



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

12 SEPTEMBER, 2017

HIGH YIELD BOND SEMINAR ABG

AGENDA

DEL 1 – STENDÖRREN FASTIGHETER

DEL 2 – ANDRA 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%
-> 18% per Q2 2017
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till minst 2.0x
-> 2,4x per Q2 2017
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till 35 % och aldrig understiga 20%
-> 35% per Q2 2017



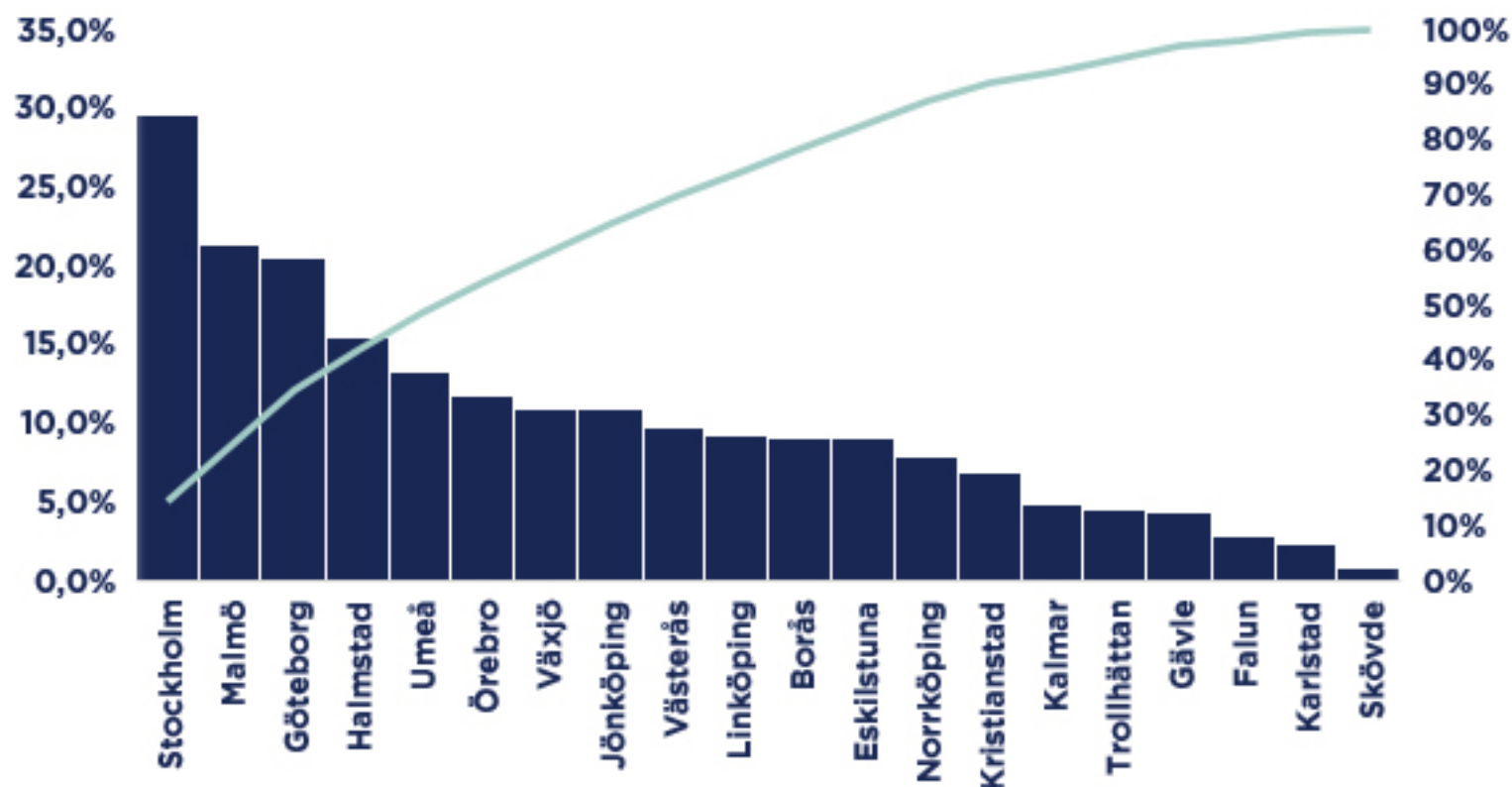
STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

”HÖG EFTERFRÅGAN PÅ
BOSTÄDER OCH HÖG BE-
TALNINGSVILJA SKAPAR
FÖRTÄTNINGSBEHOV I
CITYNÄRA LÄGEN”

STENDÖRREN FASTIGHETER

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I STADSREGIONER INKL. KRANSKOMMUNER, 1995 - 2015



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

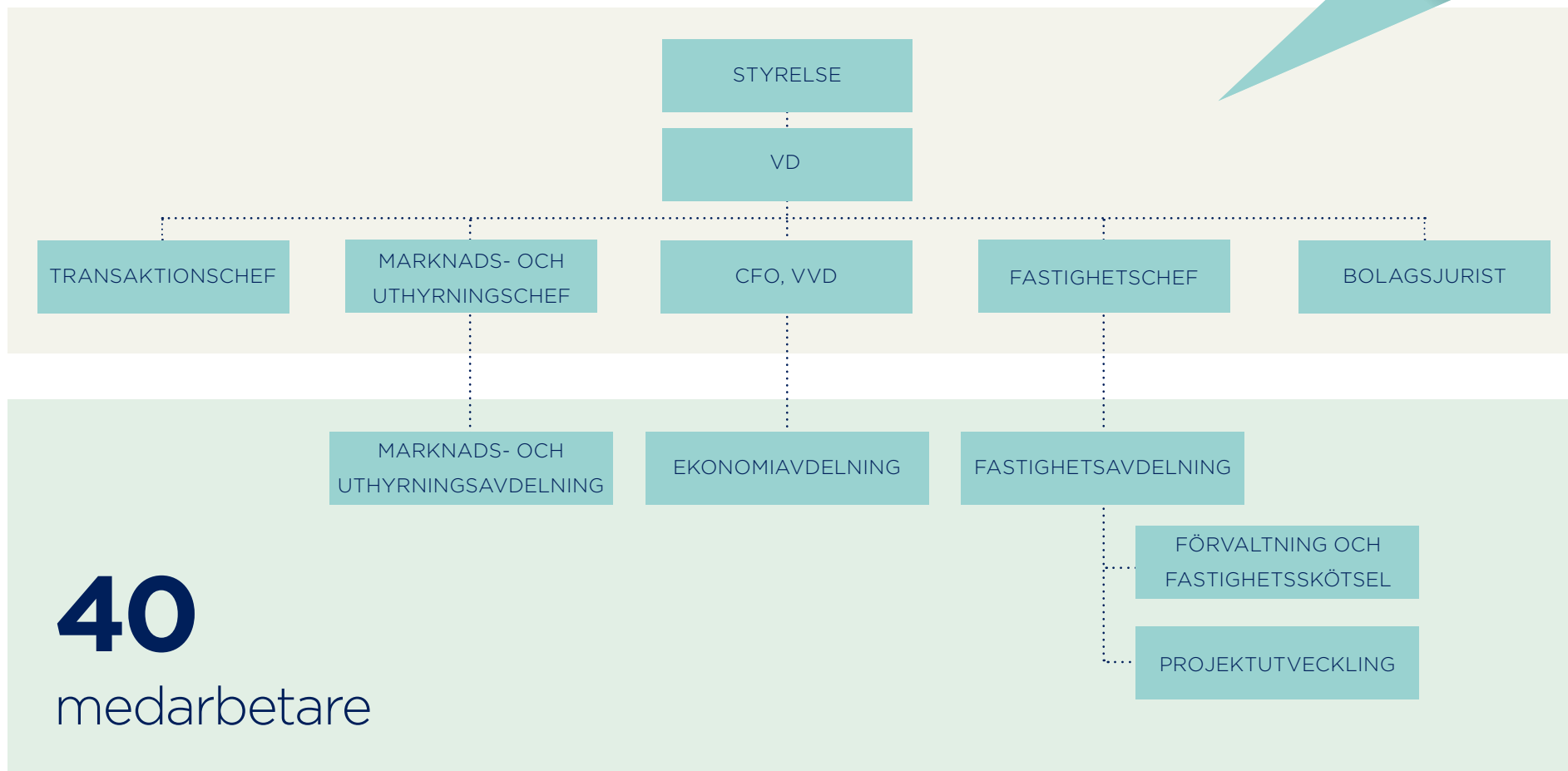
FASTIGHETSBESTÅNDET



STENDÖRREN FASTIGHETER

ORGANISATIONEN - SKAPAD FÖR TILLVÄXT

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





STENDÖRREN FASTIGHETER

2014 - 2017

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

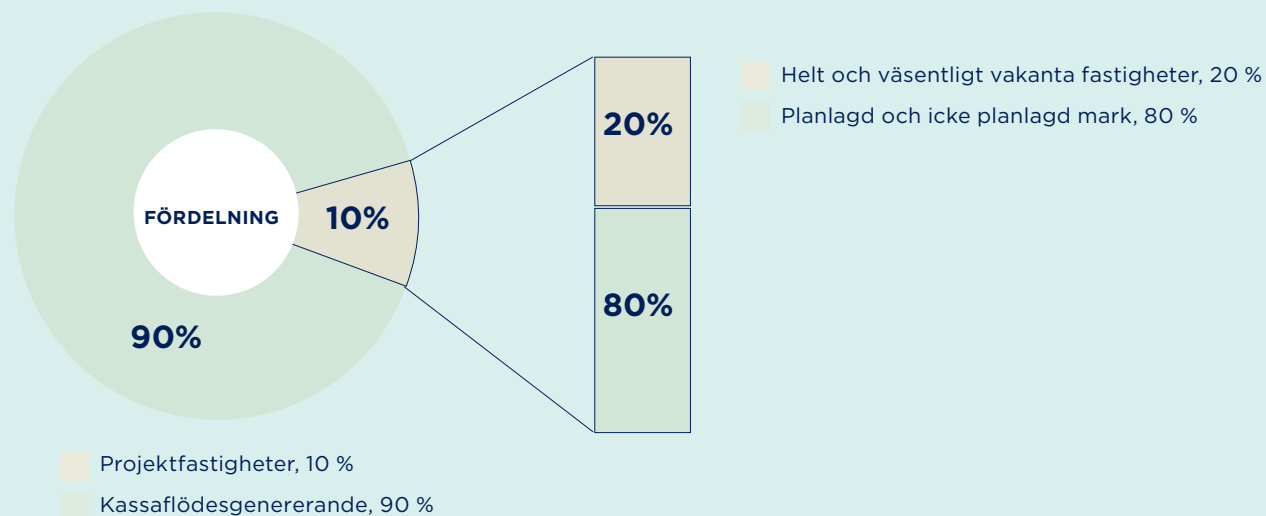
**Detta är inte en prognos om förväntat utfall, utan Bolagets bedömda intjäningsförmåga rullande 12 månader.*

***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 - CA 500 MKR

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



FÖRDELAR

- 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

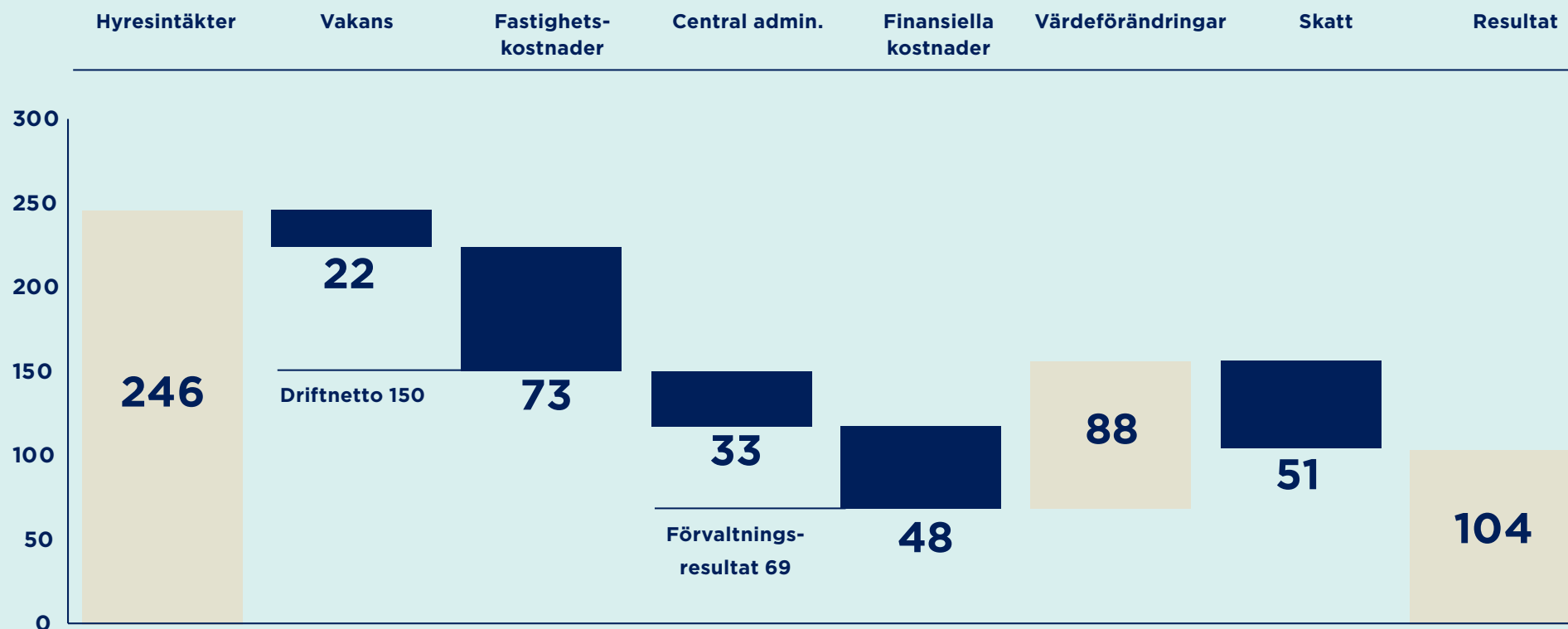
Lokaler som gör skillnad.

DEL 2

ANDRA KVARTALET 2017

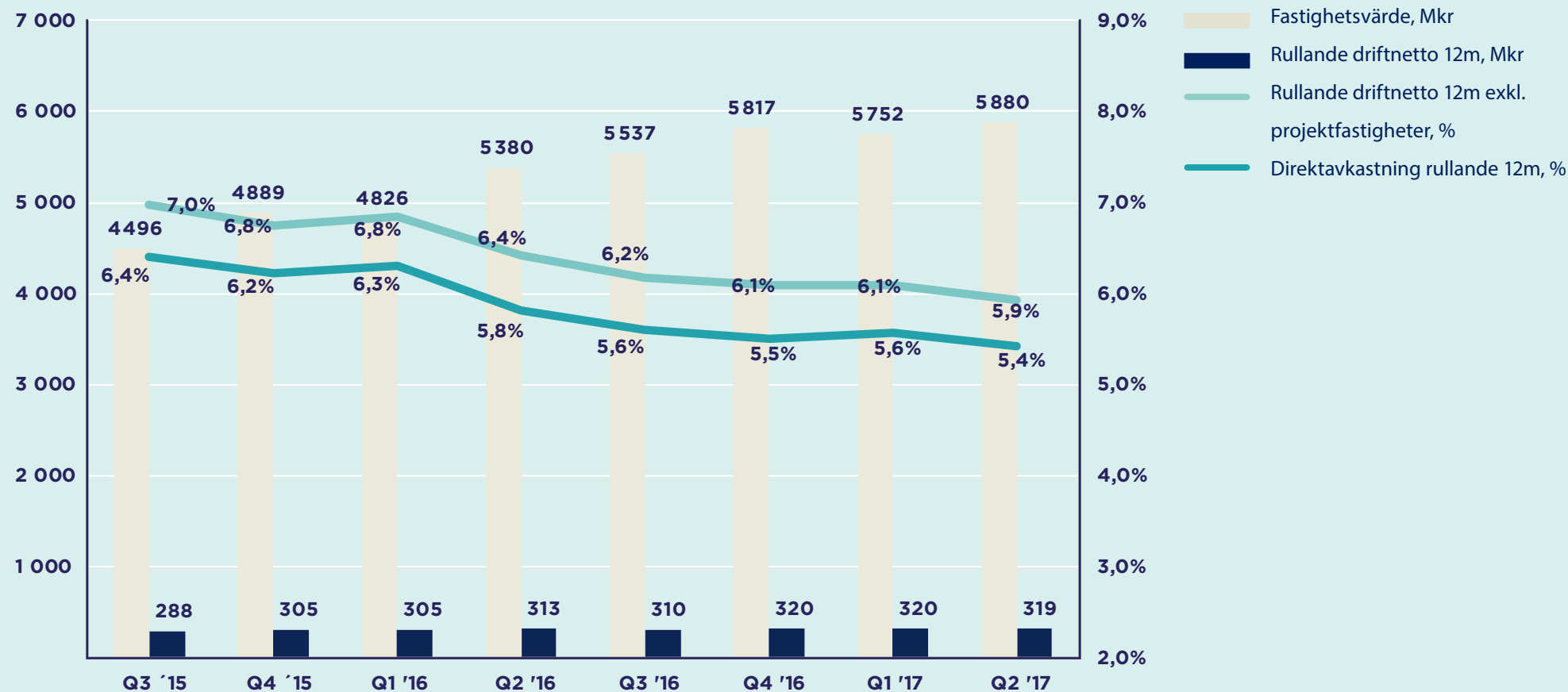
ANDRA KVARTALET 2017

INTJÄNING, DELÅRSRAPPORT 30/6 2017



ANDRA KVARTALET 2017

PORTFÖLJUPPBYGGNAD - UTFALL



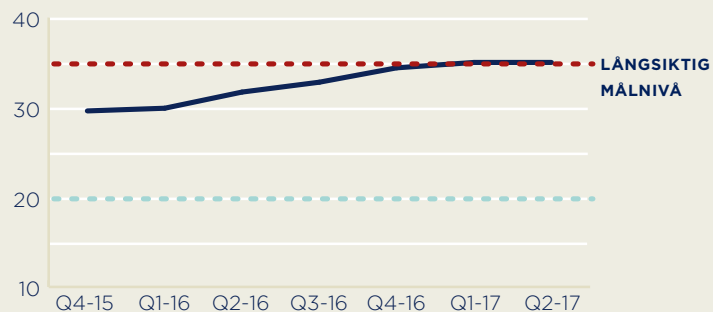
ANDRA KVARTALET 2017

FINANSIELLA NYCKELTAL



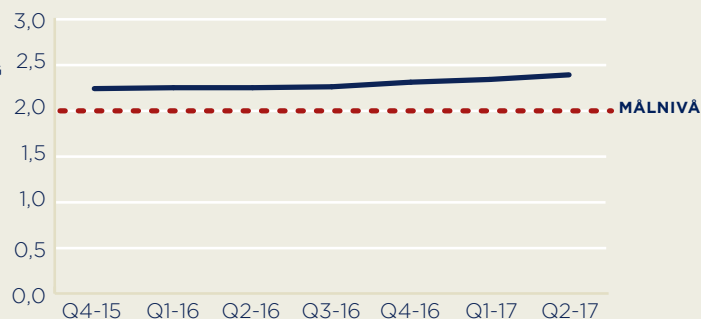
35%

SOLIDITET, %



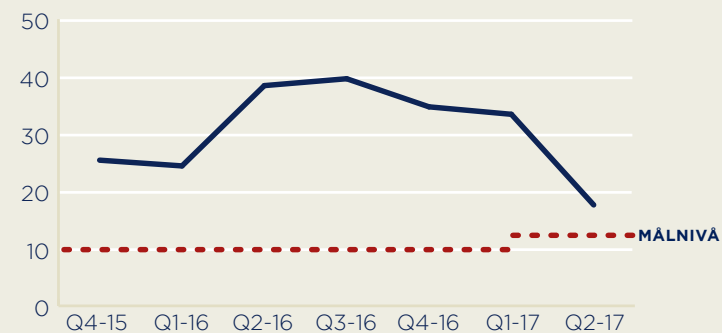
2,4x

**GENOMSNTTLIG
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr**



18%

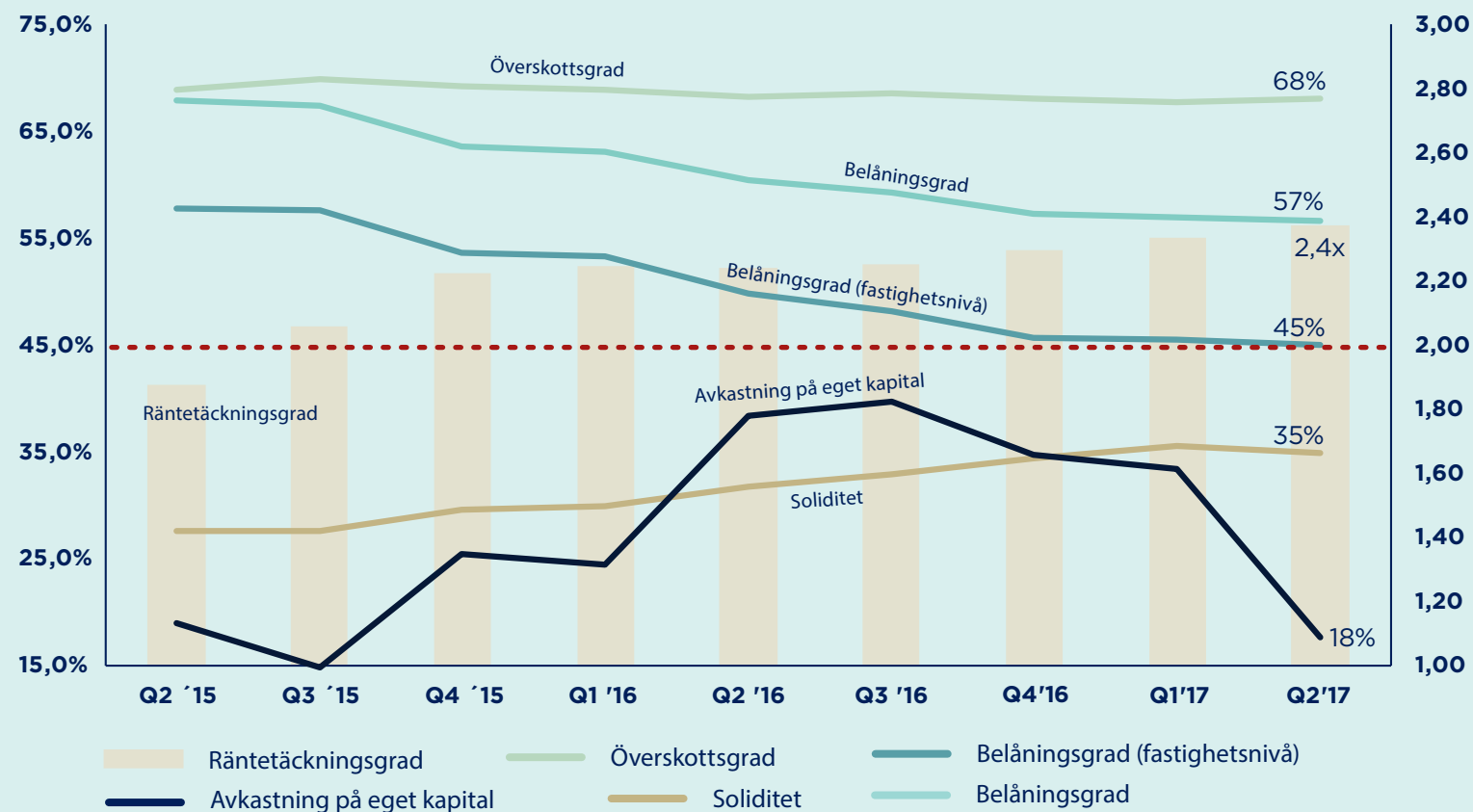
**AVKASTNING PÅ GENOMSNTTLIG
EGET KAPITAL, %**





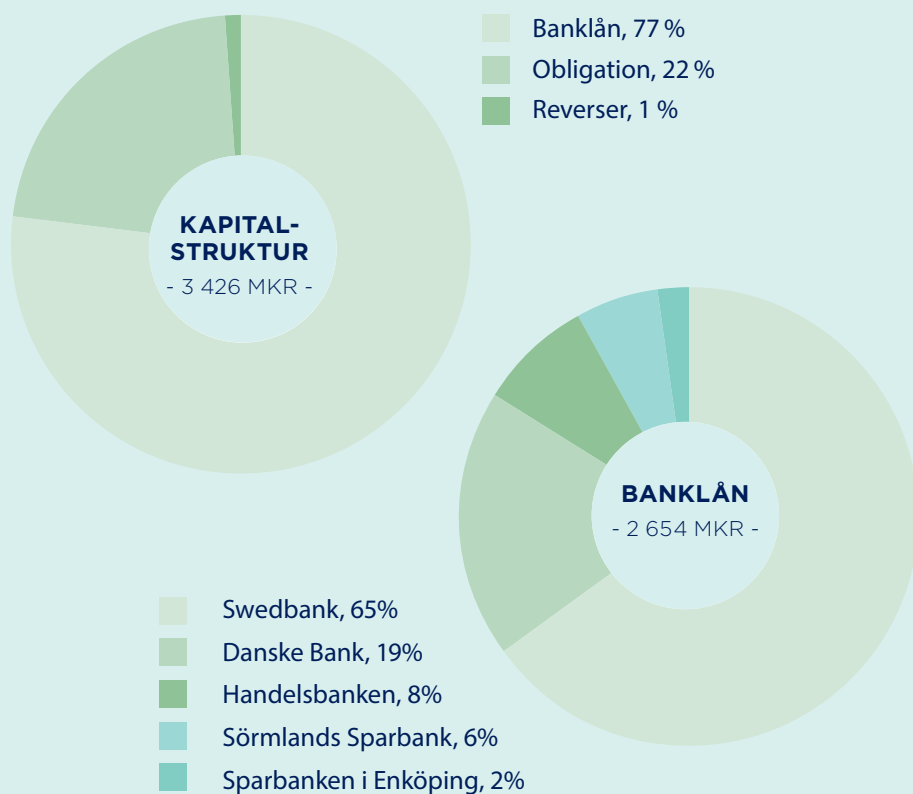
ANDRA KVARTALET 2017

NYCKELTALSUTFALL



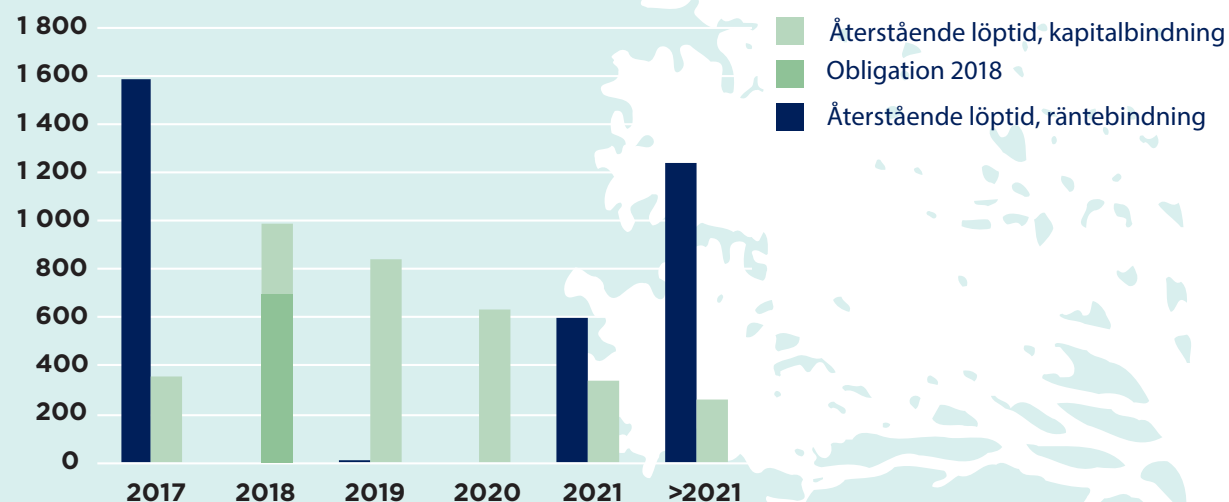
ANDRA KVARTALET 2017

FINANSIERINGSSTRUKTUR



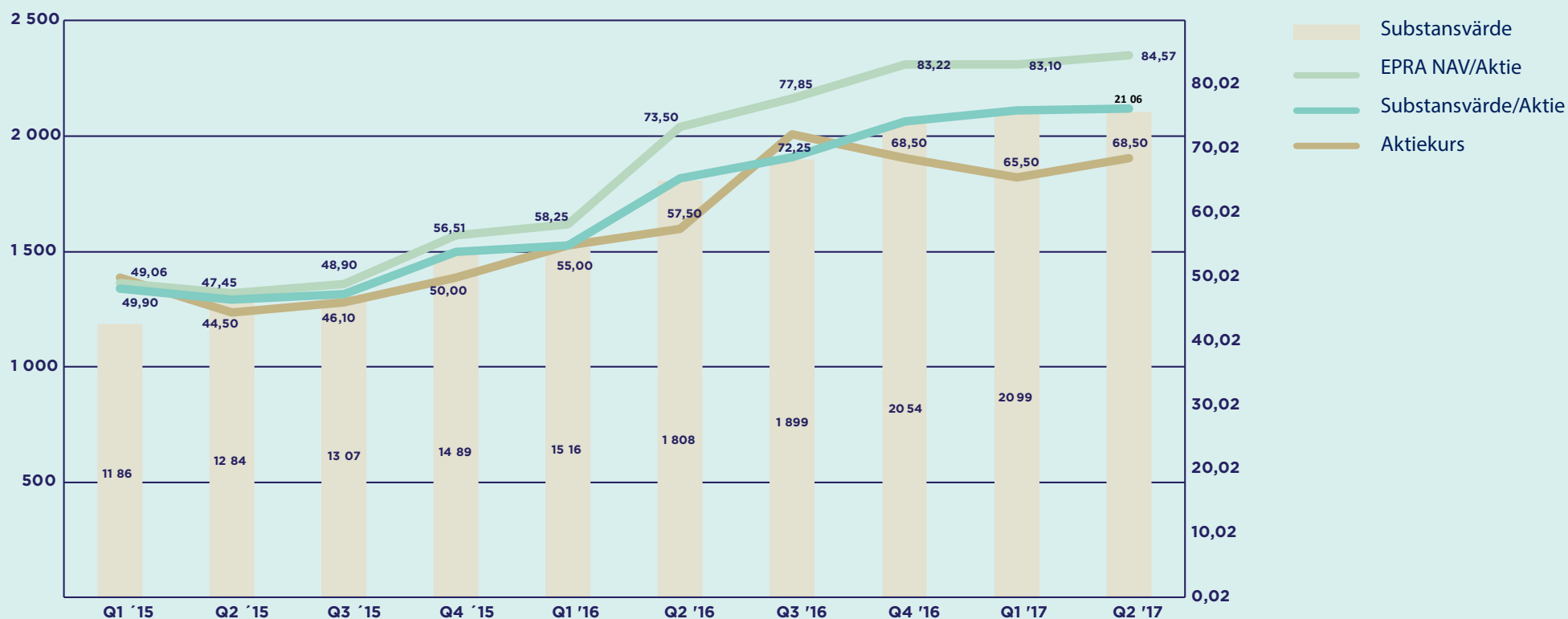
- PÅGÅENDE OMVIKTNING AV LÅNEPORTFÖLJEN
-> "BILLIGARE" BOTTENLÅN ERSÄTTER "DYRARE" OBLIGATIONS LÅN
- NY OBLIGATION "2020" ERSÄTTER OBLIGATION "2018"
-> VÄSENTLIG FÖRBÄTTNING AV FÖRFALLOSTRUKTUR
- >250 MKR UTÖKAD LIKVIDITET

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR



ANDRA KVARTALET 2017

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

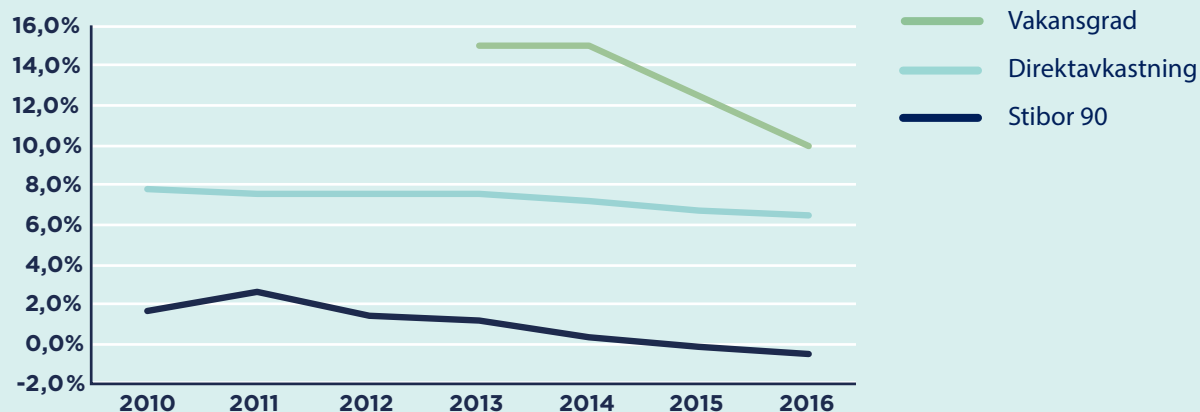


DEL 3

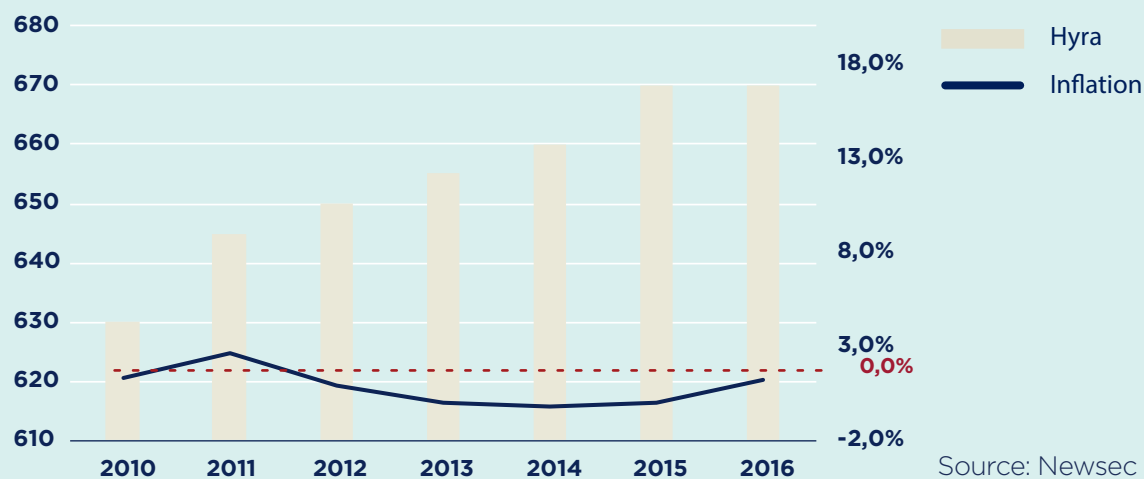
FRAMTIDSUTSIKTER

FRAMTIDSUTSIKTER

LOGISTIK I STOCKHOLMREGIONEN, B-LÄGEN



**"MARKNADENS AVKASTNINGS-
KRAV STABILISERAS"**

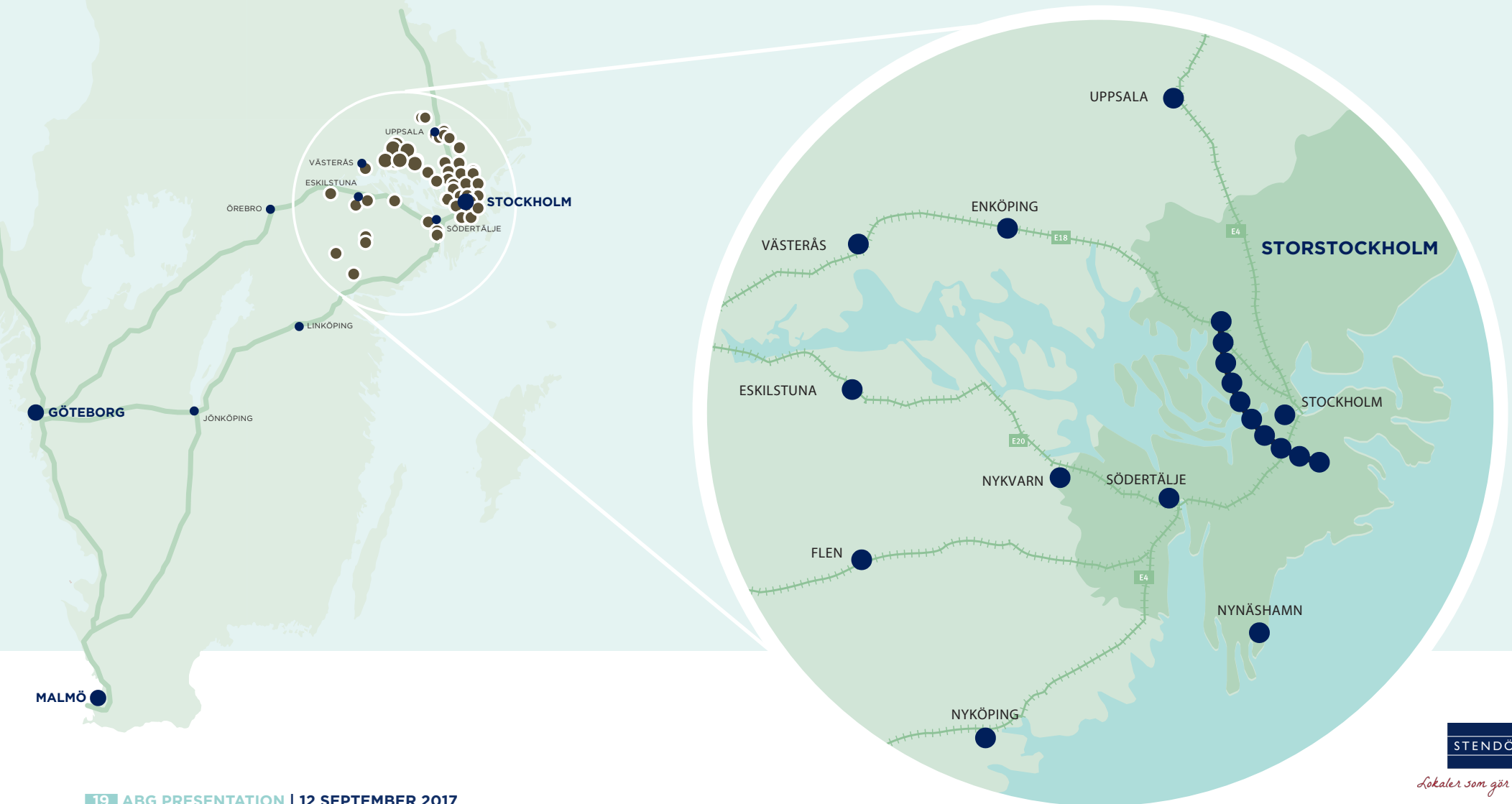


**"5-15% HÖGRE HYROR I
STENDÖRRENS NYTECKNADE
HYRESAVTAL"**

Source: 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

HYRESINTÄKTER:

224 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

104 MKR

DRIFTNETTO:

150 MKR

UTHYRINGSBAR YTA:

591 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

5 880 MKR

SOLIDITET:

35 %

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

Delårsrapport jan-sep 2017

Bokslutskommuniké 2017

10 november, 2017

23 februari, 2018



Lokaler som gör skillnad.