

Pressmeddelande den 22 februari 2019

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

### Stendörren Fastigheter AB (publ)

#### Januari-december 2018 (2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 19% till 537 miljoner kronor (453) och driftnettot ökade med 12% till 355 miljoner kronor (316).
- Förvaltningsresultatet ökade till 174 miljoner (161). Rensat för engångsposter hänförliga till uppköpserbjudandet på Stendörren ökade förvaltningsresultatet med 18% till 190 miljoner kronor.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 145 miljoner kronor (215) motsvarande 5,18 kronor per aktie (7,77).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 326 miljoner kronor (353), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.
- Periodens resultat ökade med 6% till 419 miljoner kronor (396) motsvarande 15,00 kronor per aktie (14,32).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i verksamheten.

#### Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren omfattande samtliga A- och B-aktier i bolaget. Vid det tillfället hade avtal ingåtts med fem av Stendörrens aktieägare (bl. a Kvalitena AB), om aktieförvärv omfattande totalt 26,1% av aktierna och 50,0% av rösterna i bolaget. Vid utgången av året hade ytterligare aktieägare accepterat erbjudandet varvid EQT Real Estate kontrollerade 57,2% av rösterna och 39,0% av kapitalet i bolaget.
- I en tilläggsemission till befintlig obligationsram emitterades icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor.
- Under kvartalet förvärvades totalt nio fastigheter i Västerås, varav åtta från Castellum och en från en privat säljare, till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om 381 miljoner kronor.
- Två fastigheter i Uppsala och en i Enköping förvärvades till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 140 miljoner kronor.
- Därtill förvärvades en fastighet i Åkerby industriområde i Täby till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 miljoner kronor.
- En fastighet i Järfälla såldes till Corem till ett överenskommet fastighetsvärde om 325 miljoner kronor.

- Coop Logistik AB förlängde sitt hyresavtal i GreenHub Bro till och med 31 december 2022, på i allt väsentligt oförändrade villkor.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 23 januari avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid två nya styrelseledamöter, Henrik Orrbeck och Anders Tägt, tillträdde som ledamöter och Jenny Wärmé, Hans Runesten och Knut Pousette lämnade styrelsen. Seth Lieberman utsågs till ny styrelseordförande och efterträder därmed Knut Pousette på den positionen.
- Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren. Nicander ersätter Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.
- Stendörren växer ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.

*”Periodens resultat efter skatt uppgick till 419 miljoner kronor, en ökning med 6% jämfört med föregående period i fjol. Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheter med ett fastighetsvärde om 603 miljoner och Veddesta 2:43 med flera såldes till ett fastighetsvärde om 367 miljoner. Förvaltningsresultatet summerade för året till 174 miljoner kronor. Rensat för engångskostnader i samband med EQT’s bud på bolaget ökade förvaltningsresultatet med 18% jämfört med föregående år.*

*Vårt starka resultat är en effekt av det ökade driftnettot som uppgick till 355 miljoner kronor (en ökning med 12 procent), vilket tillsammans med det aktiva arbetet i projektportföljen bidrar till en positiv värdeförändring i vårt fastighetsbestånd. Värdeförändringen uppgick till 326 miljoner kronor för perioden. Våra finansiella mål avseende avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet uppfyller vi väl.*

*Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation som nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till cirka 14% av balansräkningen vilket genererar hög avkastning på eget kapital och står för en betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet är till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser fortsatt hög efterfrågan. Denna ökade efterfrågan på logistiklokaler är till stor del hänförlig till Stockholmsregionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den snabbt växande e-handeln. Bolaget ser stora möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen med betydande potential att generera avkastning överstigande bolaget långsiktiga avkastningskrav. Därför har styrelsen beslutat att föreslå årsstämman att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.*

*Sammanfattningsvis står Stendörren väl rustat för kommande expansion och med en ny aktiv huvudägare i ryggen ser jag fram emot att, tillsammans med våra engagerade medarbetare, bygga vidare på Stendörrens framgångar.*

Mikael Nicander, Verkställande Direktör

För mer information, vänligen kontakta: Mikael Nicander, verkställande direktör. Telefon 08-518 331 01, [mikael.nicander@stendorren.se](mailto:mikael.nicander@stendorren.se) eller Magnus Sundell, CFO, Telefon 08-518 331 02, [magnus.sundell@stendorren.se](mailto:magnus.sundell@stendorren.se), eller besök [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

*Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2019 kl. 07.00 CET.*

**Stendörren Fastigheter AB (publ)**

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, (Ticker STEF-B) som äger, utvecklar och förvaltar lokaler som gör skillnad. Det betyder att vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med konkurrenskraftiga hyror, främst i Storstockholm och Mälardalen.*

För mer information om Stendörren Fastigheter AB (publ), se: [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)