

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2017



Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen.

Marknadsvärdet uppgår till över 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 65 procent av bostäder.

Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.



Fastigheten på omslaget är Göktytan 2, Karlskoga

AMASTEN REDO FÖR NÄSTA STEG

Kvartalet juli – september 2017

- Hyresintäkterna ökade till 70,8 mkr (61,0).
- Driftsöverskottet ökade till 37,0 mkr (35,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1,6 mkr (11,9).
- Periodens resultat uppgick till 6,4 mkr (50,6).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 5,29 kr (4,50 kr),
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 4,9 procent under tredje kvartalet och överskottsgraden var 52 procent.

Perioden januari – september 2017

- Hyresintäkterna ökade till 204,7 mkr (176,8).
- Driftsöverskottet ökade till 100,8 mkr (93,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,4 mkr (32,7).
- Periodens resultat uppgick till 57,8 mkr (86,0).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 14 september avgick David Dahlgren, Amastens VD sedan juni 2014. Jan-Erik Höjvall tillträdde som ny VD 15 september.
- Den 29 augusti meddelade Bolaget att Bolagets CFO sedan mars 2015 Martin Sersé kommer att lämna bolaget efter årsskiftet och i samband med detta kommer Hans Ragnarsson att tillträda som CFO i bolaget.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 16 oktober förvärvade Amasten ett fastighetsbestånd av Bohem i Skövde för 71 mkr.
- 31 oktober ingick Amasten avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Sundsvall för 130 mkr.
- 27 oktober ingick Bolaget avtal om att avyttra hela fastighetsbeståndet i Härnösand för 235 mkr till Westerlind Bostäder AB.
- 9 november ingick Amasten ett avtal om att avyttra fastigheten Sleipner 6 i Helsingborg för 152,5 mkr, köpare är Svenska Bostadsfonden via dotterbolag.

JANUARI–SEPTEMBER 2017

HYRESINTÄKTER

204,7 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

100,8 MKR

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

15,4 MKR

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

5,3 KR

DIREKTAVKASTNING

4,8 PROCENT

FASTIGHETSVÄRDE

3 015 MKR

Perioden i korthet, mkr	Jul–sep 2017	Jul–sep 2016	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Jan–dec 2016
Hyresintäkter	70,8	61,0	204,7	176,8	246,1
Driftsöverskott	37,0	35,2	100,8	93,5	126,5
Direktavkastning, %	4,9	6,0	4,8	5,6	5,6
Resultat före skatt	12,8	57,3	80,1	102,6	168,6
Förvaltningsresultat	1,6	11,9	15,4	32,7	39,2
Värdoförändringar fastigheter	11,2	45,2	64,2	69,3	129,0
Periodens resultat	6,4	50,6	57,8	86,0	132,4
Resultat per stamaktie, kr *	0,02	0,31	0,31	0,50	0,78
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,3	4,5	5,3	4,5	4,9

* Resultatet är inte föremål för någon utspädning.

Definitioner, se sid 24.



Jag tillträdde som VD i Amasten den 15 september. För att ta Amasten till nästa steg och se till att bolaget utvecklas till ett större och lönsammare bolag har jag under min första period vidtagit ett flertal åtgärder.

Den första uppgiften har varit att analysera fastighetsbeståndets sammansättning. Min uppfattning är att fastighetsbeståndet i stort är av bra kvalitet och det finns utvecklingspotential. Vi har dock valt att lämna Härnösand och avyttrat samtliga fastigheter i staden. Beståndet avyttrades till det lokala bolaget Westerlind Bostäder AB som är en av Härnösands större fastighetsägare. Det underliggande fastighetsvärdet om 235 mkr överensstämmer med senaste värdering. Westerlinds är en lokal och långsiktig aktör som arbetar med att utveckla Härnösand tillsammans med kommunen. Amasten kommer dock fortsätta vara aktiva i Sundsvallsregionen och Bolaget förvärvade tio bostadsfastigheter av KOFA AB i Sundsvall för 130 mkr, där en del av köpeskillingen, 19,7 mkr, erlades genom nyemitterade stamaktier till en teckningskurs om 4 kr/aktie.

Affären är bra ur flera aspekter och ligger i linje med Amastens ambition att utöka beståndet i större tillväxtorter. Säljaren visade en tilltro till Amasten genom att teckna aktier i bolaget. Vi får en bra förvaltningsenhet tillsammans med vårt bestånd i Timrå. Vi kommer att fortsätta vårt analysarbete och kommer att genomföra fler fastighetsaffärer.

Den andra uppgiften var att skapa ett nytt lag. Jag har förstärkt laget med några nya medarbetare som tillför kompetens och erfarenhet. Tillsammans med duktiga befintliga medarbetare kommer vi att skapa det nya Amasten.

Den tredje uppgiften är att se var vi kan utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Det finns lokaler som kan hyras ut och andra som kan konverteras till nya moderna bostäder. Dessa projekt får vi beskriva när vi kommit längre fram i processen.

Tredje kvartalet är en besvikelse med hänsyn till förvaltningsresultatet på 1,5 mkr. Det svaga resultatet förklaras till en del av engångskostnader om 9 mkr. Vi ska kunna förbättra resultatet genom att arbeta mer effektivt.

Stockholm i november 2017

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör



Inga 7, Ronneby

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016.

TREDJE KVARTALET OCH NIOMÅNADERSPERIODEN 2017

Hyresintäkter

De första nio månaderna uppgick hyresintäkterna till 204,7 mkr (176,8). Jämfört med andra kvartalet ökade hyresintäkterna till 70,8 mkr från 68,9 mkr. Ökningen består till största delen av förvärvade fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 103,9 mkr under perioden (83,3). De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna finns extraordinära reserveringar av hyresfordringar på 2,7 mkr.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 100,7 mkr (93,5). Ökningen av driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet samt ökade hyror och minskade kostnader för jämförbart bestånd. Överskottsgraden uppgick till 49 procent för årets första nio månader och till 52 procent för kvartalet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 15,4 mkr (32,7) under niomånadersperioden. Förvaltningsresultatet har påverkats av negativa engångskostnader på 9,3 mkr hänförliga till nedskrivning av hyresfordran samt avgångsvederlag för VD och CFO. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 36,8 mkr (31,9) för niomånadersperioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -48,6 mkr (-29,1) under årets första nio månader. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. Snitträntorna har ökat något främst till följd av de icke säkerställda obligationerna som emitterades 2016 och 2017.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 3015 mkr (2 461). Ökningen beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Värdeuppgången för perioden januari-september uppgick till 64,2 mkr (69,3) eller 2,6 procent. Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar samt lägre avkastningskrav. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

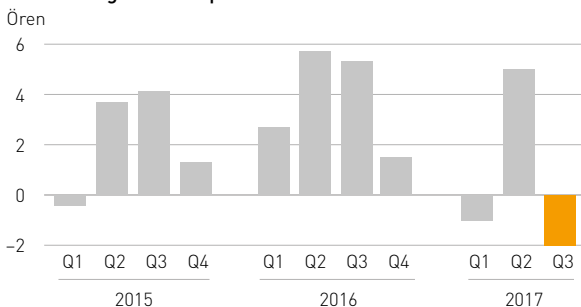
Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 57,8 mkr (86,0). Värdeförändringar var största delen av resultatet.

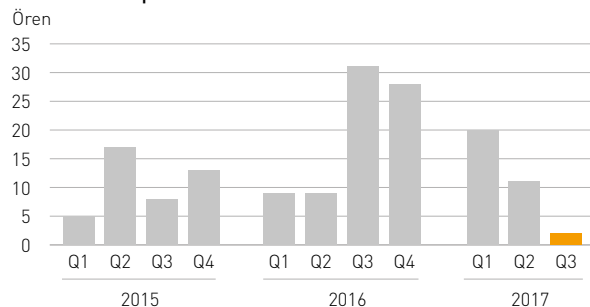
Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15,6 mkr (15,3). Totalt uppgick de första nio månadernas kassaflöde till -72,8 mkr (173,2) och beror främst på de förvärv som genomförts under andra kvartalet, obligationsemission om 100 mkr, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 115,6 mkr (207,2).

Förvaltningsresultat per stamaktie



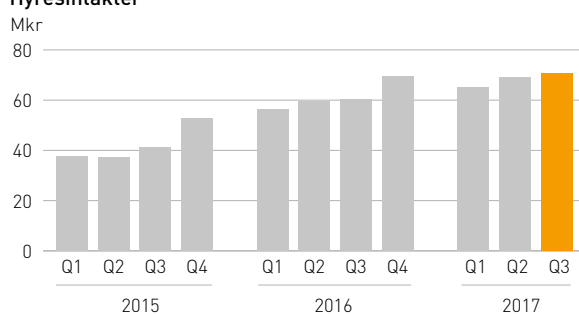
Totalresultat per stamaktie



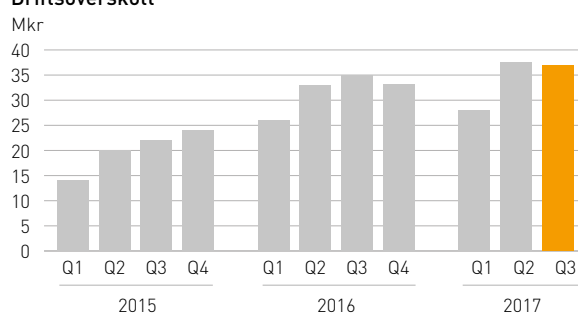
Nyckeltal i urval						Rullande 12
	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-Dec 2016	månader
Aktierelaterade, kr per aktie						
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	149 459 005	149 459 005	149 078 053	149 173 291	149 459 005
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	-0,02	0,05	0,02	0,14	0,16	0,04
Periodens resultat per stamaktie	0,02	0,31	0,31	0,50	0,78	0,59
Antal stamaktier per periodens slut*						
Eget kapital, kr/stamaktie	4,67	4,16	4,67	4,16	4,39	4,67
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,29	4,50	5,29	4,50	4,87	5,29
Börskurs per bokslutsdagen	3,51	4,02	3,51	4,02	3,37	3,50
Fastighetsrelaterade						
Antal kvadratmeter						
Hysesvärde helår, kr/kvm	933	918	933	918	912	933
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	93	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	52	58	49	53	51	49
Redovisat värde, kr/kvm	9 358	8 314	9 358	8 314	8 435	9 358
Antal fastigheter	198	196	198	196	197	198
Direktavkastning, %	4,9	6,0	4,8	5,6	5,6	5,1
Finansiella						
Räntetäckningsgrad, %	109	203	132	211	190	135
Soliditet, %	28	30	28	30	31	28
Skuldsättningsgrad, ggr	2,53	2,29	2,53	2,29	2,22	2,53
Beläningsgrad, %	66	65	66	65	64	66
Beläningsgrad, fastigheter, %	69	72	69	72	69	69

* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

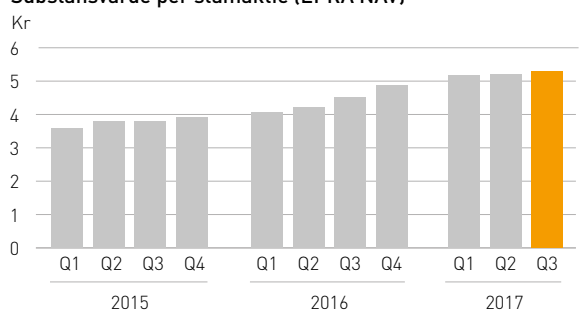
Hyresintäkter



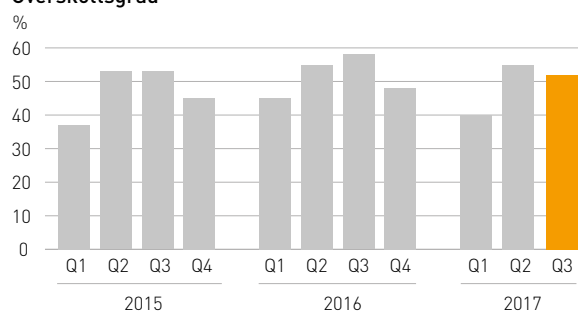
Driftsöverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



Överskottsgrad





Inga 7, Ronneby

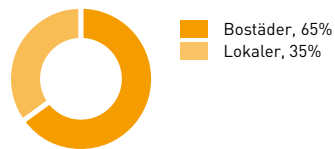
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 3 015 mkr vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 12 mkr jämfört med föregående kvartal. Under kvartalet såldes endast mindre fastigheter i Åstorp samt i Mönsterås. Inga fastigheter tillträdde.

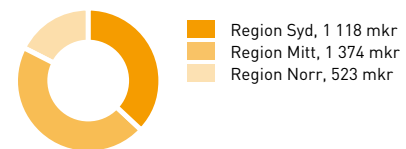
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Beståndet består av 198 fastigheter med en total uthyrbar area om 322 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under kvartalet har investeringar skett till ett värde av 6 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 6 mkr och inga nya fastigheter har förvärvats. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 3 015 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 65 procent av bostäder, fördelat på 3180 lägenheter.

	Mkr
Fastighetsvärden 2017-06-30	3 002,7
Förvärvade fastigheter	0
Avyttrade fastigheter	-4,5
Investeringar i befintligt bestånd	6
Värdoförändringar	11,2
Fastighetsvärden 2017-09-30	3 015,4

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att värderarna ser alla fastigheter minst vartannat år. En extern desktop värdering har gjorts till detta kvartal.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder ¹⁾	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
Syd	58	108 272	1 406	77	23
Mitt	118	149 751	1 321	62	38
Norr	22	64 197	453	48	52
Totalt	198	322 220	3 180	65	35

Region	Hyresvärde, ²⁾ kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	104 230 320	963	94	1 118 140	37
Mitt	135 917 992	908	92	1 373 800	46
Norr	60 534 046	943	93	523 500	17
Totalt	300 682 358	933	93	3 015 440	100

¹⁾ Definition bostad: Stadigvarande boende. ²⁾ Exklusive tillägg.

Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Sundsvall, Karlskoga och Smålandsstenar som förvärvades i maj av NSI vilket värderas av NAI Svefa.

Hyror och kunder

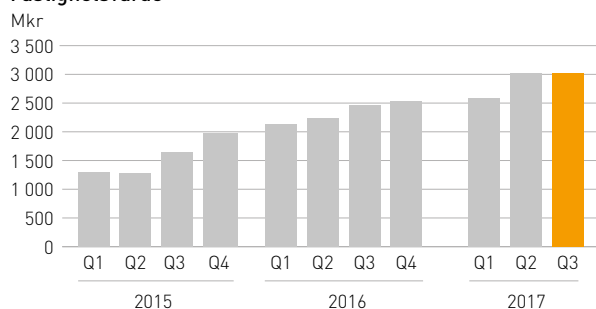
Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. Största hyresgäster i Amasten idag utgörs av Svenska Staten samt kommuner och Landsting. De enda icke statliga hyresgäster som har över en procent av hyresvärdet är Willys, Coop och Esonpack, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande.

Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

Segmentsinformation

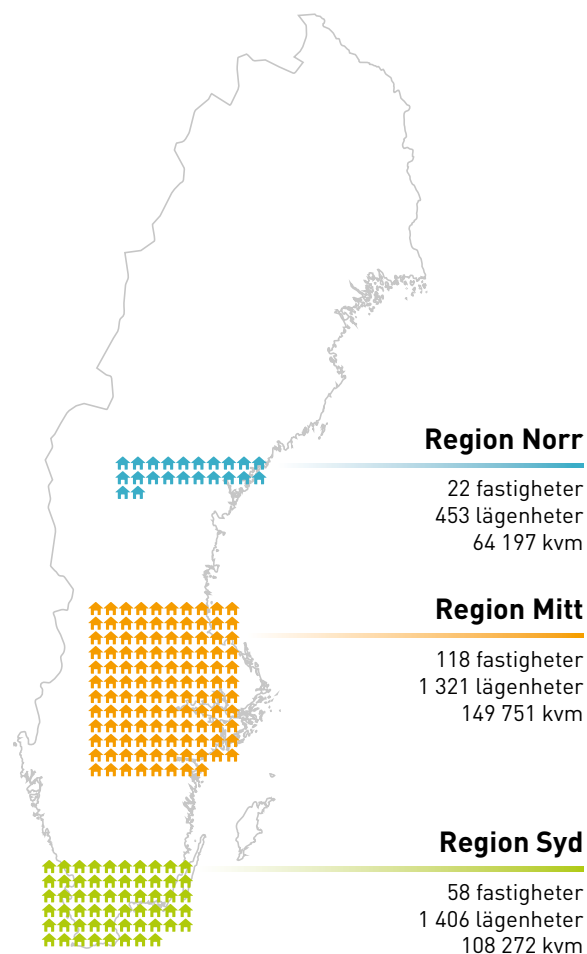
Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne, Småland och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg och Strängnäs. Norr representerar fastigheterna i Sundsvall, Härnösand, Timrå och Falun.

Fastighetsvärde



Fastighetsmarknaden Q3

Konjunkturen med har fortsatt att utvecklats starkt under kvartalet med stark BNP tillväxt och många företag indikerar att de har svårt att få tag på kompetent personal. Inflationen har också tagit fart och på årsbasis i september har KPI ökat med 2,1 % vilket är en hög siffra jämfört med de senaste åren. Trots detta har riksbanken fortsatt att hålla styrräntan på rekordlåg nivå och fortsatt med stödköp av obligationer. Detta har inneburit att fastighetsmarknaden fortsätter att utvecklas starkt med många transaktioner i marknaden. Under slutet av kvartalet kom indikationer på bostadspriserna i Stockholm har mattats av. Framförallt har de fastighetsutvecklare som producerar större och dyrare lägenheter fått svårare att sälja sina objekt. Det är dock fortfarande väldigt stor brist på hyreslägenheter i hela Sverige och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor.



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016
Hyresintäkter					
Region Syd	24 656	16 533	66 354	47 382	67 404
Region Mitt	31 197	29 360	90 313	87 471	116 546
Region Norr	14 914	15 085	47 998	41 928	62 160
Totalt	70 767	60 978	204 665	176 781	246 110
Fastighetskostnader					
Region Syd	-12 345	-7 906	-32 913	-23 090	-33 180
Region Mitt	-16 223	-11 148	-46 225	-38 303	-53 855
Region Norr	-5 242	-6 725	-24 763	-21 930	-32 538
Totalt	-33 810	-25 779	-103 901	-83 323	-119 573
Driftsöverskott					
Region Syd	12 311	8 627	33 441	24 292	34 224
Region Mitt	14 974	18 212	44 088	49 168	62 691
Region Norr	9 672	8 360	23 235	19 998	29 622
Totalt	36 957	35 199	100 764	93 458	126 537



Per 6, Ronneby

FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2017 till 898 mkr eller 4,67 kr per stamaktie. Soliditeten uppgick till 28 procent vid kvartalets utgång.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 2 094 mkr (1 761). Låneportföljen uppgår till 1 630 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder utgörs av säljarreverser som erhållits i samband med förvärv de senaste åren, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om totalt 425 mkr där 325 mkr emitterades 2016 samt 100 mkr i maj 2017. Obligationslånet förfaller i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr. Vid utgången av det tredje kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 66 procent och på fastighetsnivå på 69 procent. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 132 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 3,0 procent.

Räntebindning och kreditbindning

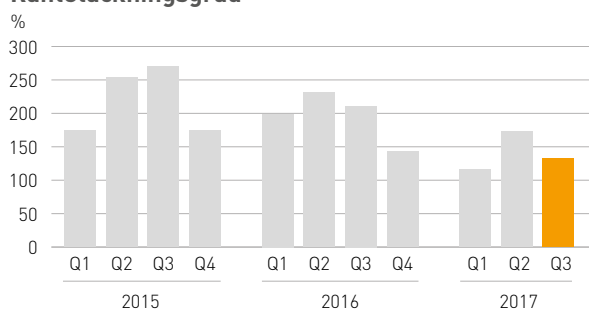
Amasten har idag banklån uppgående till 1 458 mkr med räntebindning kortare än ett år. Resterande banklån har en räntebindning som löper fram till 2020. Genomsnittlig räntebindning uppgår till knappt sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt cirka 2,4 år.

Finansiärer

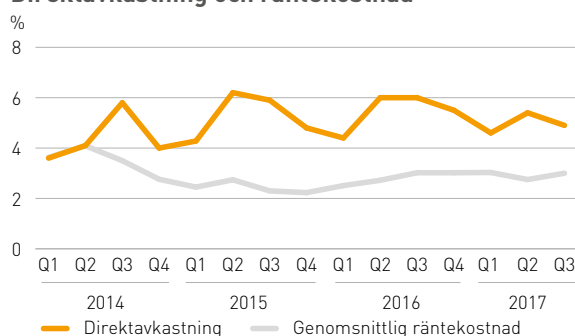
Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen emitterade Amasten ett obligationsläneprogram i juni 2016 med tre års löptid. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv, men till viss del även investeringar i befintliga fastigheter. Rådgivare i obligationsemissionen var ABG Sundal Collier.

Skulder till kreditinstitut År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2017	480 604 763	2,23	1 453 840 463	2,32
2018	337 528 759	1,98	3 941 435	2,25
2019	270 680 625	2,81	17 519 102	1,23
2020	421 041 884	2,10	155 000 000	1,86
2021	21 879 844	2,25	-	-
>2021	98 565 125	2,63	-	-
Summa/Snitt	1 630 301 000	2,27	1 630 301 000	2,27
Övrig finansiering				
2017	-	-	425 000 000	5,88
2018	38 900 000	3,74	38 900 000	3,74
2019	425 000 000	5,88	-	-
Summa/Snitt	463 900 000	5,70	463 900 000	5,70
Total Summa/Snitt	2 094 201 000	3,03	2 094 201 000	3,03

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida www.amasten.se

NYCKELHÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida www.amasten.se

NYCKELHÄNDELSER EFTER TREDJE KVARTALET

Amasten Fastighets AB har efter utgången av kvartalet tecknat avtal om förvärv av två fastighetsbestånd. Den 16 oktober förvärvade Amasten ett fastighetsbestånd av Bohem i Skövde för 71 miljoner. Den 31 oktober ingick Amasten avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Sundsvall för 130 mkr. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet. Den 27 oktober ingick Bolaget avtal om avyttra hela fastighetsbeståndet i Härnösand för 235 mkr till Westerlind Bostäder AB. Den 9 november ingick bolaget avtal om att avyttra fastigheten Sleipner 6 i Helsingborg för 152,5 mkr.

Den 16 oktober beslutades det på extra bolagsstämma i Amasten att initiera ett optionsprogram för omkring fem (5) ledningspersoner i Amasten Fastighets AB (publ). Optionsprogrammet innebär att bolaget emitterar teckningsoptioner till ett helägt dotterbolag som är skyldigt att vidareöverlåta dem till deltagarna i programmet. Beslutet i enlighet med styrelsens förslag innebär att högst 15 000 000 teckningsoptioner kan emitteras i dotterbolaget. Vid ett fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan aktiekapitalet ökas med 15 000 000 kronor. Teckningsoptionerna emitteras vederlagsfritt till dotterbolaget.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september till 40 personer totalt i koncernen varav 14 är anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under niomånadersperioden till 15,6 mkr (17,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Det finns inga närstående transaktioner i bolaget.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2016. I de fall referenser görs till verksamheten före första juli 2014 ombeds läsaren notera att bolaget förvärvade tre fastighetsportföljer den sista juni 2014 till ett totalt värde om 845 mkr och under 2015 förvärvades fastigheter för 648 mkr.

ÅRSSTÄMMA 2018

Amastens årsstämma 2018 kommer att hållas den 17 maj 2018 i Stockholm. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman skall inkomma med en skriftlig begäran till ir@amasten.se eller till Amasten Fastighets AB (publ), att: Årsstämma, Box 240 46, 104 50 Stockholm, Sverige. För att ärendet med säkerhet skall kunna tas upp i kallelsen till årsstämman skall begäran ha inkommit senast sju veckor före årsstämman. Ytterligare information om hur och när anmälan skall ske kommer att offentliggöras före årsstämman.

VALBEREDNING INFÖR AMASTENS ÅRSSTÄMMA 2018

I enlighet med Bolagets stadgar har Amastens styrelseordförande kontaktat de, per sista september 2017, tre största aktieägarna, som var för sig skall utse en ledamot till en valberedning för att förbereda förslag inför bolagets årsstämma 2018. Eftersom Svea Ekonomi AB avstått från att utse en ledamot till valberedningen, så består valberedningens ledamöter av Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Fastigheter AB, Jenny Wärme utsedd av D. Carnegie & Co AB och Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning samt Rickard Backlund i egenskap av styrelseordförande Amasten Fastighets AB. Vid sitt konstituerande möte utsåg valberedningens ledamöter Johannes Wingborg till ordförande. Information om valberedningens arbete återfinns på Amastens webbsida www.amasten.se Aktieägare som önskar lämna förslag avseende ledamöter till Amastens styrelse kan inkomma med skriftliga förslag till ir@amasten.se eller till Amasten Fastighets AB (publ), att: Valberedningen, Box 240 46, 104 50 Stockholm, Sverige.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2016 som finns tillgänglig på www.amasten.se Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016.

Om First North Premier

First North är en alternativ marknadsp plats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav.

Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar bolagsstyrningskoden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-Dec 2016	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	70 767	60 978	204 665	176 781	246 110	273 994
Fastighetskostnader	-33 810	-25 779	-103 901	-83 323	-119 573	-140 151
Driftsöverskott	36 957	35 199	100 764	93 458	126 537	133 843
Förvaltnings- och administrationskostnader	-17 427	-11 893	-36 819	-31 893	-44 187	-49 113
Övriga rörelseintäkter	17	26	48	255	495	288
Resultat före finansnetto	19 547	23 332	63 993	61 820	82 845	85 018
Finansnetto	-17 996	-11 386	-48 581	-29 081	-43 618	-63 118
Förvaltningsresultat	1 551	11 946	15 412	32 739	39 227	21 900
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1 143	297	-11 129	-105	-407	-11 431
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12 351	44 893	75 361	69 356	129 053	135 058
Värdförändringar derivat	0	210	428	558	773	643
Resultat före skatt	12 759	57 346	80 072	102 548	168 646	146 170
Skatt	-6 331	-6 755	-22 296	-16 525	-36 263	-42 034
Periodens resultat	6 428	50 591	57 776	86 023	132 383	104 136
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	6 428	50 591	57 776	86 023	132 383	104 136
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	-2 449	7 946	3 412	20 739	23 227	5 900
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	2 428	46 591	45 776	74 023	116 383	88 136
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	-0,02	0,05	0,02	0,14	0,16	0,04
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,02	0,31	0,31	0,50	0,78	0,59
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,02	0,31	0,31	0,50	0,78	0,59

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 015 440	2 461 400	2 539 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 087	3 356	1 856
Övriga finansiella anläggningstillgångar	50	0	0
Summa anläggningstillgångar	3 016 577	2 464 756	2 541 056
Omsättningstillgångar			
Varulager	578	0	0
Kundfordringar	3 302	5 175	4 638
Övriga fordringar	21 501	9 992	16 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 745	12 299	9 171
Likvida medel	115 633	207 221	188 412
Summa omsättningstillgångar	157 759	234 687	218 883
SUMMA TILLGÅNGAR	3 174 336	2 699 443	2 759 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	898 082	821 552	856 306
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	91 894	50 904	70 907
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	1 228 708	1 160 806	1 558 685
Derivat	0	643	428
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 514	1 326	1 386
Summa långfristiga skulder	1 322 116	1 213 679	1 631 406
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	865 493	600 671	200 983
Leverantörsskulder	10 269	12 276	7 732
Övriga skulder	23 938	9 067	20 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 438	42 198	42 992
Summa kortfristiga skulder	954 138	664 212	272 227
Summa skulder	2 276 254	1 877 891	1 903 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 174 336	2 699 443	2 759 939

¹⁾ Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-Dec 2016
Ingående eget kapital	891 654	775 355	856 306	743 923	743 923
Periodens resultat	6 428	50 591	57 776	86 023	132 383
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	6 428	50 591	57 776	86 023	132 383
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission	0	0	0	0	0
Apportemission	0	0	0	4 000	4 000
- emissionskostnader	0	-394	0	-394	0
Utdelning ¹⁾	0	-4 000	-16 000	-12 000	-24 000 ²⁾
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-4 394	-16 000	-8 394	-20 000
Utgående eget kapital	898 082	821 552	898 082	821 552	856 306

¹⁾ Hela utdelningen på Bolagets preferensaktier som beslutades på årsstämman i maj 2017 skuldförs i balansräkningen Q2. Denna princip infördes i Q3 2016.

²⁾ Innefattar skuldförd ej utbetald utdelning om 8 mkr, tidigare perioder har utdelning redovisats i takt med att den utbetalas.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016	Rullande 12 månader
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat ¹⁾	34 104	68 910	142 192	132 020	212 723	222 895
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-12 350	-44 893	-75 360	-69 356	-129 053	-135 057
Betald ränta	-15 221	-12 143	-44 598	-27 843	-42 096	-58 851
Betald skatt	-3 237	-2 867	-12 139	-12 013	-12 877	-13 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 296	9 007	10 095	22 808	28 697	15 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändringar rörelsefordringar	612	-2 847	-9 472	-2 746	-4 190	-10 916
Förändringar rörelseskulder	6 282	7 369	15 012	-4 791	-4 864	14 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 190	13 529	15 635	15 271	19 643	20 007
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-62 230	-479 189	-171 203	-178 267	-486 253
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3 012	770	95 026	20 059	20 059	95 026
Investering i befintliga fastigheter	-6 236	-4 667	-26 788	-15 704	-25 997	-37 081
Övriga materiella anläggningstillgångar	72	-322	-124	-467	-542	-199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 152	-66 449	-411 075	-167 315	-184 747	-428 507
Finansieringsverksamheten						
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-12 000	-12 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	109	-263	128	-826	-766	188
Upptagna lån	0	175 000	551 265	404 475	407 342	554 132
Amortering/lösen av lån	-6 481	-5 346	-216 732	-66 396	-71 072	-221 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 372	165 391	322 661	325 253	319 504	316 912
Periodens kassaflöde	-3 334	112 471	-72 779	173 209	154 400	-91 588
Likvida medel vid periodens början	118 967	94 750	188 412	34 012	34 012	207 221
Likvida medel vid periodens slut	115 633	207 221	115 633	207 221	188 412	115 633

¹⁾ Efter ej likvidpåverkande poster.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	15 608	17 512	19 257
Administrationskostnader	-37 409	-30 653	-39 258
Rörelseresultat	-21 801	-13 141	-20 001
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14 994	15 136	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25 267	-9 840	-17 114
Resultat efter finansiella poster	-32 074	-7 845	-17 609
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	-	-	4 860
Resultat före skatt	-32 074	-7 845	-12 749
Uppskjuten skatt	-	-341	2 396
Periodens resultat	-32 074	-8 186	-10 353

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	406	466	476
Finansiella anläggningstillgångar	340 958	347 156	340 908
Koncernfordringar	864 034	680 322	784 084
Kortfristiga fordringar	23 113	9 611	5 761
Kassa och bank samt spärrade medel	5 387	150 567	132 228
SUMMA TILLGÅNGAR	1 233 898	1 188 122	1 263 457
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	154 582	154 582	154 582
Fritt eget kapital	388 996	460 224	437 071
Räntebärande skulder	441 817	343 900	343 900
Skulder till koncernföretag	221 360	216 585	304 085
Övriga skulder	27 143	12 831	23 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 233 898	1 188 122	1 263 457

AMASTENS AKTIER

Sedan den 8 juli 2016 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2017-09-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Ålandsbanken i ägares ställe	26 393 959	1 498	26 395 457	17,5 %	17,6 %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7 %	16,8 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 672 836	-	13 672 836	9,1 %	9,1 %
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	-	10 000 000	6,7 %	6,7 %
Kvalitena AB	9 152 308	-	9 152 308	6,1 %	6,1 %
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	4 929 753	-	4 929 753	3,3 %	3,3 %
Försäkringsbolaget Avanza	4 058 770	136 739	4 195 509	2,8 %	2,7 %
Norda ASA	3 000 000	-	3 000 000	2,0 %	2,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 258 929	45 860	2 304 789	1,5 %	1,5 %
SIX SIS AG, W8IMY	2 201 786	-	2 201 786	1,5 %	1,5 %
Summa	100 721 869	184 097	100 905 966	67,2 %	67,4 %
Övriga	48 737 136	615 903	49 353 039	32,8 %	32,6 %
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	100,0 %	100,0 %

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför. Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 10 november 2017

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr. 556580-2526

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Amasten Fastighets AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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 International Standards on Auditing 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 november 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta den existerande portföljen. Utgångspunkten för räntekostnaderna är låneportföljen per den 30 september.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

I nuvarande intjäningsförmåga har Bolaget utgått från portföljen som den såg per 10 november. Till den existerande portföljen har intäkter och kostnader på helårsbasis för det annonserade men ännu ej tillträdade förvärvet i Sundsvall för 130 mkr lagts till. Intäkter och kostnader på helårsbasis hänförliga till de annonserade men ej frånträdade avyttringarna av Slepner 6 i Helsingborg för 155 mkr samt Härnösandsbeståndet för 235 mkr har tagits bort.

Intjäningsförmåga per 10 november, 2017 publicerad 10 november 2017

	Mkr
Hyresintäkter	266
Fastighetskostnader	-115
Driftsöverskott	151
Direktavkastning	5,3 %
Administrationskostnader	-36
Rörelseresultat (EBITA)	115
Finansnetto	-60
Förvaltningsresultat	55
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	39
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,25



DEFINITIONER

Förvaltningsresultat och EPRA NAV har valt som alternativa nyckeltal då de är nyckeltal som företagsledningen och branschen följer. Förvaltningsresultatet ger en bild över bolagets löpande resultat. EPRA NAV är ett nyckeltal som utvisar ett substansvärde anpassat för fastighetsbolag. EPRA är en organisation för fastighetsbolag som tagit fram detta nyckeltal.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar $(IB+UB)/2$ under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång med direkt eller indirekt pant i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital efter avräkning av preferensaktiekapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång. Preferenskapitalet motsvarar antalet preferensaktier multiplicerat med emissionskurs om 250 kronor per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med år 2005.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

Resultat och periodens resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före skatt efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital för stamaktier enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljens yta till 65 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

AFFÄRSIDÉ

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 4 miljarder kronor. En större portfölj medför också ett större och stabilare underliggande kassaflöde som i sig underlättar kreditfinansiering och kapitalanskaffningar.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Balansering av risk genom en blandning av sektorer och städer.
- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflöden och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 10-12 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.
- Notering på Nasdaqs huvudlista.

STRATEGI

Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader. Därmed skapas starka kassaflöden och god värdetillväxt över tid.

Geografisk strategi

Amasten ska växa vidare med fokus på orter som bildar kluster runt större högskole- och regionstäder inom de existerande regionerna Syd, Mitt och Norr. Det innefattar dels att förtäta fastighetsbeståndet i vissa befintliga orter, dels överväga förvärv i nya orter inom våra regioner. Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Region Syd (37 procent) utgjordes per sista juni av ett flertal orter i Skåne, Småland och Blekinge med störst bestånd i Ronneby. Region Mitt (46 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (17 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sundsvall där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter så att portföljen till ungefär två tredjedelar utgörs av bostäder och den övriga tredjedelen av lokaler.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
Box 240 46
104 50 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

KALENDARIUM

2018-02-16	Bokslutskommuniké 2017
2018 vecka 15	Årsredovisning 2017
2018-05-09	Delårsrapport januari – mars
2018-05-17	Årsstämma
2018-08-24	Delårsrapport mars – juni
2018-11-16	Delårsrapport juli – september
2019-02-22	Bokslutskommuniké 2018

AKTIEINFORMATION

Aktieinformation
Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

Jan-Erik Højvall
VD
janerik.hojvall@amasten.se
070-553 80 04

Martin Sersé
CFO
martin.serse@amasten.se
073-349 66 17

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 2017 kl. 07.00 CET.





Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12

114 39 Stockholm, Postadress: Box 240 46, 104 50 Stockholm

Tel: 020-210 575

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se