

Pressmeddelande den 20 juli 2018

Delårsrapport januari-juni 2018 Stendörren Fastigheter AB (publ)

Januari-juni 2018 (2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 249 miljoner kronor (224) och driftnettot ökade med 11 procent till 166 miljoner kronor (150).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 77 miljoner (69).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 330 miljoner kronor (109) motsvarande 11,89 kronor per aktie (3,94).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 121 miljoner kronor (76), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden.
- Periodens resultat uppgick till 175 miljoner kronor (104) motsvarande 6,30 kronor per aktie (3,78).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Den 10 april bytte Stendörrens B-aktie handelsplats från Nasdaq First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Listbytet gjordes huvudsakligen för att öka förutsättningarna för ett breddat aktieäggande i bolaget samt för att möta en ökande efterfrågan från institutionella placerare och fonder. Efter listbytet har den genomsnittliga omsättningen i aktien mer än fördubblats och antalet aktieägare ökat med 14 procent.
- I två separata transaktioner förvärvades fastigheterna Enköping Romberga 23:52 och Eskilstuna Vakten 15. Det samlade fastighetsvärdet i transaktionerna uppgick till 74 miljoner kronor.
- Två 12-åriga hyresavtal tecknades i maj med Hedin Bil avseende två nya bilanläggningar i fastigheten Båglampan 25 i Ulvsunda, Bromma. Efter byggnation kommer bilanläggningarna omfatta cirka 9 000 kvadratmeter försäljnings- och verkstadslokaler. Investeringen under de kommande 12 månaderna beräknas uppgå till cirka 170 miljoner kronor.
- I juni emitterade Stendörren en 3-årig, icke säkerställd obligation om 350 miljoner kronor (inom ett rambelopp om 1 miljard kronor) till Stibor plus 4,25 procent.
- Avtal tecknades om förvärv av sex fastigheter i Bromma och Spånga omfattande totalt cirka 58 000 kvadratmeter lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 921 miljoner kronor. Det samlade årshyresvärdet, fullt uthyrt, beräknas till 83 miljoner kronor och den initiala uthyrningsgraden i portföljen uppgår till cirka 91 procent. Efter kvartalets utgång, den 2 juli, har tillträde skett vilket finansierades med upptagande av fastighetskrediter hos Danske Bank och Swedbank samt den nyligen emitterade obligationen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 2 juli tecknades avtal om förvärv av fastigheten Enköping Stenvreten 7:60 till ett fastighetsvärde om 36 miljoner kronor.
- I juli förvärvades fastigheten Upplands Väsby Glädjen 1:56 till ett underliggande fastighetsvärde om 32,5 miljoner kronor.

”Noteringen av bolagets B-aktie på huvudlistan har mottagits bra av aktiemarknaden med en mycket positiv kursutveckling under kvartalet samtidigt som omsättningen ökar. Ägandet i bolaget har breddats och vi ser att denna trend fortsätter. Sedan bytet till huvudlistan har antalet aktieägare ökat med 14 procent till drygt femtusen och den genomsnittliga omsättningen av aktier under andra kvartalet har ökat med över 100 procent i jämförelse med årets första kvartal.

I början av juni emitterade vi ett nytt obligationslån med en första emission om 350 miljoner kronor. Trots den därmed ökade belåningen, vilken skapar ett förvärvsutrymme på cirka en miljard kronor, har vi fortfarande en stabil soliditet på 35 procent och övriga för bolaget viktiga nyckeltal är intakta eller förbättrade. Avkastningen på eget kapital ligger uthålligt kring 20 procent. Den höga avkastningen skapas genom ett starkt och ökande förvaltningsresultat samt värdeökningar inom framför allt vår projektportfölj.

I juni träffade vi avtal om förvärv av en större portfölj bestående av sex förvaltningsfastigheter i Stockholms kommun, stadsdelarna Bromma och Spånga, med ett fastighetsvärde uppgående till totalt 921 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde den 2 juli och från och med det tredje kvartalet bedöms detta förvärv bidra med hela 17 procents ökning av förvaltningsresultatet på årsbasis. Förvärvet finansierades med nyupptagna säkerställda seniorlån samt del av den obligation om 350 miljoner kronor som emitterades i juni.

De senaste årens värdeökning av fastighetspriserna som vi upplevt genom marknadens lägre avkastningskrav har vi sett avta väsentligt under den senaste tolv månadersperioden. Undantaget utgörs av logistikfastigheter med långa avtal där vi fortfarande ser fallande avkastningskrav och därmed stigande priser. Under kvartalet har vi fokuserat på att stärka vår projektorganisation med två nya medarbetare för att möta den ökande investeringsvolymen som det starka uthyrningsarbetet medfört. Våra hyresgästers ständiga behov av nya och bättre lokaler såväl avseende funktion och hållbarhet kräver ett kundorienterat arbetssätt. Vår personal fortsätter att vara vår viktigaste resurs och en direkt förutsättning för att kunna fånga och genomföra de affärsmöjligheter som erbjuds.

Vårt projektinnehav uppgår till 15 procent av balansräkningen och fullt utvecklat kommer det att generera hög avkastning på eget kapital och därmed utgöra en naturlig och betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet utgörs till största delen av mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser hög efterfrågan. Den ökade efterfrågan på logistiklokaler är naturligtvis hänförlig till regionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt men även till den snabbt ökande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan.

Avslutningsvis vill jag tacka mina fantastiska medarbetare för Ert stora engagemang och bidrag till vår framgång och önska er en skön och välförtjänt semester.”

Fredrik Brodin, Verkställande Direktör

För mer information, vänligen kontakta: Fredrik Brodin, verkställande direktör. Telefon 070-8886665, fredrik.brodin@stendorren.se eller Magnus Sundell, CFO, Telefon 070-6027675, magnus.sundell@stendorren.se eller besök www.stendorren.se

Denna information är sådan som Stendorren Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2018 kl. 07.00 CET.

Stendorren Fastigheter AB (publ)

Stendorren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, (Ticker STEF-B) som äger, utvecklar och förvaltar lokaler som gör skillnad. Det betyder att vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med konkurrenskraftiga hyror, främst i Storstockholm och Mälardalen.

För mer information om Stendorren Fastigheter AB (publ), se www.stendorren.se.