

DELÅRSRAPPORT Q2

JANUARI – JUNI 2016

AMASTENS LÖNSAMMA TILLVÄXT FORTSÄTTER

Kvartalet april – juni 2016

- Hyresintäkterna ökade till 59,6 mkr (37,4).
- Driftsöverskottet ökade till 32,7 mkr (19,8).
- Förvaltningsresultatet ökade till 12,5 mkr (7,6).
- Periodens resultat uppgick till 17,4 mkr (20,6).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 55 procent jämfört med andra kvartalet 2015.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 4,20 kr (3,78 kr), en ökning med 11 procent jämfört med andra kvartalet i fjol och med 3 procent jämfört med första kvartalet.
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 6,0 procent under andra kvartalet och överskottsgraden uppgick till 55 procent.

Perioden januari – juni 2016

- Hyresintäkterna ökade till 115,8 mkr (75,0).
- Driftsöverskottet ökade till 58,3 mkr (33,6).
- Förvaltningsresultatet ökade till 20,6 mkr (11,2).
- Periodens resultat ökade till 35,4 mkr (29,5).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Amasten förvärvade under kvartalet ett bostadsbestånd i centrala Härnösand till ett värde om 95 mkr och en direktavkastning på drygt 6 procent.
- Vidare förvärvades två fastigheter med långt hyresavtal till 2029 i Åstorp. Fastighetsvärdet uppgick till 50,5 mkr med en direktavkastning om 7,3 procent.
- Under andra kvartalet såldes fastigheter i Eslöv och Perstorp och tidigare meddelade försäljningar i Landskrona och Skärblacka frånträdde. Sammantaget innebär det att Amasten nu lämnat dessa orter som del i renodlingen av beståndet.
- Amasten emitterade ett treårigt icke säkerställt obligationslån om 150 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m +6,00 procent och ett totalt rambelopp om 500 mkr. Obligationen togs efter kvartalets utgång upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Amasten har som ett led i förberedelserna för att få Bolagets aktier noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista upptagits till handel på Nasdaq First North Premier.
- Avtal har tecknats avseende ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde om 186 mkr.

Perioden i korthet, mkr

	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
Hyresintäkter	59,6	37,4	115,8	75,0	169,1
Driftsöverskott	32,7	19,8	58,3	33,6	79,4
Direktavkastning	6,0	6,1	5,5	5,2	5,2
Resultat före skatt	21,3	24,6	45,2	35,6	85,5
Förvaltningsresultat	12,5	7,6	20,6	11,2	25,9
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,06	0,04	0,08	0,03	0,09
Värdoförändringar fastigheter	8,4	16,8	24,1	24,2	59,1
Periodens resultat	17,4	20,6	35,4	29,5	66,4
Resultat per stamaktie, kr	0,09	0,17	0,18	0,22	0,44
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,20	3,78	4,20	3,78	3,92



Amasten växer och förvaltningsresultatet fortsätter att förbättras. Fastighetsportföljen är nu fem procent större jämfört med utgången av första kvartalet och hela 75 procent större jämfört med halvårsskiftet 2015. Förvaltningsresultatet per stamaktie har ökat kraftigt under samma period och visar att tillväxten skett under stigande lönsamhet. Under andra kvartalet emitterade vi en obligation, vilket är ett styrkebesked för Amasten som bolag och ger oss ytterligare förvärvskapacitet. Dessutom har uthyrningsgraden ökat i portföljen.

Under andra kvartalet fortsatte Amasten att utöka sitt bestånd. Dels förvärvades ytterligare ett fint bostadsbestånd i Härnösand, där vi nu börjar nå den kritiska volym vi eftersträvat. Dessutom förtätar vi befintligt bestånd i Blekinge under tredje kvartalet med ännu ett förvärv av en bostadsportfölj i Ronneby.

Amasten är främst fokuserat på bostadsfastigheter i bästa läge på mellanstora orter. I våra bostadslägen i centrum återfinns naturligt en mindre del kommersiella ytor i bottenplan. Det är främst butiker, banker, restauranger och offentligt finansierad verksamhet inom vård och omsorg. Målsättningen är därför alltså att andelen bostäder ska överstiga två tredjedelar av hyresintäkterna. I dagsläget utgörs 65 procent av portföljen av bostäder, men ökar till 66 procent när vi tillträtt förvärvet i Ronneby.

Vidare förvärvades två kommersiella fastigheter i Åstorp med långa hyresavtal till 2029. I stor utsträckning liknar förvärvet en bostadsinvestering, det vill säga låg risk och stabilt kassaflöde, men med en högre direktavkastning än vad bostäder typiskt sett ger. Kassaflödet från fastigheterna ska därför ses som ett komplement som kan finansiera värdehöjande investeringar, men utgör ingen avvikelse från den huvudsakliga inriktningen på bostäder. Därtill har vi sålt ett mindre antal fastigheter som inte geografiskt passade in i portföljen eller som saknade rätt avkastningspotential. Renodlingen fortsätter således.

Förvaltningsresultatet fortsätter att öka, både som en effekt av att portföljen växer och av att den underliggande lönsamheten förbättras. Under de senaste fyra kvartalen har förvärv skett varje kvartal. Under de första tre av dessa skedde förvärv med delvis betalning i nyemitterade stamaktier. Emissionerna har skett i snitt 8 procent under substansvärde men 22 procent över rådande aktiekurs. När vi utvärderar detta ser vi att förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning

ökade med 55 procent jämfört med andra kvartalet 2015, det vill säga före de genomförda apportemissionerna. Därtill har substansvärdet per stamaktie ökat med 11 procent, trots en utspädning på cirka 50 procent under perioden. Således har strategin att förvärva genom delvis betalning i nyemitterade aktier varit lönsam för både gamla och nya aktieägare.

I förvaltningen har vi ökat renoveringstakten och totalt har 43 bostäder renoverats under kvartalet. Renoveringarna har medfört att uthyrningsgraden ökat något och vi räknar med att höja den ytterligare under året genom att renovera och hyra ut återstående tomställda lägenheter och en del kommersiella vakanser. Förbättringar i både intäkter och kostnader avspeglas i förbättrad direktavkastning och överskottsgrad. Värdeökningarna fortsätter i den stabila takt som avspeglar vårt förädlingsarbete och är stark för de orter vi verkar i.

På kreditsidan är läget gynnsamt. Det låga ränteläget ser ut att bestå under lång tid och kreditillgången för bostadsinvesteringar är stabil. Amasten emitterade i juni ett treårigt icke säkerställt obligationslån om 150 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m +6,00 procent, med ett totalt rambelopp om 500 mkr. Emissionen är ett bevis på att Amastens stigande förtroende och möjliggör fortsatta förvärv under hösten.

De tidigare meddelade planerna på en notering på Nasdaq's huvudlista under 2017 ligger fast och förberedelserna fortsätter. I juli började Amastens aktier handlas på First North Premier, vilket är en kvalitetssäkring och ett delmål i dessa förberedelser. Målet att bli dubbelt så stora under treårsperiod kvarstår och jag ser en spännande utveckling framför mig för Amasten och dess aktieägare.

Stockholm, i augusti 2016

David Dahlgren
Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

ANDRA KVARTALET OCH FÖRSTA HALVÅRET 2016

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick i andra kvartalet till 59,6 mkr (37,4). Första halvårets hyresintäkter uppgick till 115,8 mkr (75,0). Ökningen består till största delen av förvärvade fastighetsbestånd, men även borttagna rabatter, nyuthyrning och minskade vakanser. Ett fastighetsbestånd i Härnösand samt en tryckerifastighet i Åstorp tillträdde under kvartalet. Under kvartalet frånträdde två fastigheter i Eslöv, tre fastigheter i Landskrona, två fastigheter i Skärblacka, samt en fastighet i Perstorp, vilket påverkade hyresintäkterna negativt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 26,9 mkr (17,6) respektive 57,5 mkr (41,3) under första halvåret. De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna med 4 mkr.

Andra kvartalet har säsongsmässigt lägre kostnader än första kvartalet avseende framförallt uppvärmning. Bolaget har fortsatt stort fokus på kostnadsbesparingsåtgärder framförallt på mediasidan och har kunnat fortsätta sänka driftskostnaderna per kvm på jämförbart bestånd.

Fastighetskostnaderna uppgick till 95,3 kr/kvm (97,1).

Driftsöverskott

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 32,7 mkr (19,8) samt 58,3 mkr (33,6) för första halvåret. Ökningen av kostnader och driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet. Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna för värme och el främst av säsongsmässiga skäl. Åtgärder för att minska taxebundna kostnader har också burit frukt och även rensat för säsongsvariationer har Bolaget lyckats sänka kostnaderna. Överskottsgraden uppgick till 55 procent (53).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg till 12,5 mkr (7,6) respektive 20,6 mkr (11,2) under första halvåret. Ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 10,7 mkr (7,2). Andra kvartalet är säsongsmässigt det dyraste administrativa kvartalet som bland annat belastats av kostnader för årsredovisning och årsstämma.

	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	5,7	2,8	1,0	4,1	3,7

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -9,3 mkr under andra kvartalet (-4,8) samt -17,4 mkr (-9,6) för första halvåret. För kvartalet uppgick räntekostnaderna till 9,5 mkr (4,9) samt -17,7 mkr (-9,8) för första halvåret. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. Snitträntorna har ökat något främst till följd av den icke säkerställda obligation som bolaget emitterade i juni.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 238 mkr (1 285). Ökningen beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Värdeuppgången för kvartalet uppgick till 8,9 mkr (15,4) eller 0,4 procent. Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

Periodens resultat

Resultatet för kvartalet minskade något till 17,4 mkr (20,6) på grund av lägre positiva värdeförändringar jämfört med föregående år, något som till stor del kompenseras med ett starkare förvaltningsresultat. För första halvåret uppgick resultatet till 35,4 mkr (29,5).

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,1 mkr (4,1) för kvartalet respektive 1,7 mkr (-0,5) för första halvåret 2016. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till 73,0 mkr (-1,8), förändringen beror främst på ökning av lån med obligationsemission om 150 mkr, genomförda förvärv, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. För första halvåret 2016 uppgick kassaflödet till 60,8 mkr (-17,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 94,8 mkr (43,1).

Nyckeltal i urval

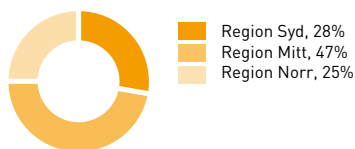
	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Aktierelaterade, kr per aktie						
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	98 843 303	149 078 053	98 843 303	113 246 457	138 363 832
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,06	0,04	0,08	0,03	0,09	0,14
Periodens resultat per stamaktie	0,09	0,17	0,18	0,22	0,44	0,41
Antal stamaktier per periodens slut*	149 459 005	98 843 303	149 459 005	98 843 303	148 316 148	149 459 005
Eget kapital, kr/stamaktie	3,85	3,57	3,85	3,57	3,67	3,85
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,20	3,78	4,20	3,78	3,92	4,20
Börskurs per bokslutsdagen	3,26	2,58	3,26	2,58	2,99	3,26
Fastighetsrelaterade						
Antal kvadratmeter	280 111	181 133	280 111	186 133	251 435	280 111
Hysesvärde helår, kr/kvm	903	824	903	824	920	903
Hysesintäkter helår, kr/kvm	858	757	858	757	879	858
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	95	92	95	92	96	95
Överskottsgrad, %	55	53	50	45	47	50
Redovisat värde, kr/kvm	7 990	7 093	7 990	7 093	7 848	7 990
Antal fastigheter	183	64	183	64	174	183
Uthyrningsbar yta	280 111	181 133	280 111	186 133	251 435	280 111
Direktavkastning, %	6,0	6,1	5,5	5,2	5,2	5,2
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	45	42	73	60	103	126
Finansiella						
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv						
Räntetäckningsgrad, %	231	254	216	215	214	215
Soliditet, %	33	41	33	41	37	33
Skuldsättningsgrad, ggr	2,04	1,44	2,04	1,44	1,73	2,04
Belåningsgrad, %	62	54	62	54	58	62
Belåningsgrad (netto), %	61	53	61	53	58	58
Belåningsgrad, fastigheter, %	66	56	66	56	60	66

* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

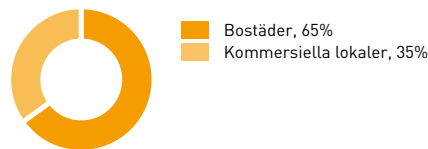
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 2 238 mkr vid andra kvartalets utgång. Det är en ökning med 105 mkr jämfört med föregående kvartal och en ökning med 953 mkr jämfört med utgången av motsvarande kvartal föregående år. Under kvartalet avyttrades och frånträdde två fastigheter i Eslöv, tre fastigheter i Landskrona, två fastigheter i Skärblacka samt en fastighet i Perstorp. Under kvartalet tillträdde samtidigt två fastighetsbestånd, ett bostadsbestånd i Härnösand och två kommersiella lokaler i Åstorp.

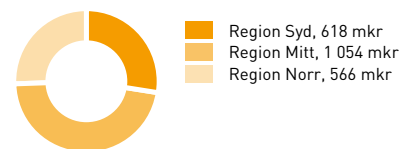
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även 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 180 fastigheter med en total uthyrbar area om 280 000 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 146 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 5 mkr och 141 mkr avser förvärv av nya fastigheter, samtidigt har fastigheter för 53 mkr avyttrats. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 2 238 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till 65 procent av bostäder, fördelat på

2 754 lägenheter. I samband med förvärven i juni 2014 lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier.

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Vid halvårsboks slutet görs desktop-värderingar av samtliga fastigheter av externa värderare. Värdebedömningen vid kvartalsboksluten görs internt där de ingående parametrarna stäms av med externa värderare. Värderingarna vid kvartalsboksluten föranleder därför oftast endast mindre förändringar som mestadels beror på tydligt förändrade förutsättningar avseende avkastningskrav och kassaflöden för fastigheterna.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %
Syd	39	66 579	953	71	29
Mitt	114	132 373	1104	65	35
Norr	30	81 159	697	62	38
Totalt	183	280 111	2 754	65	35

Region	Hyresvärde, kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	63 056 672	947	94,3	94,8	617 500	28
Mitt	117 179 454	885	91,1	94,7	1 054 200	47
Norr	72 662 142	895	92,0	95,6	566 400	25
Totalt	252 898 268	903	92,2	95,0	2 238 100	100

Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Härnösand som förvärvades i december 2014 som värderats av NAI Svefa. Avkastningskraven har fortsatt sjunka under kvartalet, dock ej i samma takt som de senaste kvartalen. Som helhet har därför värdena ökat med cirka 0,4 procent.

Bolaget ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämförbara orter där Bolaget är aktivt. Se marknadsanalysen nedan.

Fastighetsmarknaden, Q2 2016 av Nordier Property Advisors

Den svenska ekonomin är inne i en högkonjunktur och underliggande konjunkturindikatorer pekar mot att ekonomin kommer att vara fortsatt stark den närmaste tiden. Dock har konjunkturindikationerna försvagats under våren samtidigt som den politiska och finansiella oron har ökat, särskilt efter utfallet i omröstningen om Brexit. Samtidigt har underliggande makroekonomisk fundamenta för fastighetsmarknaden förstärkts, bland annat genom att Riksbanken har skjutit fram prognosticerade räntehöjningar ytterligare, vilket innebär att den rådande lågräntemiljön väntas bestå under många år framöver.

För den svenska fastighetsmarknaden håller de långsiktigt positiva fundamentala drivkrafterna i sig med låg inflation och extremt låga räntor, vilket gör att stora institutionella investerare tvingas söka mer riskfyllda placeringar så som aktier och fastigheter. Både fastighetsbolagen på börsen och den direkta fastighetssektorn har haft en mycket positiv utveckling under den senaste 12-månadersperioden. Omsättningsvolymen på fastighetsmarknaden var cirka 100 miljarder kronor det första halvåret i år, vilket är det starkaste halvåret någonsin. Många olika aktörer letar efter alternativ till räntepaceringar och fastigheter har fått en stor del av detta kapital. I samband med Storbritanniens omröstning om deras EU-medlemskap har det dock ryktats om en lite svalare bankmarknad, därtill var obligationsmarknaden något svalare i början av året, något som främst kan få effekter på fastigheter i lite sämre lägen som ej efterfrågas i lika hög grad av institutioner.

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 och Coop, 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.

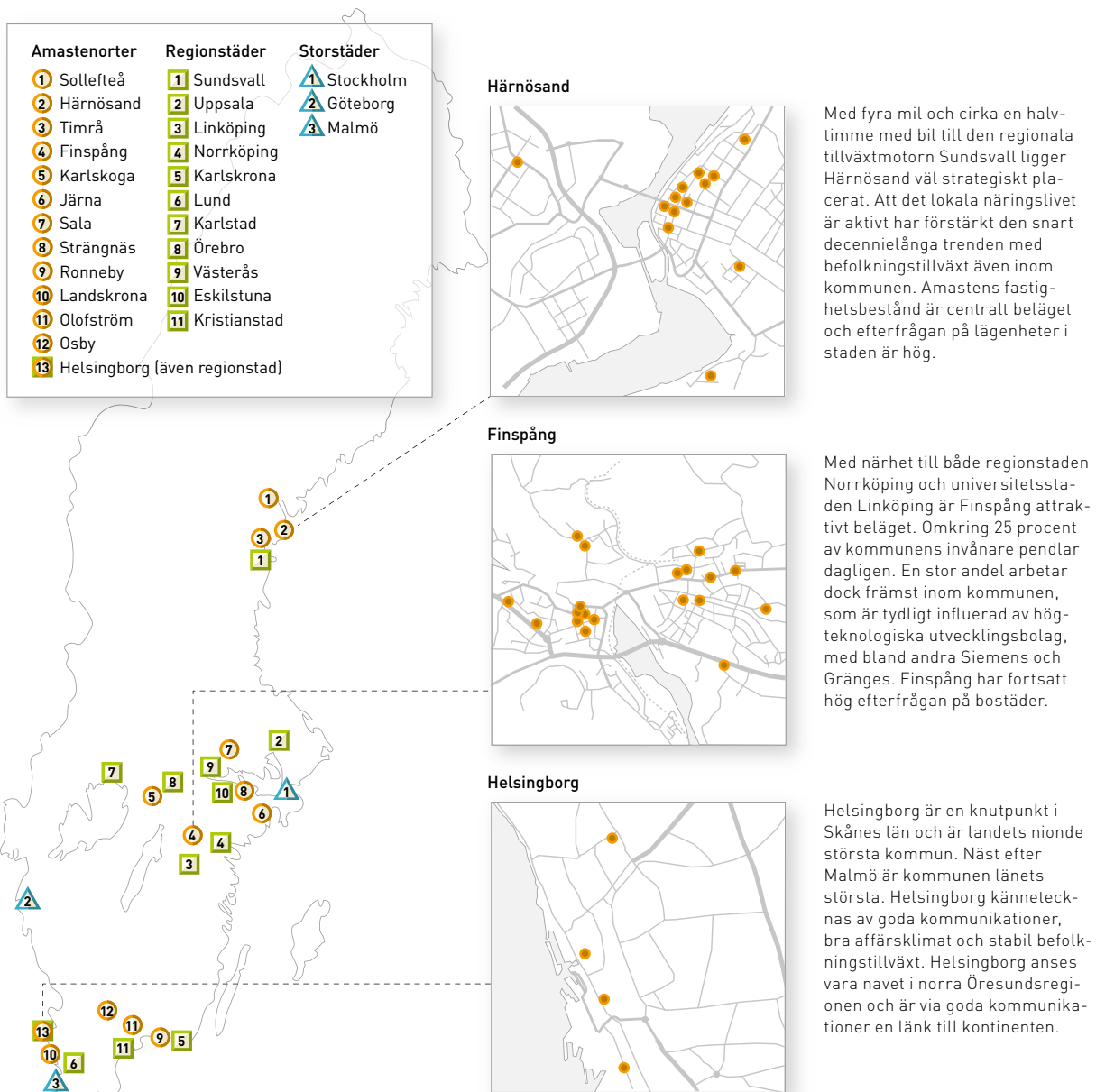
Segmentsinformation

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

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-Dec 2015
Hyresintäkter					
Region Syd	14 892	10 647	30 849	21 445	50 015
Region Mitt	23 777	22 056	53 025	43 552	93 614
Region Norr	20 934	4 662	31 928	9 961	25 486
Totalt	59 604	37 365	115 803	74 958	169 115
Fastighetskostnader					
Region Syd	-6 893	-4 763	-15 191	-11 625	-30 320
Region Mitt	-9 187	-9 008	-24 727	-21 462	-39 777
Region Norr	-10 818	-3 821	-17 627	-8 251	-19 660
Totalt	-26 897	-17 592	-57 544	-41 338	-89 757
Driftsöverskott					
Region Syd	7 999	5 884	15 658	9 820	19 695
Region Mitt	14 590	13 048	28 298	22 090	53 837
Region Norr	10 118	841	14 303	1 710	5 826
Totalt	32 707	19 773	58 259	33 620	79 358

STRATEGI FÖR AVYTTRINGAR OCH FÖRVÄRV

Amasten kommer under de kommande åren att vara nettoköpare av fastighetsbestånd. Samtidigt planerar bolaget att avyttra fastigheter som inte är optimala för beståndets helhet. Strategier för både förvärv och avyttring har geografi och demografi som ledstjärnor, samtidigt som bolaget framgent även har som ambition att två tredjedelar av beståndet ska vara bostadsfastigheter.



Avyttringar

Försäljningar är främst aktuella där Amasten upplever att fastigheter har demografiska eller geografiska avvikelser i förhållande till resterande del av beståndet. Fastigheter där bolaget bedömer att direktavkastningen är för låg givet risken eller där det finns en teknisk skuld som inte bedöms kunna åtgärdas till en skälig kostnad kan också komma att bli aktuella för avyttring.

Under andra kvartalet såldes både fastigheten i Perstorp och två fastigheter i Eslöv, sammantaget innebär det att Amasten nu lämnat dessa orter samt Landskrona och Skärblacka, som också frånträdde under kvartalet.

Förvärv

Primärt avser Amasten att förstärka bostadsbestånd i befintliga regioner. Det ger bolaget fortsatta skal fördelar och ökar förvaltningsrationaliteten.

Inom regionerna är befintliga orter prioriterade och Amasten eftersträvar fortsatt att ha mycket fördelaktiga mikrolägen. Nya orter kan komma att bli aktuella givet att det potentiella förvärven avser tillräckligt stora portföljer och passar in i den övergripande strategin, där målet är två tredjedelar bostäder. För att en ort ska vara attraktiv för

Amasten bör den ha ett invånarantal som överstiger 20 000 personer och ha stabil befolkningsutveckling, en fördragen egenskap är även att orten erbjuder attraktiva pendlingsmöjligheter till residens- eller storstäder genom bra bil- eller tågförbindelser.

Under kvartalet är förvärvet Härnökusten, bostadsfastigheter i centrala Härnösand, ett optimalt exempel på ett förvärv som Amasten vill göra.

Avkall från den övergripande strategin kommer att i undantagsfall kunna ske när bolaget upplever villkoren som speciellt fördelaktiga.

Under innevarande kvartal, är de två kommersiella fastigheterna i Åstorp som förvärvades, bra exempel på när ett förvärv isolerat inte ryms under Amastens övergripande strategi, men ändå är rationellt för bolaget att genomföra.

Hos de två förvärvade kommersiella fastigheterna finns ett långt hyresavtal med en stark hyresgäst och samtidigt som förvärvet kompletterar det befintliga beståndet i region Syd (cirka två mil från centrala Helsingborg). I stor utsträckning liknar investeringen en bostadsinvestering med låg risk och stabilt kassaflöde. Fastigheterna har en bedömd direktavkastning på höga 7,3 procent.



FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2016 till 775 mkr eller 3,85 kr per aktie. Soliditeten uppgick till 32,8 procent vid kvartalets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 94,8 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till mkr 1 469 (1 301). Låneportföljen uppgår till 1 300 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder är en säljarrevers, som erhållits i samband med förvärven det senaste året, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om 150 miljoner kronor som emitterades i juni 2016 med förfall i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna har 404 mkr en kreditbindningstid på upp till och med december 2016. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen. Vid utgången av det andra kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 62 procent

och på fastighetsnivå på 66 procent. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 231 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,75 procent.

Räntebindning och kreditbindning

Amasten har idag lån uppgående till 1 083,5 mkr med räntebindning kortare än ett år. Av dessa lån är 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande banklån har en räntebindning som löper till 2017 och 2018. Genomsnittlig räntebindning uppgår till cirka sju månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt ca 2,5 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 obligationslån i juni 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.

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2016	403 607 943	2,01	1 083 485 480	2,78
2017	486 090 972	2,25	345 481 888	2,57
2018	265 378 555	2,23	39 664 102	2,57
2019	182 340 000	6,22	-	-
2020	27 504 000	2,15	-	-
>2020	103 710 000	2,98	-	-
Summa/Snitt	1 468 631 470	2,72	1 468 631 470	2,72

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	3,74	-0,852

HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Finansiella mål är oförändrade jämfört med föregående kvartal.

NYCKELHÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

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

Amasten ingick under kvartalet avtal om förvärv av Härnökusten, ett bostadsbestånd i centrala Härnösand. Transaktionen skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 95 mkr. Tillträde skedde under kvartalet.

Amasten emitterade ett treårigt icke säkerställt obligationslån om 150 mkr med förfall i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr.

Förändringar i Amastens styrelse. Styrelseledamoten Gert Persson avgick på egen begäran i samband med årsstämman. Styrelsen består nu av Rickard Backlund, Christian Hahne, Elias Georgiadis, Elisabeth Norman, Veronika Sjödin och Ulf Nilsson som tillträdde under kvartalet.

Två fastigheter Eslöv såldes och frånträdde under kvartalet. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen är 14,0 mkr, vilket motsvarar 3,7 procent över senaste värderingen vid kvartalsskiftet.

Tre fastigheter i Landskrona avyttrades under kvartalet

Två fastigheter i Skärblacka frånträdde under kvartalet.

Amasten tecknade avtal om förvärv och tillträde två fastigheter med långt hyresavtal i Åstorp. Transaktionen skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 50,5 mkr. Fastigheterna har en bedömd direktavkastning om 7,3 procent.

En fastighet i centrala Perstorp har sålts och frånträtts. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen är 20,0 mkr, vilket motsvarar den senaste värderingen vid årsskiftet.

NYCKELHÄNDELSER EFTER ANDRA KVARTALET

Amasten har som ett led i förberedelserna för att få Bolagets aktier noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista upptagits till handel på Nasdaq First North Premier.

Avtal tecknades om förvärv av ett fastighetsbestånd i Ronneby om 186 mkr.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 36 personer totalt i koncernen varav 15 är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).



Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under första halvåret till 11,5 mkr (7,0) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägdes per 30 juni till cirka 8,4 procent av Melitho AB, Sedan första januari 2015 har Amasten inga avtal med bolag inom Melitho koncernen, då det tidigare förvaltningsavtalet med SEM-System Fastighets AB upphörde. Amasten har per den 30 juni 2016 fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om drygt en mkr.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2015. I de fall referenser görs till verksamheten före första juli 2014 ombuds 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.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2015 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 2015 som finns tillgänglig på www.amasten.se

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015.

Om First North Premier

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. 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	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	59 604	37 365	115 803	74 958	169 115	209 960
Fastighetskostnader	-26 897	-17 592	-57 544	-41 338	-89 757	-105 963
Driftsöverskott	32 707	19 773	58 259	33 620	79 358	103 997
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-402	1 317	-402	1 317	1 041	-678
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	8 856	15 446	24 463	22 897	58 063	59 629
Förvaltnings- och administrationskostnader	-10 690	-7 204	-20 000	-12 645	-30 726	-38 081
Övriga rörelseintäkter	196	0	229	0	0	229
Rörelseresultat	30 667	29 332	62 549	45 189	107 736	125 096
Finansiella poster						
Finansiella intäkter	-28	0	5	0	26	31
Finansiella kostnader	-9 503	-4 940	-17 700	-9 751	-22 784	-30 733
Värdförändringar derivat, orealiserade	197	172	348	195	521	674
Finansnetto	-9 334	-4 768	-17 347	-9 556	-22 237	-30 028
Resultat före skatt	21 333	24 564	45 202	35 633	85 499	95 068
Skatt	-3 903	-3 985	-9 770	-6 160	-19 142	-22 752
Periodens resultat	17 430	20 579	35 432	29 473	66 357	72 316
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	17 430	20 579	35 432	29 473	66 357	72 316
Förvaltningsresultat före skatt	12 486	7 629	20 564	11 224	25 874	35 214
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	8 486	3 629	12 564	3 224	9 874	19 214
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	13 430	16 579	27 432	21 473	50 357	56 316
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,06	0,04	0,08	0,03	0,09	0,14
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning	0,09	0,17	0,18	0,22	0,44	0,41
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning	0,09	0,17	0,18	0,22	0,44	0,41

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 238 100	1 284 700	1 973 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 421	778	3 036
Summa anläggningstillgångar	2 241 521	1 285 478	1 976 236
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 848	5 947	3 929
Övriga fordringar	8 908	10 214	14 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 099	2 523	1 666
Likvida medel	94 750	43 113	34 012
Summa omsättningstillgångar	117 605	61 797	54 165
SUMMA TILLGÅNGAR	2 359 126	1 347 275	2 030 401
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	774 961	552 820	743 923
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	51 377	19 556	36 315
Långfristiga räntebärande skulder	1 437 494	710 222	1 158 472
Derivat	852	1 527	1 201
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 589	598	2 152
Summa långfristiga skulder	1 491 312	731 903	1 198 140
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	31 137	12 134	16 614
Leverantörsskulder	12 409	10 561	15 625
Övriga skulder	10 524	11 380	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 783	28 477	40 099
Summa kortfristiga skulder	92 853	62 552	88 338
Summa skulder	1 584 165	794 455	1 286 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 359 126	1 347 275	2 030 401

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	743 923	531 347	531 347
Periodens resultat	35 432	29 473	66 357
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	35 432	29 473	66 357
Transaktioner med bolagets ägare			
Nyemission	0	0	0
Apportemission	4 000	0	162 459
- emissionskostnader	-394	0	-240
Utdelning	-8 000	-8 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-4 394	-8 000	146 219
Utgående eget kapital	774 961	552 820	743 923

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	31 068	29 332	63 110	45 189	107 736	91 879
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-8 856	-15 446	-24 463	-22 897	-58 063	-50 612
Erhållen ränta	0	-1 317	0	-1 317	-1 041	-1 041
Betald ränta	-8 721	-4 906	-15 700	-9 854	-22 758	-17 810
Betald skatt	-2 627	-903	-9 146	-2 924	-3 718	-1 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	10 864	6 760	13 801	8 197	22 156	20 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändringar rörelsefordringar	3 473	-171	101	-568	6 447	6 844
Förändringar rörelseskulder	-12 243	-2 511	-12 160	-8 142	-12 827	-7 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 094	4 078	1 742	-513	15 776	20 367
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-56 273	0	-108 973	-1 010	4 786	5 796
Avyttring av förvaltningsfastigheter	19 289	8 506	19 289	8 506	8 345	8 345
Investering i befintliga fastigheter	-6 244	-6 262	-11 037	-9 000	-16 736	-13 998
Övriga materiella anläggningstillgångar	-111	0	-145	-381	-812	-431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 339	2 244	-100 866	-1 885	-4 417	-288
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-8 000	-8 000	-16 000	-12 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-472	-109	-563	101	1 655	1 445
Upptagna lån	174 475	0	229 475	0	24 500	24 500
Amortering/lösen av lån	-55 773	-4 011	-61 050	-7 189	-48 101	-44 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114 230	-8 120	159 862	-15 088	-37 946	-30 978
Periodens kassaflöde	72 985	-1 798	60 738	-17 486	-26 587	-10 899
Likvida medel vid periodens början	21 765	44 911	34 012	60 599	60 599	43 113
Likvida medel vid periodens slut	94 750	43 113	94 750	43 113	34 012	32 214

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
Nettoomsättning	11 500	7 000	17 566
Administrationskostnader	-19 363	-10 409	-27 686
Rörelseresultat	-7 863	-3 409	-10 120
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 016	0	17 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 080	-17	-7 801
Resultat efter finansiella poster	-2 927	-3 426	32
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	0	0	1 409
Resultat före skatt	-2 927	-3 426	1 441
Uppskjuten skatt	-341	0	0
Periodens resultat	-3 268	-3 426	1 441

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	377	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	347 156	98 985	289 089
Koncernfordringar	630 600	574 417	631 398
Kortfristiga fordringar	16 308	11 942	1 708
Kassa och bank samt spärrade medel	47 858	12 440	2 227
SUMMA TILLGÅNGAR	1 042 299	697 784	924 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	154 582	103 966	153 439
Fritt eget kapital	468 730	363 263	477 554
Räntebärande skulder	169 162	0	71 262
Skulder till koncernföretag	232 852	224 126	213 173
Övriga skulder	16 973	6 429	8 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 042 299	697 784	924 422

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 2016-06-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7	16,8
Melitho	12 500 000	-	12 500 000	8,3	8,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	12 172 836	-	12 172 836	8,1	8,1
Möller & Partners	8 698 045	-	8 698 045	5,8	5,8
Immobilien Nordic AB	7 692 308	-	7 692 308	5,1	5,1
Avanza Pension	5 269 623	129 416	5 399 039	3,6	3,5
Nordnet Pensionsförsäkring	3 761 516	43 871	3 805 387	2,5	2,5
Danske Capital Sverige	3 730 000	76 000	3 806 000	2,5	2,5
Client Long	3 023 137	-	3 023 137	2,0	2,0
Möllerholm Förädling och Förvaltning	2 207 966	-	2 207 966	1,5	1,5
Summa	84 108 959	249 287	84 358 246	56,1	56,2
Övriga	65 350 046	550 713	65 900 759	43,9	43,8
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	100	100

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



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. Avvikelse kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amastens 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 endast den existerande portföljen. Utgångspunkten för räntekostnaderna är länportföljen per den 30 juni justerat för den del av räntan hänförlig till obligationen som emitterades för framtida förvärv och ej för den nuvarande portföljen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 19 augusti, publicerad 2016-08-19

	Mkr
Hysesintäkter	245
Fastighetskostnader	-113
Driftsöverskott	132
Direktavkastning	5,9 %
Administrationskostnader	-34
Rörelseresultat (EBITA)	98
Finansnetto	-35
Förvaltningsresultat	62
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	46
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,31



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 ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 19 augusti 2016

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

DEFINITIONER

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 driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

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.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas 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 och övriga intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie

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.

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Eget kapital i förhållande till totala skulder.

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.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående periods slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding 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

Revisorer

BD0 Mälardalen AB

Box 241 93
 104 51 Stockholm
 Tel: +46 8 120 11 600
 Hemsida: www.bdo.se

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

KALENDARIVM 2016

2016-11-11: Delårsrapport juli - september
 2017-02-16: Bokslutskommuniké 2016

AKTIEINFORMATION

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

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

David Dahlgren
 VD

david.dahlgren@amasten.se
 070-287 64 02

Martin Sersé
 CFO

martin.serse@amasten.se
 073-349 66 17

Denna information är sådan information som Amasten Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 augusti 2016 kl. 07.00 CET.

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,2 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.

AFFÄRSIDÉ

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från högskole- och regionstäder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna.

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 inom en treårsperiod 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 under 2017.

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 (28 procent) utgjordes per sista juni av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (47 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 (25 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sollefteå 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 kommersiella fastigheter.



Amasten Holding 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