

Verksamhet, finansiering och riskhantering

Risker och riskhantering

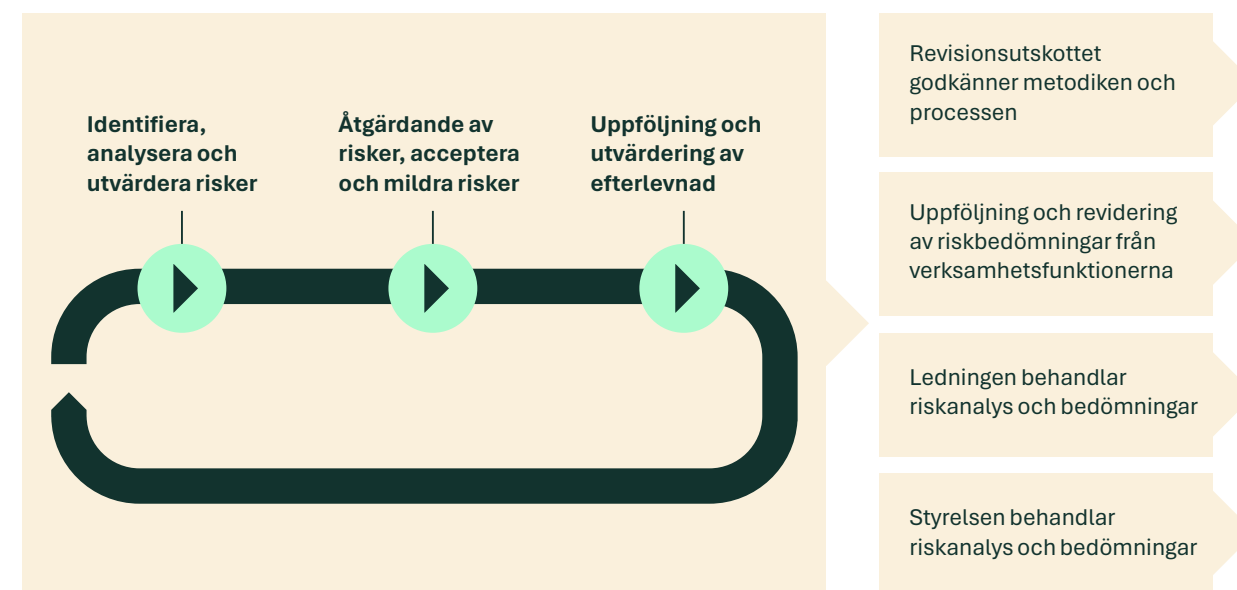
Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka de finansiella och operativa risker som verksamheten möter. Koncernens riskhantering baseras på noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att mitigera och begränsa konsekvenser.

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 femårsperspektiv.

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

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



Omvärldsrisker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Makroekonomiska faktorer	Makroekonomiska risker, såsom en allmän konjunkturnedgång, som leder till ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering, kan resultera i minskad efterfrågan på lokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad, högre finansieringskostnader och förändrade avkastningskrav, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärden.	Castellum bevakar utvecklingen i omvärlden där den makroekonomiska potentiella påverkan, på såväl kunderbjudande och finansiell ställning, bedöms. En stark balansräkning med en väl sammansatt finansieringsstruktur motverkar räntekostnads- och refinansieringsrisker och en väl sammansatt hyreskontraktsportfölj minskar risken för betydande hyresbortfall och vakanser. Omvärldsbevakning sker kontinuerligt där trender i marknaden följs och anpassningar genomförs för att anpassa bolagets erbjudanden till kundernas behov och efterfrågan samt för att vara en konkurrenskraftig aktör inom fastighetsbranschen.	
Kriser	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Castellums kontroll som allvarligt påverkar eller sätter verksamheten ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendom- eller miljöskada eller skada för Castellums förtroende och rykte. I händelse av kris finns det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	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 och dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov och i samband med regelbundna krisövningar. Det är krisledningsgrupperna som leder arbetet när en kris uppstår. I krisplanerna finns det bland annat eskaleringskriterier för när den koncernövergripande krisplanen ska aktiveras. Krisplanerna inkluderar avsnitt om kriskommunikation med tydlig ansvarsfördelning och checklistor.	

Operationella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
IT- och informations-säkerhet	Dataintrång, ransomware-attacker eller liknande incidenter kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information eller spridning av desinformation. Bristande informationssäkerhet kan leda till personuppgiftincidenter.	Castellum arbetar kontinuerligt med säkerhetsförebyggande arbete kring IT-säkerhet, brandväggar, virusskydd, intrångstester och system, som minimerar risker kopplat till IT-säkerheten inom verksamheten. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger åtgärder som bolaget ska vidta vid oförutsebara händelser. Det sker även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter. Castellum har även ett dataskyddsombud som arbetar med frågor kopplade till GDPR.	
Hyresintäkter och vakansrisk	Castellums intäkter påverkas av hyresnivåer, uthyrningsgrad och hyresgästernas betalningsförmåga. Både hyresnivån och uthyrningsgraden påverkas av konjunkturutvecklingen och efterfrågan på lokaler, vilket innebär att risken ökar för företag i utsatta branscher.	Castellum har en diversifierad kontraktsportfölj, med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader där en stor andel är offentliga och/eller statliga hyresgäster. Hyresavtal med minst tre års löptid är, helt eller delvis, föremål för indexuppräkning. Risken för kundförluster begränsas då Castellum alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Vidare eftersträvar Castellum långa kundrelationer och reducerar risken för avflytt genom att arbeta nära hyresgästerna för att förstå deras behov. Castellum arbetar långsiktigt med omförhandling av hyresavtal.	
Medarbetare	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.	Castellum 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 eller sjukskrivs. För att undvika risk för bland annat kränkande särbehandling, tillbud med mera, finns flera lokala skyddskommittéer som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och lokala skyddsombud som anställda kan vända sig till avseende arbetsmiljöfrågor samt en visseblåsarfunktion, som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Anställda genomför en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid anställningens start.	
Drift- och underhållskostnader	Castellums drift- och underhållskostnader utgörs i huvudsak av taxebaserade kostnader såsom el- och uppvärmningskostnader och prisutveckling på inköp av varor och tjänster. Ökade driftkostnader, som inte kompenseras genom hyresintäkter, eller ökade kostnader på grund av eftersatt underhåll, reparationer eller skador, kan påverka fastigheternas marknadsvärden och leda till högre försäkringspremier.	I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten för att på distans optimera driften och i ett tidigare skede kunna upptäcka och åtgärda eventuella funktionsfelaktigheter. Castellum arbetar med förebyggande åtgärder i form av egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering för att minska risken för egendom-, person-, och miljöskador. Castellum arbetar med väl genomarbetade riktlinjer för elhandel. Riktlinjerna syftar till att erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och Castellums hyresgäster. Castellum har en central inköpsfunktion för att säkerställa att upphandling av inköp genomförs på ett strukturerat sätt och att ramavtal tecknas med leverantörer.	

Operationella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre

↔ Oförändrad

▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Fastigheternas marknadsvärden	Fastigheternas marknadsvärden påverkas av ett antal faktorer såsom marknadsutbud, hyresnivå, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation samt fastighetsspecifika omständigheter såsom driftkostnader, vakanser, teknisk standard, skador på fastigheterna eller förändrade lagkrav. Det finns en risk att förändringar i någon av dessa faktorer kan påverka fastighetsvärdena negativt eller att det sker felbedömningar vid värderingen av enskilda fastigheter.	Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Löpande åtgärder vidtas för att begränsa risken för att fastighetspecifika händelser negativt påverkar marknadsvärdet genom exempelvis aktiv förvaltning, fullvärdesförsäkring och diversifiering av fastighetsportföljens sammansättning. Erfarna värderingsspecialister bevakar marknaden löpande och gör känslighetsanalyser för att förebygga inneboende osäkerhet i marknadsbedömningar vid fastighetsvärderingar. Intern fastighetsvärdering genomförs av fastighetsbeståndet i samband med kvartalsrapporter och extern fastighetsvärdering av del av fastighetsbeståndet genomförs i samband med kvartalsrapporterna för andra och fjärde kvartalet. Se Not 10 – Förvaltningsfastigheter.	▼
Regelefterlevnad	Castellum är ett publikt fastighetsbolag med verksamhet i Sverige, Danmark, Finland och indirekt i Norge genom intressebolag. Oförmåga att efterleva vid var tid gällande lagar och regler, vilket exempelvis inkluderar regelverk för noterade bolag, miljölagstiftning och skattelagstiftning, kan leda till ekonomiska förluster, oförutsedda kostnader, sanktioner, avnotering eller förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare. Regelverk kan även vara öppna för tolkning innebärande att aktuell regelövervakare och Castellum kan ha olika uppfattning.	Castellum har anställda inom olika specialistområden som exempelvis hållbarhet, skatt och juridik för att kunna hantera frågor med olika komplexitet och för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk. 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 specialister för att minska risken för överträdelser av regelverk. Castellum har även utsett ett externt dataskyddsombud.	▼
Projekt	Ny-, till- och ombyggnad av fastigheter är förknippade med risker i form av att investeringar visar sig vara olönsamma, förseningar eller brister i projektgenomförandet eller att personskador uppstår, vilket kan leda till ökade kostnader och skador på Castellums varumärke.	Interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl projektgenomförande som produkt håller hög kvalitet. Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer och ställer tydliga krav på standard, säkerhet, arbetsmiljö och hållbarhet. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång.	▼
Fastighetsportföljens sammansättning	Att Castellum äger eller förvärvar fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge eller fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån hyresgästpreferenser, klimat- eller miljökrav, myndighetskrav eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor, kan resultera i att vakanser eller kostnader ökar eller att fastigheter 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 klimatrisker.	▼

Finansiella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Finansieringsrisk	Brist på finansiering skulle leda till att Castellum inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftiga och att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även en risk för att Castellum i samband med omförhandling av lån får sämre villkor, så kallad refinansieringsrisk. Denna risk skulle också infrias ifall Castellum skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanter 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 våra kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från oberoende kreditbetygsgivare.	
Ränterisk	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 räntebindningstider i lån och räntederivat.	
Kredit- och motpartsrisk	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.	
Valutarisk	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.	

Hållbarhetsrisker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Klimatförändringar	Klimatförändringar innebär risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan innebära risk för ökade driftkostnader, oförutsedda kostnader och ett ökat behov av investeringar i fastigheter.	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 och risk för skador och påverkan på drift- och underhållskostnader. Genom klimatscenarioanalyser, som ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Löpande analyser genomförs för att identifiera nödvändiga åtgärder för fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Se avsnitt Klimatförändringar – påverkan, risker och möjligheter, sidorna 69–70 samt Klimatförändringar – förväntade finansiella effekter, sidan 77.	
Operativa miljörisker	Operativa miljörisker innebär risker kopplade till fastigheternas direkta påverkan på miljön, såsom resursanvändning, energiförbrukning, vattenanvändning, avfallshantering och risker för utsläpp vid renovering eller underhållsarbete. Dessa risker kan uppstå vid bristande underhåll av fastigheter, läckage av farliga ämnen, otillräcklig hantering av byggmaterial eller felaktig avfallshantering, vilket kan leda till negativ miljöpåverkan, ökade kostnader och sanktioner.	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 inventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om vårt arbete på sidan 25 samt hållbarhetsrapporter på sidorna 48–107.	
Affärsetik, anseende och varumärke	Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt inom Castellum men också hos anlitade leverantörer och samarbetspartners. Oegentligheter eller icke affäretiskt agerande kan leda till skada av Castellums varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	Castellum har en god löpande intern kontroll och tydliga inköps- och upphandlingsrutiner, tydlig kravställning och kontinuerlig uppföljning är väsentliga aktiviteter för att hantera risker i leverantörskedjan. Uppförandekoden för leverantörer bifogas vid upphandling och nya avtal med leverantörer. Alla medarbetare får regelbunden utbildning i den interna uppförandekoden samt övriga policydokument och riktlinjer om bland annat inköp, affärsetik och anti-korruption. Castellum informerar och för löpande dialog med leverantörer och andra samarbetspartners om krav på efterlevande av uppförandekod för leverantörer och genomför systematiska riskanalyser av leverantörer. Vid misstanke om oegentligheter finns visselblåsarfunktion på Castellums webbplats som hanteras av extern part för att trygga anonymitet.	