

NASDAQ WELCOMES  
STENDÖRREN  
TO FIRST NORTH

STENDÖRREN



**Investerarpresentation**

2015-09-15

- 1995, Stendörren grundas av Lars Andersson, genom moderbolaget Kvalitena AB.
- Affärsområden; Lager/logistik, bostadsfastigheter samt utveckling av byggrätter/detaljplaner.
- 2007, Stendörren säljer ca 65% av fastighetsbeståndet till Kungsleden för 1 700 Mkr.
- 2009, Stendörren inleder förvärv av lager- och industrifastigheter i Storstockholm och Mälardalen.
- 2013, Stendörren fattar beslut om att börsnotera bostadsfastigheterna genom köp av D. Carnegie & Co AB (publ).
- 2014, April. D. Carnegie & Co AB (publ) noteras på Nasdaq First North.
- 2014, Stendörren fattar beslut om att notera portföljen med lager- och industrifastigheter.
- 2014, 5:e November. Det på Nasdaq First North noterade bolaget HCS Holding AB (publ) förvärvar Stendörren Fastigheter AB genom kvittningsemission och namnändras till Stendörren Fastigheter (publ).
- 2015, Q1. 35st fastigheter motsvarande 1 900 Mkr förvärvades med delvis betalning i nyemitterade B-aktier.

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.

## 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 10%*
- *Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till minst 2.0x*
- *Soliditeten skall långsiktigt uppgå till 30 % och aldrig understiga 20%*

## Förvärv och selektiva försäljningar

- *Förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri i Stockholmsregionen som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning*

## Förvaltning och utveckling

- *Kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen*
- *Arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning*
- *Teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster*
- *Arbeta aktivt för minskade vakanser, hyreshöjningar, hyresgästanpassningar och nybyggnationer*

## Ekonomi och finans

- *Bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden*
- *Agera proaktivt med bolagets kapitalförsörjning för att balansera risknivån i verksamheten och samtidigt vara positionerad för nya förvärv*

# Snapshot

STENDÖRREN

Vi har fått mycket gjort sedan börsintroduktionen!

|                                             | 2014 (November) | 2015 (Q1)           | 2015(Q2)            |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Bestånd                                     | 1 962 Mkr       | 4 129 Mkr           | 4 428 Mkr           |
| Antal fastigheter                           | 27              | 66                  | 75                  |
| Uthyrbar yta                                | 252 000 kvm     | 532 000 kvm         | 544 000 kvm         |
| Driftnetto*                                 | 135 Mkr         | 270 Mkr             | 280 Mkr             |
| Eget kapital                                | 724 Mkr         | 1 185 Mkr           | 1 284 Mkr           |
| Lån kreditinstitut                          | -               | 2 233 Mkr           | 2 561 Mkr           |
| Obligationslån                              | -               | 575 Mkr             | 575 Mkr             |
| Räntederivat (swappar)<br>-nominella belopp | -               | 600 Mkr             | 1 200 Mkr           |
| Handelsplats                                | First North     | First North Premier | First North Premier |
| Market cap                                  | -               | 1 253 Mkr           | 1 229 Mkr           |
| Premium                                     | -               | +16,3%              | -4,3% (14/9 +2,1%)  |
| Utstående aktier                            | 18 444 986      | 27 619 986          | 27 619 986          |
| Ny emitterade B-aktier                      | -               | 9 175 000           | -                   |

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

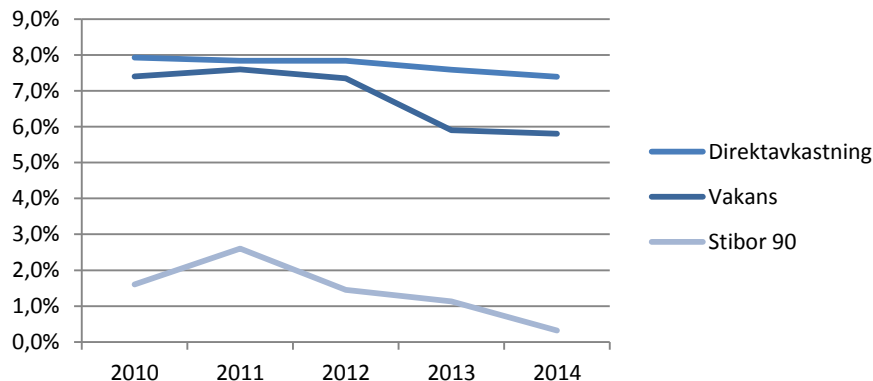
# Fokus: Lager & lätt industri

STENDÖRREN

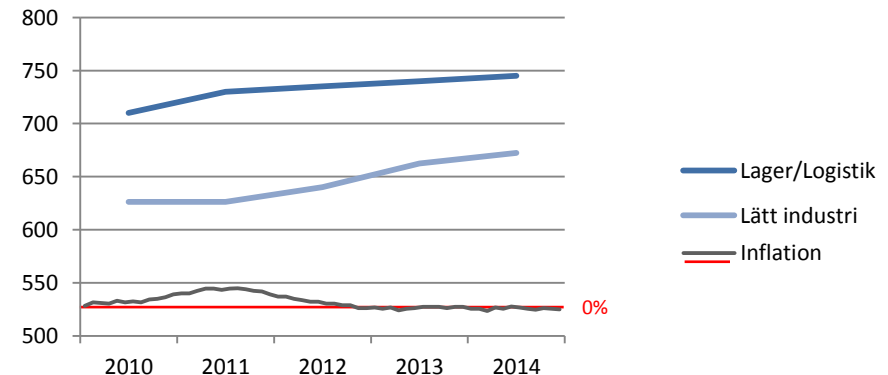
## Logistik & Lätt industri i Stockholms regionen

- Begränsat utbud av oexploaterad mark
- Stigande hyresnivåer och ökande uthyrningsgrad
- Förädling till handel och bostäder
- Hög nettoavkastning

Överblick region Stockholm: Lager & lätt industri



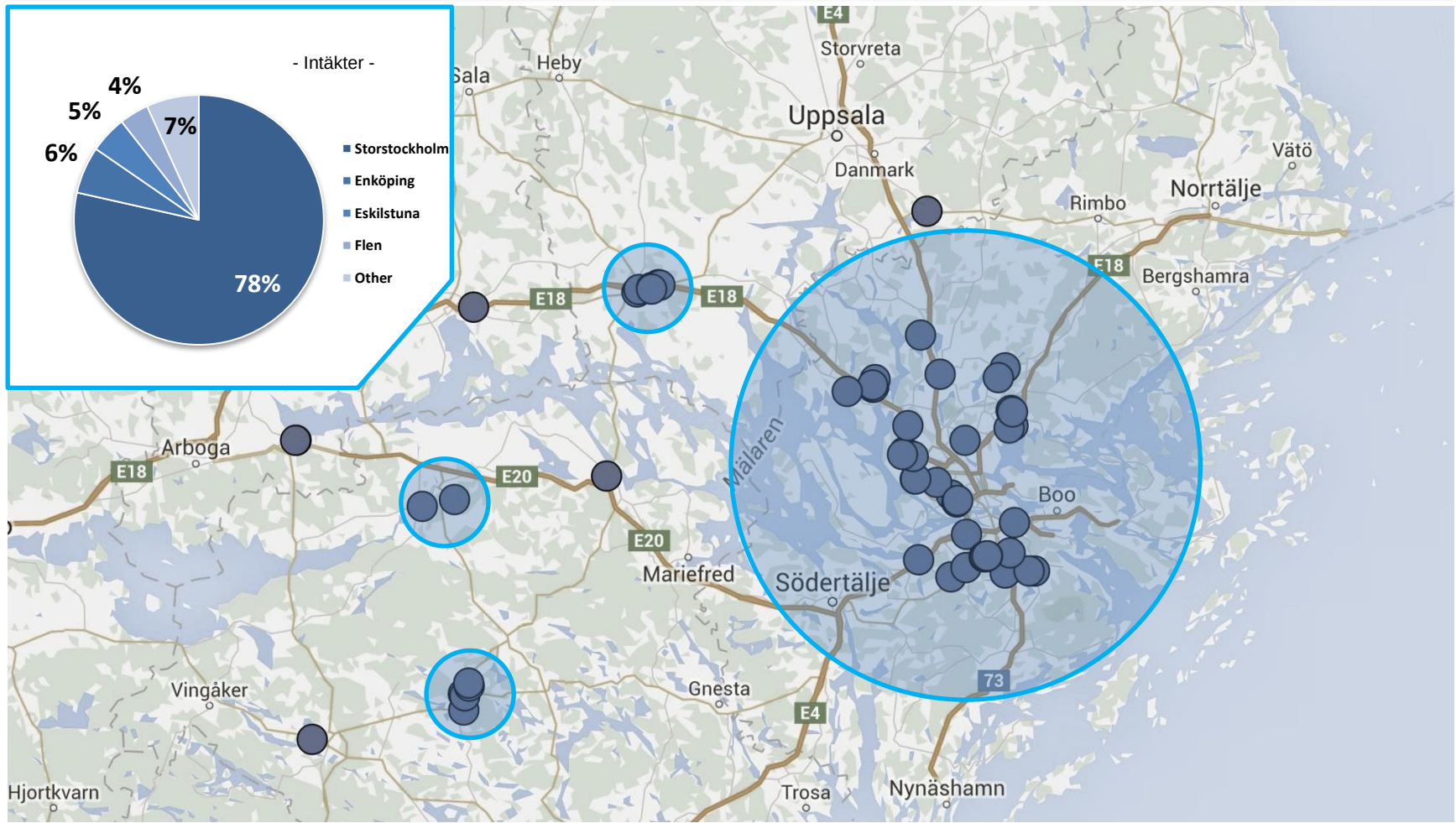
Hyresutveckling region Stockholm (kr/kvm)





# Fastighetsbeståndet (1/3)

STENDÖRREN



# Fastighetsbeståndet (2/3)

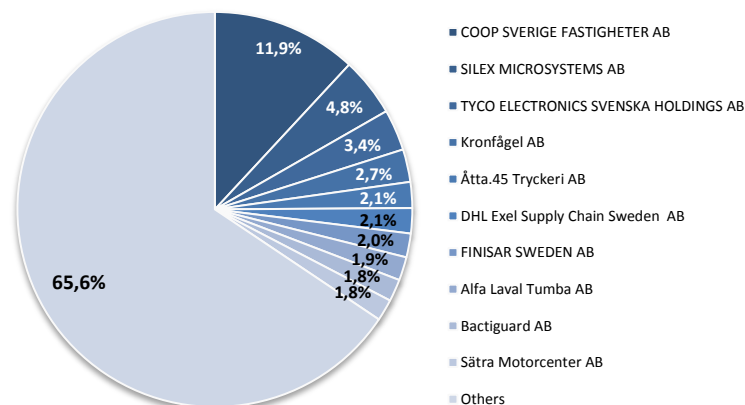
STENDÖRREN

## Fastighetsaffärer Q2

| Fastighet          | Kommun     | Mkr        | Area,kvm      |
|--------------------|------------|------------|---------------|
| Viby 19:27 & 19:28 | Kungsängen | 38,0       | 4 280         |
| Veddesta 2:54      | Järfälla   | 14,0       | 1 423         |
| Passaren 1         | Täby       | 37,9       | 3 616         |
| Linjalen 63        | Täby       | 34,2       | 2 200         |
| Bällsta 5:133      | Vallentuna | 21,7       | 1 940         |
| Tullinge 19:653    | Tullinge   | 105,1      | 4 077         |
| Viby 19:50 & 19:69 | Kungsängen | 12,0       | Mark          |
| Rosenfors 3:1      | Eskilstuna | 4,7        | 2 580         |
|                    |            | <b>268</b> | <b>20 000</b> |
| <b>Avyttringar</b> |            |            |               |
| Rölunda 1:6        | Håbo       | 84,0       | 11 645        |

Totalt förvärvades registerfastigheter för ca **268 mkr** med en uthyrbar yta om ca **20 000 kvm** och initial yield mellan **7,0%- 8,X%**

## Största hyresgästerna



Väldiversifierad hyresbas med över **700** individuella hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration om **4,6 år** och snitthyra om **796 kr/kvm**

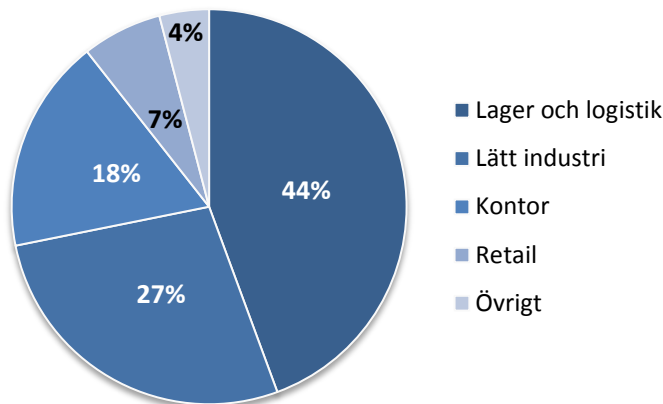


# Fastighetsbeståndet (3/3)

STENDÖRREN

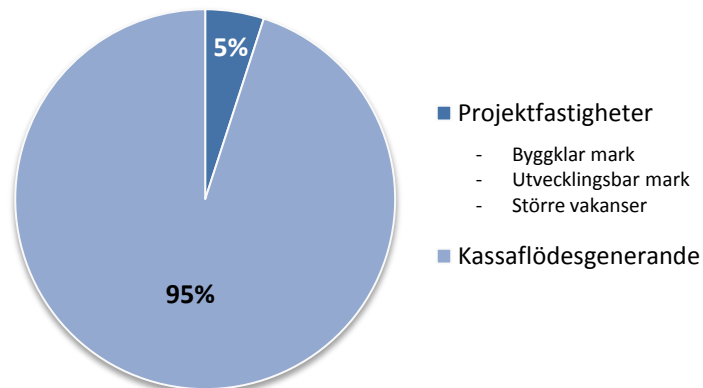
- Stendörren äger 75 st registerfastigheter och drygt 700 hyreskontrakt. Majoriteten av fastigheterna är av karaktären mindre "multi-tenant" fastigheter för lätt industri och lager.

## Segment (area)



Segmenten lager, logistik och lätt industri svarar för **72%** av Bolagets totala uthyrbara yta

## Projektfastigheter



Projektfastigheterna utgör idag **5%** av det totala fastighetsvärdet och skall inte utgöra mer än **10%**

# Projektfastigheter (1/2)

STENDÖRREN

## Veddesta 2:53

### Innan projektstart

- Vakant fastighet – kontor, lätt industri
- Förvärvsvärde 54,4 mkr\*

### Efter slutförande

- Total uthyrbar yta 11 287
- Fullt uthyrd
  - Nytecknat 15-årigt hyresavtal med Åtta.45 tryckeri
  - Nytecknat 10-årigt avtal med BoSystem Nordic AB
- Värdering 175 Mkr, ger initial direktavkastning om 6,4%
- Genomsnittlig hyresduration 14,2 år
- Snitthyra 1 153 kr/kvm

2014 – Q1

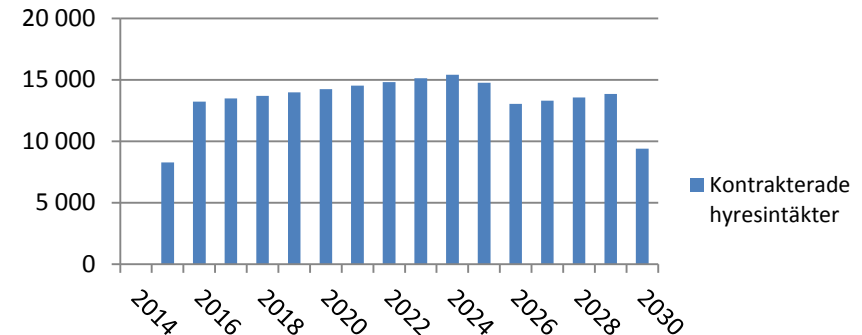
2015 – Q2

Projektets löptid

Projektering

Inflyttning HG

\*Fastighetsvärde exkl. investeringar



Veddesta 2:53  
Järfälla

# Projektfastigheter (2/2)

STENDÖRREN

## Fotocellen 2

### Innan projektstart

- 1764 kvm med tillkommande byggrätt
- Nybyggnation/renovering av 3100 kvm för Stockholm Vatten
- Förvärvsvärde 31,4 mkr\*

### Efter slutförande

- Total uthyrbar yta 4358 kvm
- Fullt uthyrd
  - Nytecknat 15-årigt hyresavtal med Stockholm Vatten
  - Förlängning av övriga hyresavtal
- Värdering 80 Mkr, ger initial direktavkastning på 5,6%
- Genomsnittlig hyresduration 12,2 år
- Snitthyra 1 276 kr/kvm

2014 – Q1

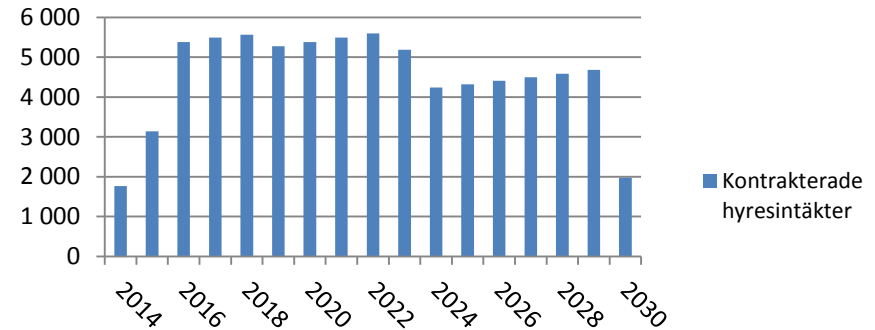
2015 – Q3

Projektets löptid

Projektering

Inflyttning HG

\*Fastighetsvärde exkl. investeringar

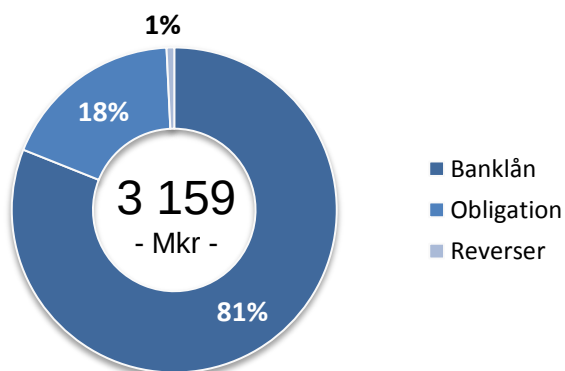


# Finansiell information (1/2)

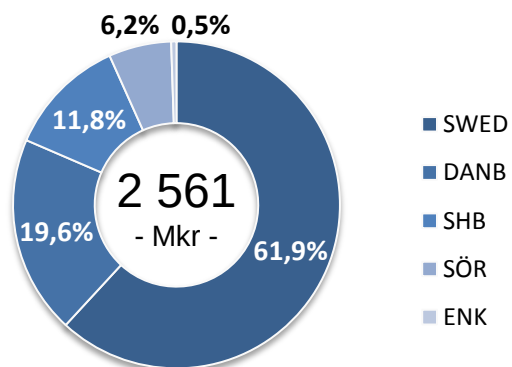
STENDÖRREN

## Överblick

### Finansiering



### Banklån



## Kapitalbindningsstruktur

### Lån från kreditinstitut

| Förfalloår | Mkr     | Andel  |
|------------|---------|--------|
| 2015       | 483,6   | 18,9%  |
| 2016       | 467,3   | 18,2%  |
| 2017       | 652,9   | 25,5%  |
| 2018       | 70,0    | 2,7%   |
| 2019       | 342,6   | 13,4%  |
| >2019      | 545,0   | 21,3%  |
| Summa      | 2 561,3 | 100,0% |

## Räntederivat

2015-07-02

| Mkr                               | Nominella belopp | Marknads-värde (Q2) | Antal | Återstående löptid, år |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-------|------------------------|
| Ränte-swappar                     | 1 451            | 2,9                 | 23    | 6,4                    |
| Räntesäkring av totala skulder    |                  |                     |       | 45,9%                  |
| Räntesäkring av banklån           |                  |                     |       | 59,5%                  |
| Värdeförändring senaste kvartalet |                  |                     |       | +15,7 Mkr              |

# Finansiell information (2/2)

STENDÖRREN

## Koncernens totalresultat i sammandrag

| <i>Mkr</i>                                     | <i>2015<br/>jan-juni</i> |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Totala intäkter</i>                         | <i>150,0</i>             |
| <i>Driftskostnader</i>                         | <i>-34,8</i>             |
| <i>Underhållskostnader</i>                     | <i>-4,7</i>              |
| <i>Fastighetsskatt</i>                         | <i>-4,8</i>              |
| <i>Tomträttavgäld</i>                          | <i>-2,3</i>              |
| <i>Driftnetto</i>                              | <i>103,4</i>             |
| <i>Central administration</i>                  | <i>-11,0</i>             |
| <i>Finansnetto</i>                             | <i>-41,9</i>             |
| <i>Förvaltningsresultat</i>                    | <i>50,5</i>              |
| <i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i> | <i>78,2</i>              |
| <i>Värdeförändring finansiella instrument</i>  | <i>2,8</i>               |
| <i>Resultat före skatt</i>                     | <i>131,5</i>             |
| <i>Skatt på periodens resultat</i>             | <i>-27,9</i>             |
| <b>Totalresultat för perioden</b>              | <b>103,6</b>             |

## Koncernens finansiella ställning i sammandrag

| <i>Mkr</i>                            | <i>2015-06-30</i> |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>          | <i>4 432,6</i>    |
| <i>Omsättningstillgångar</i>          | <i>221,1</i>      |
| <b>Totala tillgångar</b>              | <b>4 653,6</b>    |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                   |
| <i>Eget kapital</i>                   | <i>1 283,6</i>    |
| <i>Långfristiga skulder</i>           | <i>2 002,4</i>    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>           | <i>1 367,6</i>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>4 653,6</b>    |

# Intjäningsförmåga

STENDÖRREN



## Bedömd intjäningsförmåga\*

|                                    | Mkr         |
|------------------------------------|-------------|
| Totala hyresvärdet                 | 436         |
| Ekonomisk vakans                   | -44         |
| Driftkostnad (exkl. central admn.) | -110        |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>~280</b> |

*\* Detta är inte en prognos om förväntat utfall, utan Bolagets bedömda intjäningsförmåga rullande 12 månader per 2015-06-30.*



# Långsiktig utdelningsförmåga

STENDÖRREN

## Utdelningspolicy

*Stendörrens långsiktiga policy är att ca hälften av utdelningsbart resultat på årsbasis skall delas ut till aktieägarna beaktat kapitalbehov för bolagets övriga investeringar.*

## Utdelningsförmåga (exempel)

- Bedömd intjäningsförmåga\* rullande 12 månader: ca 280 mkr

| Rullande 12m                    | Mkr         |
|---------------------------------|-------------|
| Driftnetto                      | 280         |
| Central administration          | -25         |
| Finansnetto                     | -101        |
| Förvaltningsresultat            | 154         |
| Schablonskatt (22%)             | -34         |
| Bedömd nettovinst               | <b>120</b>  |
| 50%                             | 60          |
| <b>Utdelning per aktie (kr)</b> | <b>2,20</b> |

\* Detta är inte en prognos om förväntat utfall, utan Bolagets bedömda intjäningsförmåga rullande 12 månader per 2015-06-30.

# Nyckeltal

STENDÖRREN

## Nyckeltal

2015-06-30

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Antal fastigheter                              | 75      |
| Direktavkastning                               | 6,4%    |
| Uthyrningsbar area, kvm                        | 544 000 |
| Areamässig uthyrningsgrad                      | 90,2%   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                       | 89,5%   |
| Hysesduration, år (viktat snitt)               | 4,6     |
| Snitthyra, kr/kvm (aktiva kontrakt)            | 796     |
| Soliditet                                      | 27,6%   |
| Belåningsgrad, fastighetsnivå                  | 57,8%   |
| Belåningsgrad (koncern)                        | 67,9%   |
| Genomsnittlig ränta (tot. Skulder ink derivat) | 3,09%   |



Varvet 1  
Botkyrka

# Framtiden – OMX Stockholm

STENDÖRREN

Mot börsens huvudlista!



## Förutsättningar

- Tillräckligt börsvärde för OMX Stockholm Mid cap
- Bolaget uppfyller rådande redovisnings regler (IFRS etc.)

# 75

Fastigheter (Q2)

# 544 000

Kvadratmeter

Lätt industri & Lager i  
Storstockholm

# STENDÖRREN

## Kalendarium

Delårsrapport jan-sep 2015  
Bokslutskommuniké jan-dec 2015

2015-11-23  
2016-02-23

## För mer information:

Fredrik Brodin, VD  
[fredrik.brodin@stendorren.se](mailto:fredrik.brodin@stendorren.se)

Magnus Sundell, CFO  
[magnus.sundell@stendorren.se](mailto:magnus.sundell@stendorren.se)

Fastighetsvärde

# 4 428 Mkr

Belåningsgrad

# 67,9%

Q2 Förvaltningsresultat

# 50,5 Mkr

Stendörren Fastigheter AB  
Strandvägen 5A  
114 51 Stockholm