

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

10 NOVEMBER 2017

SMALL CAP REAL ESTATE SEMINAR

AGENDA

DEL 1 - STENDÖRREN FASTIGHETER

DEL 2 - TREDJE KVARTALET 2017

DEL 3 - FRAMTIDSUTSIKTER

DEL 1

STENDÖRREN FASTIGHETER

STENDÖRREN FASTIGHETER

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom Storstockholm och Mälardalen, med fokus på segmenten lager och lätt industri.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

- Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till minst 2.0x
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till 35 % och aldrig understiga 20%

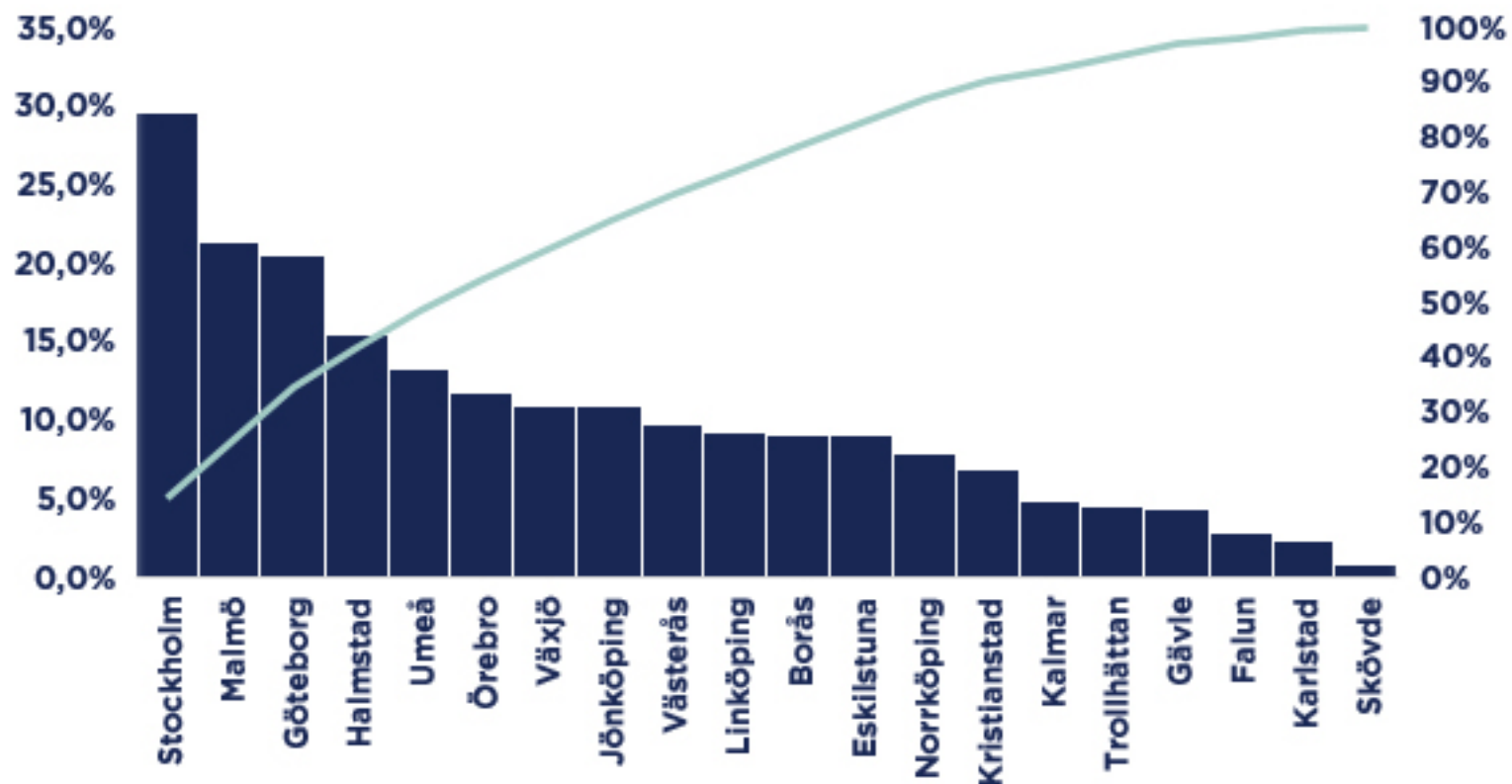


STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

STENDÖRREN FASTIGHETER

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I STADSREGIONER INKL. KRANSKOMMUNER, 1995 - 2015



”HÖG EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER OCH HÖG BETALNINGSVILJA SKAPAR FÖRTÄTNINGSBEHOV I CITYNÄRA LÄGEN”

Handelskommarens rapport från 2003 (uppdaterad 2013, baserad på statistik från SCB och Stockholms Landsting) indikerar en kommande befolkningstillväxt i Stockholm om 700,000 personer de kommande 30 åren. År 2045 kommer en fjärdedel av landets befolkning att bo i Stockholms län enligt denna rapport.

Källa: Evidens, Handelskammaren Stockholm

80%

I STORSTOCKHOLM

FASTIGHETSBESTÅNDET



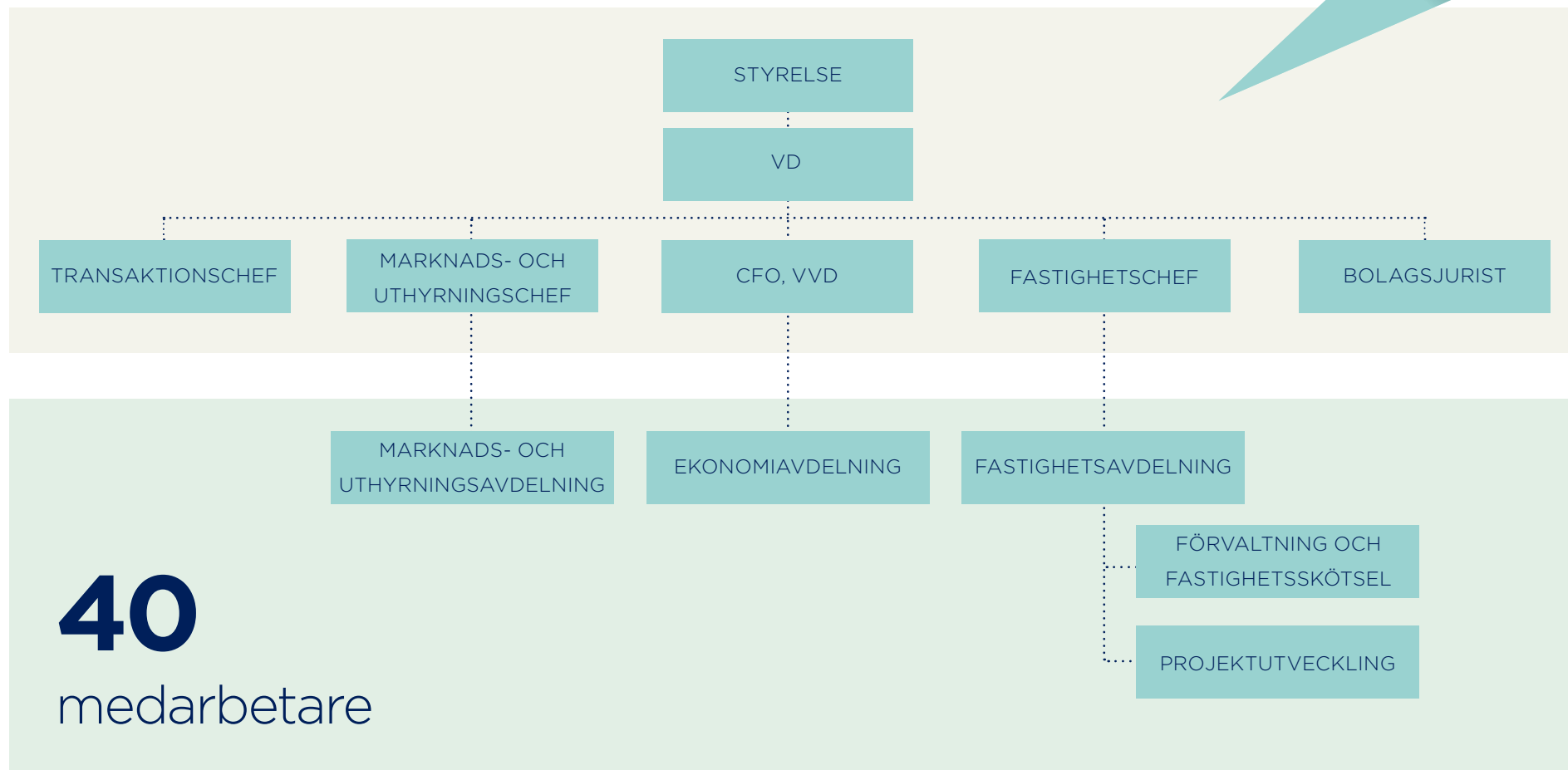
STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

STENDÖRREN FASTIGHETER

ORGANISATIONEN - SKAPAD FÖR TILLVÄXT

**"EGEN PERSONAL
SKAPAR RELATIONER
MED KUNDER OCH
SÄKERSTÄLLER
LEVERANSEN"**





STENDÖRREN FASTIGHETER

2014 - 2017

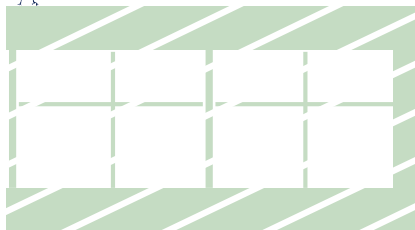
	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2014
Fastighetsbestånd, Mkr	6 039	5 880	5 752	5 817	4 889	1 962
Antal fastigheter	95	96	96	95	81	27
Uthyrbar area, kvm	590 000	591 000	599 000	612 000	585 000	252 000
Driftnetto rullande 12 m*, Mkr	315	319	320	316	302 - 307	135
Eget kapital, Mkr	2 242	2 106	2 099	2 054	1 489	724
Lån kreditinstitut, Mkr	2 678	2 654	2 636	2 653	2 621	-
Obligationslån, Mkr	790	750	750	750	575	-
Räntederivat (räntetak/swappar)** - Nominella belopp, Mkr	1 800	1 800	1 800	1 451	1 451	-
Handelsplats	First North Premier	First North Premier	First North Premier	First North Premier	First North Premier	First North Premier
Börsvärde, Mkr	1 926	1 892	1 809	1 996	1 381	-

**Detta är inte en prognos om förväntat utfall, utan Bolagets bedömda intjäningsförmåga rullande 12 månader.*

***I februari 2017 löstes samtliga swappar ut och ersattes med räntetak motsvarande 1 800 Mkr. Detta bidrar till en räntekostnadsbesparing om 21 Mkr årligen samt förbättring av den årliga räntetäckningsgraden till 2,6x.*

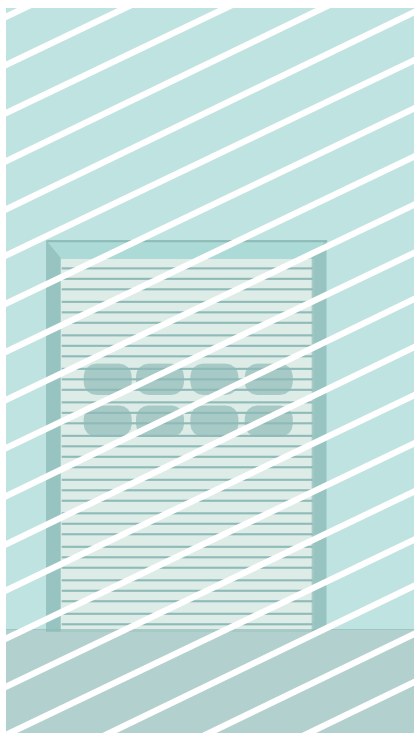
STENDÖRREN FASTIGHETER

PROJEKTFASTIGHETER



PROJEKTFASTIGHETER
HÖGST 15%

AVKASTNINGSFASTIGHETER
MINST 85%



**”MED VÅRT STARKA
KASSAFLÖDE HAR VI RÅD
MED ATT ARBETA LÅNGSIK-
TIGT MED VÄRDESKAPANDE
FASTIGHETSUTVECKLING”**

- Egen projektorganisation, stor styrka för bolaget i den löpande verksamheten
- Utveckling av projektfastigheter ger hög tillväxt/värdeökning på balansräkningen
- Sannolikt att skapa 2-6 % årlig tillväxt från dessa fastigheter
- Detaljplanering av mark kräver lite eget kapital i förhållande till skapat värde

STENDÖRREN

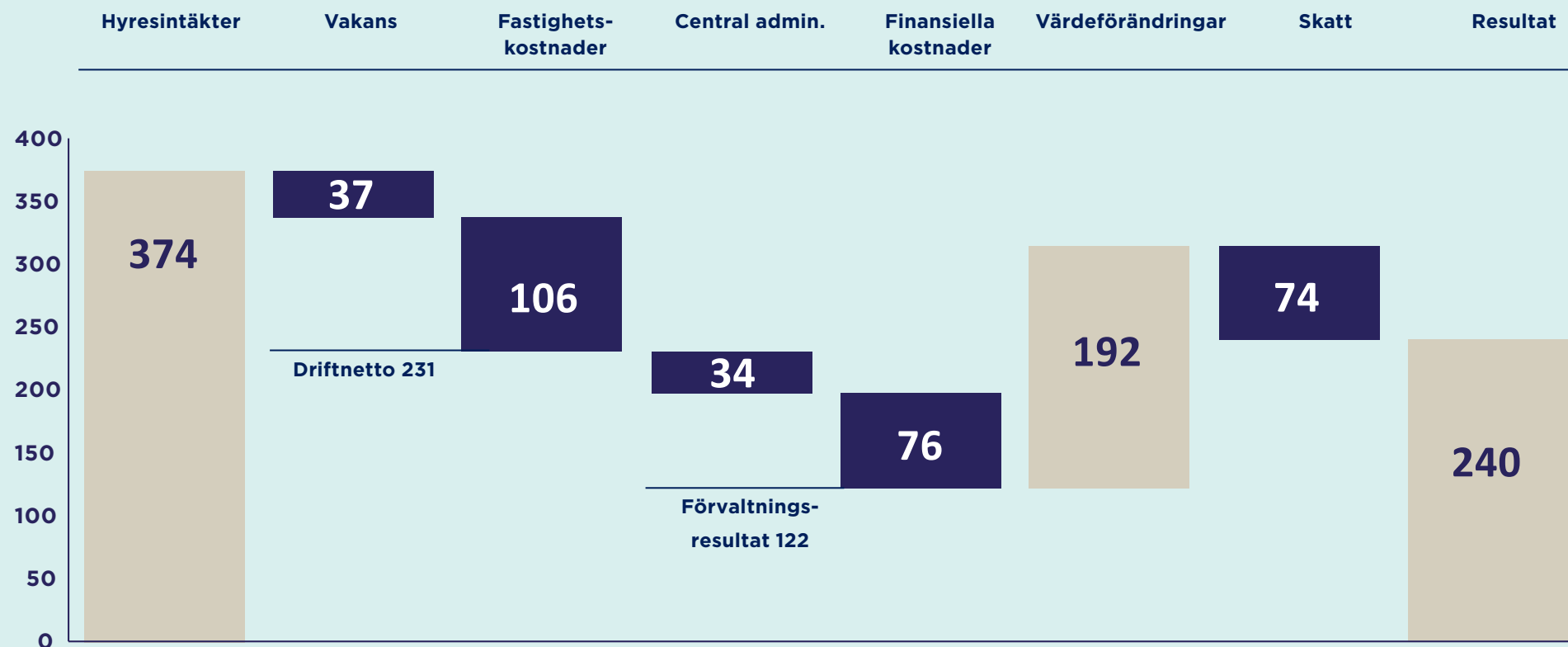
Lokaler som gör skillnad.

DEL 2

TREDJE KVARTALET 2017

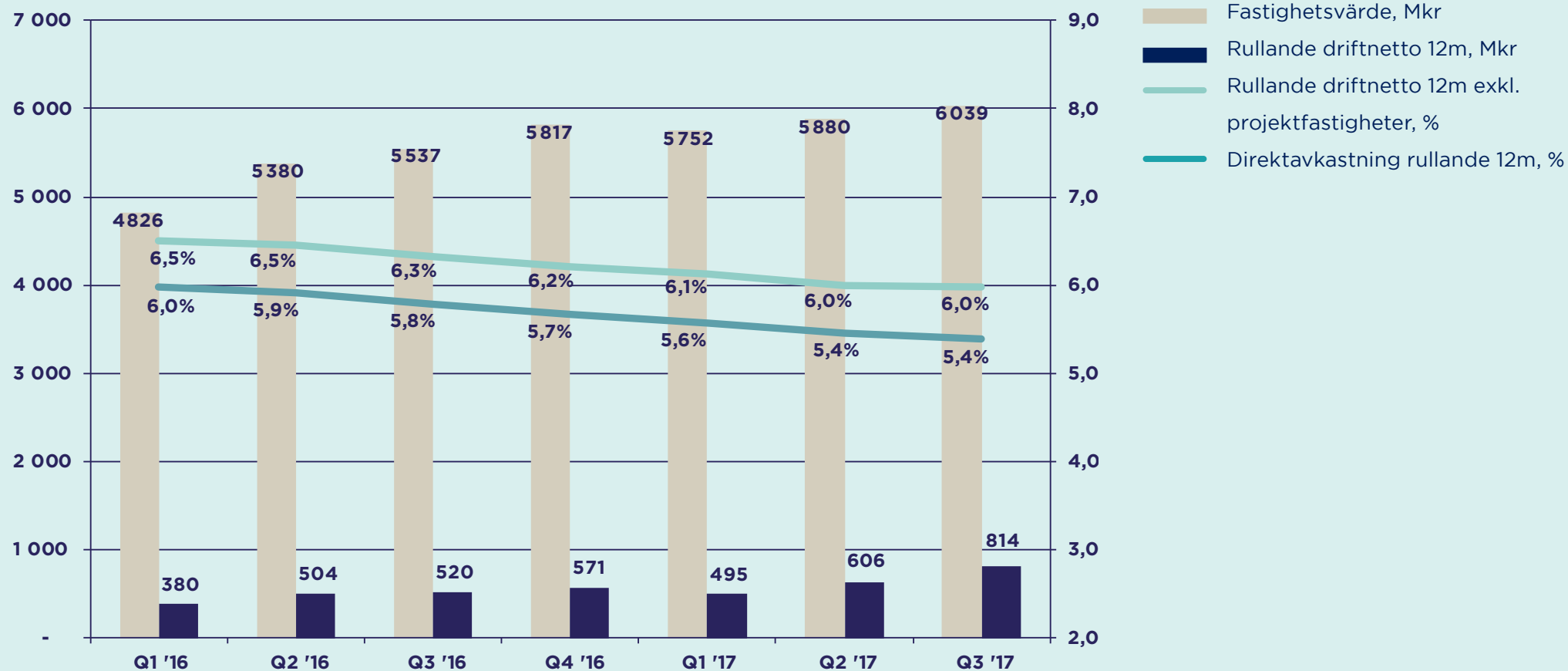
TREDJE KVARTALET 2017

PERIODENS RESULTAT



TREDJE KVARTALET 2017

PORTFÖLJUPPBYGGNAD - UTFALL



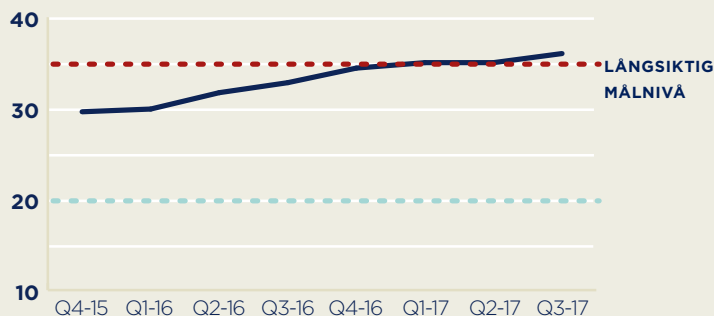
TREDJE KVARTALET 2017

FINANSIELLA NYCKELTAL



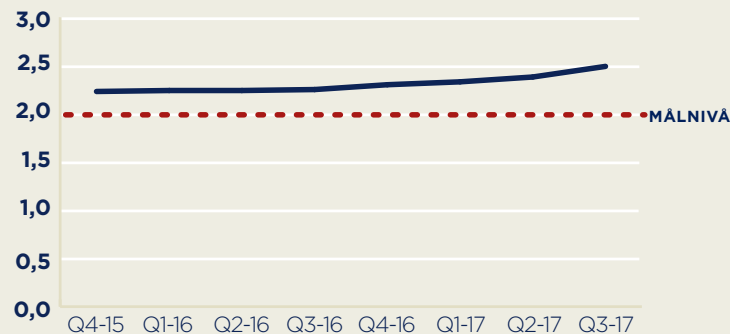
36%

SOLIDITET, %



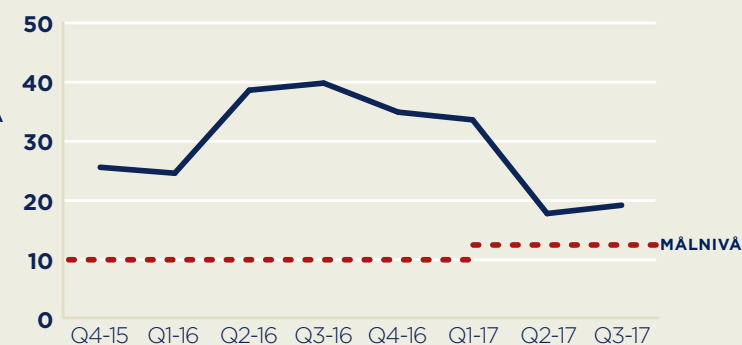
2,6x

GENOMSNIITTLIG
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr



19%

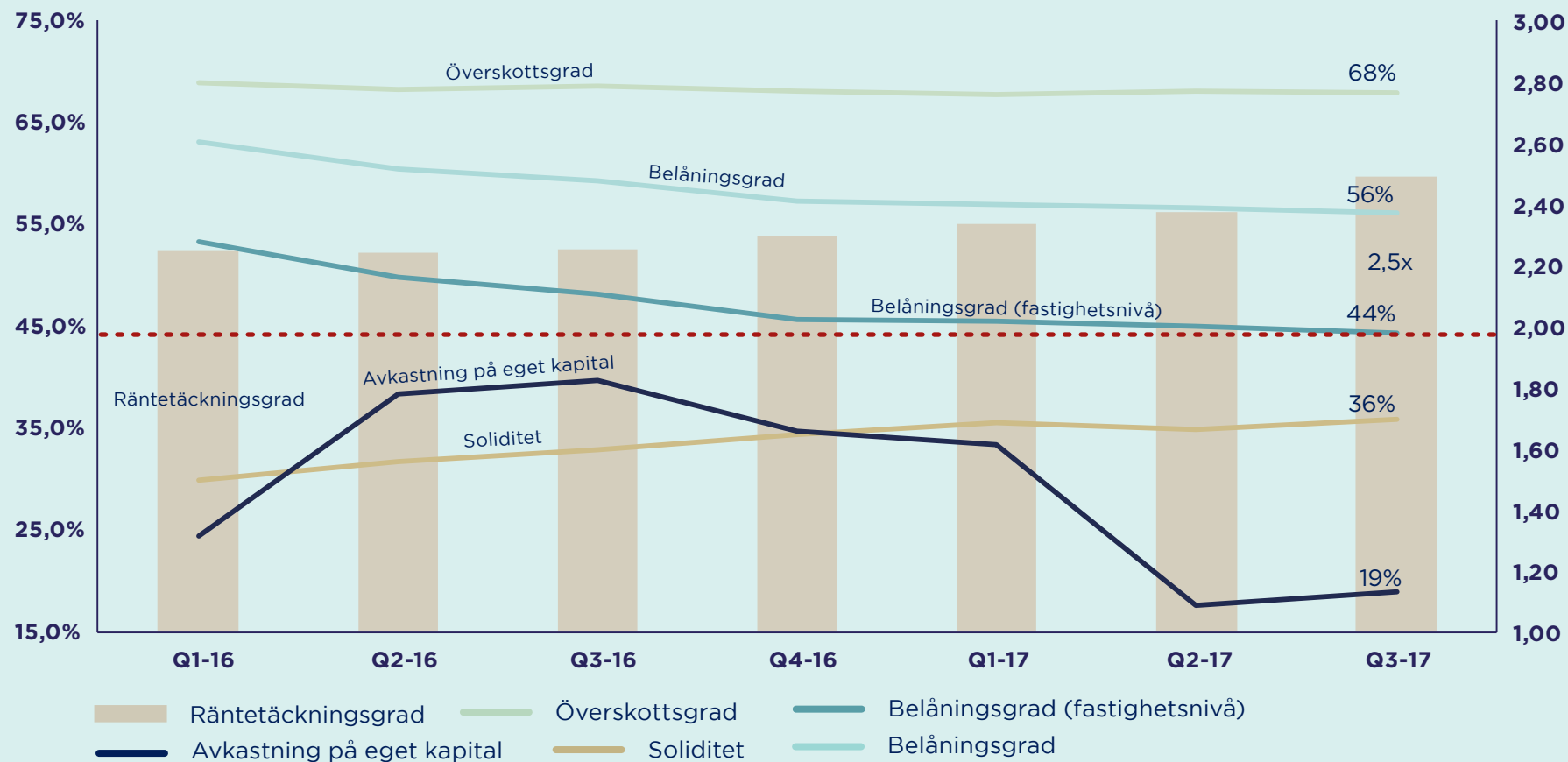
AVKASTNING PÅ GENOMSNIITTLIG
EGET KAPITAL, %





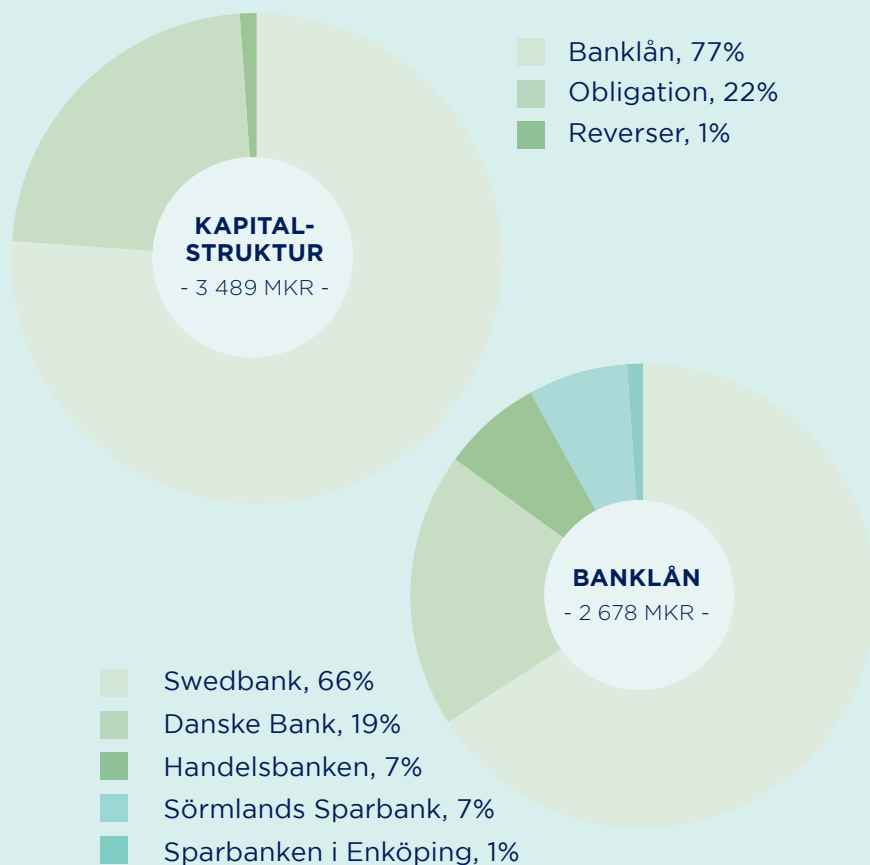
TREDJE KVARTALET 2017

NYCKELTALSUTFALL



TREDJE KVARTALET 2017

FINANSIERINGSSTRUKTUR

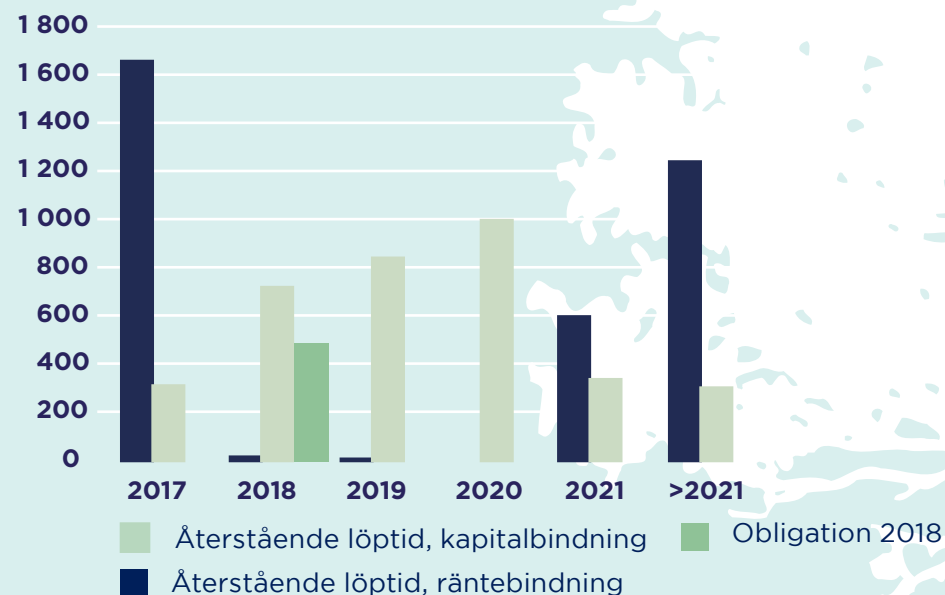


Pågående omviktning av låneportföljen -> "billigare" bottenlån ersätter "dyrare" obligationslån

Ny obligation "2020" ersätter obligation "2018" -> väsentlig förbättring av förfallostruktur

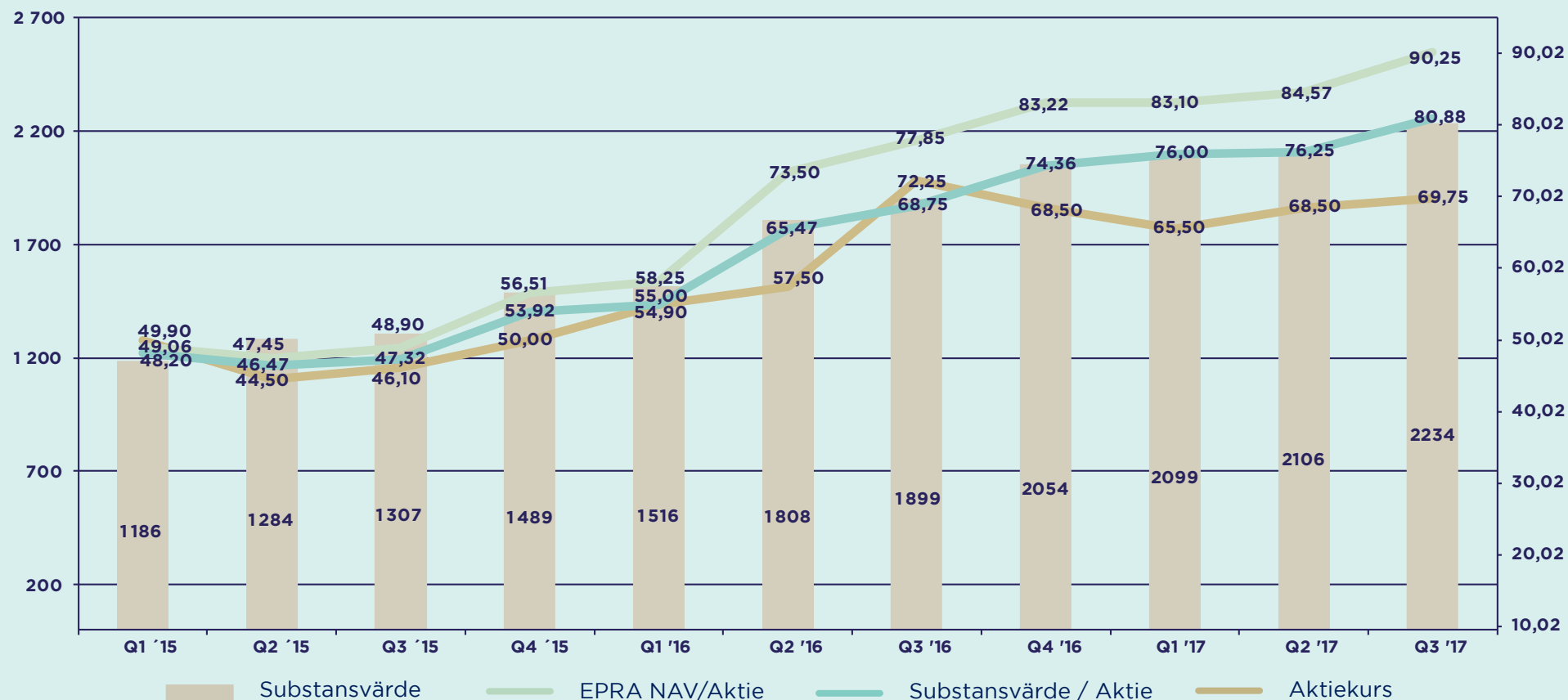
>250 mkr utökad likviditet

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR



TREDJE KVARTALET 2017

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

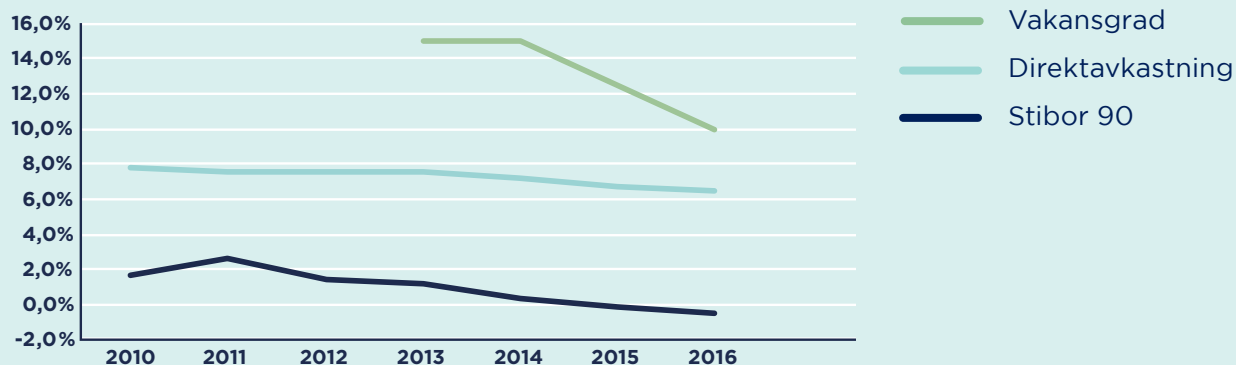


DEL 3

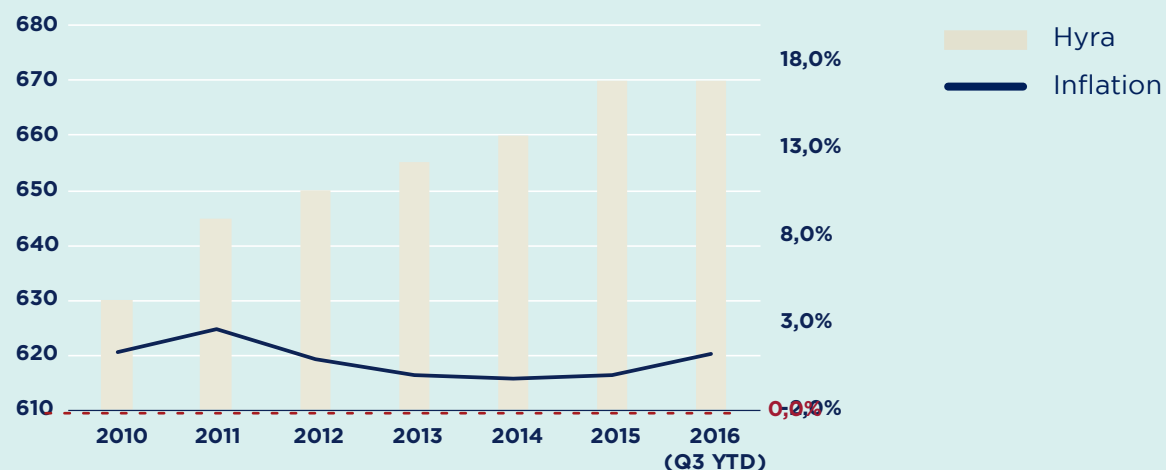
FRAMTIDSUTSIKTER

FRAMTIDSUTSIKTER

LOGISTIK I STOCKHOLMREGIONEN, B-LÄGEN



**"MARKNADENS AVKASTNINGS-
KRAV STABILISERAS"**

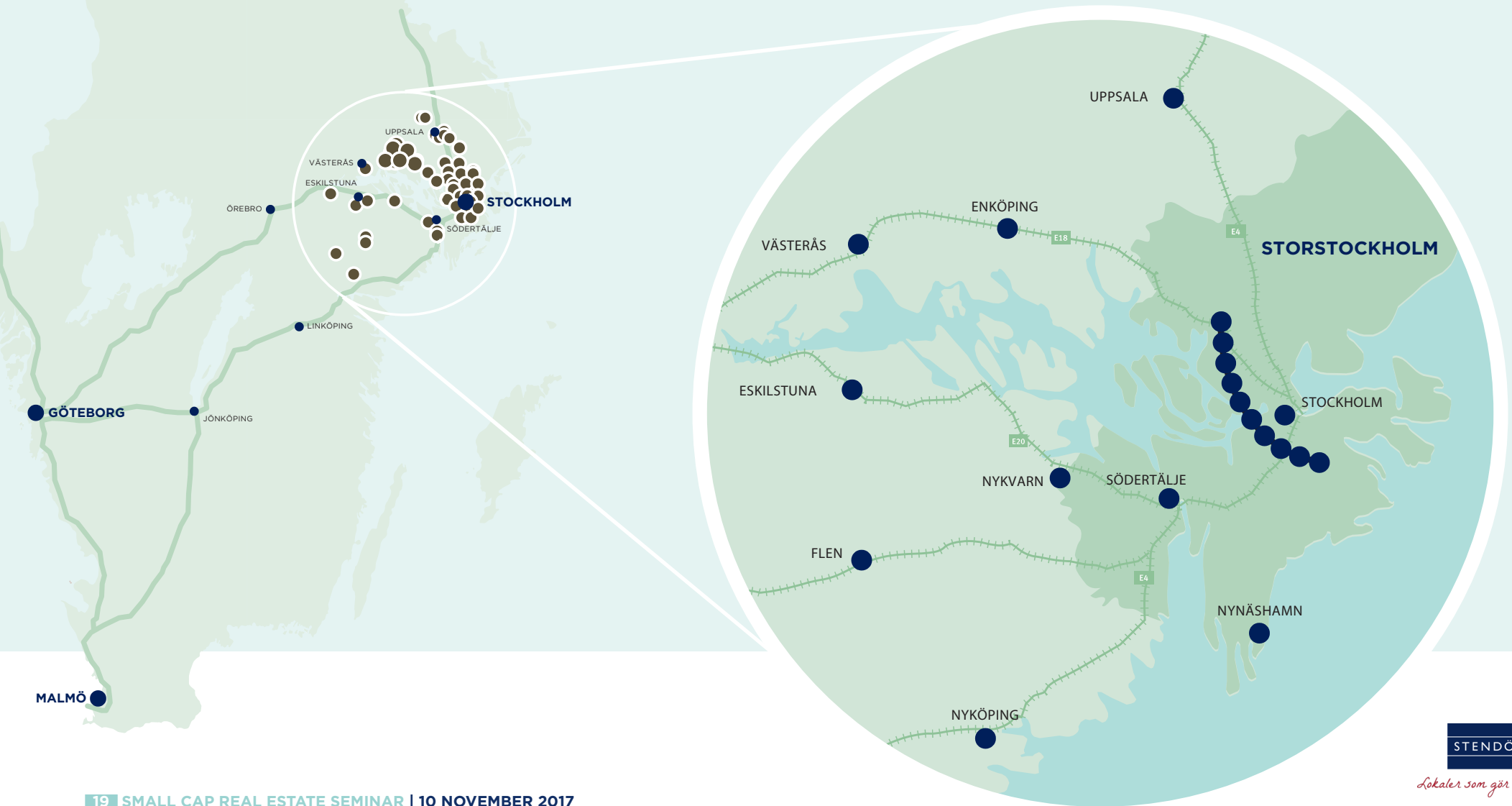


**"5-15% HÖGRE HYROR I
STENDÖRRENS NYTECKNADE
HYRESAVTAL"**

Källa: Newsec

FRAMTIDSUTSIKTER

VART I STOCKHOLMSREGIONEN VILL VI VÄXA?



FRAMTIDSUTSIKTER

MOT NASDAQ HUVUDLISTA

NASDAQ OMX
FIRSTNORTH®

NASDAQ OMX
Mid cap

Förbättrad
aktieanalys

Finansie-
ringsvillkor

Kvalitets-
säkrad
internkontroll

Breddad
investerarbas

Tillgång
till kapital-
marknader

Ökad
aktielikviditet

Förbättrad
transparens

TREDJE KVARTALET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

337 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

240 MKR

DRIFTNETTO:

231 MKR

UTHYRINGSBAR YTA:

590 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

6 039 MKR

SOLIDITET:

36 %

BELÄNINGSGRAD:

56 %



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.



Q&A



FÖR MER INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:



FREDRIK BRODIN, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
08 - 518 331 01



MAGNUS SUNDELL, CFO, VVD
magnus.sundell@stendorren.se
08 - 518 331 02

FINANSIELL KALENDER 2017
Bokslutskommuniké 2017

23 februari, 2018



Lokaler som gör skillnad.