



RESULTATFÖRBÄTTRINGAR OCH EXPANSION

David Dahlgren, VD

Bolagspresentation för Introduce, 27 maj 2015

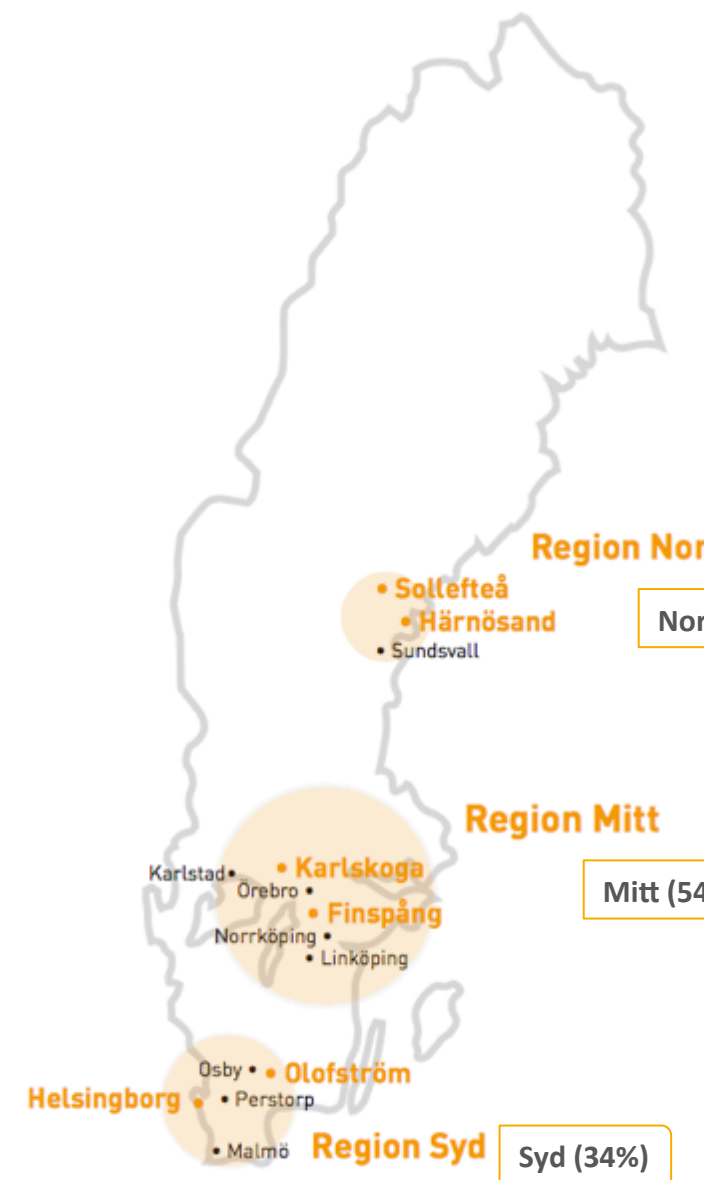


AFFÄRSIDÉ

- Bästa läge på kluster-orter runt regionstäder
- Riskspridning mellan tre regioner
- 2/3 bostäder

Fokus:

- Expansion för skalfördelar och ökat aktieägarvärde
- Direktavkastning och stabil värdetillväxt
- Diversifierad fastighetsaktie
- Erbjuder investerare riskspridning mot andra fastighetsbolag



AMASTEN | SIFFROR

Fastighetsvärde

1,3 mdr

Belåningsgrad

58 %

Substansvärde
/aktie

3,58 kr

Andel bostäder

69 %

Genomsnittlig
räntekostnad

2,45 %

Eget kapital/
stamaktie

3,40 kr

Q1 - RESULTATFÖRBÄTTRING

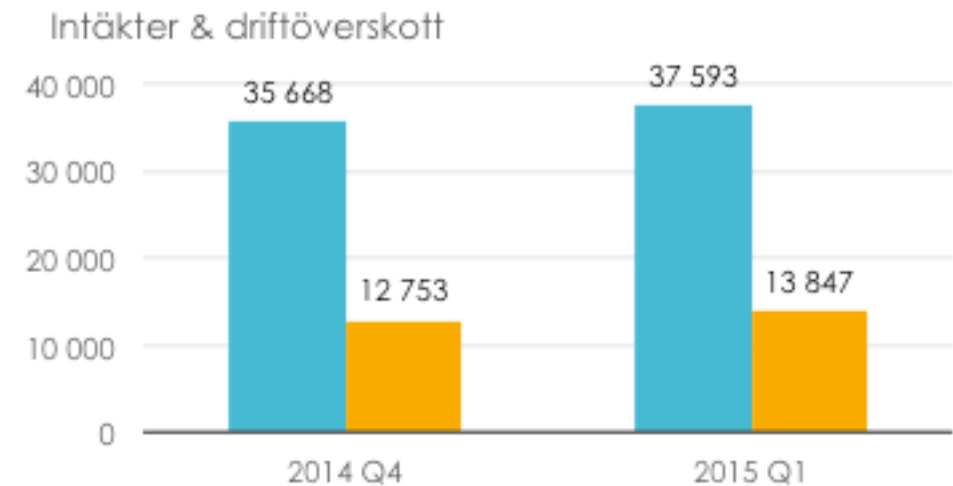
- Kostnadsfokus börjar ge effekt
- Refinansieringar ger genomslag
- Uthyrning och renoveringsfokus

Driftkostnader/
kvm

-3,6 %
mot Q4



Nyrenoverad lägenhet i Olofström



SENASTE DELÅRSRAPPORT I SAMMANDRAG

Perioden i korthet, mkr

	Jan - mars 2015	Jan - mars 2014	Okt - dec 2014
Hysesintäkter	37,6	8,5	35,7
Driftsöverskott	13,8	3,1	12,8
Finansnetto	-4,8	-2,2	-6,6
Förvaltningsresultat	3,6	-1,0	-1,1
Värdeförändringar fastigheter	7,5	0,0	16,5
Periodens resultat	8,9	-1,0	10,0
Resultat per stamaktie, kr	0,05	-0,06	0,10

SENASTE DELÅRSRAPPORT I SAMMANDRAG

Nyckeltal i urval

	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014
Substansvärde/stamaktie, kr	3,58	5,75	3,50
Eget kapital/stamaktie, kr	3,40	5,40	3,33
Fastighetsvärde, mkr	1 296	348	1 284
Belåningsgrad, %	55	67	55
Belåningsgrad fastigheter, %	58	70	59
Soliditet, %	39	26	39
Uthyrning inkl garantier, %	97	92	97

VÄRDEHÖJANDE ÅTGÄRDER

God hyresökningspotential även i mindre orter

- Generell lägenhetsbrist, speciellt på modernare lägenheter
- Successiva renoveringar när hyresgäst flyttar

Olofström – renoveringar och hyresnivåer

- Snitthyra 735 kr/kvm/år
- Ytskiktsrenovering: +30%
- Totalrenovering: +70%
- Värdeeffekt: 70-110%
- Återbetalningstid 4-7 år på kassaflödet

950-1250 kr/
kvm/år
på renoverade
lägenheter i
Olofström

Olofström: 220 lägenheter



PÅGÅENDE FÖRVÄRV

- Avsiktsförklaring om förvärv i Ronneby
- Fastighetsvärde om 140 mkr
- 395 mindre lgh
- 12 400 kvm
- 8% direktavkastning
- Inga vakanser



FINANSIELLA MÅL



12,4%
avkastning på
EK under 2014

Finansiella mål

- 10-12 % avkastning på eget kapital per år
- Minst 2 miljarder i fastighetsvärde inom två år
- Påbörja Small Cap-notering under året

AMASTEN UNDER 2015

Fortsatt expansion

- Befintlig investeringskapacitet upp till 200 mkr
- Möjlighet till förvärv via apport
- Företrädesemissioner för att finansiera förvärv
- Förvaltningsförbättringar i beståndet
- Försäljningar av fastigheter som inte är i linje med affärskonceptet

Fortsatt
expansion



AMASTEN
HOLDING AB (publ)

FRÅGOR?

APPENDIX

MINDRE ORTER KONTRA STORSTADEN

Storstaden

- Mer komplex och "tungförvaltad"
- Större konkurrens om affärer och hyresgäster
- Mer beroende av timing för värdeskapandet

Mindre och mellanstora orter

- Enklare stadsmiljö och mindre trängsel
- Löner och underhållskostnader ofta lägre
- Högre direktavkastning ger god och stabil lönsamhet i det låga ränteläget

Högre direktavkastning ger god och stabil lönsamhet i det låga ränteläget



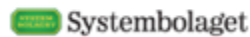
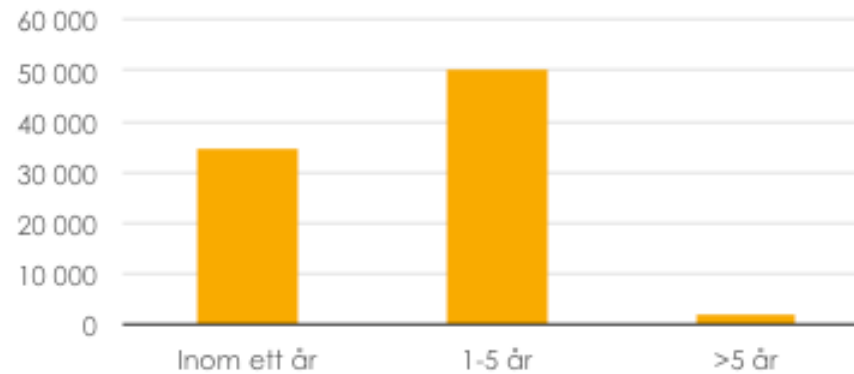
Solna 22 augusti 2014

AMASTEN
HOLDING AB (publ)

VARA HYRESVÄRDEN MAN VILL BO HOS

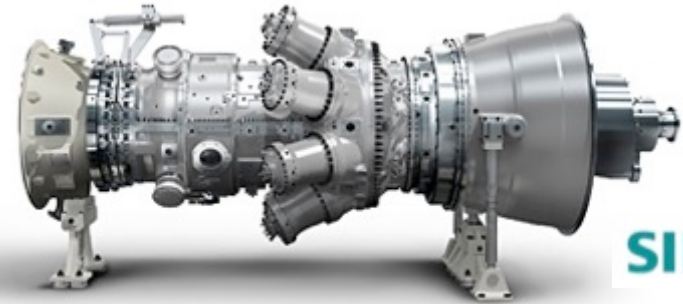
- Bra bemötande
- Socialt ansvarstagande
- Bra fastigheter och personal

Återstående löptid på kommersiella lokaer



MINDRE ORTER MÅR BÄTTRE ÄN MAN TROR

- **Finspång:** Siemens 2 800 anställda
 - 20 minuter till Norrköping och 45 minuter till Linköping
- **Olofström:** Volvo 2 000 anställda
 - 1,2 mdr i ny produktionslina 2013-2014
- **Karlskoga:** Flest ingenjörer per invånare efter Linköping
 - 25 minuter till Örebro, 40 minuter till Karlstad
- **Härnösand:** Residensstad i Västernorrlands län.
 - Com Hem 500 anställda, 35 minuter till Sundsvall



Gasturbin, modell SGT-750 (Tillverkas i Finspång)



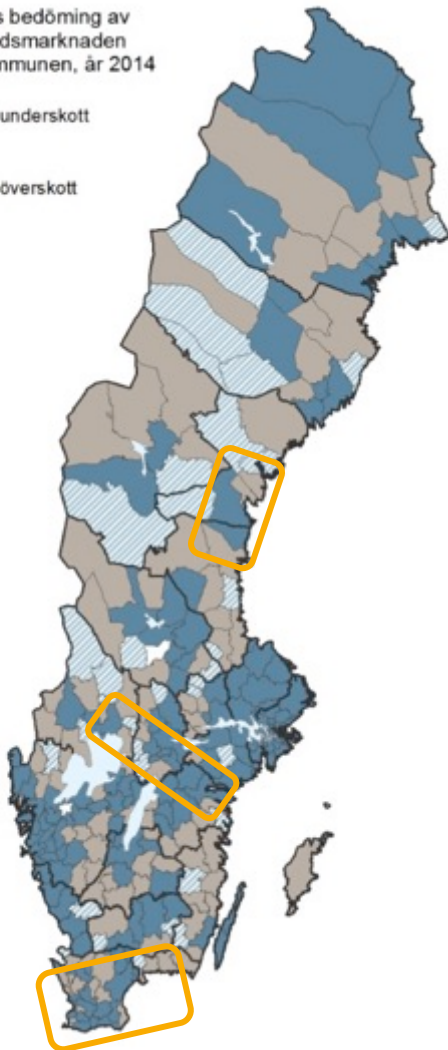
SAAB

➤ **Stenhård svensk automation behåller avancerad produktion i Sverige**

EN STRUKTURELL BRIST PÅ HYRESRÄTTER

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen, år 2014

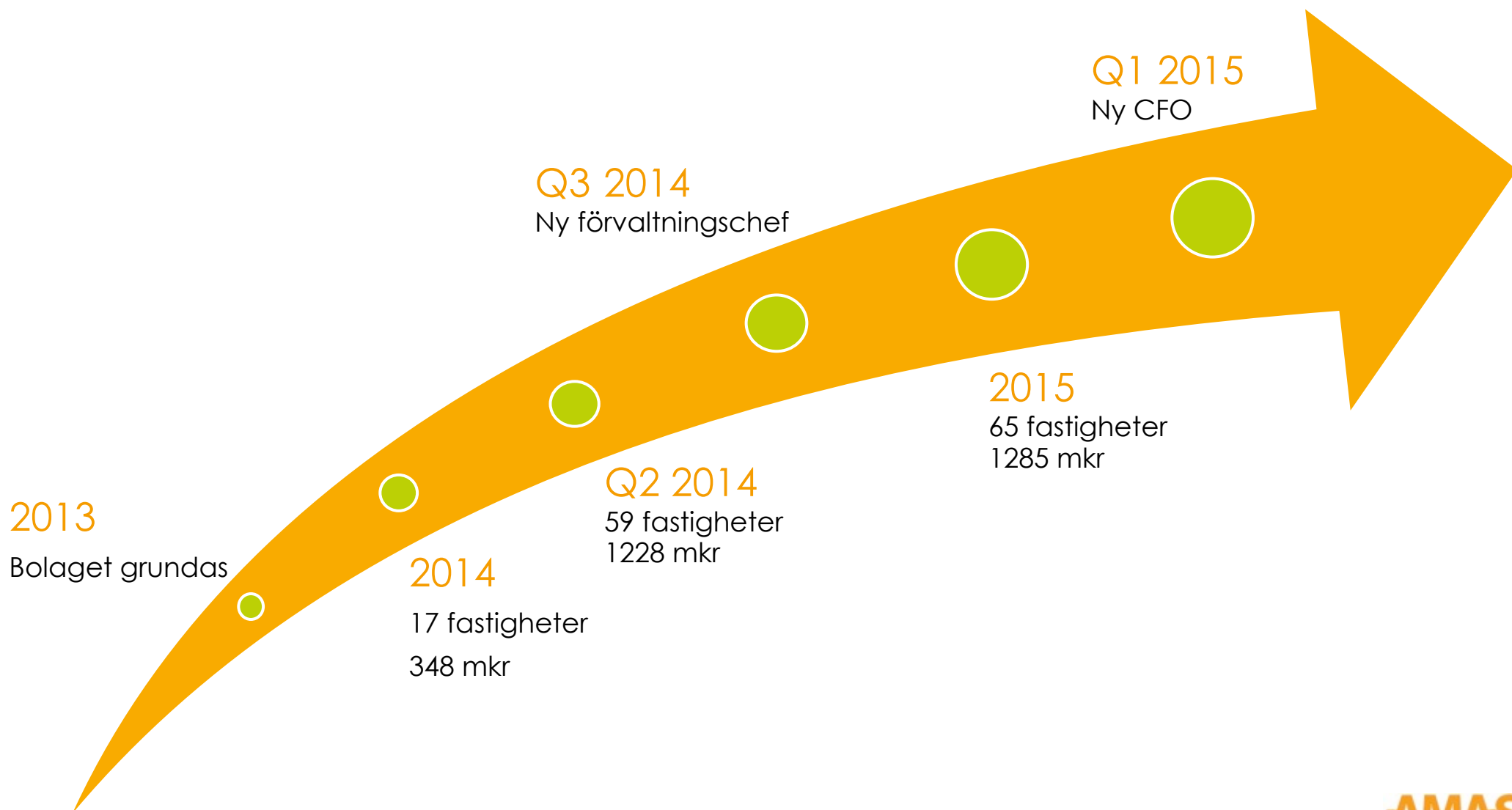
■ Obalans, underskott
■ Balans
■ Obalans, överskott



- 80% av kommunerna har lägenhetsbrist i centralorten
- 50% har brist på lägenheter i kommunen som helhet
- Brist på hyresbostäder minskar vakansrisken
- Mindre orter ger högre direktavkastning till begränsad risk

Källa: Boverket

AMASTENS PÅGÅENDE TILLVÄXTRESA



ETT KASSAFLÖDESDRIVET BOLAG

Mål om direktavkastning (fastighetsnivå) på 6,5% med 2/3 bostäder

- Erbjuda högst direktavkastning av alla bostadsdominerade fastighetsbolag
- Ett starkt kassaflöde som står för huvudparten av intjäningen

Värdeskapande resultatförbättringar genom:

- Energibesparande investeringar
- Kostnadssänkande underhåll
- Effektivare förvaltning
- Standardhöjningar
- Skalfördelar

Ett starkt kassaflöde som står för huvudparten av intjäningen

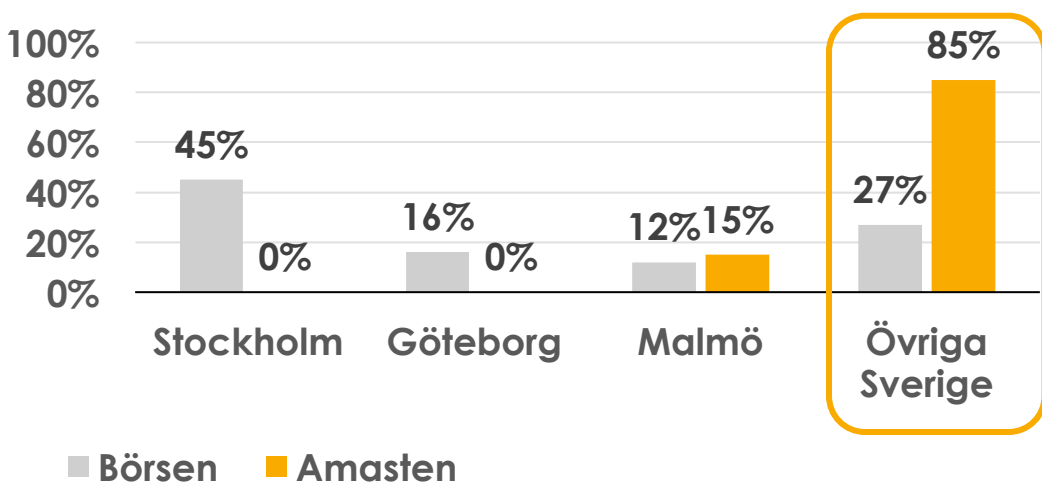


AMASTEN EN UNIK NISCH

Fördelning av fastighetsvärdet på Stockholmsbörsen:

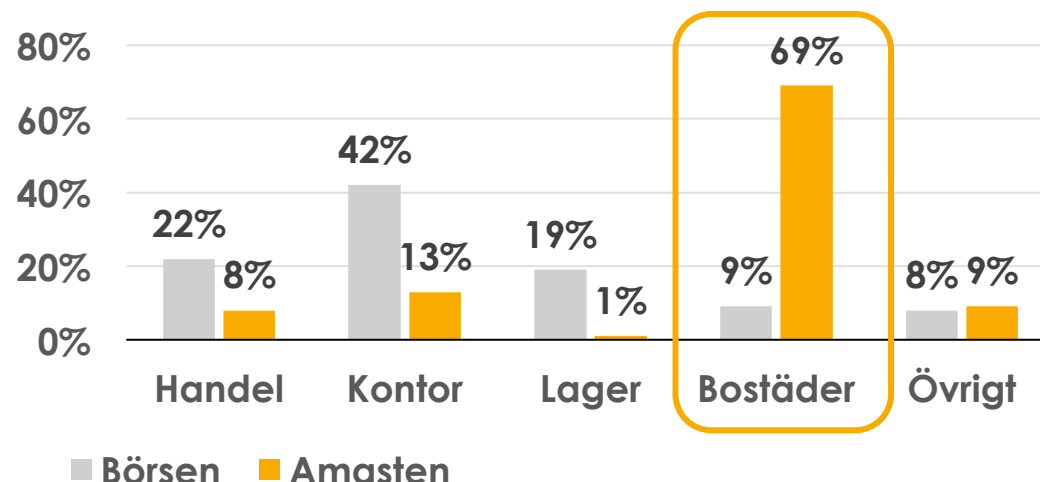
Storstäderna överrepresenterade

- Börsen ca 75% storstäder
- Amasten ca 15% storstäder



Bostäder underrepresenterade

- Börsen ca 10% bostäder
- Amasten ca 70% bostäder



Källa: Remium och Amasten

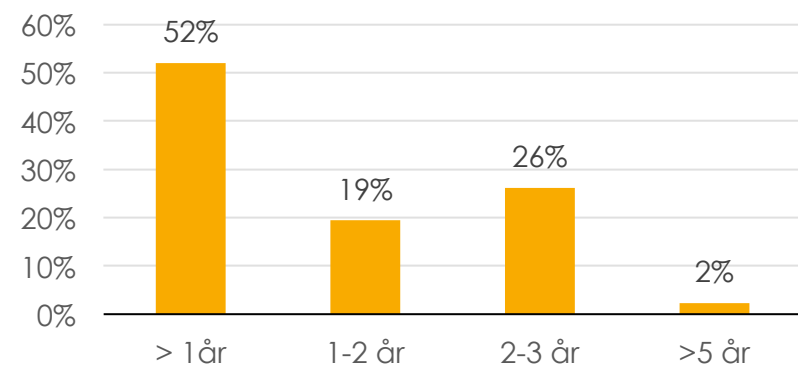
➤ Amasten erbjuder riskspridning mot andra fastighetsbolag

FIN. STÄLLNING 2015-03-31

Balansräkning

- Fastighetsvärde efter förvärv 1,3 mdr
- Det samlade EK uppgår till 536 mkr
 - 200 mkr i preferenskapital
- 58% belåningsgrad på fastighetsnivå
- 39% soliditet
- Kort räntebindning för att förbättra lånevillkoren ytterligare framöver (snitt 2,3 år)
- Ränteprogos om 2,75% för 2015 (jfr genomsnittlig räntekostnad om 3,54% i Q4)

Lån efter kreditbindningstid, andel %



Totalresultat 2013 och 2014, TSEK

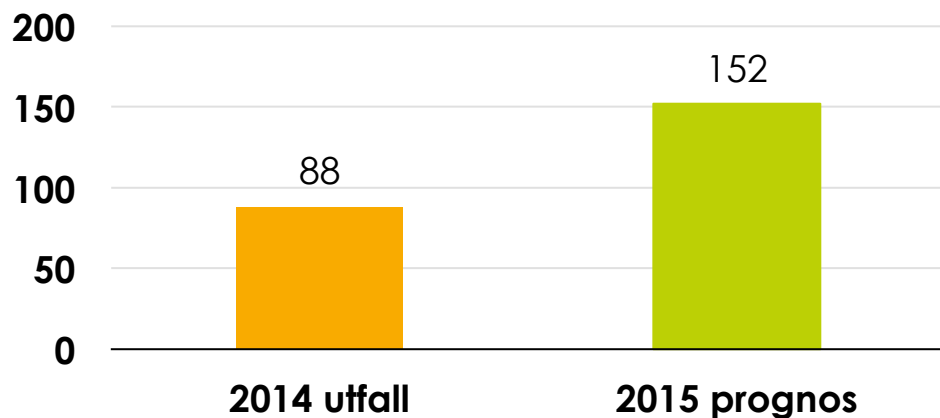
	Jan - mar 2015	Jan - mar 2014	Jan-Dec 2014
Kvarvarande verksamhet i Amasten			
Hysesintäkter	37 593	8 512	88 371
Fastighetskostnader	-23 746	-5 375	-49 519
Driftsöverskott	13 847	3 137	38 852
Förvaltnings- och administrationskostnader	-5 441	-1 961	-6 999
Övriga rörelseintäkter	0	0	240
Övriga rörelsekostnader	0	0	-9 670
Rörelseresultat	8 406	1 176	22 423
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	23	-	48
Finansiella kostnader	-4 811	-2 221	-19 594
Finansnetto	-4 788	-2 221	-19 546
Förvaltningsresultat	3 618	-1 045	2 877
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	7 451	0	47 458
Värdeförändringar derivat, orealiserade	0	0	-203
Resultat före skatt	11 069	-1 045	50 132
Aktuell skatt	0	0	-2 938
Uppskjuten skatt	-2 175	0	-10 940
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	8 894	-1 045	36 254
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	8 894	-1 045	36 254
Resultat efter skatt per stamaktie före och efter utspädning			
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,05	-0,06	0,60
Resultat från avyttrade verksamheter	-	-	-
Årets resultat per stamaktie, kr	0,05	-0,06	0,60

Nyckeltal i sammandrag

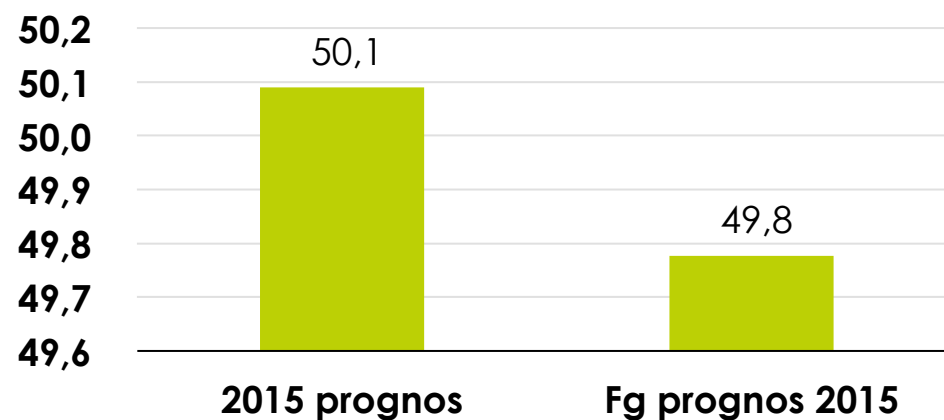
	Jan - mar 2015	Jan - mar 2014	Jan-Dec 2014
Aktierelaterade, kr per aktie			
<i>Genomsnittligt antal aktier</i>	98 843 303	17 176 569	58 009 936
Driftsöverskott	0,18	0,18	0,67
Rörelseresultat	0,16	0,07	0,39
Förvaltningsresultat före skatt	0,04	-0,06	0,05
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,05	-0,06	0,60
<i>Antal aktier per periodens slut</i>			
<i>Antal aktier per periodens slut</i>	98 843 303	17 176 569	98 843 303
Rörelseresultat	0,16	0,07	0,23
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	13,11	20,29	13,12
Eget kapital, kr/aktie	3,40	5,40	3,40
Substansvärde, kr/aktie	3,58	5,75	3,58
Börskurs per bokslutsdagen	2,85	3,80	2,50
Fastighetsrelaterade			
<i>Antal kvadratmeter</i>	186 036	43 985	186 036
Hyresvärde helår, kr/kvm	827	874	827
Hyresintäkter helår, kr/kvm	807	591	761
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	92%	16%	92%
Överskottsgrad, %	37%	37%	44%
Redovisat värde, kr/kvm	6 970	7 922	6 905
Antal fastigheter	65	17	65
Uthyrningsbar yta	186 036	43 985	186 036
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	19	-24	15
<i>(1) Jämförelsetal för portföljen rapportperiodens slut</i>			
Finansiella			
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv	Jan - mar 2015	Jan - mar 2014	Jan-Dec 2014
Räntetäckningsgrad, %	175%	53%	115%
Soliditet, %	39%	26%	39%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,54	2,67	1,43
Belåningsgrad, %	55%	67%	55%
Belåningsgrad, fastigheter, %	58%	70%	59%

RESULTATPROGNOS 2015

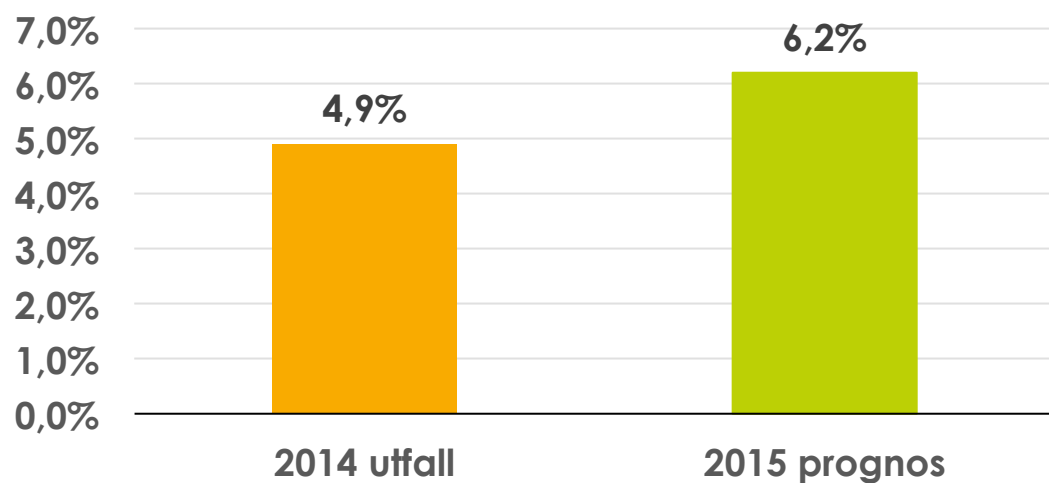
Bruttohyror, mkr



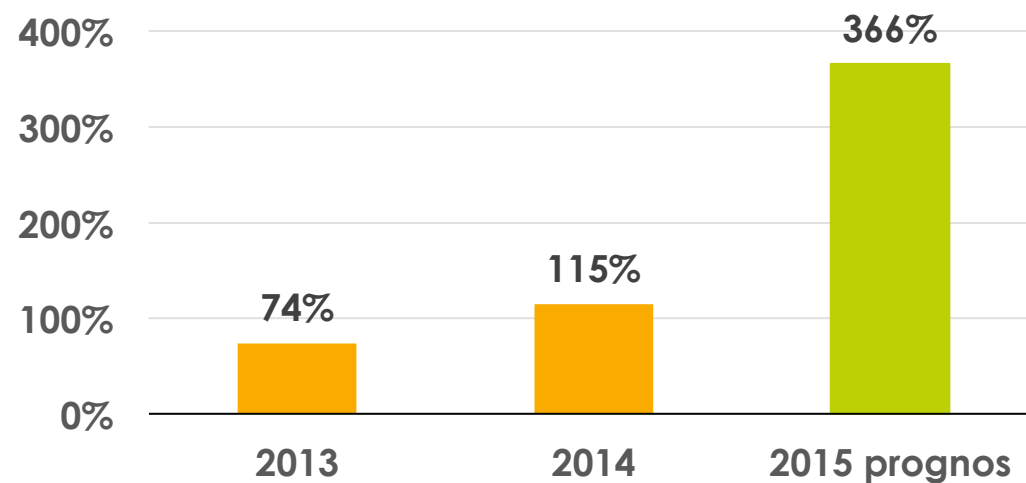
Resultat efter skatt, utdelningsbart, mkr



Direktavkastning, %



Räntetäckningsgrad, %



ÅTGÄRDER UNDER 2014 OCH 2015

Ny förvaltningsorganisation inför 2015

- Egen personal eller ny extern förvaltning i region Syd och Norr
- Total omläggning av kameral förvaltning från årsskiftet
- Mer detaljerad redovisning och stramare uppföljning

Egen personal
eller ny extern
förvaltning i
region syd och
norr



Stärkt ledningsfunktion

- Förvaltningschef sen 1 oktober
- Stärkta budgetrutiner och individuellt ansvarstagande
- Fokus på uthyrning och kostnadsuppföljning
- Ny CFO sen 1 mars
- Utökning av kameral kontroll genom både CFO och redovisningschef



STYRELSE



Rickard Backlund

STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2014

FÖDD 1950

HUVUDSAKLIG SYSSLESÄTTNING

VD i Cityhold Property AB

- **UTBILDNING** Civilingenjör Väg och Vatten
- **ÖVRIGT** Rickard har sedan tidigare en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen där han för närvarande är VD i Cityhold Properties AB samt Senior Advisor i IPD. Han är även styrelseordförande och rådgivare i fastighetsbolaget NP3 och VD för Grön Bostad AB.



Christian Hahne

STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

FÖDD 1945

HUVUDSAKLIG SYSSLESÄTTNING

Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB

- **UTBILDNING** Universitetsstudier i juridik och ekonomi
- **ÖVRIGT** Lång erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen bl.a. som VD för Newsec Corporate Finance. Arbetande styrelseordförande i Fastighets AB Centur, Alnova Balkongssystem AB, World Fuel Secure Systems AB, Fastighets AB Bryggeriet m.fl. bolag. Han är även styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.



Gert Persson

STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

FÖDD 1950

- **UTBILDNING** Auktoriserad Fastighetsmäklare
- **ANDRA UPPDRAG** Bland annat ordförande i AB Valvet Bjäklaget Fastighets AB, Gråkulla Fastighet i Helsingborg, Treetage i Helsingborg AB, Treetage i Landskrona AB, Mäklarfirma AB.
- **BAKGRUND** Gert Persson är fastighetsmäklare sedan 1985 och driver ett eget företag inom mäklari, förvaltning och ägarutvärdering i olika fastighetsbolag. Han är verksam och delägare till Mäklarfirma AB sedan 1991.



Elisabeth Norman

Styrelseledamot sedan 2015

FÖDD 1961

HUVUDSAKLIG SYSSLESÄTTNING

Entreprenör inom fastighetsbranschen

- **UTBILDNING** Fil Kand Uppsala Universitet
- **ÖVRIGT** Engagerad i ett flertal styrelser varav noterade NP3 Fastigheter. Övriga uppdrag knutna till det statliga riskkapitalfonden Inlandsinnovations portföljbolag. Tidigare bland annat fastighetschef på TV4 samt partner/VD för RSD & ShoppingCentre Development.



Veronica Sjödin

Styrelseledamot sedan 2013

FÖDD 1960

HUVUDSAKLIG SYSSLESÄTTNING

Administrativ chef

- **UTBILDNING** Gymnasieekonom, Lärarutbildning, utbildningar inom Fastighetsägarna Syd
- **ÖVRIGT** Privat fastighetsägare och fastighetsförvaltare 1995-2007. Styrelseledamot i HSB Nordvästra Skåne. Intresseledamot i hyresnämnden 2005-2010. Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd 2004-2008.

LEDNING



David Dahlgren

VD
ANSTÄLLD 2014
FÖDD 1973

- **UTBILDNING** Ek Mag från Stockholms Universitet, huvudinriktning Nationalekonomi och Finansiering
- **BAKGRUND** De senaste sju åren har han varit Norden-VD på Tavistock Group. Fastighetsportföljen på Tavistock omfattade som mest 211 fastigheter i Skandinavien med ett fastighetsvärde på 6,5 miljarder kronor och bestod av kontors-, industri- och handelsfastigheter. Delar av beståndet var noterat på Londonbörsen. Dessförinnan arbetade David som investeringsrådgivare på Aberdeen Property Investors under drygt tre år. Han började sin karriär i finansbranschen 1998.



Olof Johnson

FÖRVALTNINGSCHEF
ANSTÄLLD 1 sep 2014
FÖDD 1981

- **UTBILDNING** KTH Civ.ing. Samhällsbyggnad, Bygg- och Fastighetsekonomi
- **BAKGRUND** Kommer närmast från AFA Fastigheter där han varit fastighetschef för bostadsportföljen. Dessförinnan har han bl. a. arbetat på ByggVesta och Aberdeen Asset Management.



Martin Sersé

CFO
ANSTÄLLD 2015
FÖDD 1972

- **UTBILDNING** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm, juristlinjen vid Stockholms universitet
- **BAKGRUND** Kommer närmast från egen konsultverksamhet och har dessförinnan varit VD och CFO för den nordiska verksamheten i CBRE Global Investors vars fastighetsinvesteringar i Norden omfattar ett fastighetsvärde om cirka 10 mdr kronor. Martin har en gedigen karriär inom fastigheter samt finansiering och tidigare även arbetat på SEB, Leimdörfer, Sveafastigheter och Aareal Bank.



Per Jönsson

REDOVISNINGSANSVARIG
ANSTÄLLD 2013
FÖDD 1978

- **UTBILDNING** Ekonom från Högskolan Kristianstad och Lunds universitet
- **BAKGRUND** Har tidigare arbetat som ekonom inom SEM System gruppen i Helsingborg. Var dessförinnan ekonomichef på S & H Teknik AB.

ÄGARSTRUKTUR

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	-	12 500 000	12,6	12,6
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	10 450 692	129 730	10 580 422	10,6	10,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 672 836	27 630	9 700 466	9,7	9,8
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4 849 267	58 538	4 907 805	4,9	4,9
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8	3,8
Lommen Holding AB	2 081 495	-	2 081 495	2,1	2,1
Familjen Kamprads Stiftelse	2 000 000	38 000	2 038 000	2,0	2,0
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0	1,9
Greybull AB	1 942 292	-	1 942 292	2,0	2,0
Summa	59 226 582	349 898	59 576 480	59,9	59,8
Övriga	39 616 721	450 102	40 066 823	40,1	40,2
Amasten totalt	98 843 303	800 000	99 643 303	100	100

AMASTEN