

PRESSMEDDELANDE 13/2008

Göteborg den 5 december 2008

Undervärdet i räntederivatportföljen ökar samtidigt som räntekostnaderna sjunker

Undervärdet i Castellums räntederivatportfölj har som en effekt av kraftigt sjunkande marknadsräntor ökat med ca 800 Mkr.

Castellum har en finanspolicy som innebär att maximalt 50% av räntebärande lån får ha förfall inom 6 månader och att den genomsnittliga räntebindningstiden skall vara mellan 0,5 - 3 år. Policyn är till för att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto över tid. För att verka inom givet riskmandat enligt policyn förlängs lån med kort räntebindning genom användandet av räntederivat, företrädesvis ränteswappar.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall skall redovisas över resultaträkningen. Vid beräkningen förväntas aktuella marknadsräntor vara oförändrade under hela räntebindningstiden. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning, som är mindre flexibelt men ur risk- och räntehänseende jämförbart med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt ej marknadsvärderas.

De under senaste tiden dramatiskt sjunkande marknadsräntorna kommer successivt att få en positiv effekt på räntenettet i Castellum.

Castellum har för närvarande ca 15 miljarder i räntebärande skulder varav ca 9 miljarder med långa räntebindningar och ränteförfall i intervallet 1 till 10 år. Det innebär, då långräntorna sedan oktober sjunkit med mellan 1,6% - 2,3% beroende på löptider, att undervärdet på räntederivatportföljen ökat med ca 800 Mkr sedan kvartalsboks slutet 30 september 2008 och uppgår för närvarande till ca 950 Mkr. Värdet på räntederivatportföljen fluktuerar kraftigt i takt med förändrade marknadsräntor och har tidigare varit som lägst sommaren 2005 med ett undervärde om 546 Mkr utifrån en då underliggande låneportfölj om ca 9 miljarder.

Värdeförändringen, som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, påverkar ej belåningsgrad eller villkor i Castellums befintliga kreditavtal.

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till cirka 29 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg (inkl Borås, Alingsås, Halmstad), Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö). Castellum är noterat på OMX Nordiska Börs Large Cap.

För ytterligare information kontakta

Håkan Hellström, verkställande direktör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0705-60 74 56
Anette Engström, finansdirektör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0706-64 97 17

www.castellum.se

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.