



PRESENTATION NASDAQ OMX

9 mars 2016

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Historia

- 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

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%.*



Strategi

FÖRVÄRV

- 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

ÅRET I KORTHET

	2014 (November)	2015 (Q2)	2015 (Q4)
Bestånd	1 962 Mkr	4 428 Mkr	4 889 Mkr
Antal fastigheter	27	75	81
Uthyrbar yta	252 000 kvm	544 000 kvm	585 000 kvm
Driftnetto rullande 12m*	135 Mkr	280 Mkr	302-307 Mkr
Eget kapital	724 Mkr	1 284 Mkr	1 489 Mkr
Lån kreditinstitut	-	2 561 Mkr	2 621 Mkr
Obligationslån	-	575 Mkr	575 Mkr
Räntederivat (swappar) -nominella belopp	-	1 200 Mkr	1 451 Mkr
Handelsplats	First North	First North Premier	First North Premier
Market cap	-	1 229 Mkr	1 381 Mkr
Premium	-	-4,3%	-7,8%
Utstående aktier	18 444 986	27 619 986	27 619 986

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

STENDÖRREN

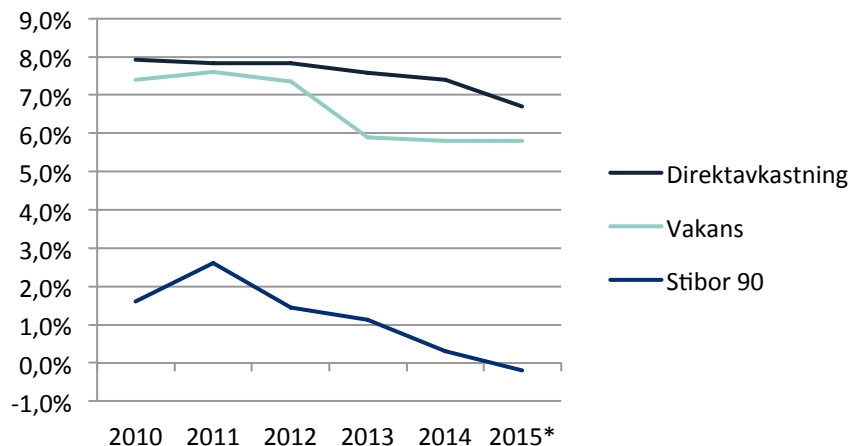
STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Lager, logistik & lätt industri

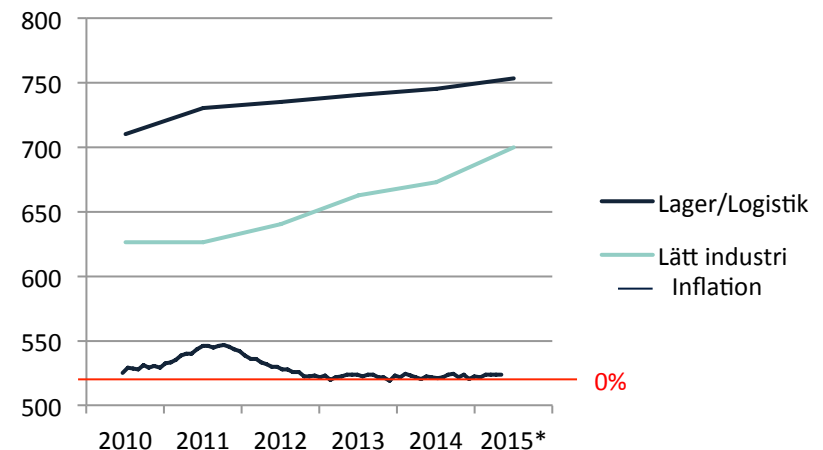
LAGER, LOGISTIK & LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLMS REGIONEN

- Begränsat utbud av oexploaterad mark
- Stigande hyresnivåer och stabil uthyrningsgrad
- Förädling till handel och bostäder

Överblick region Stockholm: Lager, logistik & lätt industri



Hyresutveckling region Stockholm (kr/kvm)

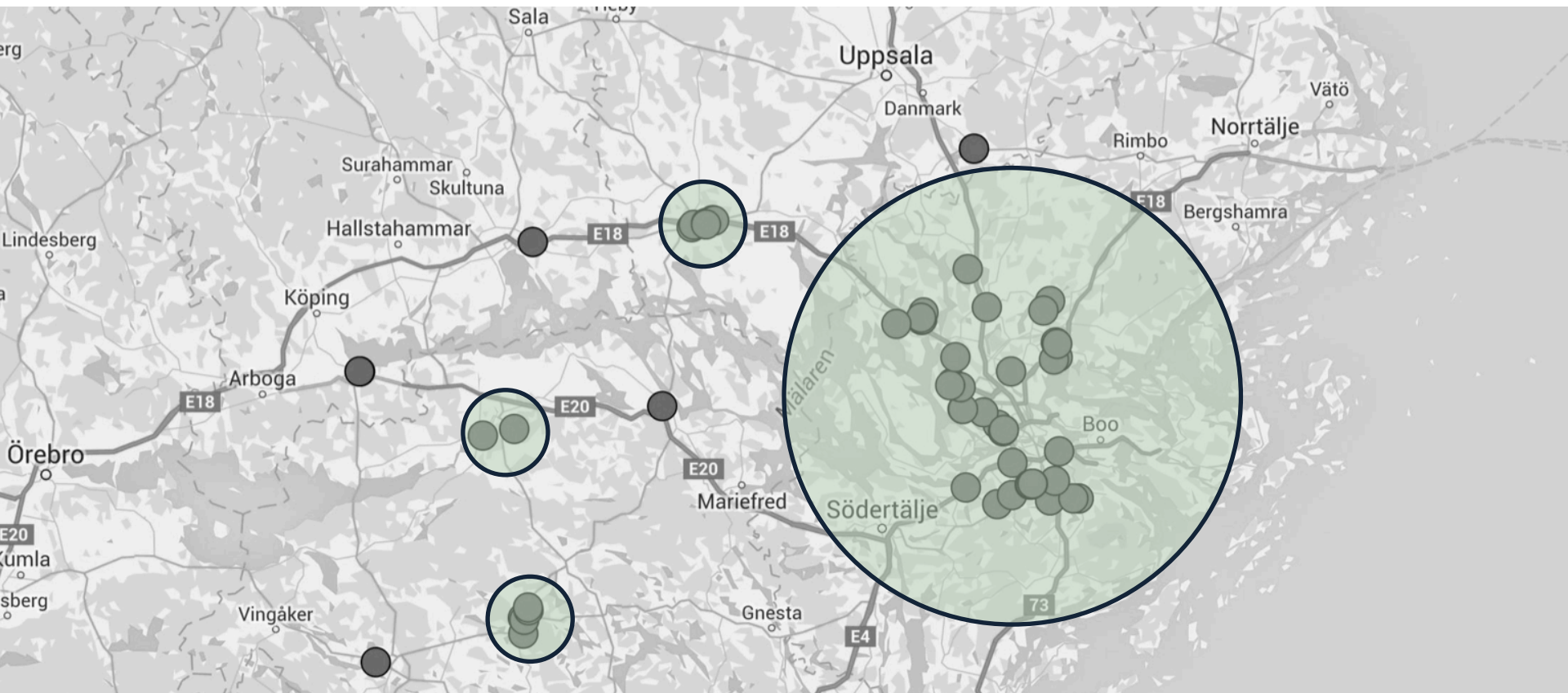


* Prel. Statistik för helår 2015

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

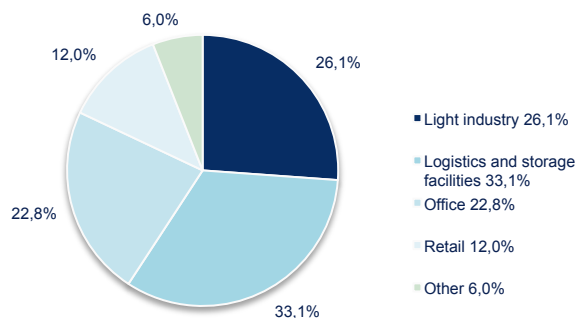


STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

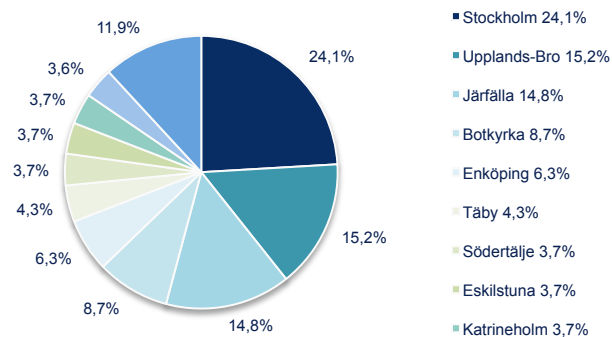
YTSLAG PÅ KONTRAKTSNIVÅ



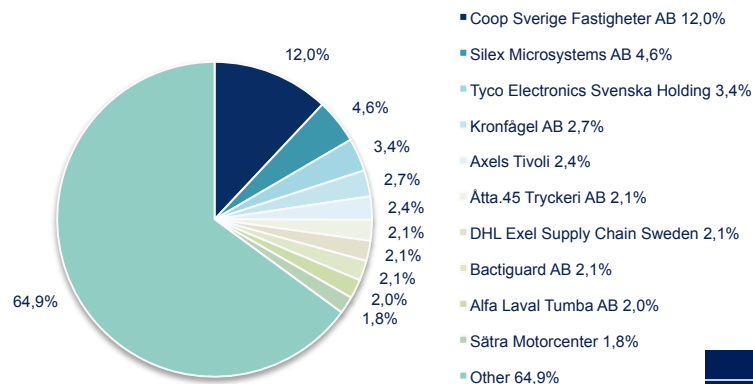
NYCKELTAL

	2015-12-31	2015-09-30
Antal fastigheter	81	76
Fastighetsvärde (mkr)	4 888	4 496
Uthyrningsbar area (kvm)	585 000	550 000
Areamässig uthyrningsgrad	90,7%	90,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,9%	90,4%
Genomsnittlig hyresduration (år)	5,0	4,8
Snitthyra (kr/kvm)	805	800

GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESVÄRDE



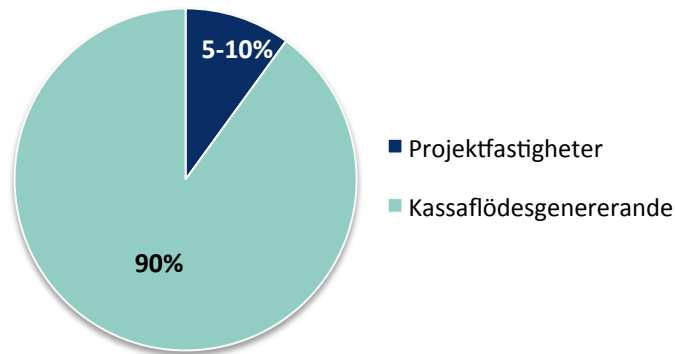
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA HYRESINTÄKTER



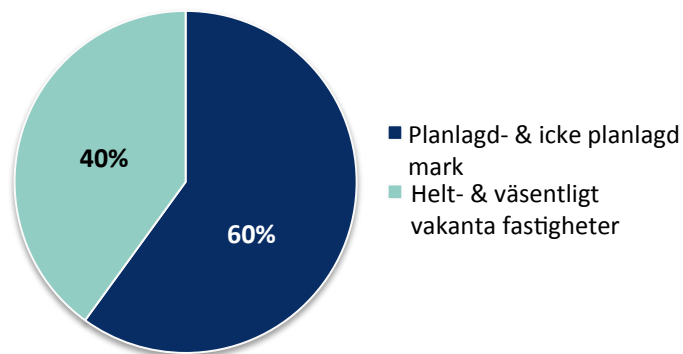
STENDÖRREN

Projektfastigheter

*Projektfastigheter skall minst utgöra 5% och högst 10%
Av det totala fastighetsvärdet*



Fördelning av projektfastigheter



INDELNING

- Planlagd- & icke planlagd mark
- Delvis bebyggda fastigheter med ytterligare potential
- Helt- eller väsentligt vakanta fastigheter

FÖRDELAR

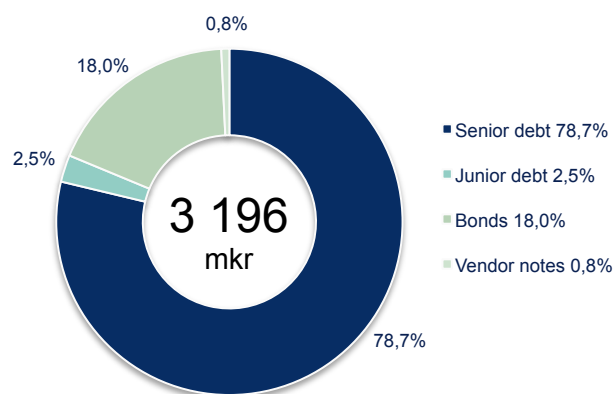
- Egen projektorganisation, stor styrka för bolaget i den löpande verksamheten
- Utveckling av projektfastigheter ger hög tillväxt/ värdeökning på balansräkningen
- Sannolikt att skapa **2-6%** årlig tillväxt från dessa fastigheter

STENDÖRREN

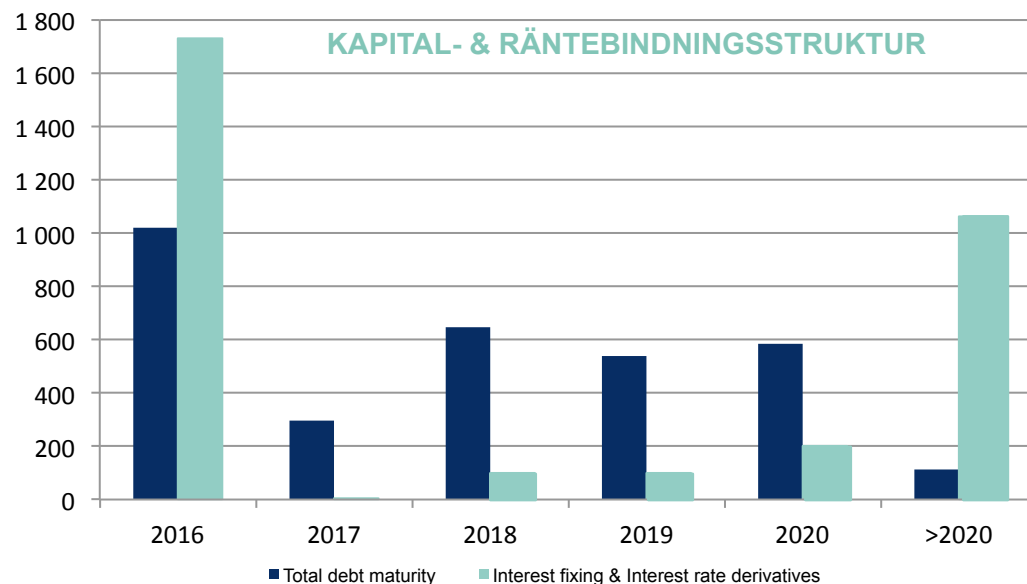
STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Finansiell information

FINASIELL ÖVERBLICK



KAPITAL- & RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR



FINANSIELLA NYCKELTAL

Avrg. Interest on total debt	2,95%
Avrg. Interest maturity, senior debt	2,8y
LTV (group)	63,6%
LTV (property portfolio)	53,6%
ICR	2,2
Equity ratio	29,6%

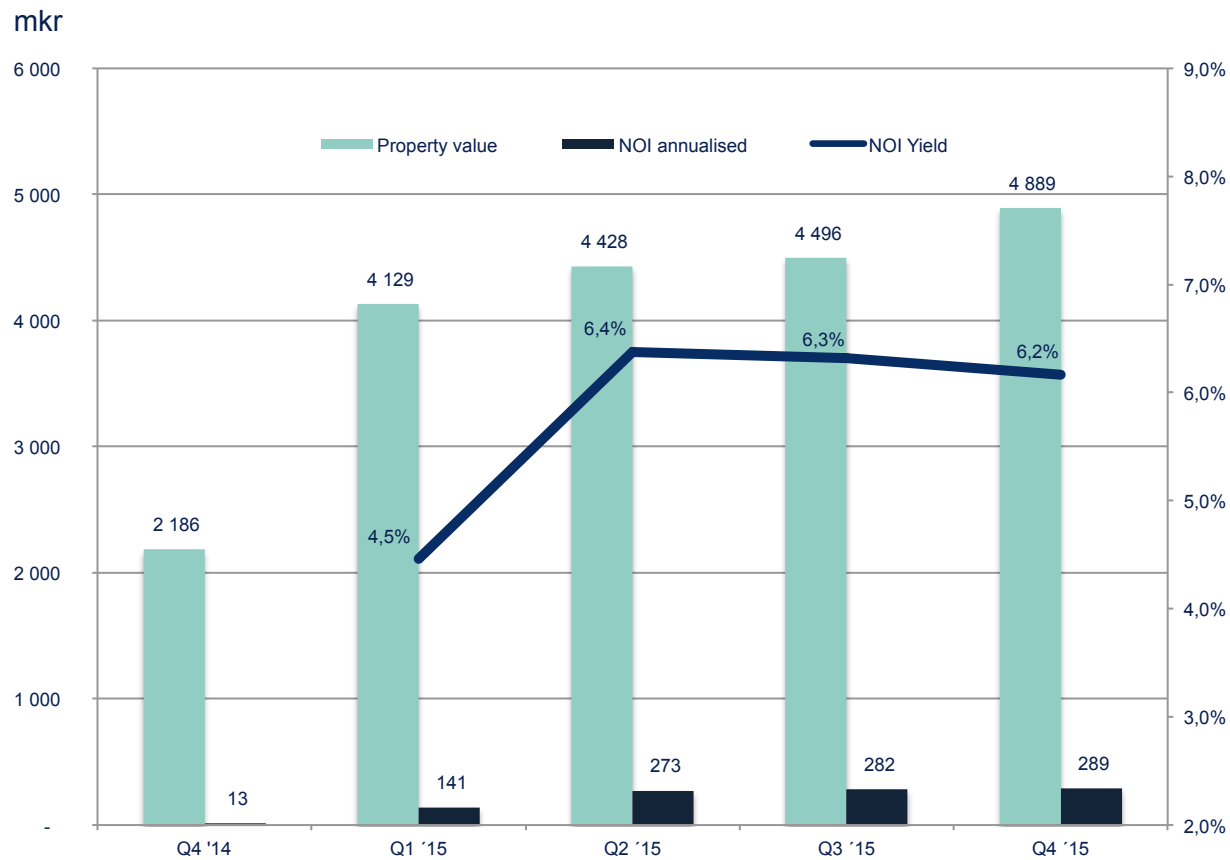
RÄNTEDERIVAT

Counterpart	NV (SEKm)	Value	No.	Duration
SWED	1 200	6,13	18	5,7
DANB	251	2,60	5	7,2
Total	1 451	8,74	23	5,9

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Finansiell information

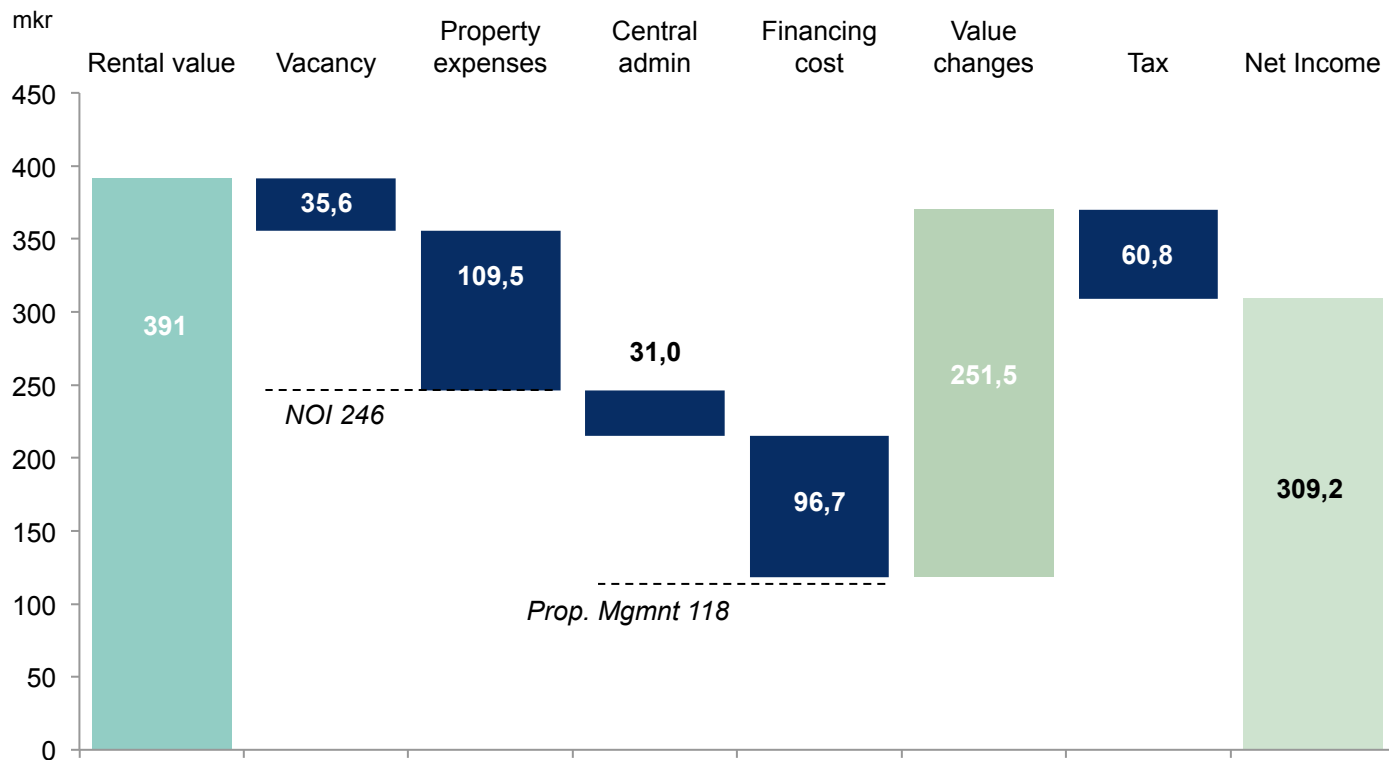


Exkluderat mark och icke-intäktsbärande fastigheter uppgår avkastningen (yield NOI) till 6,7% vid årets utgång

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Intjäning, jan – dec 2015



Total Return on Property Investment = 12,9% for 2015

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014
	jan-dec	jan-dec
Uthyrningsbar area, tusental kvm	585	275
Antal fastigheter	81	31
Marknadsvärde, Mkr	4 889	2 186
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,7%	93,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9%	88,9%
Direktavkastning, %, (driftnetto/ marknadsvärde)	6,2%	6,0%
Hysesduration, år	5,0	5,2
Snitthyra, kr/kvm	805	724



Varvet 1
Botkyrka

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Finansiella nyckeltal

	2015	2014
	jan-dec	jan-dec
Överskottsgrad, %	69,2%	57,8%
Avkastning eget kapital, %	23,5%	-
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,95%	2,72%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,8	0,25
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,8
Soliditet vid periodens utgång, %	29,6%	35,8%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	63,6%	58,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53,6%	57,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1



STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Aktierelaterade nyckeltal

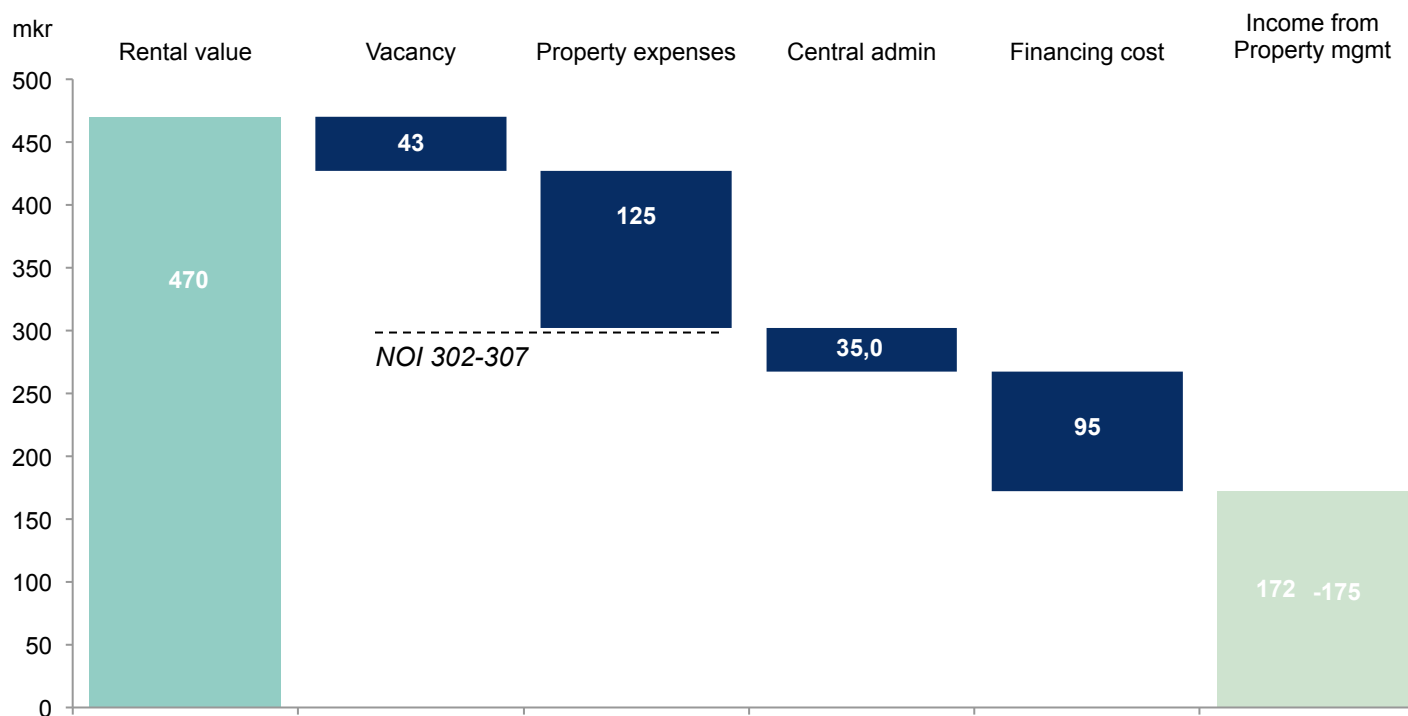
	2015	2014
	jan-dec	jan-dec
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	50,0	43,5
Eget kapital per aktie, kr	53,9	43,1
EPRA NAV per aktie, kr	60,1	43,5
Kassaflöde per aktie	4,74	-0,08
Börsvärde, Mkr	1381,0	827,6
<u>Övriga</u>		
Genomsnittligt antal anställda under perioden	10	4



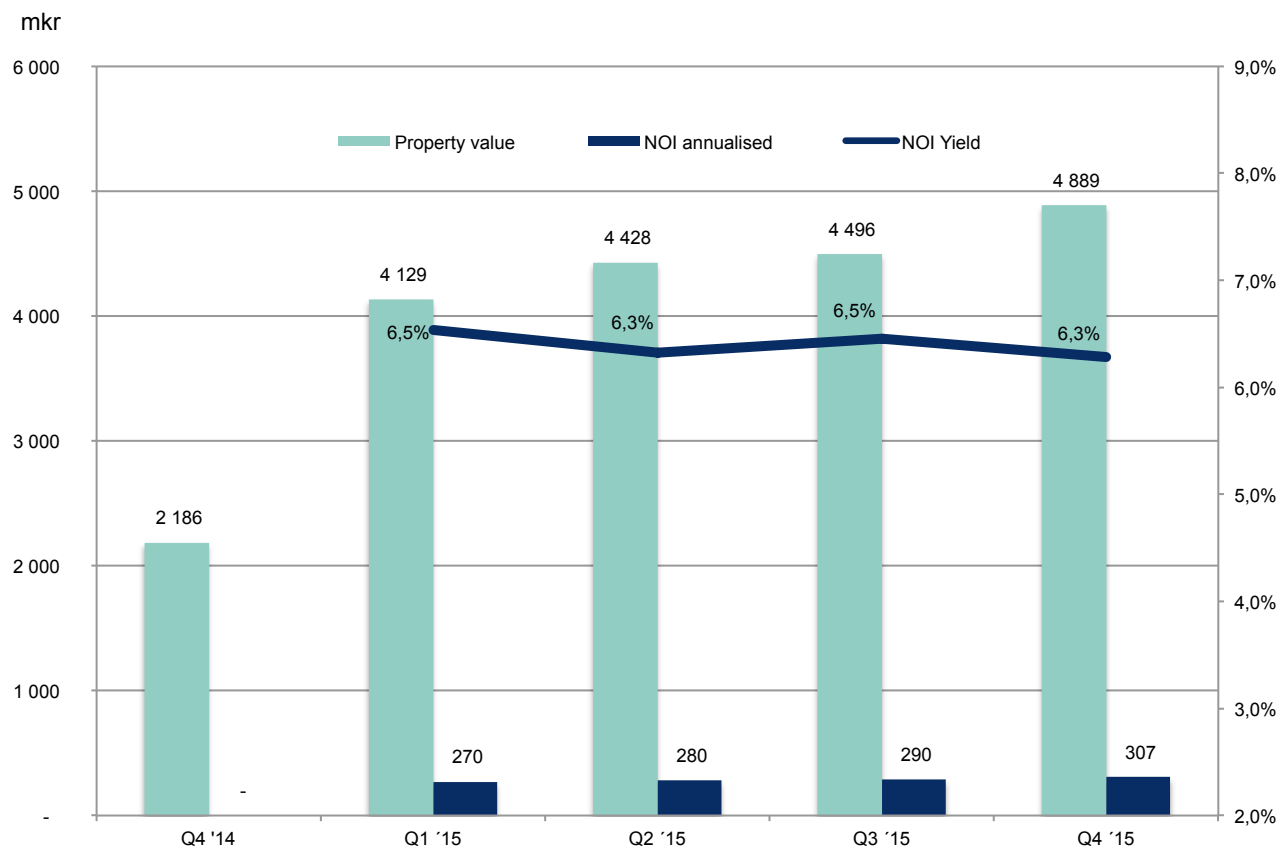
STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Intjäningsförmåga, rullande 12m

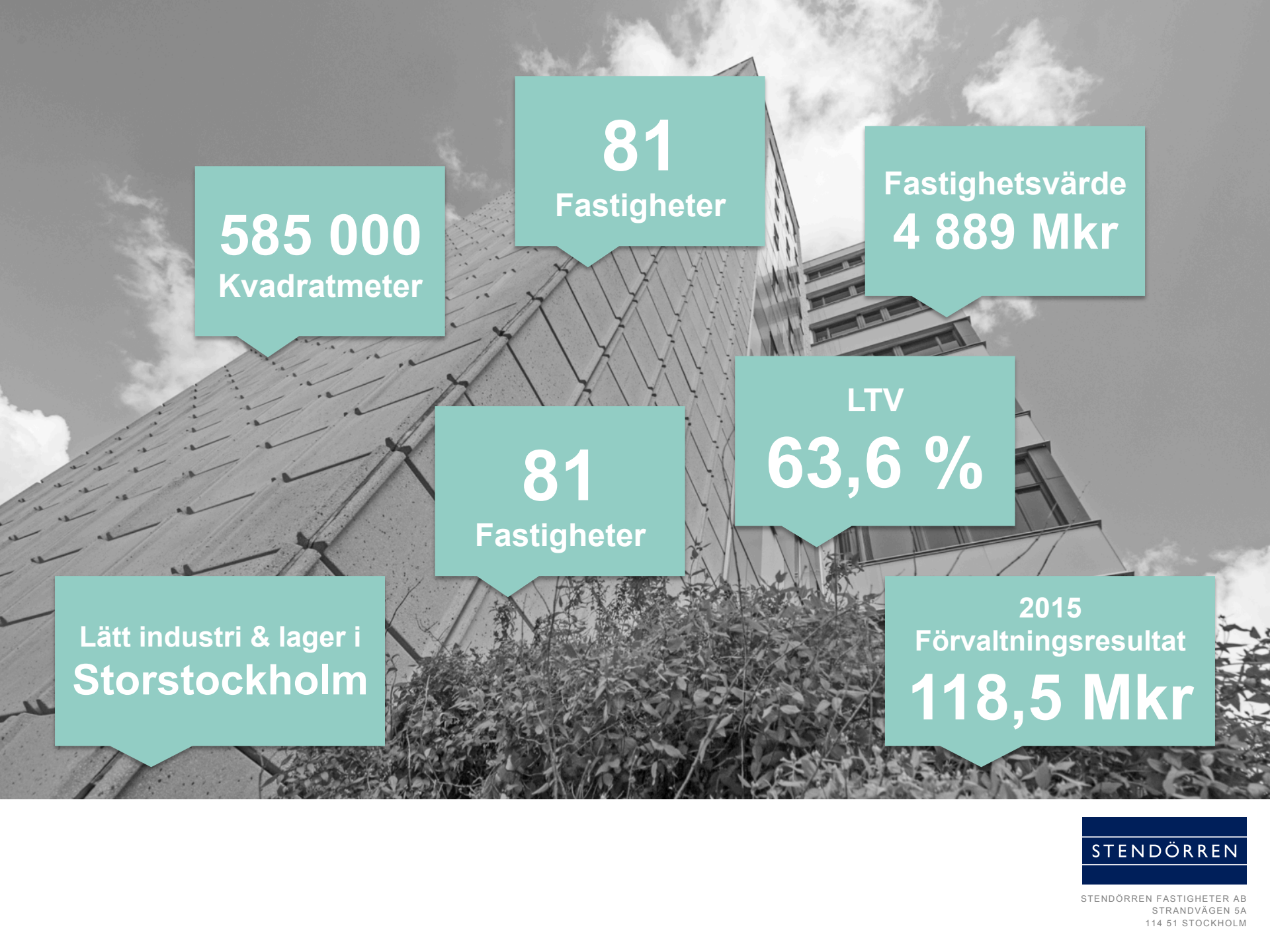


Intjäningsförmåga (12m), uppbyggnad



STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM



585 000
Kvadratmeter

81
Fastigheter

Fastighetsvärde
4 889 Mkr

LTV
63,6 %

81
Fastigheter

Lätt industri & lager i
Storstockholm

2015
Förvaltningsresultat
118,5 Mkr

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM



KALENDARIUM:

Delårsrapport Q1 2016

2016-05-18

Årsstämma 2016

2016-05-18

FÖR MER INFORMATION:

Fredrik Brodin, VD

fredrik.brodin@stendorren.se

Magnus Sundell, CFO

magnus.sundell@stendorren.se

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM