg vakansgrad driven av ett lågt utbud i förhållande till efterfrågan senaste åren. Nyproduktionstakten kan komma att öka i Stockholm, Göteborg och Malmö 2018-2019 under förutsättning att tillräckligt med resurser för genomförande och byggande finns. I flera regionstäder har nya toppnoteringar av kontorshyror noterats under det senaste året vilket medför att nyproduktionen ökar även här.

## Fastighetsmarknad

Den totala kommersiella transaktionsvolymen under 2016, om ca 200 miljarder kr resulterade i ett nytt rekordår. Under 2017 (fram till 31 maj) har transaktionsvolymen minskat med cirka 28 miljarder kr jämfört med året innan, cirka 26 miljarder kr av minskningen förklaras av Castellums förvärv av Norrporten. En annan möjlig förklaring är att vissa affärer kan ha bromsats upp av skatteutredningen kring fastigheter som presenterades i slutet av mars. Under Q2 stod inhemska investerare för majoriteten av transaktionsvolymen. Cirka 47% av transaktionsvolymen har under 2017 varit i Stockholm och Göteborg. Ett antal kontorsförsäljningar i Stockholm, Göteborg och Malmö visar på fortsatt stark prisbild med stabila till sjunkande yields.

## Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken fortsätter såväl sitt fokus på KPI-målet om 2%, som sin expansiva penningpolitik. Sedan februari 2016 då reporäntan sänktes till ny historisk lägstnivå om -0,50%, har den varit oförändrad även om räntebanan successivt justerats ned. Riksbanken genomför fortsatt köp av statsobligationer under 2017. Den svenska reporäntebanan indikerar att en första höjning kommer först under 2018 och att nollnivån nås 2019.

Den för Castellum viktiga Stibor-räntan (3mån) som i slutet av 2016 låg på en nivå om -0,60% steg något under första kvartalet men har under senare delen av andra kvartalet åter fallit tillbaka och låg kring -0,50% i slutet av juni. Ränteskillnaden mellan svensk lång och kort ränta har ökat något under första halvåret. Svenska långräntor är dock fortsatt på mycket låga nivåer.

Kreditmarginalerna i den svenska obligationsmarknaden har successivt fallit under första halvåret och tillgången till finansiering i den svenska kapital- respektive bankmarknaden bedöms som god.

I Danmark har Cibor-räntan (3mån) varit relativt stabil runt nivån -0,25% hittills i år.

# Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Vid beräkning av historiskt antal aktier har omräkning skett med hänsyn tagen till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission 2016.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2017 till 1 248 Mkr (820), motsvarande 4,57 kr per aktie (4,20) - en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 493 Mkr (1 637) motsvarande 9,13 kr per aktie (8,52) - en ökning med 7%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 824 Mkr (616) och derivat till 152 Mkr (-223). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 647 Mkr (844) motsvarande 9,69 kr (4,32) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 563 Mkr (1 807). För kontors- och butiksfastigheter uppgick genomsnittlig kontrakterad hyresnivå, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 604 kr/kvm (1 532), medan den för lager- och logistikfastigheter uppgick till 825 kr/kvm (804). Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3,1% mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings samt genomförda omförhandlingar.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,9% (91,0%). Totalt hyresvärde för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 658 Mkr (596). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 2 Mkr (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 349 Mkr (208), varav 140 Mkr (48) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 150 Mkr (161), varav 4 Mkr (10) avsåg konkurser och 9 Mkr (1) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 199 Mkr (47).

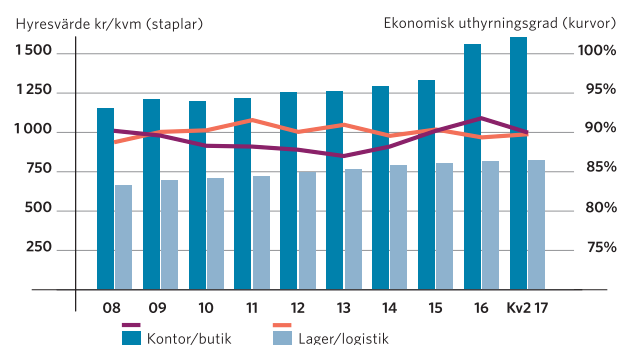
Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar.

## Fastighetskostnader

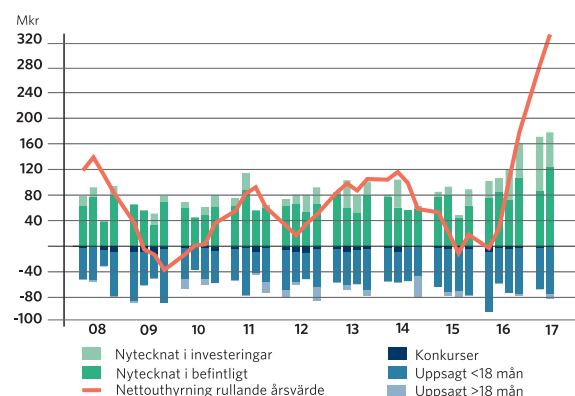
Fastighetskostnaderna uppgick till 786 Mkr (598) motsvarande 358 kr/kvm (360). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 92% (95%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ logistik	2017 Totalt	2016 Totalt
Driftskostnader	190	117	165	186
Underhåll	39	21	32	43
Tomträttsavgäld	3	8	5	5
Fastighetsskatt	95	23	70	66
Direkta fastighetskostnader	327	169	272	300
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	86	60
<b>Totalt</b>	<b>327</b>	<b>169</b>	<b>358</b>	<b>360</b>
Föregående år	360	175	360	

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning



### Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 88 Mkr (68) och har under perioden belastats med 5 Mkr i kostnader för pågående omstruktureringsarbete med Norrporten samt 6 Mkr för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20 - Castellums långsiktiga satsning på digitalisering. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 3 Mkr (11).

### Räntenetto

Räntenettet uppgick till -446 Mkr (-325). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,5% (2,8%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 21 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

### Värdoförändringar

Föregående år uppvisade en stark fastighetsmarknad och 2017 har fortsatt på liknande sätt med hög aktivitet, stor efterfrågan och god transaktionsvolym. Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner som kom i mars i år har skapat osäkerhet och därmed haft viss påvekan på transaktionsmarknaden avseende såväl ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionerna. Denna påverkan uppvägs dock till stor del av god tillgång till finansiering och fortsatt stark hyresmarknad. För Castellums del innebär ovan en värdoförändring om 1 769 Mkr motsvarande 2%. Vidare har 12 fastigheter sålts för 856 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 24 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 880 Mkr, översteg senaste värdering om 801 Mkr med 79 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 152 Mkr (-223).

### Värdoförändring fastighet 2017

Mkr	
Kassaflöde	445
Projektvinst /byggrätter	410
Avkastningskrav	616
Förvärv	298
Försäljningar	55
<b>Summa</b>	<b>1 824</b>

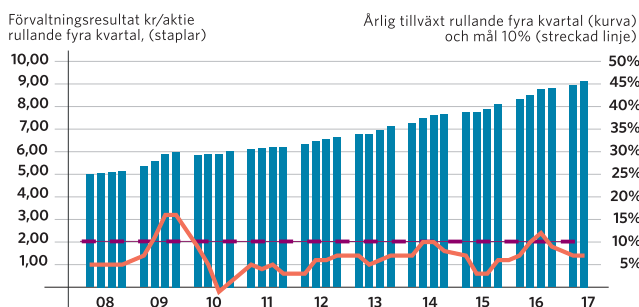
### Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Perioden har belastats med 60 Mkr i betald skatt avseende 2016. Uppskjuten skatt har dock minskat med motsvarande då justeringen medför ökat förlustavdrag. Således uppstår ingen resultatpåverkan.

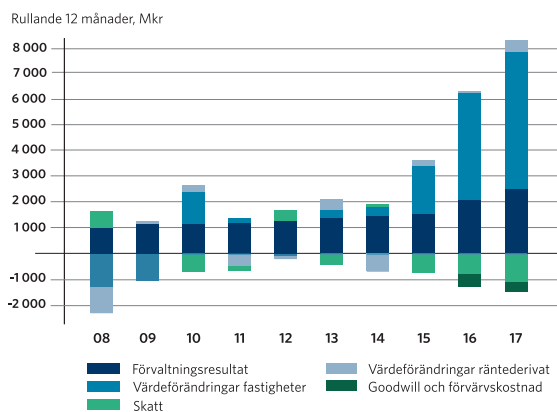
Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 564 Mkr (2 643). Vidare finns obesattade reserver om 135 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 39 790 Mkr (35 247), varav 3 018 Mkr (2 015) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärven, d v s 7 555 Mkr (6 596).

Castellum har inga pågående skattetvister.

### Förvaltningsresultat per aktie



### Resultat över tid



## Skatteberäkning 2017-06-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 248	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 518	518
ombyggnationer	- 120	120
Övriga skattemässiga justeringar	13	109
Skattepliktigt förvaltningsresultat	623	747
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	137	
Försäljning fastigheter	-	- 438
Värdeförändring fastigheter	-	1 769
Justering föregående år	- 272	-
Värdeförändring derivat	- 152	323
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	199	2 401
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 564	- 2 564
Skattepliktigt resultat	371	2 229
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>- 82</b>	<b>- 490</b>

## Skatteförslag

I delårsrapporten för första kvartalet beskrevs kortfattat det betänkande som regeringen mottog den 30 mars 2017 om ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter. Förslaget har sedermera gått ut på remiss där remisstiden förlängts till den 15 september i år. Förenklat innebär förslaget bl a att skatteneutralitet ska råda mellan försäljning direkt eller indirekt (via bolag) av fastigheter. En beskattning tillkommer jämfört med dagens regelverk vid indirekt försäljning, motsvarande de skatter som uppstår vid direkttransaktioner - inkomstskatt på reavinst respektive stämpelskatt/lagfart på förvärv. Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 2018 och gälla alla transaktioner som genomförs därefter.

I vilken omfattning förslaget, om det genomförs, kommer att påverka fastighetsmarknaden är svårt att säga. Castellums bedömning är dock att viss anpassning redan skett av den rabatt som idag lämnas i fastighetstransaktioner kopplat till uppskjuten skatt. För att återspegla det har Castellum, vid beräkning av kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV), uppskattat att skattens verkliga värde är 7% givet antagandet om att två tredjedelar säljs indirekt med ett skatteavdrag om 11% (mot tidigare 6%) medan en tredjedel säljs direkt.

I nedanstående beräkning av substansvärdet per 2017-06-30 finns två scenarier:

- Hela fastighetsportföljen avyttras genom direktförsäljningar.
- Utöver a) ovan sker antagandet att fastighetsvärdena sjunker motsvarande lagfartskostnaden om 2%.

## Substansvärde 2017-06-30

	Utfall	a)	b)
Eget kapital	30 554	30 554	29 384
Återläggning:			
- Uppskjuten skatt	7 555	7 555	7 555
- Goodwill	- 1 659	- 1 659	- 1 659
- Derivat	1 431	1 431	1 431
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	37 881	37 881	36 381
D:o kr/aktie	138	138	133
Avdrag:			
- Derivat enligt ovan	- 1 431	- 1 431	- 1 431
- Bedömd verklig uppskjuten skatt	- 2 485	- 3 994	- 3 803
D:o i %	7%	10%	10%
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	33 965	32 456	31 147
D:o kr/aktie	124	119	114
<b>Förändring</b>		<b>- 4%</b>	<b>- 8%</b>

Vidare antog EU ett direktiv den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder, där en viktig hörnsten är införandet av ränteavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara inkorporerat i respektive medlemsland 31 december 2018. Som en konsekvens av det mottog regeringen i juni 2017 ett förslag om nya regler för företagssektorn där en generell begränsning av ränteavdrag införs i bolagssektorn - i första hand som en EBIT-regel (avdrag om maximalt 35%) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdrag om maximalt 25%) - i kombination med en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och förslag om sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna - i de fall förslaget blir en realitet - inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

Förslaget om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatteskuld om 7 555 Mkr ska omvärderas till 20% skatt, vilket medför en uppskjuten skatteintäkt om 685 Mkr den 30 juni 2017. Den uppskjutna skattens bedömda marknadsvärde, som i utfallet ovan uppgår till 2 485 Mkr, blir som en konsekvens 226 Mkr lägre. Således medför förslaget om sänkt bolagsskatt en ökning av kortsiktigt substansvärde om 1%.

# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 78% kontors- och butiksfastigheter och 17% lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har utnyttjade byggrätter om ca 860 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,5 miljarder kr.

## Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 4 705 Mkr (29 691), varav 3 349 Mkr (28 889) avser förvärv och 1 356 Mkr (802) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 856 Mkr (33) uppgick nettoinvesteringen till 3 849 Mkr (29 658).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	3 349	21
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 356	2
- Försäljningar	- 801	- 12
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 769	-
+/- Valutakursomräkning	60	-
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2017</b>	<b>76 490</b>	<b>676</b>

## Fastighetsvärde

### Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaffödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

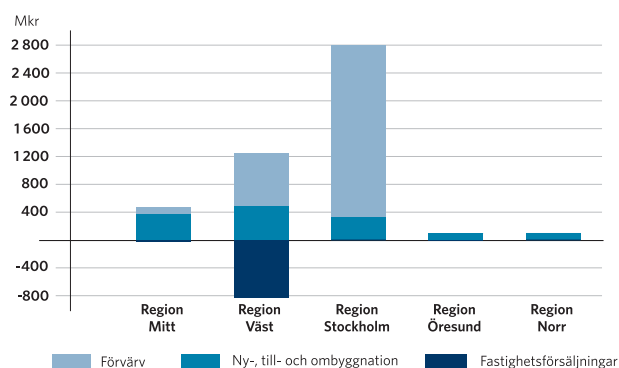
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 800 kr/kvm (1 600). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 76 490 Mkr (72 109), motsvarande 17 395 kr/kvm.

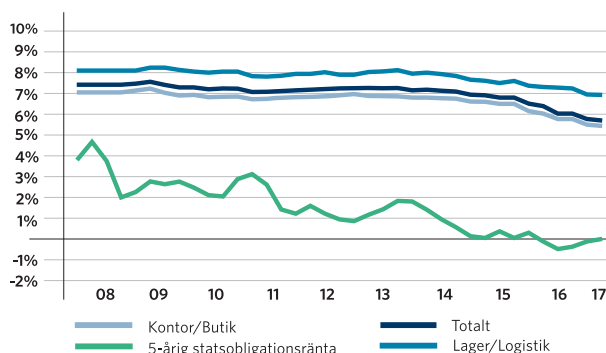
## Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 942
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	177
+ Fastighetskostnader till årstakt	12
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 66
<b>Normaliserat driftsöverskott (6 månader)</b>	<b>2 065</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 430 Mkr)	72 398
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,7%</b>

## Investeringar per region 2017-06-30



## Genomsnittlig värderingsyield över tid





## Castellums fastighetsbestånd 2017-06-30

	2017-06-30				januari - juni 2017						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor/butik</b>											
Mitt	144	1 025	17 847	17 414	715	1 395	91,7%	655	160	313	495
Väst	84	482	10 199	21 171	356	1 478	87,8%	313	73	302	240
Öresund	73	576	13 713	23 825	528	1 835	86,5%	457	107	370	350
Stockholm	50	396	13 159	33 260	400	2 020	91,2%	364	66	337	298
Norr	28	259	4 916	18 951	197	1 520	94,9%	187	41	319	146
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>379</b>	<b>2 738</b>	<b>59 834</b>	<b>21 859</b>	<b>2 196</b>	<b>1 604</b>	<b>90,0%</b>	<b>1 976</b>	<b>447</b>	<b>327</b>	<b>1 529</b>
<b>Lager/logistik</b>											
Mitt	46	240	1 827	7 604	94	782	85,4%	80	20	165	60
Väst	107	676	5 725	8 463	258	763	92,6%	239	53	158	186
Öresund	33	229	1 607	7 009	84	730	79,9%	67	19	162	48
Stockholm	52	304	3 835	12 636	162	1 070	92,0%	150	31	200	119
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>238</b>	<b>1 449</b>	<b>12 994</b>	<b>8 964</b>	<b>598</b>	<b>825</b>	<b>89,5%</b>	<b>536</b>	<b>123</b>	<b>169</b>	<b>413</b>
<b>Summa</b>	<b>617</b>	<b>4 187</b>	<b>72 828</b>	<b>17 395</b>	<b>2 794</b>	<b>1 335</b>	<b>89,9%</b>	<b>2 512</b>	<b>570</b>	<b>272</b>	<b>1 942</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									180	86	- 180
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>750</b>	<b>358</b>	<b>1 762</b>
Projekt	36	189	3 103	-	64	-	-	17	14	-	3
Obebyggd mark	23	-	559	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>676</b>	<b>4 376</b>	<b>76 490</b>	<b>-</b>	<b>2 858</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 529</b>	<b>764</b>	<b>-</b>	<b>1 765</b>

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 762 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 777 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 39 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 27 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

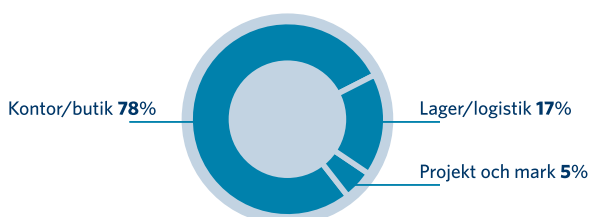
	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 335	1 294	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9%	91,0%	91,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	358	360	376
Driftsöverskott kr/kvm	842	818	816
Fastighetsvärde kr/kvm	17 395	15 363	16 558
Antal fastigheter	676	742	665
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 376	4 691	4 292
Värderingsyield, genomsnittlig	5,7%	6,0%	5,8%

### Segmentinformation

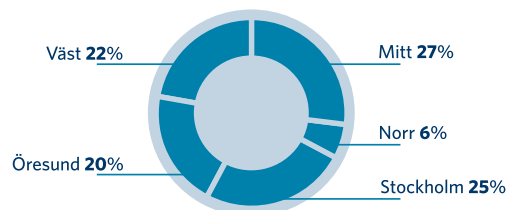
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni
Mitt	742	528	369	234
Väst	561	348	302	163
Öresund	524	557	256	273
Stockholm	507	341	273	178
Norr	229	33	121	16
<b>Totalt</b>	<b>2 563</b>	<b>1 807</b>	<b>1 321</b>	<b>864</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 321 Mkr (864) och koncernens redovisade resultat före skatt om 3 219 Mkr (1 106) består av ofördelat förvaltningsresultat om -73 Mkr (-44), förvärvs- och omstruktureringskostnader om -5 Mkr (-133), värdeförändring fastigheter om 1 824 Mkr (616) samt värdeförändring derivat om 152 Mkr (-223).

### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde per region



# Större investeringar och försäljningar

## Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad juli 2017	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm					
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	35	2 400	91%	440	358	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Hyllie 4:2 (del av), Malmö	9 600	26	2 700	65%	353	353	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Gamlestaden 22:14, Göteborg	12 000	21	1 800	100%	235	94	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistik Park, Göteborg	26 085	19	700	0%	220	212	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	14	750	100%	180	79	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	7 060	14	2 550	100%	162	88	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	39%	110	84	Kv 1 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 1:2 (del av), Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	71	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	98	1	Kv 4 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Verkstaden 14, Västerås	3 545	8	2 250	35%	97	97	Kv 4 2018	Nybyggnation kontor/handel
Spejaren 5, Huddinge	3 480	8	2 200	100%	92	15	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1	250	-	73	5	Kv 4 2017	Parkeringsdäck
Boländerna 35:2, Uppsala	4 883	5	1 050	93%	77	24	kv 4 2017	Nybyggnation handel
Årsta 74:3, Uppsala	2 812	7	1 700	100%	65	65	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Visiret 3, Huddinge	2 440	6	2 400	100%	63	1	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Generatorn 1, Mölndal	3 800	5	1 350	100%	60	25	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Boländerna 12:1, Uppsala	3 687	5	1 400	52%	58	10	Kv 4 2017	Nybyggnation lager/logistik
Litografen 1, Örebro	6 957	4	1 150	35%	50	41	Kv 4 2017	Ombyggnation handel/lager/ kontor
Proppen 2, Norrköping	17 531	4	650	7%	50	46	Kv 4 2019	Ombyggnation logistik

## Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	27	2 800	100%	267	5	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Nordstaden 2:16, Göteborg	9 200	5	3 300	87%	160	0	Kv 3 2017	Ombyggnation kontor/handel
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	9	1 050	70%	94	19	Kv 1 2017	Nybyggnation lager/logistik
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	1 500	95%	91	0	Kv 1 2017	Ombyggnation kontor och lager
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	1 550	100%	55	2	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor

## Större fastighetsförvärv under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad juli 2017	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Isotopen 1, Stockholm	22 714	86	3 800	96%	1 642	mars 2017	Kontor/butik
Sabbatsberg 24, Stockholm	11 716	-	-	-	781	maj 2017	Projekt
14 fastigheter i Borås	80 996	54	650	93%	480	april 2017	Kontor och lager/industri
Krokslätt 20:6 och 154:8, Göteborg	8 624	16	1 900	96%	283	dec 2017	Kontor
Boländerna 11:2 och 11:3, Uppsala	11 525	9	750	64%	107	mars 2017	Lager/logistik
Tibble 1:647 och 1:648, Upplands-Bro	-	-	-	-	51	mars 2017	Mark

## Större fastighetsförsäljningar under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjutenskatt/ omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
9 fastigheter i Mölndal och Partille	39 969	41	1 050	498	- 1	496	april 2017	Kontor
Hönekulla 1:571 i Härryda och Kalleback 3:4 i Göteborg	35 072	30	850	357	- 22	335	dec 2017	Lager/kontor
Österbotten 4, Jönköping	2 944	2	650	25	- 1	24	maj 2017	Lager/kontor



Skiss Eminent, Malmö



Skiss Spiran 12, Norrköping



Skiss Olaus Petri 3:244 "Citypassagen", Örebro



Skiss Hisingen Logistipark, Göteborg

# Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 juni 2017 till 79 635 Mkr (78 313) och finansieras genom eget kapital om 30 596 Mkr (29 234), uppskjuten skatteskuld om 7 555 Mkr (7 065), räntebärande skulder om 37 213 Mkr (38 467) och övriga skulder om 4 313 Mkr (3 547).

## Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 55 727 Mkr (53 259), varav långfristigt uppgick till 45 065 Mkr (40 358) och kortfristigt till 10 662 Mkr (12 901). Under första halvåret har kreditavtal om 1 249 Mkr avslutats eller förfallit samtidigt som avtal om 12 915 Mkr omförhandlats, varav 370 Mkr utgör checkkrediter. Detta medför att borgensförbindelserna totalt sett har minskat med 4 687 Mkr. Därtill har låneavtal om 75 Mkr euro ingåtts med Europeiska investeringsbanken (EIB). Vidare har under första halvåret, obligationer om 1 350 Mkr förfallit medan 4 650 Mkr har nyemitterats.

Nettoräntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 323 Mkr (257) uppgick till 36 890 Mkr (38 210), varav 12 560 Mkr (9 256) avser utestående obligationer och 7 991 Mkr (7 702) utestående företagscertifikat. (Nominellt 12 575 Mkr respektive 8 000 Mkr.)

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från nordiska banker, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansiering och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder om 36 890 Mkr (38 210) var 16 339 Mkr (21 252) säkerställda med pantbrev och 20 551 Mkr (16 958) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 21% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 175% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 48% respektive 380%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,1 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,6 år (2,4).

## Kreditfallostruktur 2017-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	10 662	711	9 291	10 002
1 - 2 år	12 117	2 227	2 700	4 927
2 - 3 år	13 563	5 106	3 170	8 276
3 - 4 år	11 875	5 027	1 148	6 175
4 - 5 år	2 216	27	2 189	2 216
> 5 år	5 294	3 241	2 053	5 294
<b>Totalt</b>	<b>55 727</b>	<b>16 339</b>	<b>20 551</b>	<b>36 890</b>

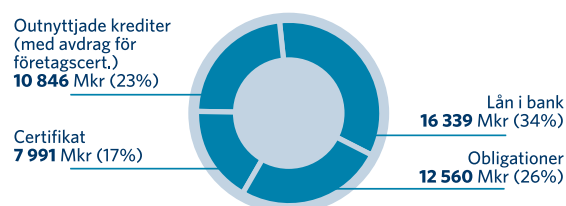
## Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaffödesmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,4). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2017 var 2,5% (2,6%).

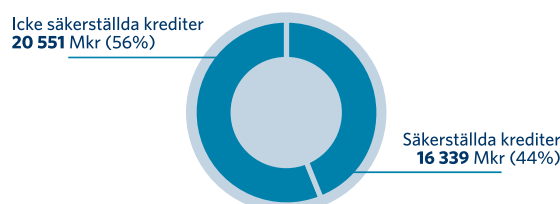
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. Kostnadseffektiviteten för Castellum påverkas dock negativt i nuläget eftersom Stibor-räntan är negativ. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

## Fördelning av räntebärande finansiering 2017-06-30



## Säkerställning av krediter 2017-06-30



## Ränteförfallostruktur 2017-06-30

	Krediter, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	31 491	- 15 501	15 990	2,9%	0,3 år
1-2 år	-	1 750	1 750	1,5%	1,5 år
2-3 år	1 400	2 550	3 950	1,7%	2,6 år
3-4 år	2 498	3 201	5 699	2,2%	3,5 år
4-5 år	948	2 150	3 098	1,6%	4,5 år
5-10 år	553	5 850	6 403	2,8%	7,2 år
<b>Totalt</b>	<b>36 890</b>	<b>-</b>	<b>36 890</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,6 år</b>

## Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 460 Mkr (5 395), 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.

## Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 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 över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. 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. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 30 juni 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 418 Mkr (- 1 608) och valutaderivatportföljen till - 13 Mkr (+26). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

Policy		Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	48%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 175%	380%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,1 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		6%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,6 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		56%
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,6 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		38%
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

## Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 16 - juni 17	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 259	952	2 563	1 807	5 289	4 533
Driftskostnader	- 153	- 134	- 369	- 299	- 741	- 671
Underhåll	- 34	- 32	- 74	- 60	- 203	- 189
Tomträttsavgäld	- 5	- 6	- 11	- 11	- 24	- 24
Fastighetsskatt	- 76	- 49	- 152	- 92	- 322	- 262
Uthyrning och fastighetsadministration	- 76	- 78	- 180	- 136	- 395	- 351
<b>Driftsöverskott</b>	<b>915</b>	<b>653</b>	<b>1 777</b>	<b>1 209</b>	<b>3 604</b>	<b>3 036</b>
Centrala administrationskostnader	- 40	- 36	- 83	- 68	- 158	- 143
Förvävs- och omstrukturingskostnader	- 1	- 123	- 5	- 133	- 35	- 163
Resultat från joint venture	-	-	-	3	-	3
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	4	-	4
- varav skatt	-	-	-	- 1	-	- 1
Räntenetto	- 219	- 173	- 446	- 325	- 953	- 832
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>655</b>	<b>321</b>	<b>1 243</b>	<b>686</b>	<b>2 458</b>	<b>1 901</b>
- varav förvaltningsresultat*	656	444	1 248	820	2 493	2 065
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	27	-	27
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	- 373	- 373
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	884	127	1 824	616	5 293	4 085
Derivat	75	- 75	152	- 223	457	82
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 614</b>	<b>373</b>	<b>3 219</b>	<b>1 106</b>	<b>7 835</b>	<b>5 722</b>
Aktuell skatt	- 14	- 9	- 82	- 10	- 95	- 23
Uppskjuten skatt	- 379	- 97	- 490	- 252	- 965	- 727
<b>Periodens / Årets resultat</b>	<b>1 221</b>	<b>267</b>	<b>2 647</b>	<b>844</b>	<b>6 775</b>	<b>4 972</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m	- 15	- 13	- 15	9	39	63
Värdeförändring derivat, valutasäkring	54	- 13	54	- 20	17	- 57
<b>Periodens / Årets totalresultat</b>	<b>1 260</b>	<b>241</b>	<b>2 686</b>	<b>833</b>	<b>6 831</b>	<b>4 978</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>						
- Moderföretagets aktieägare	1 221	267	2 647	844	6 775	4 972
- Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, tusen	273 201	201 531	273 201	195 238	273 201	234 540
Resultat, kr/aktie	4,47	1,32	9,69	4,32	24,80	21,20

\* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 17.

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	76 490	72 109	70 757
Goodwill	1 659	2 032	1 659
Övriga anläggningstillgångar	85	63	93
Kortfristiga fordringar	1 078	576	5 547
Likvida medel	323	425	257
<b>Summa tillgångar</b>	<b>79 635</b>	<b>75 205</b>	<b>78 313</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	30 554	25 089	29 234
Uppskjuten skatteskuld	7 555	6 596	7 065
Övriga avsättningar	7	18	9
Derivat	1 431	1 925	1 582
Räntebärande skulder	37 213	39 356	38 467
Ej räntebärande skulder	2 875	2 221	1 956
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>79 635</b>	<b>75 205</b>	<b>78 313</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	31 699	34 803	33 130
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	-	824	838
Eventualförpliktelser	-	-	-

## Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>- 12</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11 587</b>	<b>15 768</b>
Utdelning, mars 2016 (4,90 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 804	- 804
Nyemission	82 000	41	6 273	-	-	-	-	6 314
Apportemission/Försäljning egna aktier	27 201	10	2 160	-	-	-	905	3 075
Emissionskostnader	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123
D:o Skatteeffekt	-	-	28	-	-	-	-	28
Förvärvat minoritetsintresse	-	-	-	-	-	- 2	-	- 2
Periodens resultat januari-juni 2016	-	-	-	-	-	-	844	844
Övrigt totalresultat januari-juni 2016	-	-	-	9	- 20	-	-	- 11
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>- 3</b>	<b>- 9</b>	<b>- 2</b>	<b>12 532</b>	<b>25 089</b>
Periodens resultat juli-december 2016	-	-	-	-	-	-	4 128	4 128
Övrigt totalresultat juli-december 2016	-	-	-	54	- 37	-	-	17
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>- 46</b>	<b>- 2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
Utdelning, mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 366	- 1 366
Periodens resultat januari-juni 2017	-	-	-	-	-	-	2 647	2 647
Övrigt totalresultat januari-juni 2017	-	-	-	- 15	54	-	-	39
<b>Eget kapital 2017-06-30</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>- 2</b>	<b>17 941</b>	<b>30 554</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 16-juni 17	2016 jan-dec
Driftsöverskott	915	653	1 777	1 209	3 604	3 036
Centrala administrationskostnader	- 40	- 36	- 83	- 68	- 158	- 143
Återläggning av avskrivningar	- 7	4	5	7	12	14
Betalt räntenetto	- 227	- 134	- 458	- 276	- 996	- 814
Betald skatt	- 66	42	56	44	21	9
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 15	- 9	- 15	- 10	1	6
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>560</b>	<b>520</b>	<b>1 282</b>	<b>906</b>	<b>2 484</b>	<b>2 108</b>
Förändring kortfristiga fordringar	146	89	- 119	- 47	- 119	- 47
Förändring kortfristiga skulder	- 826	110	- 162	411	- 374	199
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>- 120</b>	<b>719</b>	<b>1 001</b>	<b>1 270</b>	<b>1 991</b>	<b>2 260</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 728	- 467	- 1 356	- 802	- 2 673	- 2 119
Förvärv fastigheter	- 785	- 354	- 3 349	- 391	- 3 832	- 874
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	153	-	272	- 4	272	- 4
Försäljning fastigheter	24	57	856	60	7 577	6 781
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	483	1	4 588	18	- 383	- 4 953
Rörelseförvärv	-	- 10 728	-	- 11 187	- 182	- 11 369
Investeringar i övrigt	- 18	11	- 13	5	- 41	- 23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>- 871</b>	<b>- 11 480</b>	<b>998</b>	<b>- 12 301</b>	<b>738</b>	<b>- 12 561</b>
Förändring långfristiga skulder	1 009	4 848	- 1 254	6 033	- 2 143	5 144
Förändring långfristiga fordringar	1	- 2	4	- 2	- 5	- 11
Nyemission	-	6 190	-	6 190	-	6 190
Utbetald utdelning	-	-	- 683	- 804	- 683	- 804
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 010</b>	<b>11 036</b>	<b>- 1 933</b>	<b>11 417</b>	<b>- 2 831</b>	<b>10 519</b>
<b>Periodens / Årets kassaflöde</b>	<b>19</b>	<b>275</b>	<b>66</b>	<b>386</b>	<b>- 102</b>	<b>218</b>
Likvida medel ingående balans	304	150	257	39	425	39
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>323</b>	<b>425</b>	<b>323</b>	<b>425</b>	<b>323</b>	<b>257</b>

## Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag	2017 apr-juni	2016 apr-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni
Mkr				
Intäkter	7	5	14	10
Kostnader	- 44	- 20	- 89	- 55
Finansnetto	24	- 3	2	1
Värdeförändring derivat	133	- 66	190	- 214
Försäljning aktier i dotterbolag	- 2 784	-	- 2 784	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>120</b>	<b>2 700</b>	<b>117</b>	<b>2 526</b>
Skatt	- 26	18	- 25	56
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>94</b>	<b>2 718</b>	<b>92</b>	<b>2 582</b>
<b>Totalresultat för moderbolaget</b>				
Periodens resultat	94	2 718	92	2 582
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 7	13	- 7	20
Värdeförändring valutaderivat	7	- 13	7	- 20
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>94</b>	<b>2 718</b>	<b>92</b>	<b>2 582</b>

Balansräkning i sammandrag	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
Mkr			
Andelar koncernföretag	19 762	22 409	19 403
Fordringar koncernföretag	34 629	21 410	32 250
Övriga tillgångar	185	218	157
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>54 576</b>	<b>44 037</b>	<b>51 810</b>
Eget kapital	16 527	15 788	17 801
Derivat	1 431	1 349	1 259
Räntebärande skulder	33 228	23 943	27 912
Räntebärande skulder koncernföretag	2 582	2 719	4 702
Övriga skulder	808	238	136
<b>Summa</b>	<b>54 576</b>	<b>44 037</b>	<b>51 810</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	26 745	18 754	21 986
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	3 726	10 363	7 353



# Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 23.

	april - juni 2017	april - juni 2016	jan - juni 2017	jan - juni 2016	Rullande 12 mån. juli 16-juni 17	jan - dec 2016
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	201 531	273 201	195 238	273 201	234 540
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201

\*) Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrätts värde) i genomförd nyemission under 2016 och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	april - juni 2017		april - juni 2016		jan - juni 2017		jan - juni 2016		Rullande 12 mån. juli 16 - juni 17		jan - dec 2016	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 614	5,91	373	1,85	3 219	11,78	1 106	5,66	7 835	28,68	5 722	24,40
Återläggning												
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	1	0,00	123	0,61	5	0,02	133	0,68	35	0,13	163	0,69
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	- 27	- 0,14	-	-	- 27	- 0,12
Nedskrivning goodwill	-	-	- 127	- 0,63	-	-	- 616	- 3,15	373	1,37	373	1,59
Värdeförändring fastighet	- 884	- 3,24	75	0,37	- 1 824	- 6,68	223	1,14	- 5 293	- 19,37	- 4 085	- 17,42
Värdeförändring derivat	- 75	- 0,27	-	-	- 152	- 0,55	-	-	- 457	- 1,67	- 82	- 0,34
Skatt i joint venture	-	-	0	0,00	-	-	1	0,01	-	-	1	0,00
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>656</b>	<b>2,40</b>	<b>444</b>	<b>2,20</b>	<b>1 248</b>	<b>4,57</b>	<b>820</b>	<b>4,20</b>	<b>2 493</b>	<b>9,13</b>	<b>2 065</b>	<b>8,80</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>												
Förvaltningsresultat	656	2,40	444	2,20	1 248	4,57	820	4,20	2 493	9,13	2 065	8,80
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 68	- 0,25	- 34	- 0,17	- 137	- 0,50	- 64	- 0,33	- 201	- 0,74	- 128	- 0,54
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>588</b>	<b>2,15</b>	<b>410</b>	<b>2,03</b>	<b>1 111</b>	<b>4,07</b>	<b>756</b>	<b>3,87</b>	<b>2 292</b>	<b>8,39</b>	<b>1 937</b>	<b>8,26</b>

## SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

Substansvärde	Mkr		kr/aktie		Mkr		kr/aktie		Mkr		kr/aktie	
Eget kapital enligt balansräkning	30 554	112	25 089	92					29 234	107		
Återläggning:												
Derivat enligt balansräkning	1 431	5	1 925	7					1 582	6		
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659	- 6	- 2 032	- 7					- 1 659	- 6		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	7 555	27	6 596	24					7 065	26		
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>37 881</b>	<b>138</b>	<b>31 578</b>	<b>116</b>					<b>36 222</b>	<b>133</b>		
Avdrag												
Derivat enligt ovan	- 1 431	- 5	- 1 925	- 7					- 1 582	- 6		
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7% (2016:5%)*	- 2 485	- 9	- 1 360	- 4					- 1 558	- 6		
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>33 965</b>	<b>124</b>	<b>28 293</b>	<b>104</b>					<b>33 082</b>	<b>121</b>		

\* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 7% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 11%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 7%.

## FINANSIELL RISK

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	april - juni 2017	april - juni 2016	jan - juni 2017	jan - juni 2016	Rullande 12 mån. juli 16 - juni 17	jan - dec 2016
Förvaltningsresultat	656	444	1 248	820	2 493	2 065
Återläggning;						
Räntenetto	219	173	446	325	953	832
Förvaltningsresultat i joint venture	-	-	-	- 4	-	- 4
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV</b>	<b>875</b>	<b>617</b>	<b>1 694</b>	<b>1 141</b>	<b>3 446</b>	<b>2 893</b>
Räntetäckningsgrad	400%	357%	380%	351%	362%	348%
<b>Belåningsgrad</b>						
Räntebärande skulder			37 213	39 356		38 467
Likvida medel			- 323	- 425		- 257
<b>Räntebärande skulder netto</b>			<b>36 890</b>	<b>38 931</b>		<b>38 210</b>
Förvaltningsfastigheter			76 490	72 109		70 757
Förvärvade ej tillträdna fastigheter			- 283	- 11		- 11
Sållda ej frånträdna fastigheter			383	-		4 971
<b>Förvaltningsfastigheter netto</b>			<b>76 590</b>	<b>72 098</b>		<b>75 717</b>
Belåningsgrad			48%	54%		50%

## INVESTERING

För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet.

Nettoinvestering	april - juni 2017	april - juni 2016	jan - juni 2017	jan - juni 2016	Rullande 12 mån. juli 16 - juni 17	jan - dec 2016
Förvärv	785	26 779	3 349	28 889	3 832	29 372
Ny-, till- och ombyggnation	728	467	1 356	802	2 673	2 119
<b>Summa investering</b>	<b>1 513</b>	<b>27 246</b>	<b>4 705</b>	<b>29 691</b>	<b>6 505</b>	<b>31 491</b>
Försäljningspris	- 24	- 30	- 856	- 33	- 7 577	- 6 754
<b>Nettoinvestering</b>	<b>1 489</b>	<b>27 216</b>	<b>3 849</b>	<b>29 658</b>	<b>- 1 072</b>	<b>24 737</b>
Andel av fastighetsvärdet, %	2%	61%	5%	71%	- 1%	59%

## Övriga nyckeltal

	april-juni 2017	april-juni 2016	jan-juni 2017	jan-juni 2016	Rullande 12 mån. juli 16 - juni 17	jan-dec 2016
Överskottsgrad	73%	69%	69%	67%	68%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,7%	2,5%	2,8%	362%	2,7%
Avkastning långsiktigt substansvärde	16,5%	15,5%	13,1%	15,0%	22,4%	25,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	16,4%	2,3%	9,6%	7,4%	22,7%	20,9%
Avkastning totalt kapital	9,0%	4,9%	9,0%	6,0%	11,7%	11,9%
Avkastning eget kapital	16,7%	5,3%	18,5%	8,4%	27,7%	20,1%
Fastighetsvärde kr/aktie	280	264	280	264	280	259
Bruttouthyrning	179	106	349	208	630	489
Nettouthyrning	96	47	199	47	330	178

## Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

# Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

## Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknads-hyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

## Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 51 / - 51	+	-
Vakans	+ 57 / - 57	+	-
Fastighetskostnader	- 15 / + 15	-	0
Räntekostnader	- 58 / - 93*	0	-

\*På grund av bl a räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

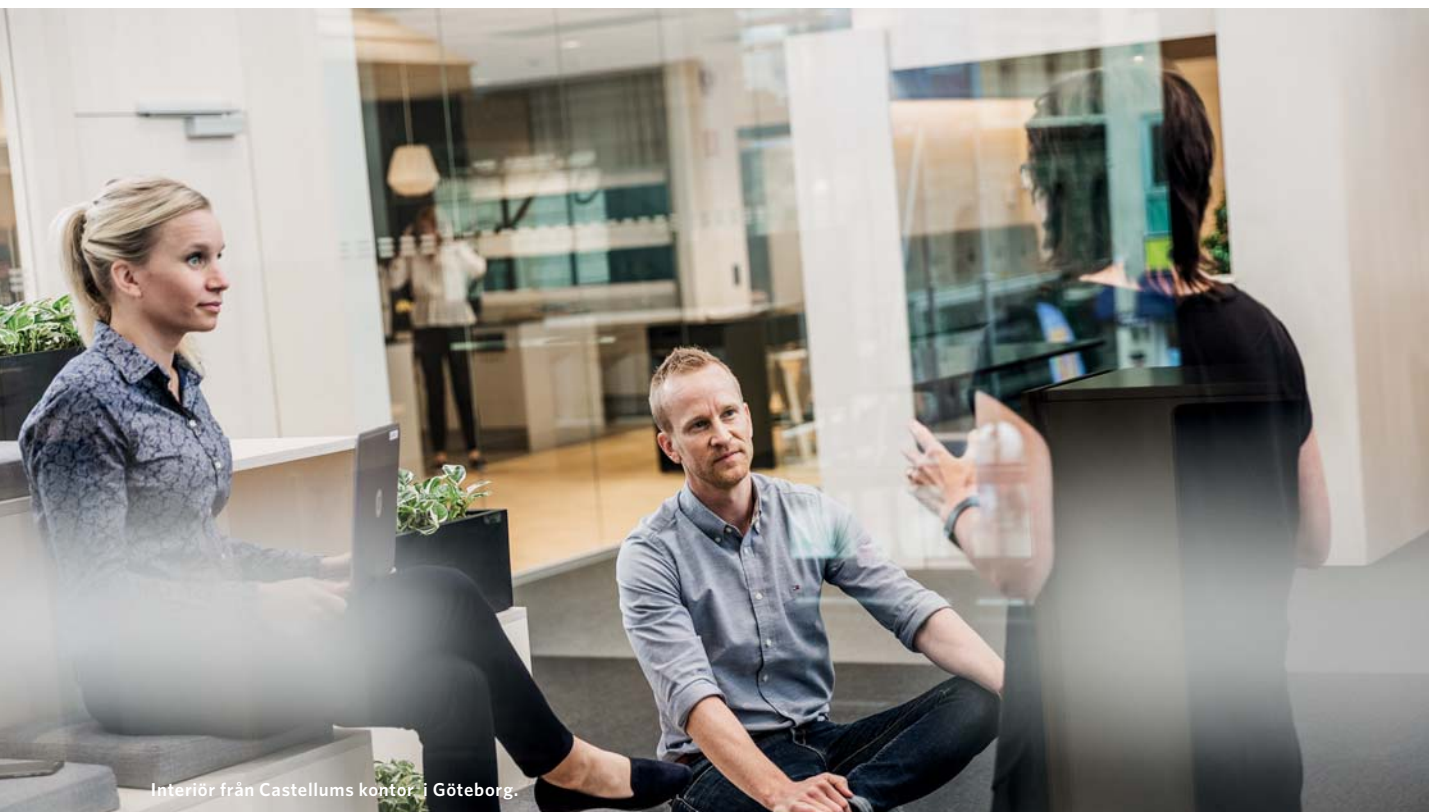
Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

## Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 15 298	- 7 649	-	7 649	15 298
Belåningsgrad	60%	54%	48%	44%	40%

## Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.



Interiör från Castellums kontor i Göteborg.

## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 13 juli 2017

Charlotte Strömberg  
Styrelseordförande



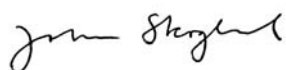
Anna-Karin Hatt  
Styrelseledamot



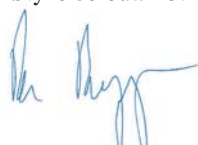
Christina Karlsson Kazeem  
Styrelseledamot



Johan Skoglund  
Styrelseledamot



Per Berggren  
Styrelseledamot



Christer Jacobson  
Styrelseledamot



Nina Linander  
Styrelseledamot



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör



## Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 3 juli 2017 meddelade Castellum att Cecilia Fasth, VD för Region Väst i Castellum – det vill säga verksamheten i Storgöteborg, Borås och Halmstad – har beslutat sig för att lämna Castellum. Hon kommer att kvarstå i tjänst till och med årsskiftet.

## Granskningsrapport

*Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport.*

Till styrelsen i Castellum AB (publ)

Org nr 556475-5550

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 2017-01-01 – 2017-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 13 juli 2017

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor

# Castellumaktien

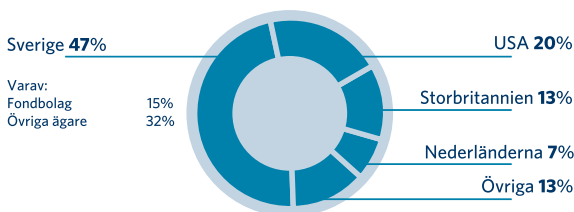
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 36 000 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

## Aktieägare per 2017-06-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Sjätte AP-fonden	13 601	5,0%
Lannebo Småbolag	7 160	2,6%
AMF Pensionsförsäkring AB	6 850	2,5%
Stiftelsen Global Challenges	3 750	1,4%
AFA Sjukförsäkrings AB	2 802	1,0%
Magdalena Szombatfalvy	2 635	1,0%
Tredje AP-fonden	2 325	0,9%
Länsförsäkringar fastighetsfond	2 041	0,7%
SEB Sverigefond	2 023	0,7%
Handelsbanken Svenska Småbolag	2 000	0,7%
Styrelse och ledning Castellum	251	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	82 402	30,2%
Aktieägare registrerade i utlandet	145 361	53,2%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>273 201</b>	<b>100,0%</b>

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.  
Källa: Uppgifter från Euroclear Sweden AB

## Aktieägare fördelat på land per 2017-06-30



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2017 var 123,70 kr (119,90) motsvarande ett börsvärde om 33,8 miljarder kr (32,8), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 146 miljoner (115) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 190 000 aktier per dag (628 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 109% (57%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Chi-X, Turquoise samt BATS Europe.

## 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 138 kr/aktie (116). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 90% (103%) av långsiktigt substansvärde.

## Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 8,39 kronor (8,06) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,8% (6,7%), motsvarande en multipel om 15 (15). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighets-innehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 24,80 kronor (12,11), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 20,0% (10,1%), motsvarande ett P/E om 5 (10).

## Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 5,00 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 4,0% (3,6%) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 2,50 kr utbetalats i mars, och resterande kommer att utbetalas i september med avstämningsdag 25 september 2017.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 5,4% (23%).

## 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, dvs över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, dvs nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs 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 sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 493	2 493	2 493
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	941	217	1 665
D:o %	1,3%	0,3%	2,3%
Aktuell skatt, 7%	- 185	- 185	- 185
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3 249</b>	<b>2 525</b>	<b>3 973</b>
Resultat kr/aktie	11,89	9,24	14,54
Avkastning långsiktig substans	14,1%	11,8%	16,5%
Resultat / aktiekurs	9,6%	7,5%	11,8%
P/E	10	13	9

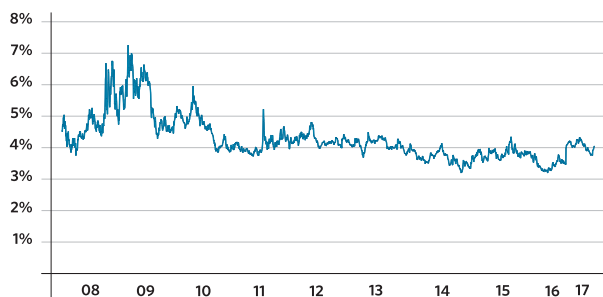
## EPRA nyckeltal

	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 111	756	1 937
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,07	3,87	8,26
EPRA NAV (Långsiktig substansvärde), Mkr	37 881	31 578	36 222
EPRA NAV, kr/aktie	138	116	133
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	33 965	28 293	33 082
EPRA NNNAV, kr/aktie	124	104	121
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	10%	9%	9%

## Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	7%	4%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	103%	51%	11%
Utdelning kr/aktie	18%	11%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	20%	14%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	18%	14%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6,1%	10,4%	7,3%
Värdeförändring fastigheter	7,0%	4,3%	1,3%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	22,4%	17,6%	11,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,7%	16,3%	11,0%
Avkastning totalt kapital	11,4%	8,9%	7,3%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	5,4%	9,6%	9,4%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	26,1%	12,4%	7,3%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	8,0%	17,2%	11,7%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	6,3%	9,3%	2,0%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	7,7%	11,6%	3,7%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	9,8%	6,1%	- 0,4%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	48%	50%	50%
Räntetäckningsgrad	362%	353%	307%

## Aktiens direktavkastning



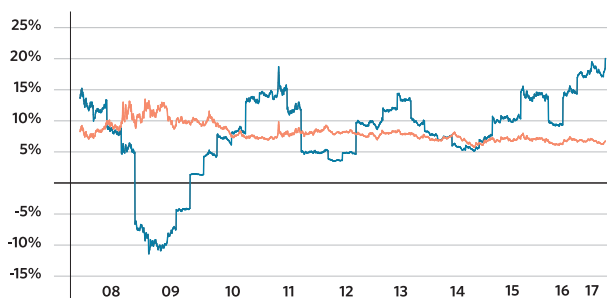
Senast föreslagen/verkställd utdelning i förhållande till aktiekurs

## Aktiens kurs/substansvärde



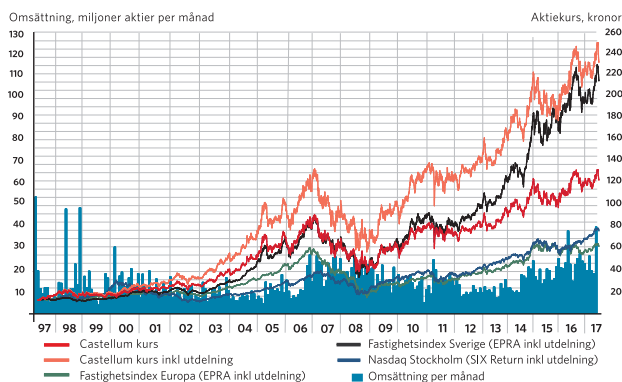
Aktiekurs i förhållande till långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

## 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 30 juni 2017



# Definitioner

## Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

## Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

## Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

## Avkastning aktuellt substansvärde

Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.

## Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

## EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

## EPRA NNAV - Aktuellt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

## Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

## Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

## Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

## Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

## Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

## Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

## Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Kalendarium

---

Delårsrapport januari - september 2017	20 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	25 januari 2018
Årsstämma 2018	22 mars 2018

### **www.castellum.se**

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Henrik Saxborn telefon 031-60 74 50 eller ekonomi- och finansdirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

## Regionkontor

---

### **Region Mitt i Castellum**

Rörvägen 1, Box 1824,  
701 18 Örebro  
Telefon 019-27 65 00  
orebro@castellum.se

### **Region Väst i Castellum**

Östra Hamngatan 16, Box 8725,  
402 75 Göteborg  
Telefon 031-744 09 00  
goteborg@castellum.se

### **Region Öresund i Castellum**

Lilla Nygatan 7, Box 3158,  
200 22 Malmö  
Telefon 040-38 37 20  
malmo@castellum.se

### **Region Stockholm - Norr i Castellum**

Torsgatan 11 Box 1084,  
101 39 Stockholm  
Telefon 08-602 33 00  
stockholm@castellum.se



**CASTELLUM**

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Östra Hamngatan 16  
Telefon 031-60 74 00 • E-post [info@castellum.se](mailto:info@castellum.se) • [www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550