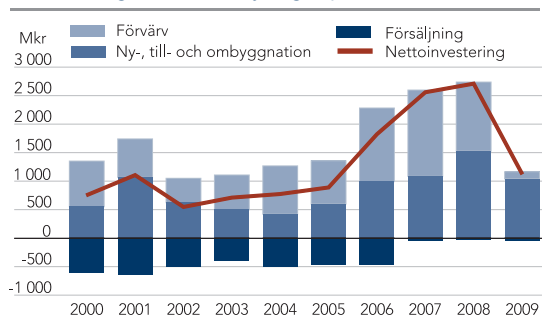
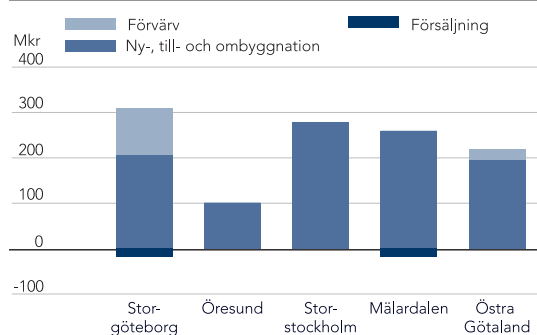


# Investeringar

## Investeringar och försäljningar per år



## Investeringar och försäljningar per region 2009



I Castellums strategi för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna sker i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Under 2009 har Castellum investerat totalt 1 165 Mkr (2 738), varav 126 (1 212) Mkr avser förvärv och 1 039 Mkr (1 526) ny-, till- och ombyggnation. Castellum färdigställde större projekt som totalt uppgår till drygt 1 000 Mkr och har pågående projekt som uppgår till drygt 1 400 Mkr, varav återstående investeringsvolym uppgår till ca 550 Mkr.

Castellums projektportfölj innehåller god riskspridning med många projekt på flera orter och med ett stort antal kunder.

Under året har 3 (1) fastigheter sålts med ett försäljningspris om 36 Mkr (28).



Bilden visar fastigheten Ekenäs 1 som ligger i Kista-området i Stockholm där en större ombyggnation färdigställdes under 2009. Ombyggnationen innebar modernisering av befintliga kontorsytor samt tillbyggnad av en ny entré och konferenslokaler.

## Större pågående projekt

Castellum har pågående projekt om ca 1 400 Mkr, varav återstående investeringsvolym uppgår till ca 550 Mkr. Nedan redogörs för några av de större projekten.

### Visionen 3 i Jönköping

Läge: A6-området i Jönköping

Yta: 7 700 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 2, 2010

År 2004 förvärvade Castellum fastigheten Visionen i Jönköping. På fastigheten fanns en byggnad om ca 10 000 kvm och en outnyttjad byggrätt om ca 5 000 kvm. Fastigheten är belägen på A6-området, som inrymmer ett av södra Sveriges större köpcentrum, och har ett bra exponerings- och kommunikationsläge längs med E4.

Under 2008 påbörjades en nybyggnation av ca 7 700 kvm kontor. Byggnaden, som kommer att uppföras i fyra våningsplan, skall utgöra en funktionell profilbyggnad med flexibla kontorslokaler som över tid kan anpassas. Fastigheten är uthyrd till ca 50%.

Investeringen beräknas uppgå till 115 Mkr.



### Betongblandaren 10 i Stockholm

Läge: Mariehäll i Bromma

Yta: 14 900 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 3, 2010

Under 2005 förvärvade Castellum fastigheten Betongblandaren 10, som har ett centralt läge i Mariehäll beläget intill Bromma Flygplats i Stockholm. Fastigheten förvärvades som ett utvecklingsprojekt och under 2008 beslutades att genomföra en ombyggnation av fastigheten. Investering bedöms uppgå till 115 Mkr.

Den befintliga industrifastigheten om 14 900 kvm, kommer att byggas om till en modern handelsfastighet med hem- och inredningsgalleria. Fastigheten är uthyrd till ca 50%. Projektet är ett av få projekt som har förändrats och fördröjts på grund av finanskrisen och beräknas vara färdigställt hösten 2010.



### Varuhuset 1 i Jönköping

Läge: A6-området i Jönköping

Yta: 11 000 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 4, 2010

A6-området ligger intill E4:an strax öster om centrala Jönköping och är ett attraktivt köpcentrum med ca 10 miljoner besökare per år. Castellum har under 2009 påbörjat nybyggnation av en butiksbyggnad med ett mycket bra läge vid södra infarten till A6-området.

Den nya byggnaden har en yta om 11 000 kvm. Investeringen beräknas uppgå till 105 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med ett långt hyresavtal.





### Boländerna 28:3 och 30:2 i Uppsala

Läge: Externhandelsområdet Boländerna i Uppsala  
 Yta: Ombyggnation 10 900 kvm och tillbyggnation 1 000 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 2, 2010

Castellum äger ett flertal fastigheter i handelsområdet Boländerna, som idag är Uppsalas starkaste externhandelsområde. Under slutet av 2008 beslutade Castellum att bygga om 10 900 kvm lager till moderna handelsytor, en tillbyggnation om ca 1 000 kvm och en p-anläggning för 850 platser på fastigheterna Boländerna 30:2 och intilliggande 28:3.

Investeringen beräknas uppgå till 96 Mkr och beräknas vara färdigställd i början av 2010. Om- och tillbyggnationen är uthyrd till 90%.



### Vägmästaren 4 i Kungsbacka

Läge: Centrala Kungsbacka  
 Yta: 3 000 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 4, 2010

I centrala Kungsbacka har Castellum påbörjat nybyggnation av en kontorsbyggnad om 3 000 kvm. Den nya byggnaden kommer att ha en flexibel och omställningsbar konstruktion med hög kvalitet.

Investeringen beräknas uppgå till 49 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd med ett långt hyresavtal.



### Grusbädden 3 i Helsingborg

Läge: Väla Södra i Helsingborg  
 Yta: 6 300 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 3, 2010

Grusbädden 3 förvärvades 2007 och är belägen i det expansiva industriområdet Väla Södra, nära den östra infarten till Helsingborg.

På den befintliga fastigheten kommer en tillbyggnad uppföras som kommer bestå av flexibla ytor för lagerverksamhet.

Den nya tillbyggnaden är på 6 300 kvm och investeringen beräknas uppgå till 35 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd.

### Större pågående projekt 2009

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad jan 2010	Total inv., Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Visionen 3, Jönköping	7 700	50%	115	18	Kv 2 2010	Nybyggnation kontor
Betongblandaren 10, Stockholm	14 900	50%	115	45	Kv 3 2010	Ombyggnation butik
Varuhuset 1, Jönköping	11 000	100%	105	79	Kv 4 2010	Nybyggnation butik
Boländerna 28:3 och 30:2, Uppsala	11 900	90%	96	57	Kv 2 2010	Om- och tillbyggnation av butik
Vägmästaren 4, Kungsbacka	3 000	100%	49	35	Kv 4 2010	Nybyggnation kontor
Grusbädden 3, Helsingborg	6 300	100%	35	35	Kv 3 2010	Tillbyggnation lager

## Större färdigställda projekt

2009 färdigställdes större projekt som totalt uppgår till ca 1 000 Mkr. Nedan redogörs för några av dessa projekt.

### Varpen 8, Huddinge

Läge: Smista Allé i Huddinge

Yta: 5 300 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 4, 2009

Smista Allé är ett expansivt företagsområde i Huddinge, södra Stockholm, utmed E4/E20 och nära Kungens Kurva. Området har bra kommunikationer och exponeringsmöjligheter.

Castellum har under 2009 genomfört en nybyggnation i tre plan om ca 5 300 kvm med intilliggande parkeringsdäck på ca 5 800 kvm motsvarande ca 300 parkeringsplatser.

Bilbranschen är etablerad i området och den nya byggnaden kommer användas för försäljning av nya och begagnade bilar samt service, reparationer och försäljning av reservdelar.

Investeringen uppgick till 119 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd.



### Visiret 2 i Huddinge

Läge: Smista Allé i Huddinge

Yta: 4 800 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 3, 2009

Under 2009 har Castellum färdigställt ytterligare en nybyggd, fullt uthyrd fastighet i Smista-området, Visiret 2. Fastigheten består av en fullserviceanläggning för försäljning av både nya och begagnade bilar samt service och verkstad.

Investeringen uppgick till 89 Mkr.



### Dragarbrunn 20:2 i Uppsala

Läge: Centrala Uppsala

Yta: Ombyggnation av befintliga ytor och nybyggnation 685 kvm

Tidplan: Färdigställt kvartal 4, 2009

Fastigheten Dragarbrunn 20:2, det s k Läkarhuset, har ett mycket bra läge i centrala Uppsala. En ombyggnation av byggnaden påbörjades 2007 och förändring i detaljplanen har möjliggjort nybyggnation av ytterligare 685 kvm. Både ny- och ombyggnationen har färdigställts under 2009.

Investeringen uppgick till 66 Mkr och fastigheten är uthyrd till 65%.





### Ekenäs 1 i Stockholm

Läge: Kista i Stockholm  
 Yta: Ombyggnation av befintliga ytor och nybyggnation 500 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 2, 2009

I området Kista, Stockholm har Castellum för en befintlig kund moderniserat befintliga kontorsytor om ca 7 800 kvm samt byggt till en ny entré och konferenslokaler om 500 kvm.

Investeringen uppgick till 40 Mkr.



### Inköparen 1 i Örebro

Läge: Aspholmen i Örebro  
 Yta: 3 600 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 1, 2009

Hösten 2006 förvärvade Castellum fastigheten Inköparen 1 i arbetsområdet Aspholmen i Örebro. På fastigheten fanns en byggrätt med antagen detaljplan om 10 000 kvm som möjliggör nybyggnation av kontor och handel. Fastigheten har bra skyltläge i direkt anslutning till avfarten från E18/20. I början av 2008 nyttjades en del av byggrätten då Castellum påbörjade en nybyggnation av 3 600 kvm kontor och handel vilken nu har färdigställts.

Investeringen uppgick till 34 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd.



### Verkstaden 13 i Västerås

Läge: Kopparlunden i Västerås  
 Yta: 2 000 kvm  
 Tidplan: Färdigställt kvartal 2, 2009

Kopparlunden är ett område i centrala Västerås med en blandning av modern teknik och hundraårig industritradition. Området har goda kommunikationer med närhet till centrum. Castellum har under 2009 färdigställt en nybyggnation av en kontorsbyggnad om 2 000 kvm på fastigheten Verkstaden 13 med bästa läge vid entrén till Kopparlunden. Byggnaden har en flexibel konstruktion i tre plan.

Investeringen uppgick till 32 Mkr och nybyggnationen är uthyrd till 65%.

### Större färdigställda projekt 2009

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad jan 2010	Total inv., Mkr	Varav under 2009, Mkr	Kommentar
Varpen 8, Huddinge	5 300	100%	119	89	Nyproduktion handel och service
Visiret 2, Huddinge	4 800	100%	89	32	Nyproduktion handel och service
Dragarbrunn 20:2, Uppsala	3 300	65%	66	35	Om- och tillbyggnad kontor/butik
Ekenäs 1, Stockholm	8 300	100%	40	18	Ombyggnad och modernisering kontor
Inköparen 1, Örebro	3 600	100%	34	1	Nyproduktion kontor och sällanköpshandel
Verkstaden 13, Västerås	2 000	65%	32	19	Nyproduktion kontor
Arendal 764:130, Göteborg	15 000	100%	28	28	Om- och tillbyggnation produktionsindustri
Svetsaren 6, Örebro	1 900	100%	28	25	Nybyggnation kontor
Örontofsen 5, Jönköping	4 900	80%	27	2	Ny-, till- och ombyggnation av kontor/butik
Partille 4:2 och 4:25, Partille	2 200	100%	23	5	Om- och tillbyggnad butiksytor

## Förvärv under 2009

Castellum har under året förvärvat 6 fastigheter för totalt 126 Mkr.

### Olskroken 35:7, 35:9 och 35:14 i Göteborg

Läge: Partihallsområdet öster om centrala Göteborg

Yta: 17 200 kvm

Förvärv: oktober 2009

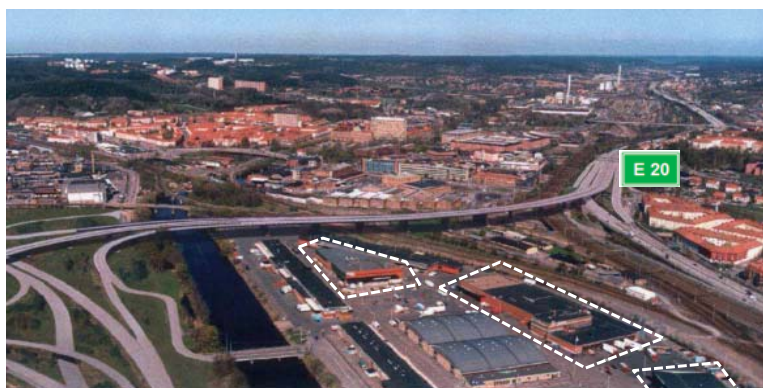
Castellum har förvärvat tre välbelägna tomträtter i Partihallsområdet i Göteborg. Området är under utveckling med en ny förbindelse mellan E45 och E20, den så kallade Marieholmsleden, som beräknas vara klar 2011.

De förvärvade byggnaderna har en total uthyrningsbar yta om 17 200 kvm varav 13 800 kvm utgör lager/butik och resterande del kontor.

Investeringen uppgick till 96 Mkr och byggnaderna har en uthyrningsgrad om 95%.



Olskroken 35:9, Göteborg



Olskroken 35:7, Göteborg

### Gården 15 i Linköping

Läge: Tornby köpcentrum i Linköping

Yta: 11 000 kvm byggrätt

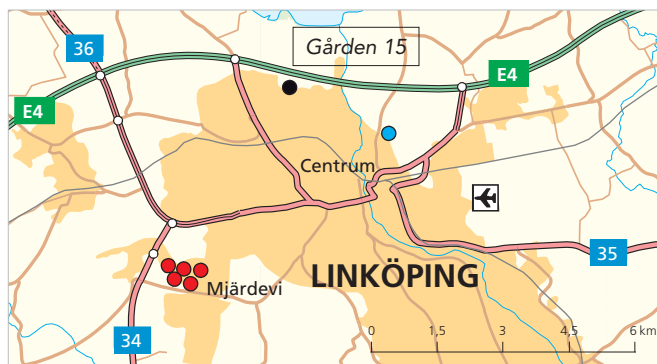
Förvärv: september 2009

I Linköping har Castellum under 2009 förvärvat mark om 35 000 kvm med en möjlig byggrätt om 11 000 kvm. Marken har ett attraktivt läge intill E4 och Tornby köpcentrum.

Investeringen uppgick till 10 Mkr.



Idéskiss Gården 15





St Clemens 22 och 27 i Lund

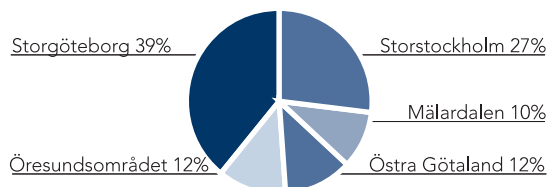
# Byggrätter och potentiella projekt

I Castellums strategi ingår att nyproducera lokaler när detta är ett konkurrenskraftigt alternativ. För att kunna erbjuda kunden nyproducerade lokaler med kortast möjliga tid till inflyttning är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner.

Castellum har uppskattningsvis 838 000 kvm redovisade som outnyttjade byggrätter (uthyrningsbar yta), vilket är 38 000 kvm mindre än föregående år. För ett antal av de outnyttjade byggrätterna finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående.

Outnyttjade byggrätter är värderade till 860 Mkr motsvarande i genomsnitt ca 1 000 kr/kvm. Av byggrätterna finns ca 365 tkvm motsvarande ca 424 Mkr redovisade som projekt och obebyggd mark. Resterande finns redovisade bland kontor/butik respektive lager/industri då dessa finns på redan bebyggda fastigheter.

## Byggrätter andel yta per region

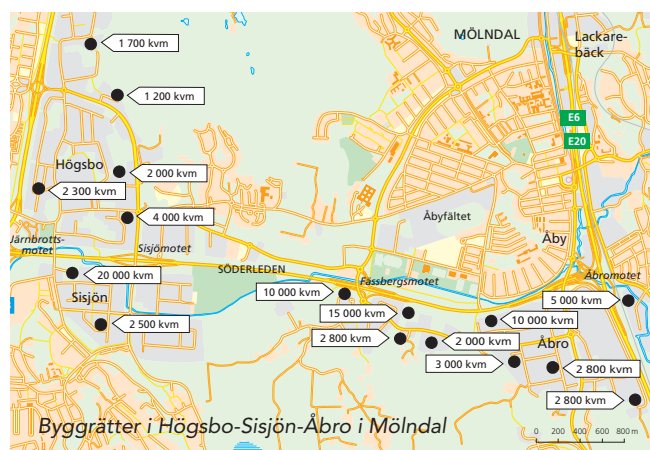


## Storgöteborg

I Högsbo-Sisjön-Åbro, som är ett av Sveriges största sammanhängande industriområde, äger Castellum ett stort antal outnyttjade byggrätter om 101 000 kvm. Ett exempel är Generatoren 1 som är en välexponerad byggrätt om ca 15 000 kvm.

På Hisingen, som är ett av Castellums större verksamhetsområden i Storgöteborg, återfinns ett flertal fastigheter med outnyttjade byggrätter om totalt ca 57 000 kvm. Byggrätterna ligger i olika industriområden och medger nästan uteslutande byggnation av lager- och industrilokaler.

I områdena Hede och Varla i norra Kungsbacka, ca 3 mil söder om Göteborg, har Castellum ett antal fastigheter med outnyttjade byggrätter om ca 31 000 kvm.



## Storgöteborg - Outnyttjade byggrätter 2009-12-31

Område	Byggrätt, kvm	Kommentar
Högsbo-Sisjön-Åbro	101 000	Högsbo-Sisjön är Sveriges största sammanhängande industriområde
Hisingen	57 000	Byggrätter i industriområden, medger nästan uteslutande byggnation av lager/industri
Göteborg	49 000	Kallebäck 2:5 innefattar byggrätt om 36 000 kvm
Kungsbacka	31 000	Byggrätter i Hede och Varla i norra Kungsbacka
Övriga Storgöteborg	95 000	Tjärblomman 2 och Tusenskönan 4 i Mölndal med byggrätt om 10 000 resp 15 000 kvm
Summa Storgöteborg	333 000	



Fotomontage Höjdpunkten 2, Lund

## Öresundsområdet

I anslutning till Edison Park på Ideon-området, med närhet till Lunds Tekniska Högskola och Lunds Universitet, äger Castellum fastigheten Forskaren 2 där möjlighet finns att producera ytterligare 7 400 kvm utöver de kontorsytor som färdigställdes under 2008.

Med närhet till Ideon-området ligger Brunnsnäs som är ett område under utveckling och ses som nästa expansionsfas för forskningsbyn Ideon. I Brunnsnäs planeras en internationell neutronspallationsanläggning (ESS) vilken bedöms locka 5 000 forskare till Lund. Castellums fastighet Höjdpunkten 2, med strategiskt läge vid entrén till Brunnsnäs och nära E22, har möjlighet till byggnation av upp till ca 18 000 kvm lokalyta samt option att förvärva ytterligare byggrätter om 30 000 kvm.

### Öresundsområdet - Outnyttjade byggrätter 2009-12-31

Område	Byggrätt, kvm	Kommentar
Malmö	47 000	Byggrätter i industriområden, medger byggnation av främst lager/industri
Lund	39 000	Byggrätter på Ideon-området nära Lunds Tekniska Högskola
Helsingborg	14 000	
Summa Öresundsområdet	100 000	



Smista Allé, Huddinge

## Storstockholm

Utmed E4/E20 vid Kungens kurva i Huddinge ligger Smista Allé som är en av de största byggrätterna i Storstockholm. Castellums byggrätter om ca 61 000 kvm är detaljplanlagda och inriktade mot kontor, sällanköpsvaruhandel och lager. På bilden visas området och de färdigställda byggnaderna (F), påbörjade byggnader (P) samt outnyttjade byggrätter (B).

I Johanneshov i södra Stockholm har Castellum flera intilliggande fastigheter med potentiella byggrätter. Ett exempel är på fastigheterna i kvarteret Linde Torp, med närhet till Globen-området, där potentiella byggrätter finns om 27 000 kvm med inriktning mot handel, kontor och hotell. Området har bra förbindelser med tunnelbana och snabbspårvagn samt vägarna Södra Länken och E4:an.

### Storstockholm - Outnyttjade byggrätter 2009-12-31

Område	Byggrätt, kvm	Kommentar
Sollentuna	115 000	110 000 kvm i Norrviken med goda kommunikationer vid E4/E20 norr om Stockholm
Huddinge	61 000	Smista Allé beläget vid Kungens Kurva
Johanneshov	37 000	Flera intilliggande fastigheter med outnyttjade byggrätter som medger samordnad utveckling av området
Övriga Storstockholm	15 000	
Summa Storstockholm	228 000	

## Mälardalen

I Kopparlunden, som är ett av de mest intressanta utvecklingsområdena i Västerås, har Castellum fastigheter som medger ny- och tillbyggnation om ca 10 000 kvm.

I Örebro äger Castellum Inköparen 1 på vilken det under 2009 färdigställdes en nybyggnation av 3 600 kvm ytor för kontor/handel med ett bra skyltläge mot E18/E20. På fastigheten finns ytterligare byggrätt med antagen detaljplan om 6 000 kvm, vilken möjliggör nybyggnation av kontor och handel.

Området Boländerna i Uppsala har ett attraktivt läge för industri- och lagerfastigheter. Flera stora företag med inriktning mot handel är etablerade i området vilket medför att Boländerna är Uppsalas största handelsområde. Castellum äger ca 10 000 kvm byggrätter i området fördelat på flera fastigheter.



Kopparlunden i Västerås

### Mälardalen - Outnyttjade byggrätter 2009-12-31

Område	Byggrätt, kvm	Kommentar
Örebro	40 000	Inköparen 1 med byggrätt om 6 000 kvm samt potentiella byggrätter i centrala Örebro om tillsammans 6 000 kvm
Västerås	24 000	Kopparlunden med byggrätt om 10 000 kvm
Uppsala	10 000	Byggrätter i området Boländerna
Sigtuna	5 000	
Summa Mälardalen	79 000	

## Östra Götaland

Under året förvärvades fastigheten Gården 15 i Linköping som möjliggör byggrätt om ca 11 000 kvm för industri- och handelsändamål. Fastigheten har ett attraktivt läge intill E4 och Tornby köpcentrum. Castellum äger dessutom ytterligare outnyttjade byggrätter på Idémannen 2 där möjlighet finns att bygga 5 000 kvm kontor.

Under 2007 förvärvade Castellum fastigheten Bagaren 10 i Växjö. Bagaren 10 är belägen i industriområdet Västra Mark och i anslutning till den befintliga byggnaden finns ca 10 000 kvm outnyttjad byggrätt för nybyggnation av kontor, handel och lager.

I Värnamo äger Castellum byggrätter i området Hornaryd om totalt 14 000 kvm.



Idéskiss Bagaren 10 i Växjö

### Östra Götaland - Outnyttjade byggrätter 2009-12-31

Område	Byggrätt, kvm	Kommentar
Växjö	29 000	Bagaren 10, ca 10 000 kvm med möjligheter för produktion av kontor/handel/lager
Värnamo	26 000	Bl a byggrätter om 14 000 kvm i Hornaryd
Jönköping	18 000	Bl a byggrätt på Vingen 4 med inriktning mot handel
Linköping	17 000	Byggrätter på Idémannen 2 om 5 000 kvm och på Gården 15 om 11 000 kvm
Övriga Östra Götaland	8 000	
Summa Östra Götaland	98 000	