



PRESSINFORMATION

från Wallenstamkoncernen

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett renodlat fastighetsbolag med sammanlagt cirka 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Göteborg. Koncernen omsätter drygt 1 miljard kronor i hyror och har ett fastighetsvärde om knappt 13 miljarder kronor. Koncernens B-aktier finns noterade på Stockholms fondbörs sedan 1984.

Wallenstam köper kommersiella fastigheter i Göteborg för 1,4 Mdr

Wallenstam utökar sitt fastighetsinnehav i Göteborg genom förvärv av 27 fastigheter från Drott med en total uthyrningsbar yta om 118 422 kvm. Köpeskillingen uppgår till 1,42 Mdr kr, vilket motsvarar en direktavkastning om cirka 7,5 %. Förvärvet förstärker ytterligare Wallenstams position som marknadsledande på lokalmarknaden i Göteborg.

Portföljen

Portföljen omfattar 27 fastigheter, varav 3 tomträtter. Den totala uthyrningsbara ytan är 118 422 kvm och består huvudsakligen av kontor, som står för 61 % av hyresvärdet. Butiker står för 12 % av hyresvärdet. Hyresintäkterna uppgår idag till drygt 137 Mkr per år och den ekonomiska vakansgraden är cirka 10 %. Största enskilda objekt är Kungstorget 1 (Inom Vallgraven 26:9). Se bifogad fastighetslista för komplett förteckning. Fastigheterna tillträdts 31/12 2003.

Effekter för Wallenstam

Genom förvärvet förstärks Wallenstams position som Göteborgs marknadsledande kommersiella aktör. Värdet av bolagets samtliga bostadsfastigheter utgör efter affären 59 % (69) av det totala fastighetsvärdet. Av fastigheternas totala yta utgör bostäder 55 % (62). Wallenstams totala fastighetsbestånd uppgår efter affären till cirka 1 256 000 kvm, med ett bedömt marknadsvärde om 12,7 mdr.

I nedanstående tabell visas Wallenstams bedömda helårssiffror 2003, inkluderat förvärvade fastigheter.*

Nyckeltal	Proforma 2003	2002-12-31
Överskottsgrad %	60,5	54,1
Räntabilitet på synligt eget kapital %	44,2	41,8
Fastigheternas bokförda värde, mkr	9 366	7 224
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 665	10 596
Fastigheternas direktavkastning %	7,2	6,9
Belåningsgrad %	64,3	58,0
Synlig soliditet %	11,5	11,2
Just. soliditet efter uppskjuten skatt %	27,0	29,9
Data per aktie		
Fastighetsvärde enligt värdering	876	679
Synligt eget kapital	76,09	54,09
Substansvärde efter uppskjuten skatt	240	210
Antal aktier i tusental	14 450	15 594

* fastigheter förvärvade av Drott, samt tidigare av Alecta förvärvade fastigheter på Avenyn.

Organisation

I anslutning till fastighetsaffären kommer Wallenstam att genomföra en omorganisation som i korthet innebär att bolaget organiseras i en bostadsdivision och en företagsdivision. Detta för att åstadkomma ett större fokus på respektive marknad. Den nya organisationen gäller från 1 januari 2004.

Måluppfyllelse

I år kommer Wallenstam att uppnå ett förvaltningsresultat om minst 140 Mkr. Därmed har Wallenstam i förtid uppnått samtliga finansiella mål som skulle levereras år 2005. Denna finansiella styrka gör att Wallenstam känner sig moget att ta detta stora steg i bolagets utveckling.

”Bakom beslutet att förstärka Wallenstams kommersiella fastighetsportfölj ligger en stark tro på Göteborgs lokalmarknad. Tack vare förvärvet kommer Wallenstams framtida förvaltningsresultat kunna förbättras med cirka 20 Mkr” säger VD Hans Wallenstam som en kommentar till affären.

”Med bolagets nuvarande finansiella plattform har vi genom förvärvet uppnått en bra balans mellan bostäder och kommersiella fastigheter. Efter ett antal år med en svag konjunktur ser vi nu alltfler tecken på en vändning. Därför bedömer vi att tidpunkten är rätt för att genomföra affären”, säger Hans Wallenstam

Göteborg den 23 oktober 2003

Lennart Wallenstam Byggnads AB

Frågor med anledning av pressmeddelandet besvaras av VD Hans Wallenstam telefon 031-20 00 00, eller av marknads- och informationsdirektör Thomas Dahl telefon 031-20 00 00 alt 0705-17 11 42.

Bilaga: Fastighetssammanställning

Fastighet	Adress	Område	Total yta
Gullbergsvass 1:12	Hamntorget 6	Innerstaden	5 981
Inom Vallgraven 15:3	Södra Hamng. 29, Drottningg. 30	Innerstaden	4 456
Inom Vallgraven 17:13	Västra Hamngatan 8, m fl	Innerstaden	2 802
Inom Vallgraven 23:11	Södra Larmgatan 20, m fl	Innerstaden	3 110
Inom Vallgraven 25:1+4	Kungssportsplatsen 1, m fl	Innerstaden	5 521
Inom Vallgraven 26:8	Grönsakstorget 3, m fl	Innerstaden	4 194
Inom Vallgraven 26:9	Kungstorget 1 m fl	Innerstaden	14 382
Inom Vallgraven 53:14	Lilla Torget 1	Innerstaden	3 197
Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2, m fl	Innerstaden	3 051
Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16	Innerstaden	3 322
Stampen 6:17	Odinsgatan 13, m fl	Innerstaden	7 480
Arendal 5:1	Kärrlyckevägen 24	Arendal	2 398
Biskopsgården 45:1	Ruskvädersgatan 22, m.fl.	Biskopsgården	2 305
Högsbo 5:7	Olof Asklundsgata 25	Högsbo	3 213
Kobbegården 6:169	Datavägen 18	Kobbegården	1 615
Kobbegården 6:55	Datavägen 29	Kobbegården	1 290
Kobbegården 6:731	Ekonomivägen 3-5	Kobbegården	4 251
Kärre 72:33	Tagenevägen 34	Kärre	6 165
Kärre 75:2	Transportgatan 37	Kärre	7 899
Kärre 75:4	Transportgatan 39	Kärre	8 000
Kärre 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Kärre	10 740
Solsten 1:110	Företagsvägen 2	Härryda	2 885
Solsten 1:126	Mölnlycke företagspark	Härryda	0
Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	Härryda	4 953
Tynnered 1:15	Femvägsskålet 4	Tynnered	2 500
Önnered 762:369	Önnereds Brygga 1-17	Önnered	2 711
			118 422

