BALDER

Pressmeddelande från
FASTIGHETS AB BALDER (publ)
2005-10-10

Balder förvärvar fastigheter

Fastighets AB Balder har förvärvat fastigheter till ett värde om ca 280 Mkr. Fastighetsbeståndet innefattar 16 fastigheter om totalt ca 48.000 kvm varav 67% utgör kommersiella lokaler och 33% bostäder. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Balders region Stor-Göteborg, bl.a. i Trestadsområdet som utgör ca 40% av förvärvad yta. Fastigheterna förvärvas genom att Balderkoncernen förvärvar Bygg-Fast Fastigheter AB med huvudparten av deras fastighetsbestånd. Direktavkastningen bedöms uppgå till ca 8%.

Genom förvärvet ökar Balders uthyrbara yta med 20% till 287.000 kvm. Förvärvet bedöms på helårsbasis tillföra hyresintäkter om ca 32,5 Mkr och öka driftsöverskottet med ca 22 Mkr. Fastigheterna beräknas medföra ett resultattillskott efter finansnetto med ca 12 Mkr.

Av bilagda sammanställning framgår Balders bedömda intjäningsförmåga på årsbasis, dels med tidigare fastighetsinnehav och dels efter detta fastighetsköp.

”Detta blir en bra affär för Balders aktieägare och följer Balders strategi om högavkastande fastighetsinvesteringar” säger VD Erik Selin.

Fastighets AB Balder (publ)

För ytterligare information kontakta VD Erik Selin, tel. 0706-07 47 90

Fastighets AB Balders inriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder äger, efter förvärvet, fastigheter med ett marknadsvärde om ca 2,3 miljarder SEK. Fastigheterna är i huvudsak belägna i närförorter och kranskommuner till storstäderna. Huvudkontoret, som är under uppbyggnad, ligger i Göteborg.

BALDER

Bilaga till pressmeddelande från
Fastighets AB Balder 2005-10-10

Fastighets AB Balders intjäningsförmåga och nyckeltal

I den informationsbroschyr som gavs ut i samband med att Balder bildades redovisades Balders intjäningsförmåga och nyckeltal. Balder redovisar i nedanstående tabell hur dessa data förändras efter förvärvet av fastigheter för 280 Mkr per 2005-10-01.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per aktuell tidpunkt samt bedömda fastighetskostnader. Kostnader för bedömd central administration belastar intjäningsförmågan. I intjäningsförmågan har per juli räntekostnaderna beräknats utifrån en antagen genomsnittlig ränta om 4,0 % per år på räntebärande skulder. Per oktober har räntekostnaderna beräknats utifrån en faktisk nuvarande räntenivå motsvarande ca 3,1 %.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte skall jämställas med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutvecklingen. Balders resultaträkning påverkas också av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet och eventuella kommande fastighetsköp och fastighetsförsäljningar.

Bedömd intjäningsförmåga på årsbasis **MSEK**	Per juli	Per oktober efter förvärv
Hyresintäkter	245	277
Fastighetskostnader	-79	-89
Driftsöverskott	**166**	**188**
Central administration	-10	-15
Rörelseresultat	**156**	**173**
Finansnetto	-62	-55
Resultat efter finansiella kostnader	**94**	**118**

Nyckeltal		
Resultat efter finansiella kostnader per aktie, kr	6,79	8,53
Direktavkastning fastigheter, %	8,2	8,1
Uthyrbar area, tkvm	239	287
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Överskottsgrad, %	68	68

Kommentarer till intjäningsförmågan per oktober 2005:
Central administration har påverkats av engångskostnader i samband med ansökan om åternotering på börsen, bedömda till 5 Mkr.
Finansnettot har beräknats utifrån nuvarande lånestruktur, vilket medför en positiv resultateffekt om 16 Mkr.
Antal aktier uppgår till 13.839.640 efter sammanläggning av aktier 100:1 (omvänd split) 2005-09-28, vilket använts vid beräkning av resultat per aktie i båda kolumnerna.