



STENDÖRREN FASTIGHETER

5 september 2016

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

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

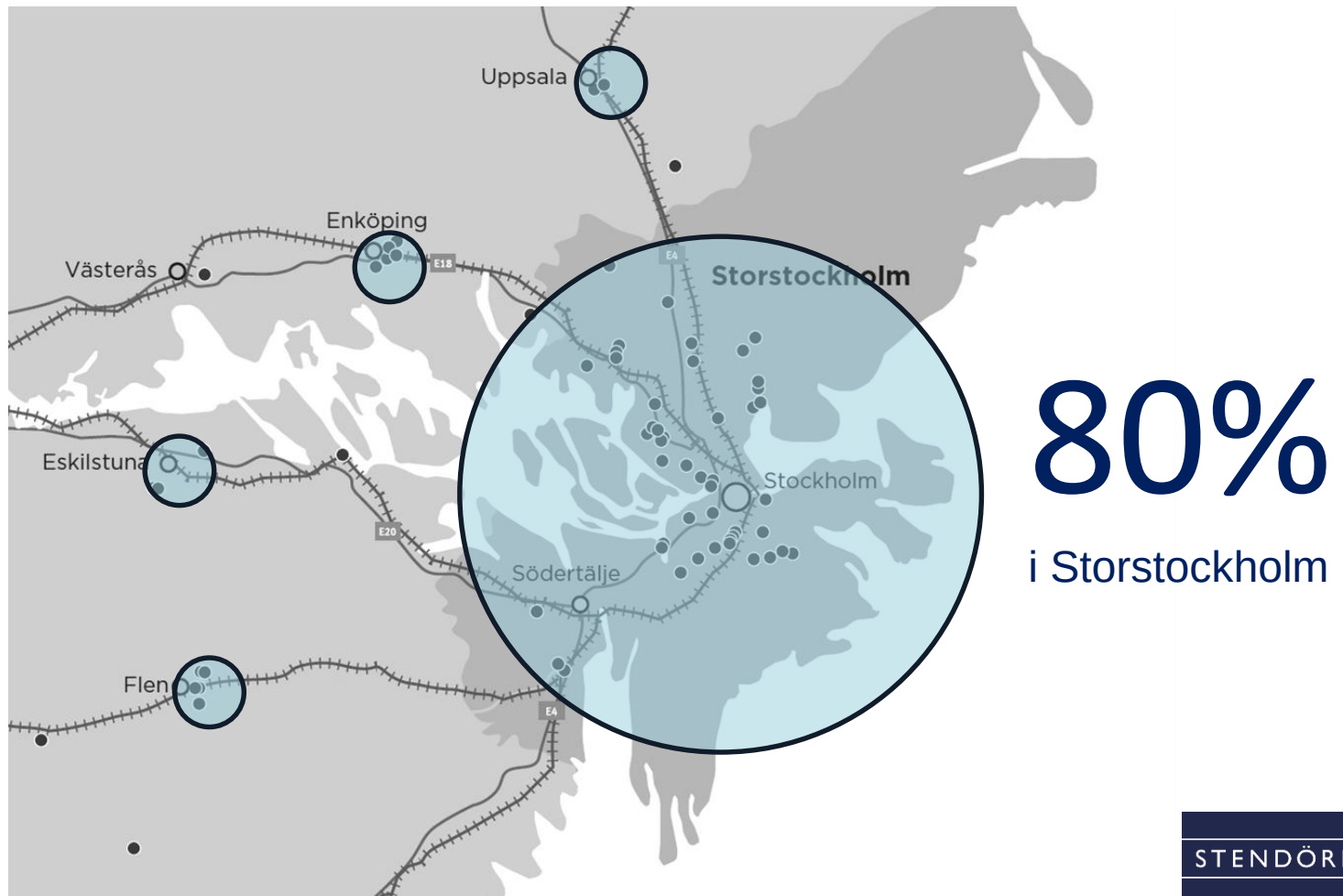
- *Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.*

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 35 % och aldrig understiga 20%.*



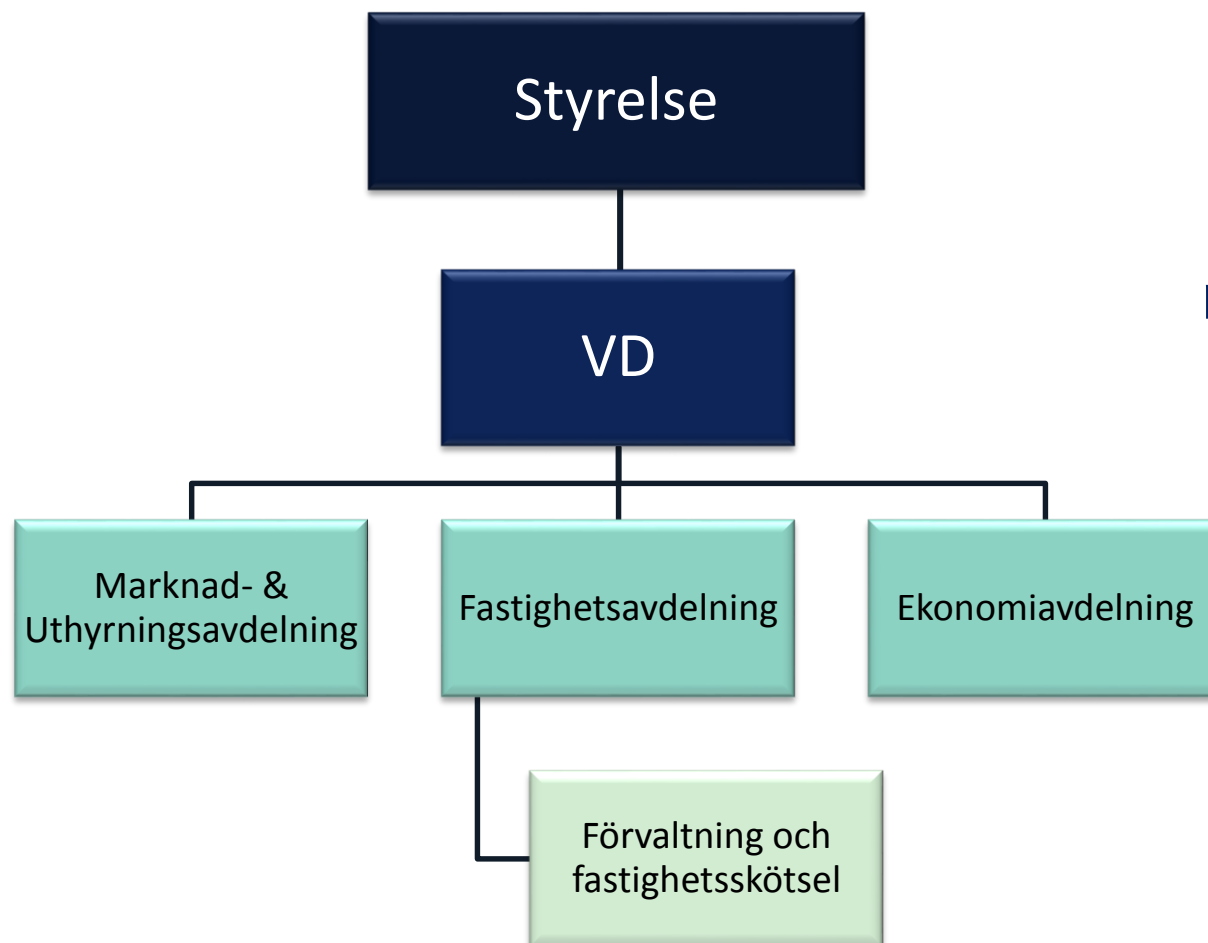
Fastighetsbeståndet



STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Organisation



30st
medarbetare

Snapshot

ÅREN I KORTHET

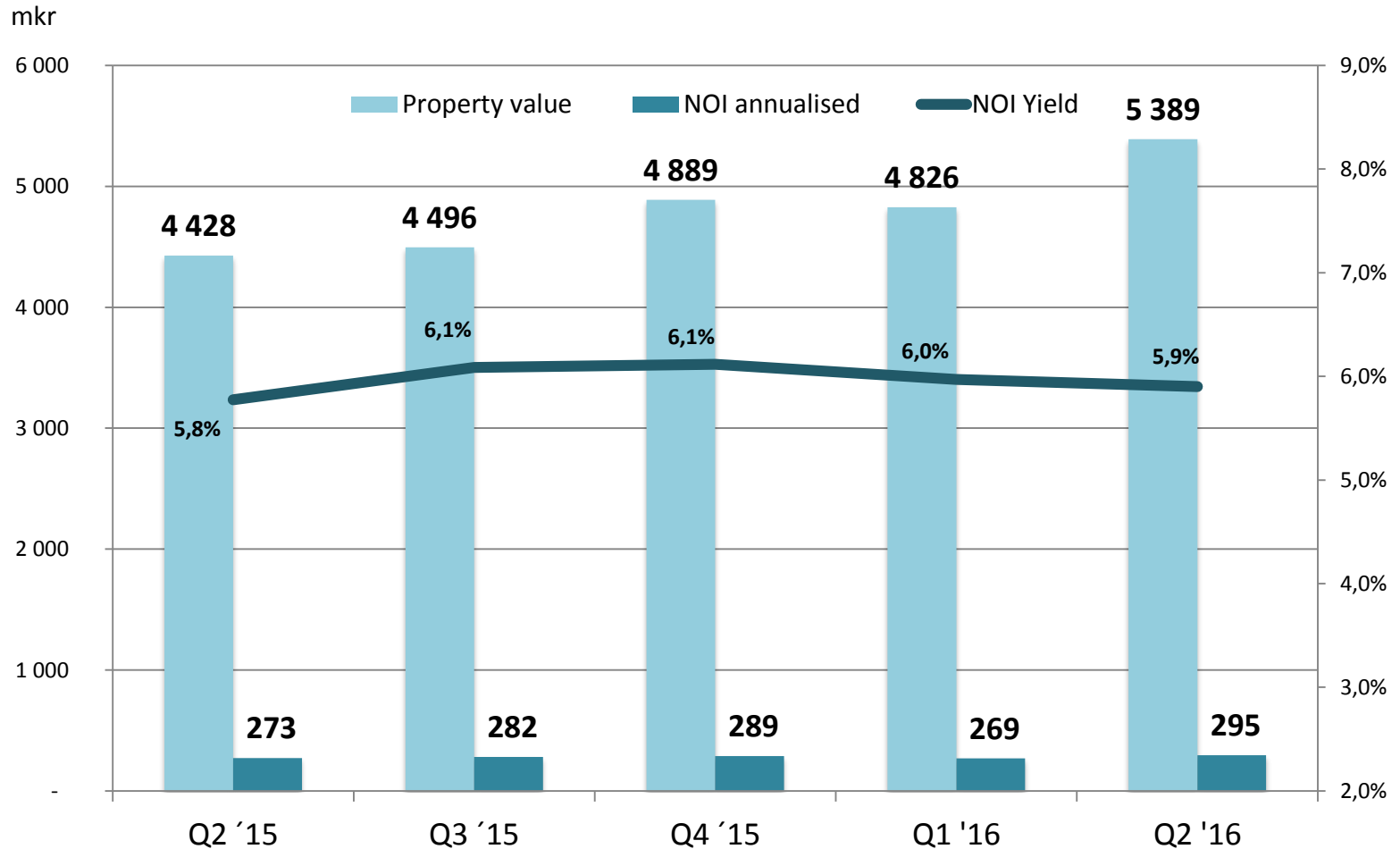
	2014 (November)	2015 (Q2)	2015 (Q4)	2016 (Q2)
Bestånd	1 962 Mkr	4 428 Mkr	4 889 Mkr	5 380 Mkr
Antal fastigheter	27	75	81	87
Uthyrbar yta	252 000 kvm	544 000 kvm	585 000 kvm	581 000 kvm
Driftnetto rullande 12m*	135 Mkr	280 Mkr	302-307 Mkr	313 Mkr
Eget kapital	724 Mkr	1 284 Mkr	1 489 Mkr	1 809 Mkr
Lån kreditinstitut	-	2 561 Mkr	2 621 Mkr	2 680Mkr
Obligationslån	-	575 Mkr	575 Mkr	750 Mkr
Räntederivat (swappar) -nominella belopp	-	1 200 Mkr	1 451 Mkr	1 451 Mkr
Handelsplats	First North	First North Premier	First North Premier	First North Premier
Market cap	-	1 229 Mkr	1 381 Mkr	1 444 Mkr
Utstående aktier	18 444 986	27 619 986	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

Portföljuppbyggnad: utfall



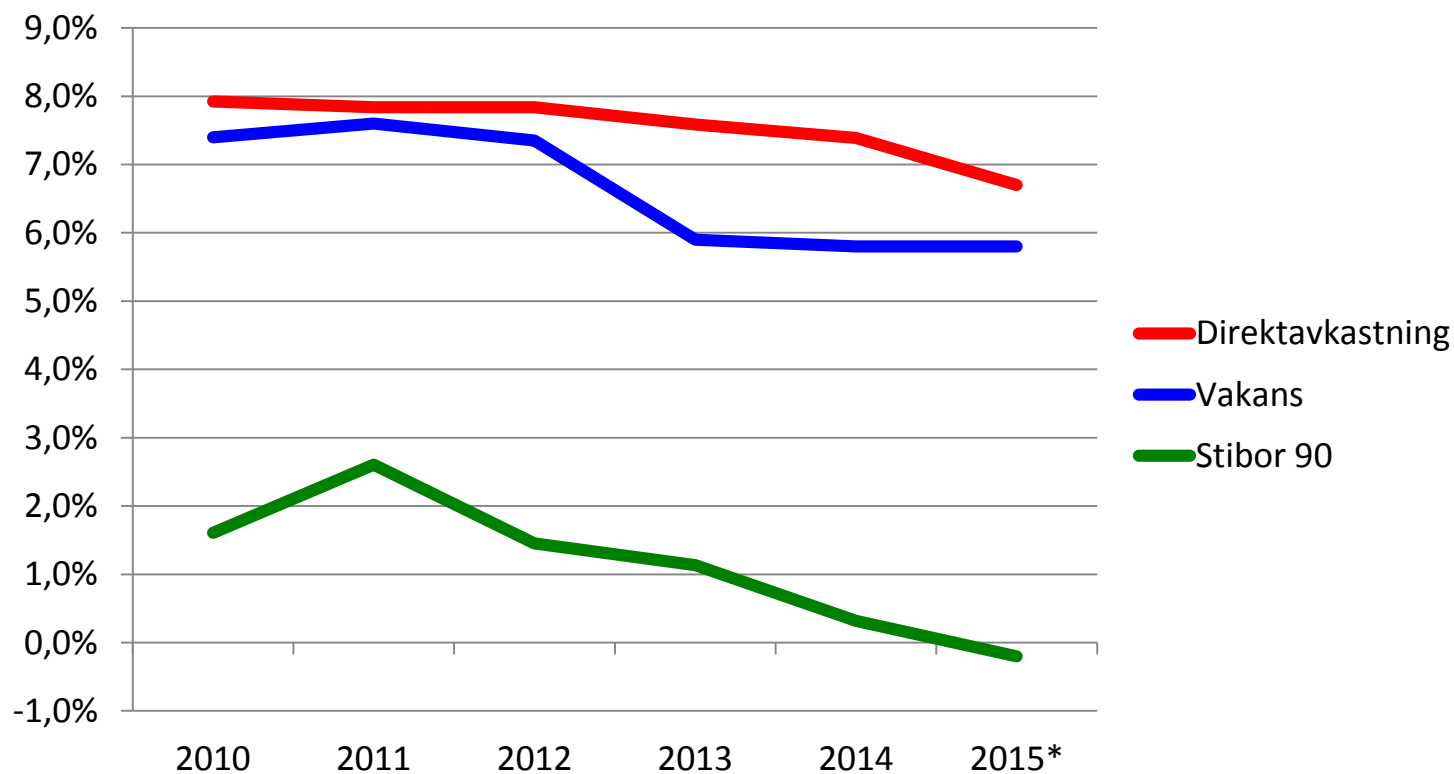
Exkluderat mark samt icke- kassaflödesgenererande tillgångar uppgår den löpande direktavkastningen (driftnetto) till 6,5%

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Lager, logistik & lätt industri

LAGER, LOGISTIK & LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLMS REGIONEN



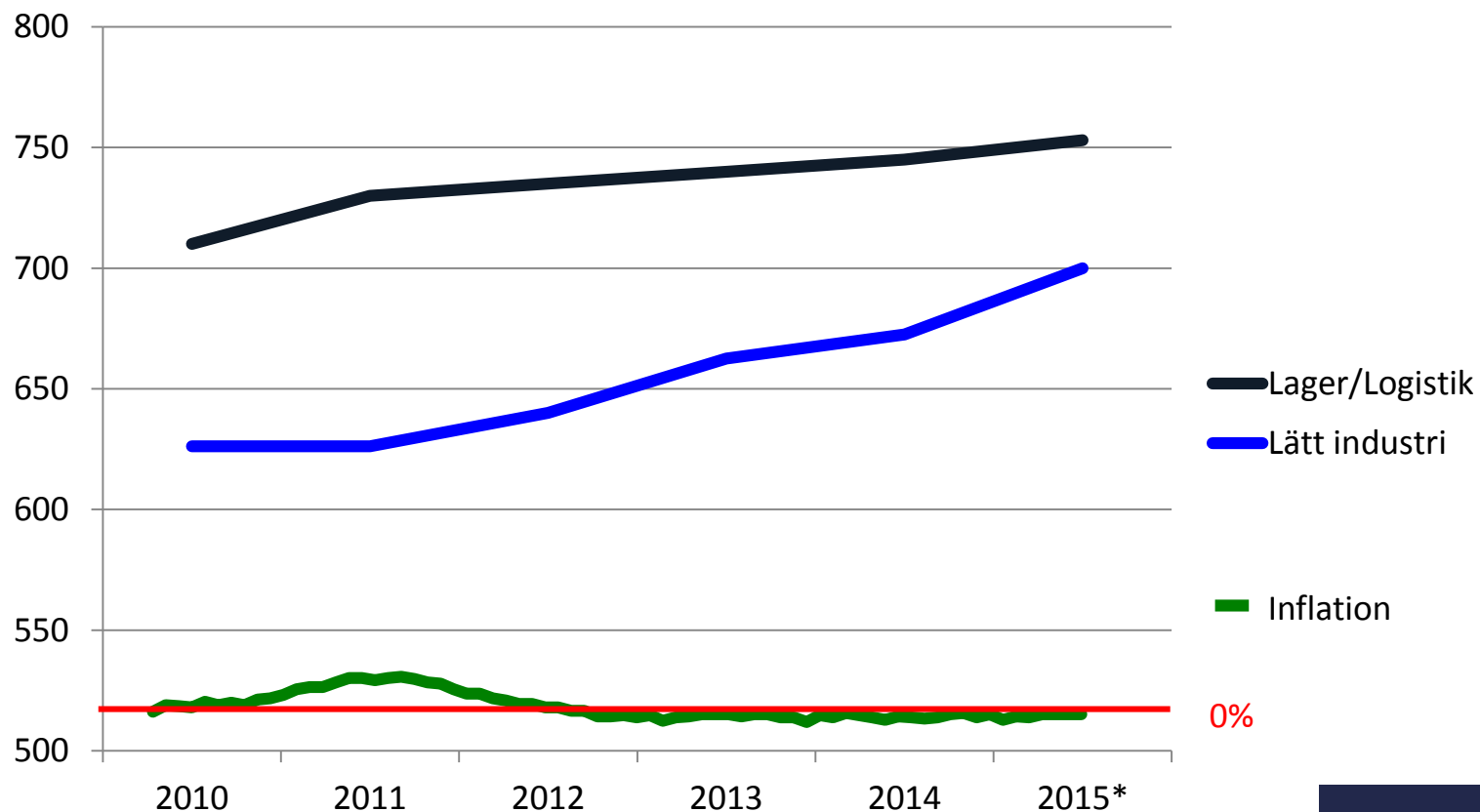
* Prel. Statistik för helår 2015



STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Lager, logistik & lätt industri

HYRESUTVECKLING I STOCKHOLMS REGIONEN (KR/KVM)



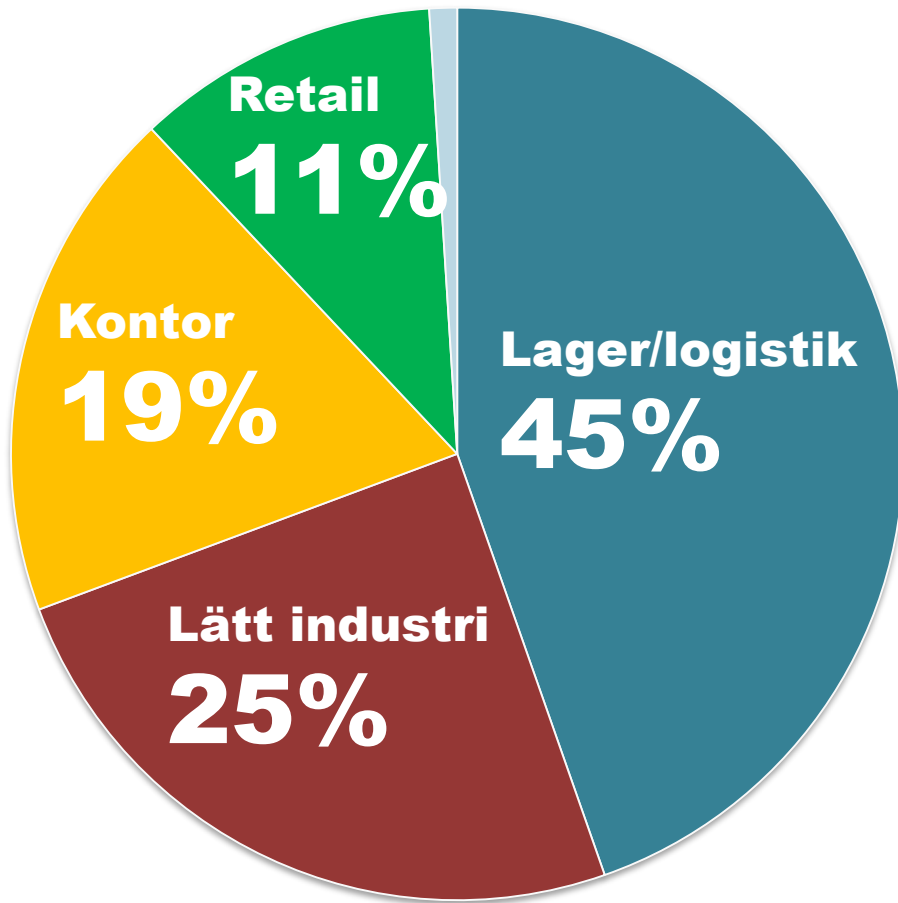
* Prel. Statistik för helår 2015



STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Property portfolio

FÖRDELNING AV YTSLAG



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

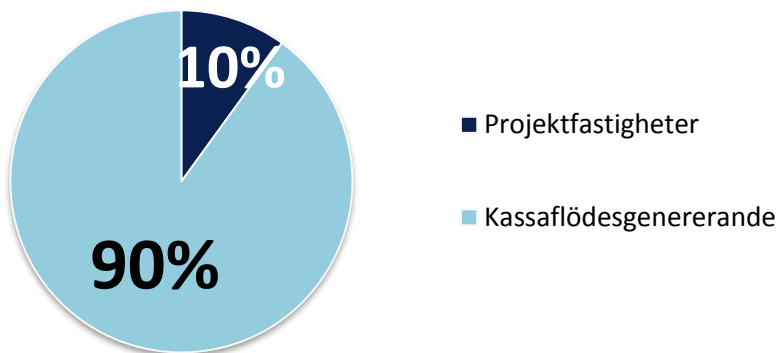
	2016 Q2	2015 FY
Antal fastigheter	87	81
Fastighetsvärde, mkr	5 389	4889
Uthyrbar area, tusentals kvm	581	585
Direktavkastning rullande 12m	5,9%	6,1%
Areamässig uthyrningsgrad	89%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	91%
Hyresduration, år	5,8	5,0
Snitthyra, kr/kvm	790	805

STENDÖRREN

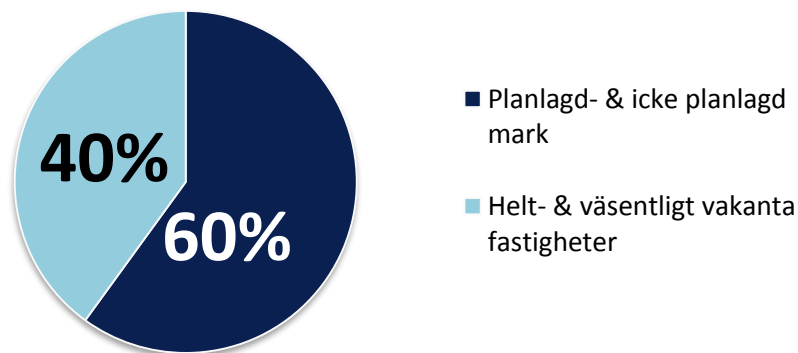
STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Projektfastigheter

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



Fördelning av projektfastigheter



INDELNING

- Planlagd- & icke planlagd mark
- 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
- Detaljplanering av mark kräver lite eget kapital i förhållande till skapat värde

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2016	2015
	jan-juni	jan-dec
Uthyrningsbar area, tusental kvm	581	585
Antal fastigheter	87	81
Marknadsvärde, Mkr	5 380	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	89	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91
Direktavkastning rullande 12 månader, %, (driftnetto/marknadsvärde)	5,9	6,1
Hyresduration, år	5,8	5,0
Snitthyra, kr/kvm	790	805



Varvet 1
Botkyrka

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Finansiella nyckeltal

	2016	2015
	jan-juni	jan-dec
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68	69
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	37	23
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,6	3,1
Soliditet vid periodens utgång, %	32	30
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	61	64
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53	54
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,2



STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Aktierelaterade nyckeltal

	2016	2015
	jan-juni	jan-dec
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	57,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	65,5	53,9
EPRA NAV per aktie, kr	73,5	56,4
Kassaflöde per aktie	2,06	5,04
Börsvärde, Mkr	1 519	1 381
Övriga		
Genomsnittligt antal anställda under perioden	24	10



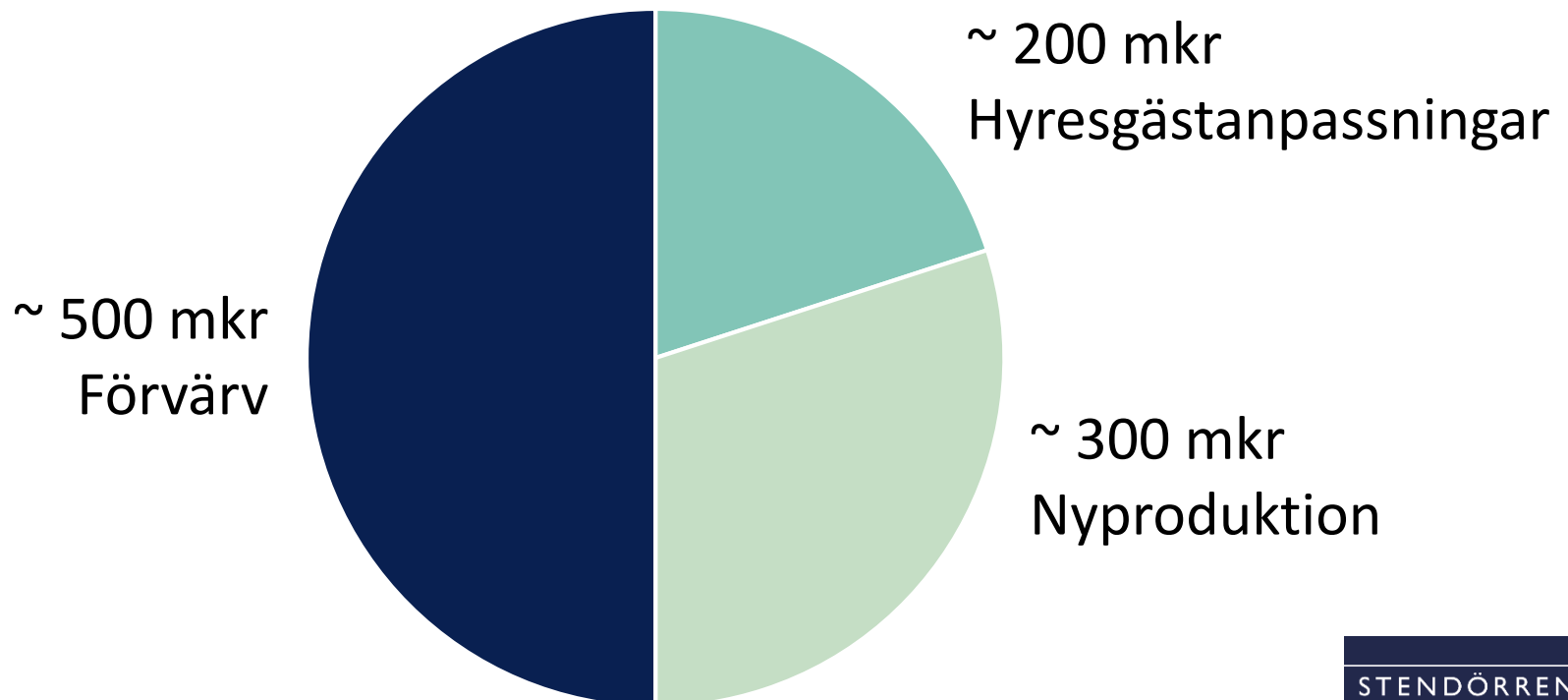
STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Tillväxt

- *Hur ser vår tillväxtprognos ut? Vilken tillväxt klarar vi?*

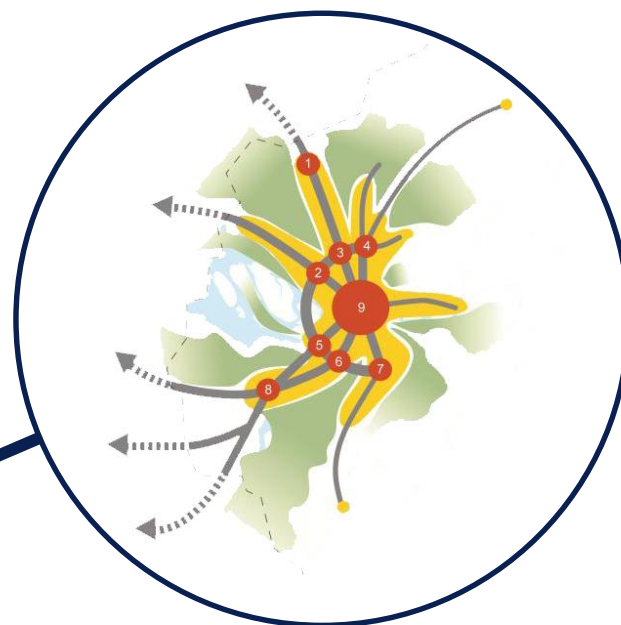
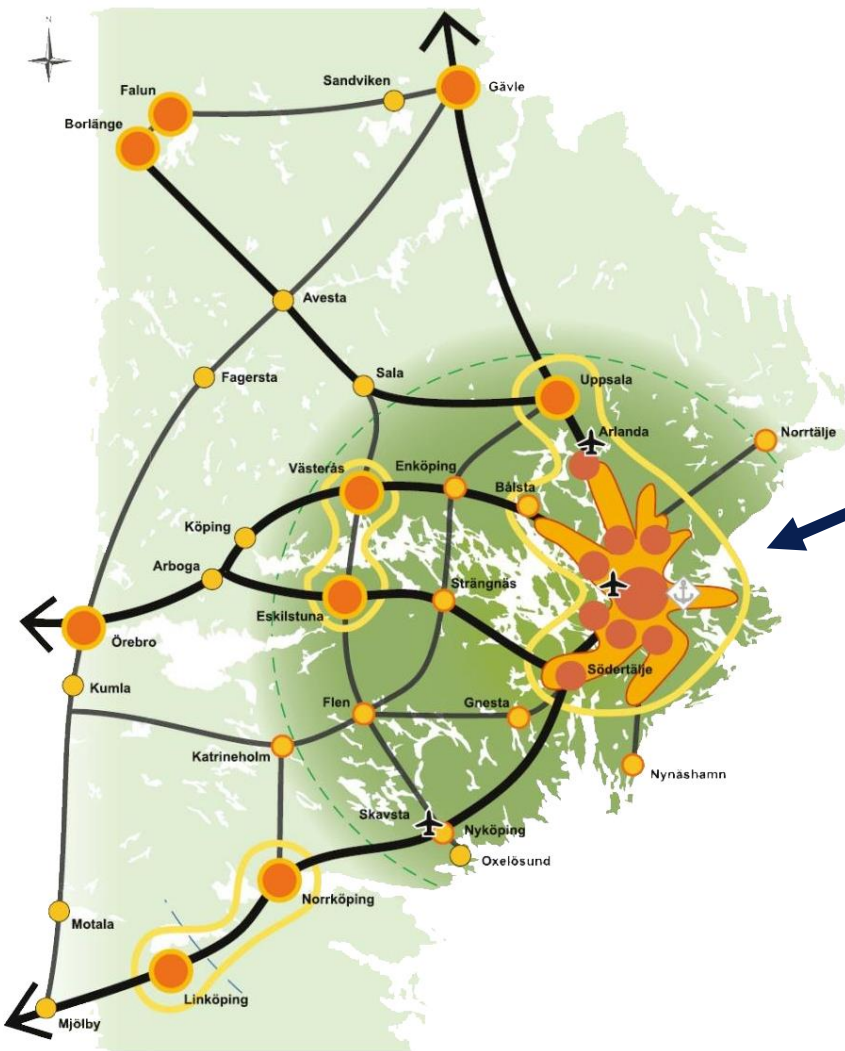
Möjlig tillväxt om cirka 1 miljard utan extern kapitalanskaffning per år



STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Vart finns tillväxten i Stockholmsregionen?

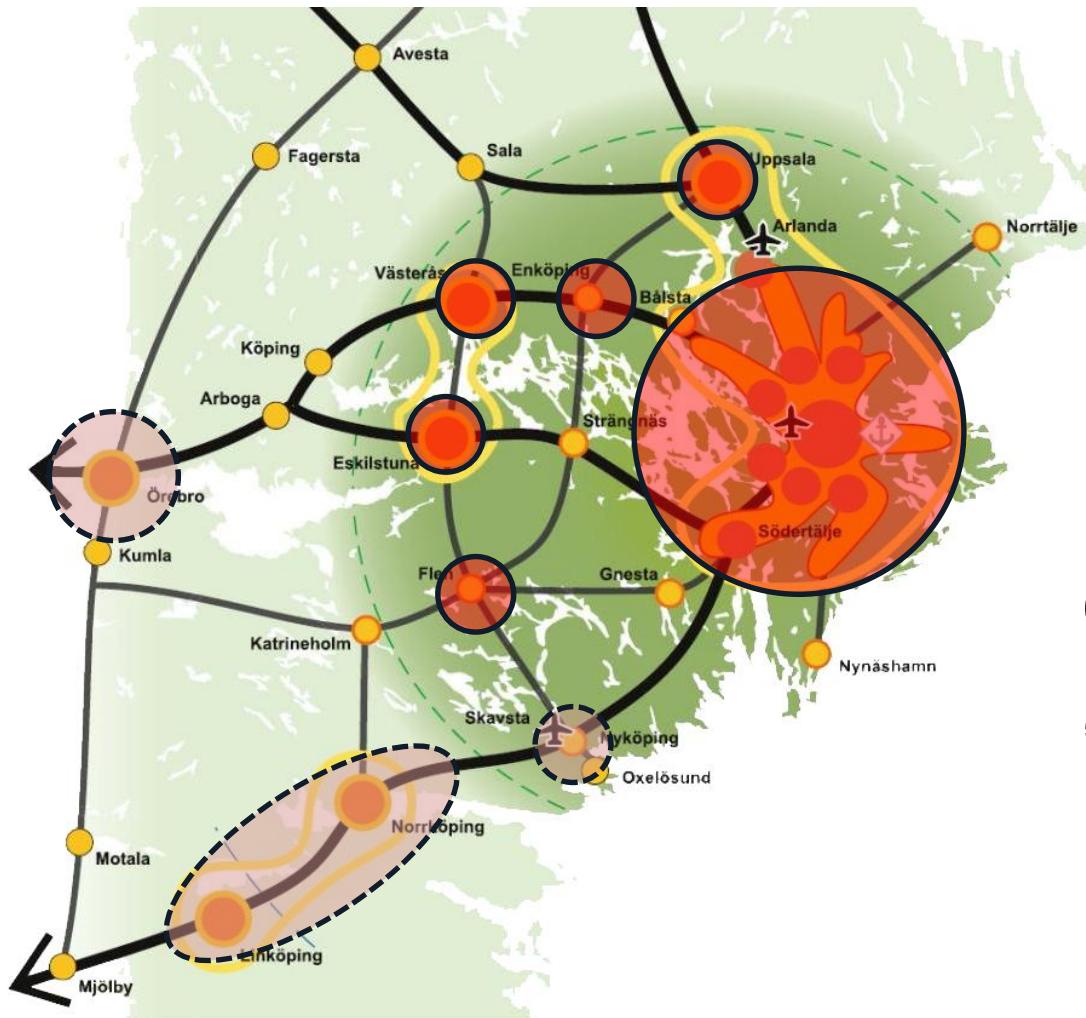


- *2,3 miljoner invånare*
- *600 000 nya invånare 2030*
- *50% högre tillväxt än övriga regioner!*

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Vart vill vi växa?



Vart växer Stendörren?



Här finns vi idag



Möjlig expansion?

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Stockholm Väst Logistik AB



Joint Venture 50/50 med Kilenkrysset

- +400,000 kvm mark
- Godsterminal med egen jvg.anslutning
- E18 anslutning

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM

Mot NASDAQ huvudlistan

NASDAQ OMX

Mid Cap

Hösten 2016

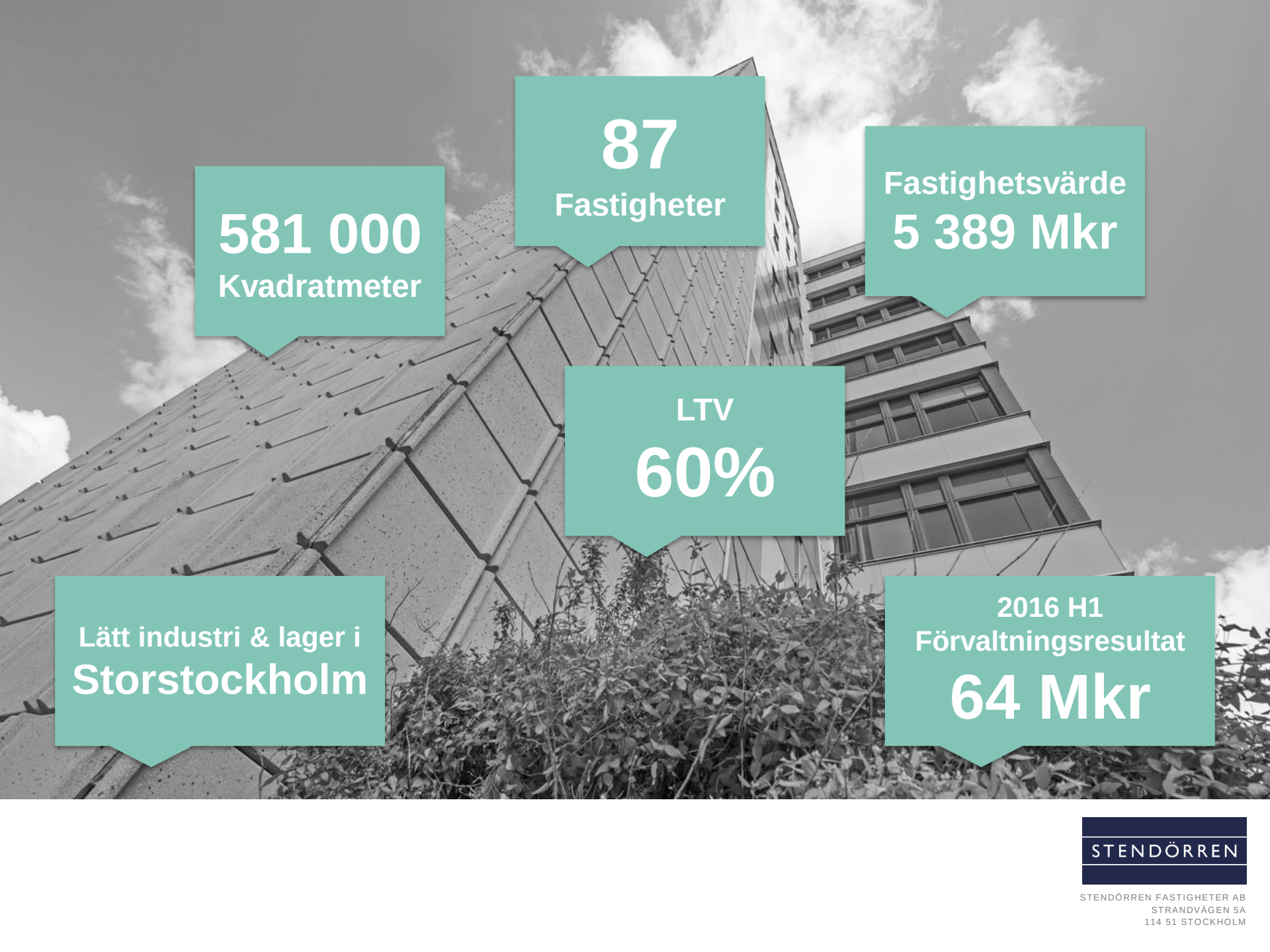


NASDAQ OMX[®]

FIRSTNORTH[®]

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM



581 000
Kvadratmeter

87
Fastigheter

Fastighetsvärde
5 389 Mkr

LTV
60%

Lätt industri & lager i
Storstockholm

2016 H1
Förvaltningsresultat
64 Mkr

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB
STRANDVÄGEN 5A
114 51 STOCKHOLM



KALENDARIUM:

Delårsrapport Q3 2016

2016-11-18

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