STENDÖRREN

Pressmeddelande
27 januari 2015

Stendörren Fastigheter AB (publ) offentliggör proforma räkenskaper

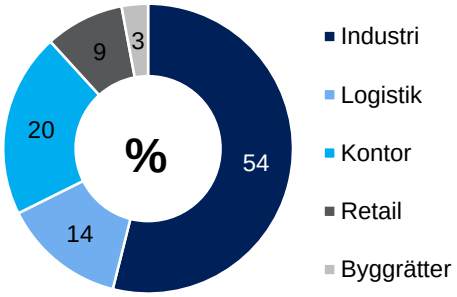
Stendörren Fastigheter AB (publ), (”Bolaget”) offentliggjorde den 21 januari 2015 sin Bolagsbeskrivning som togs fram med anledning av Bolagets ändrade verksamhetsinriktning till fastighetsbolag. I Bolagsbeskrivningen presenterades Bolagets proforma balans- och resultaträkning per 30 september 2014.

I denna kommunikation, liksom i tidigare pressmeddelanden, kommunicerade Bolaget att man även avtalat om ytterligare 52 fastighetsförvärv om totalt cirka 3 miljarder kronor. Merparten av fastighetsförvärven är villkorade bland annat av Bolagets finansiering för dessa förvärv. Fem av dessa fastigheter är redan tillträdda (se tidigare pressmeddelanden) och tillträde av återstående fastigheter beräknas ske löpande under första kvartalet 2015. När samtliga avtalade fastighetsförvärv är tillträdda kommer värdet på Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd att uppgå till cirka 5 miljarder kronor.

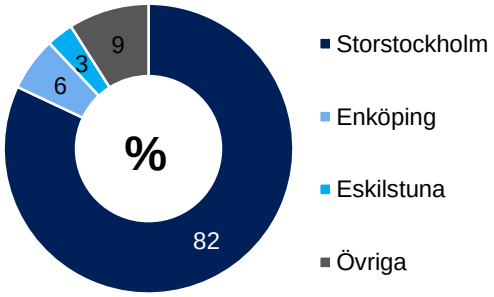
Den genomsnittliga direktavkastningen för de avtalade fastighetsförvärven uppgår till cirka 7 procent baserat på befintliga hyresnivåer och historiska drifts- och underhållskostnader.

Efter tillträden beräknas den totala uthyrningsbara ytan uppgå till ca. 607 000 kvadratmeter med en direktavkastning på fastighetsnivå uppgående till ca. 7,1% (rensat för icke-avkastande projektfastigheter), den ekonomiska beläggningsgraden uppgå till ca. 89% och den genomsnittliga durationen på hyresavtalen uppgå till ca. 4,9 år.

Fördelning per fastighetstyp



Fördelning per region



Hyresgäst	Hyresintäkt, SEKm	Andel av totala hyresintäkter	Kontraktsförfall
Coop Sverige Fastigheter AB	51,4	11,2%	2020
Silex Microsystems AB	19,3	4,2%	2017
Tyco Electronics Svenska Holding AB	13,8	3,0%	2015
Lantmännen Kronfågel AB	11,6	2,5%	2026
Unilever Supplychain Lager Company AG	9,0	2,0%	2020
Åtta.45 Tryckeri AB	8,7	1,9%	2030
Alfa Laval Tumba AB	8,4	1,8%	2022
Sätra motorcenter AB	7,3	1,6%	2016
Centrum för Näringslivshistoria	6,1	1,3%	2027
Fuji Autotech AB	6,1	1,3%	2016
10 största hyresgästerna	**142,0**	**30,8%**	**2020**[1]
Other	318,3	69,2%	
Total	**460,3**	**100,0%**	

1) Viktat genomsnitt baserat på hyresintäkt

Nedan återfinns Bolagets bedömda proforma Balansräkning efter att samtliga förvärv är tillträdda:

MSEK	Proforma
Förvaltningsfastigheter[1]	4 996,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,5
Totala anläggningstillgångar	**4 998,2**
Omsättningstillgångar	48,2
Likvida medel	23,2
Totala omsättningstillgångar	**71,4**
Totala tillgångar	**5 069,6**
Eget kapital[2]	1 293,9
Totalt eget kapital	**1 293,9**
Räntebärande skulder, långfristig del	3 536,0
Räntebärande skulder, kortfristig del	114,7
Avsättningar	0,2
Icke räntebärande skulder	124,8
Totala skulder	**3 775,7**
Totalt Eget kapital och skulder	**5 069,6**

1) Fastighetsvärden baserade på externa värderingsrapporter från Newsec, DTZ, Nordier, CBRE och Forum Fastighetsekonomi
2) I enlighet med tidigare pressmeddelande emitterar Bolaget ytterligare 13 miljoner B-aktier som dellikvid för förvärvade fastigheter

Nedan återfinns Bolagets bedömda intjäningsförmåga på rullande 12 månaders basis:

MSEK	Bedömd intjäningsförmåga
Hyresintäkter	461,1
Fastighetskostnader	-123,1
Driftnetto	**338,0**
Central administration	-12,4
Finansiella inkomster	0,0
Finansiella kostnader	-107,8
Förvaltningsresultat	**217,8**

Aktuell intjäningsförmåga
Tabellen ovan återspeglar Stendörrens intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis efter ovan omnämnda tillträden. Det är viktigt att notera att den ej är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla.
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras dels på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och dels på bedömt framtida utfall. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna plus bedömd ökning de kommande 12 månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar efter ovan nämnda tillträden är genomförda.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industrifastigheter. Stendörren är noterat på First North (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).