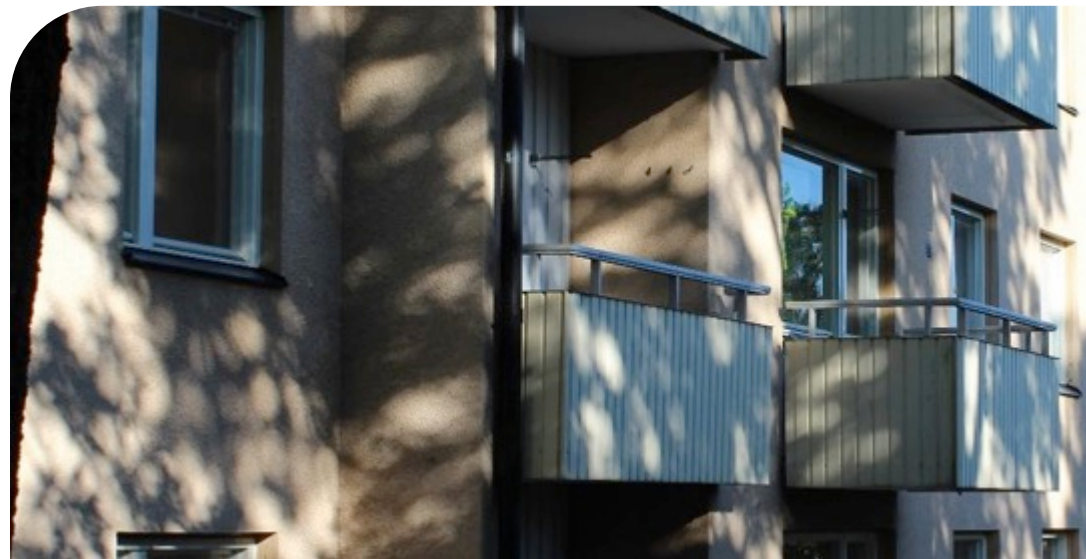




AMASTEN PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORT

Januari-Juni 2015, 21 augusti 2015

David Dahlgren, VD



AMASTEN PÅ EN MINUT

- 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
- Riskspridning mot andra fastighetsbolag



RAPPORTEN I KORTHET

- Stark värdetillväxt
- Stigande direktavkastning
- Nya förvärv ökar portföljen med 50%
- Uppreviderad prognos för resultatet 2015

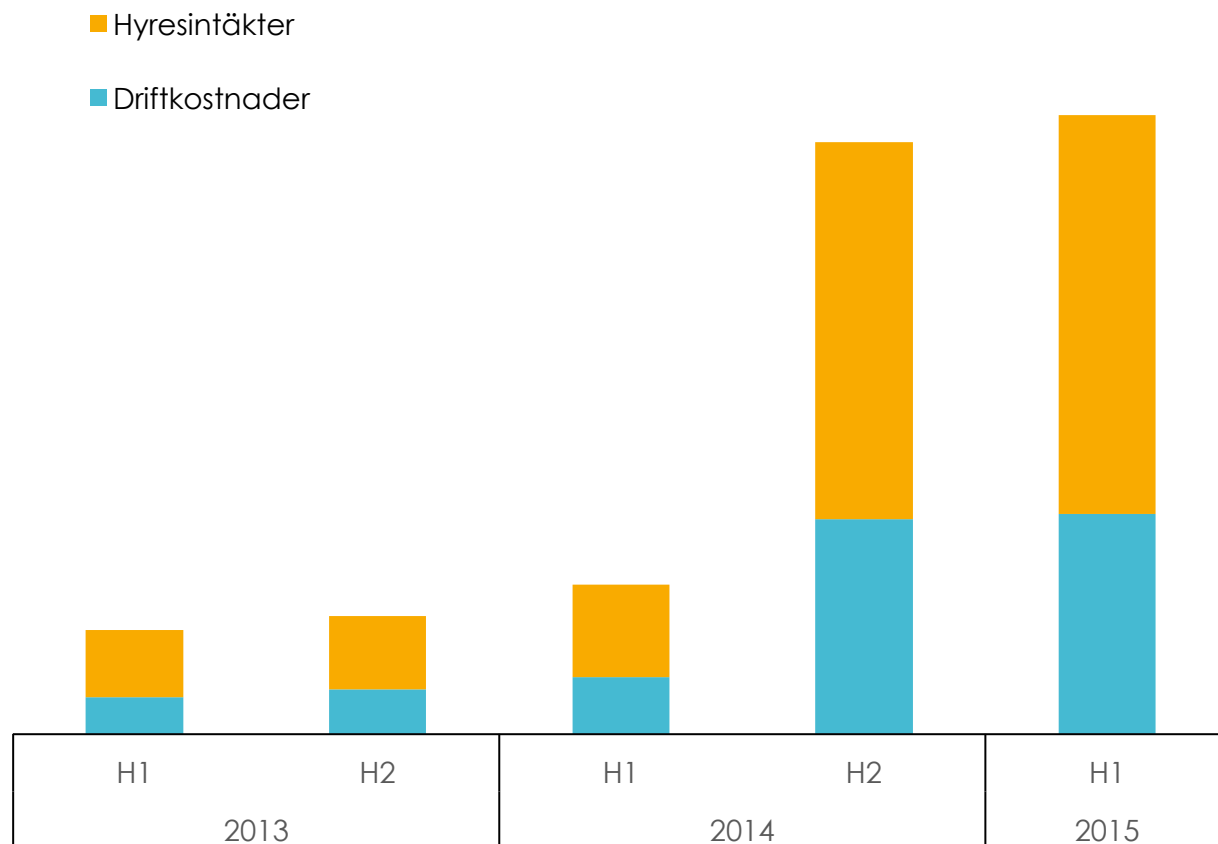


RAPPORTEN I KORTHET

Nyckeltal i urval

	April - juni 2015	April - juni 2014	Jan - dec 2014
Direktavkastning, %	6,20	4,10	4,80
Substansvärde/stamaktie, kr	3,78	3,41	3,51
Eget kapital/stamaktie, kr	3,57	3,28	3,35
Fastighetsvärde, mkr	1 285	1 228	1 284
Belåningsgrad fastigheter, %	56	60	59
Uthyrning inkl garantier, %	96	97	97

UTVECKLING 2013 TILL IDAG



Driftskostnader
41,4 mkr
(40,4)

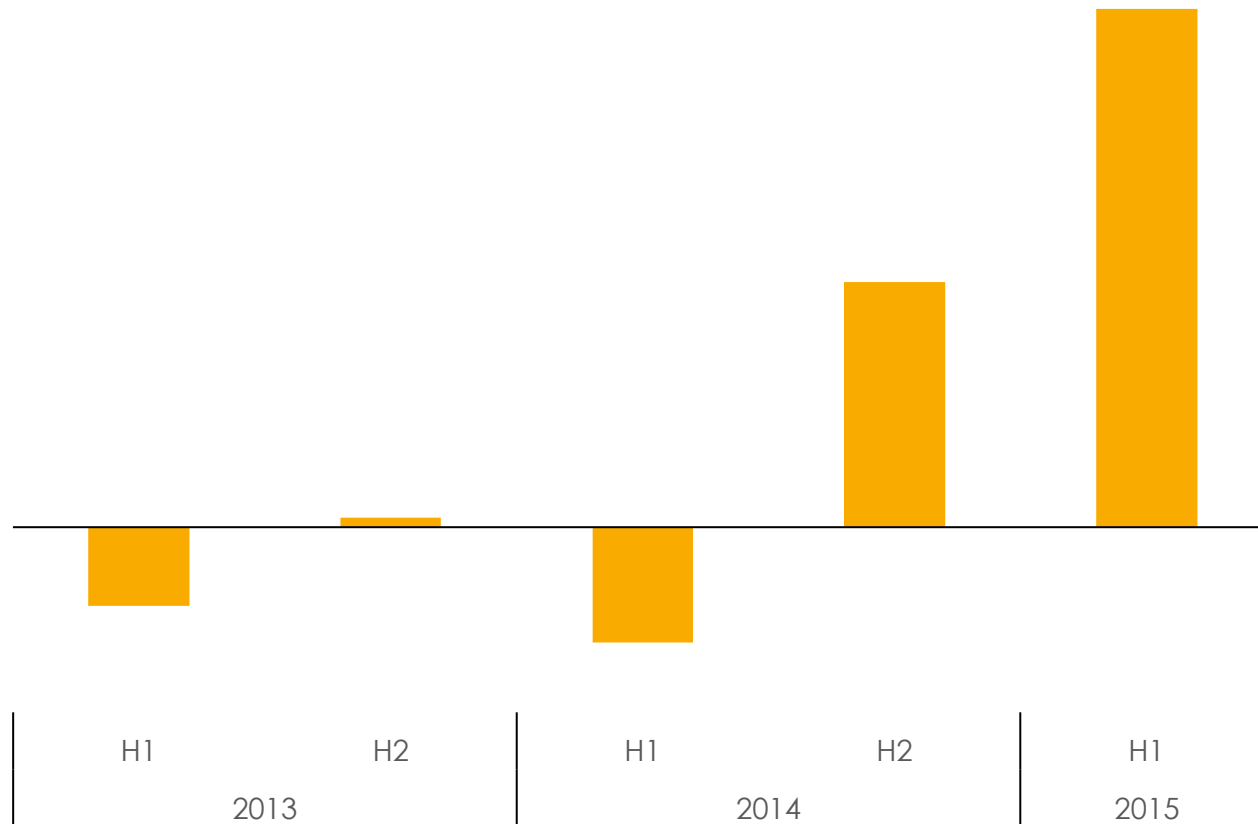
Hyresintäkter
75 mkr
(71)

Driftsöverskott
33,6 mkr
(30,6)

Δ Hyresintäkter
5,63%
jfr H2 2014

UTVECKLING 2013 TILL IDAG

■ Förvaltningsresultat



Förvaltningsres.
11,2 mkr
(5,3)

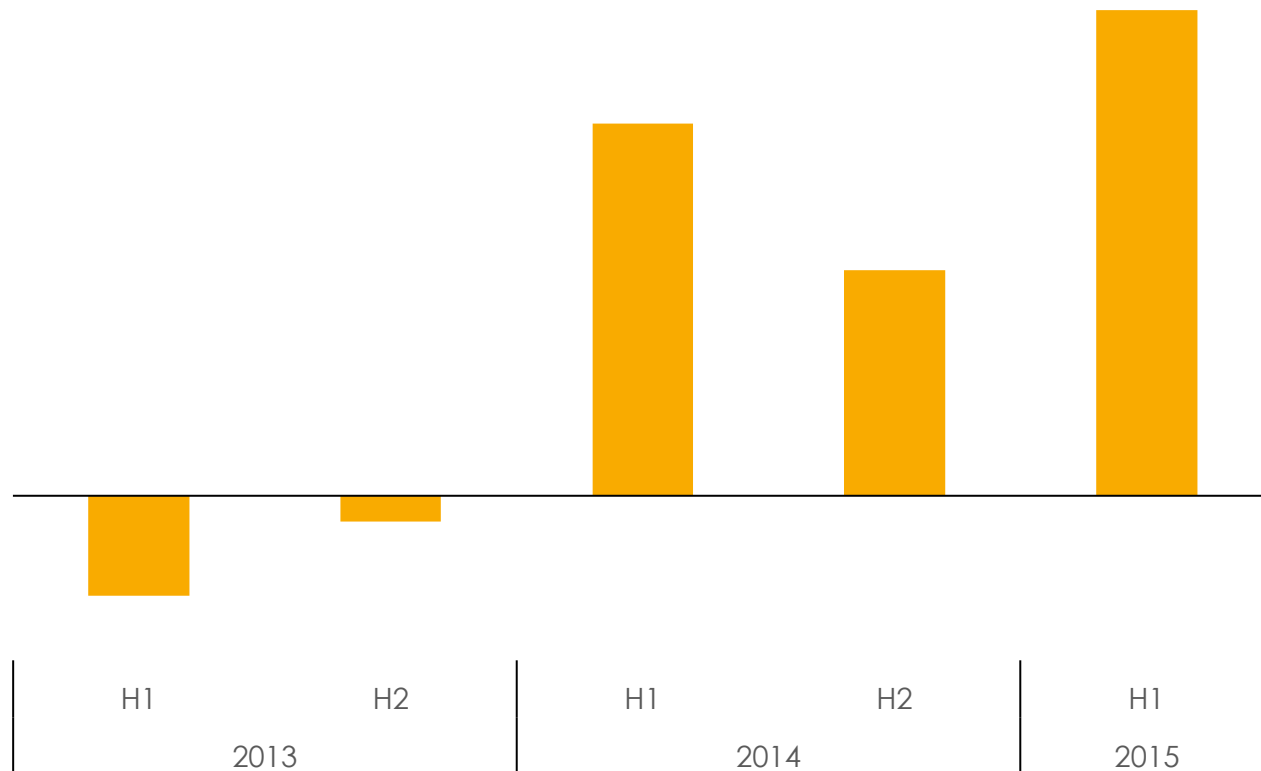
Förvaltningsövsk.
15%
(7)

Δ Förvaltningsres.
112%
jfr H2 2014

Δ Förvaltningsövs.
114%
jfr H2 2014

UTVECKLING 2013 TILL IDAG

■ Periodens resultat



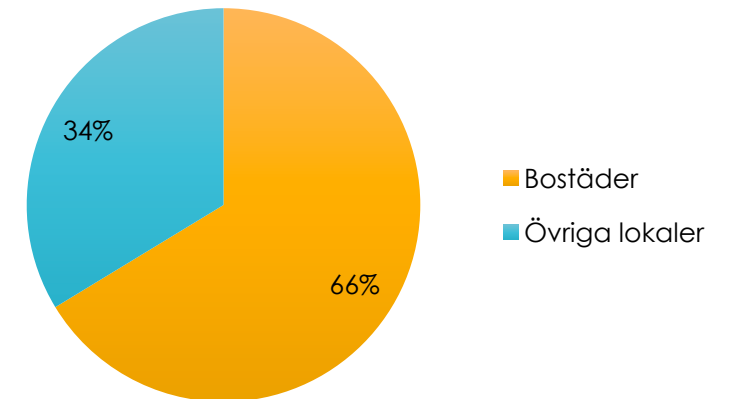
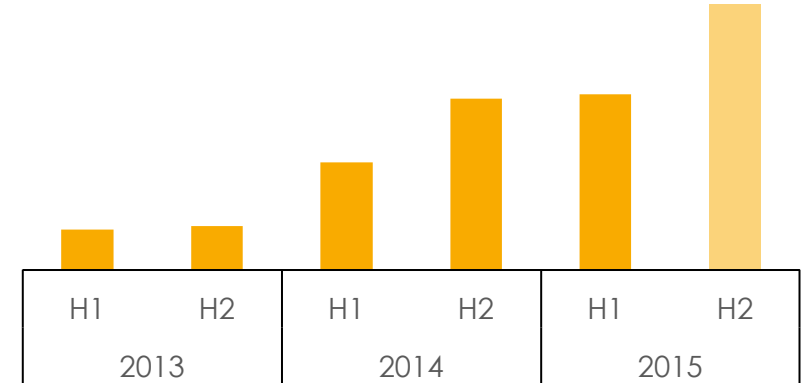
Periodens resultat
29,5 mkr
H1 2015

Resultat per
stamaktie
0,3 kr
(0,24)

Δ Periodens res.
30,5%
jfr H1 2014

Δ Resultat per
stamaktie
25%
jfr H1 2014

FÖRVÄRV UNDER KVARTALET



STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Förändrad förvaltning och sänkta fastighetskostnader

- "Många bäckar små"
- Investeringar i beståndet
- Värdeskapande

Olofström – renoveringar och hyresnivåer

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

Olofström: 207 lägenheter



Interiörbilder Olofström



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



Exteriörbilder Olofström

FINANSIELLA MÅL



6,2%
Direktavkastning
Q2 2015

Finansiella mål

- 10-12 % avkastning på eget kapital per år
- Påbörja Small Cap-notering under året

AMASTEN UNDER 2015 OCH FRAMÅT

Fortsatt expansion

- Behålla tillväxt till rätt avkastning
- Stärka geografisk koncentration
- Förvaltningsförbättringar i beståndet
- Fortsatt fokus på förvaltningsresultatet
- Avyttring av fastigheter i icke fokus områden



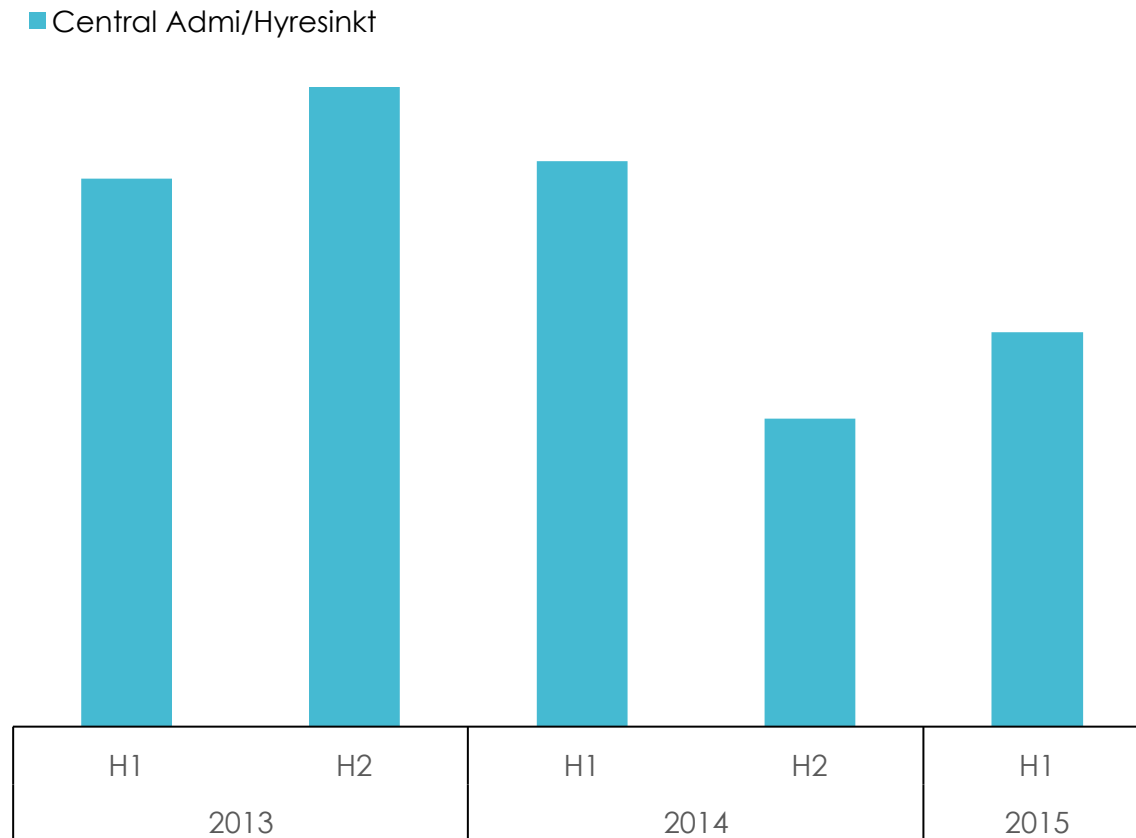
**Fortsatt
expansion**



FRÅGOR?

APPENDIX

UTVECKLING 2013 TILL IDAG



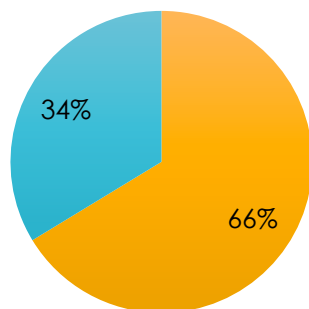
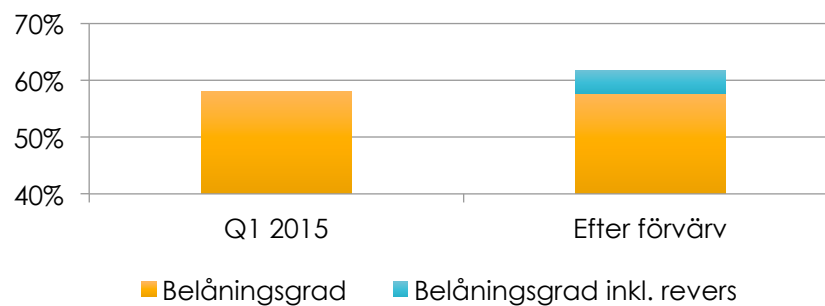
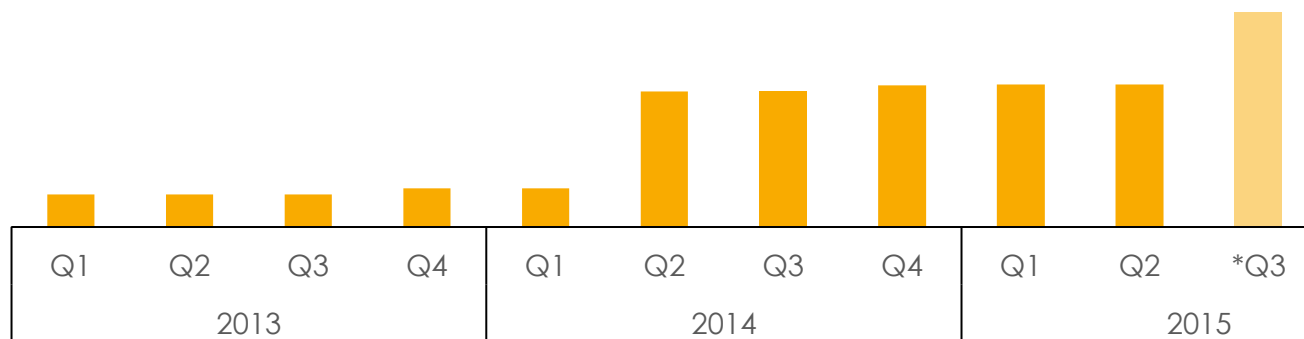
Hyresintäkter
75mkr
(71)

Central admin.
-12,6mkr
H1 2015

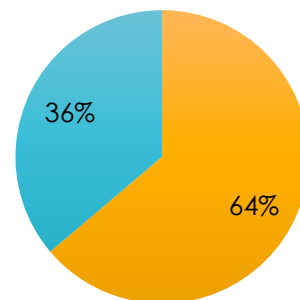
Δ Hyresintäkter
5,6%
jfr H2 2014

Central admin.
- 4,2 mkr
H1 2014

FORTSATT TILLVÄXT



■ Bostäder
■ Övriga lokaler



■ Bostäder
■ Övriga lokaler

Bedömt
portföljvärde
1,9 mdr
Inkl förvärv

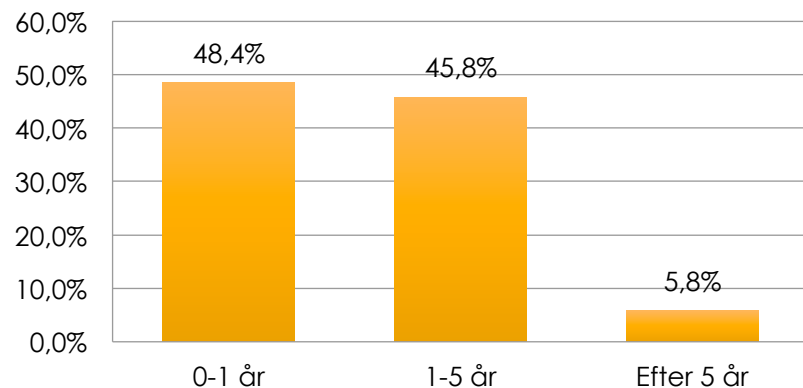


FIN. STÄLLNING 2015-06-30

Balansräkning

- Fastighetsvärde 1,3 mdr (1,9 mdr inkl förvärv)
- Det samlade EK uppgår till 552 mkr
 - 200 mkr i preferenskapital
- 56% belåningsgrad på fastighetsnivå
- 41% soliditet
- Kort räntebindning för att förbättra lånevillkoren ytterligare framöver (snitt 2,7%)
- Ränteprognos om 2,75% för 2015 (jfr genomsnittlig räntekostnad om 3,54% i Q4)

Lån efter kreditbindningstid, andel %



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



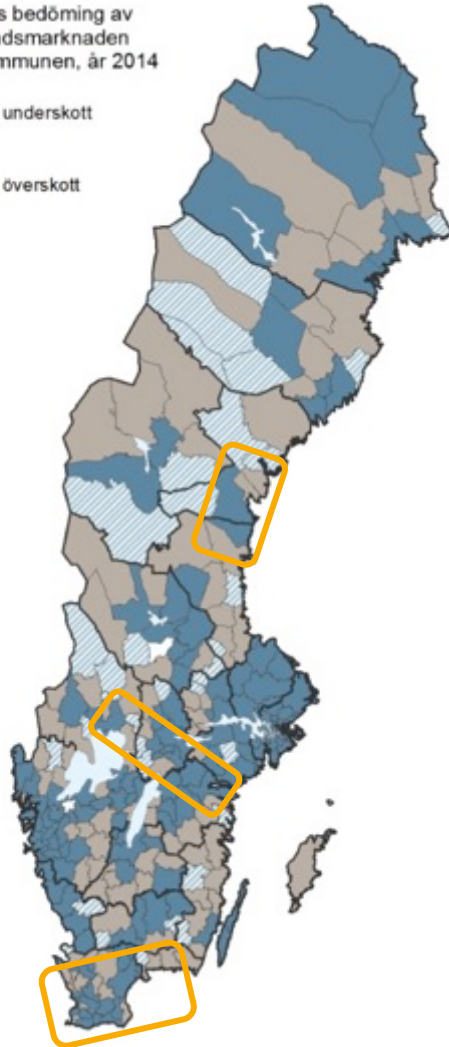
Solna 22 augusti 2014

AMASTEN
HOLDING AB (publ)

EN STRUKTURELL BRIST PÅ HYRESRÄTTER

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

■ Obalans, underskott
■ Balans
■ Obalans, överskott

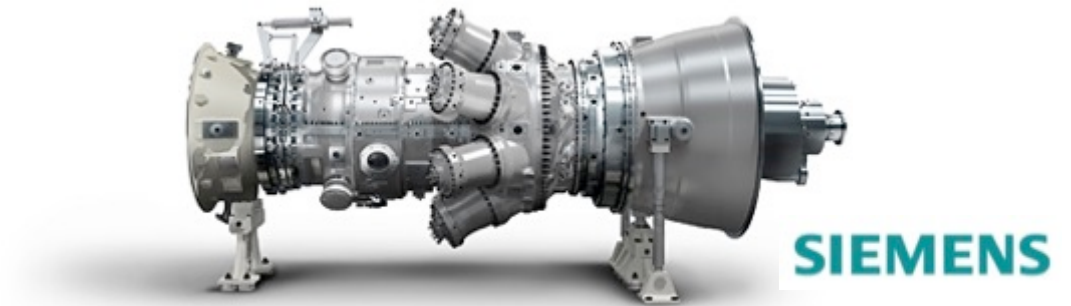


- 80% av kommunerna har lägenhetsbrist i centralorten
- 50% har brist på lägenheter i kommunen som helhet
- Brist på hyresbostäder minskar vakansrisken
- Mindre orter ger högre direktavkastning till begränsad risk

Källa: Boverket

MINDRE ORTER MÅR BÄTTRE ÄN MAN TROD

- **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)



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

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

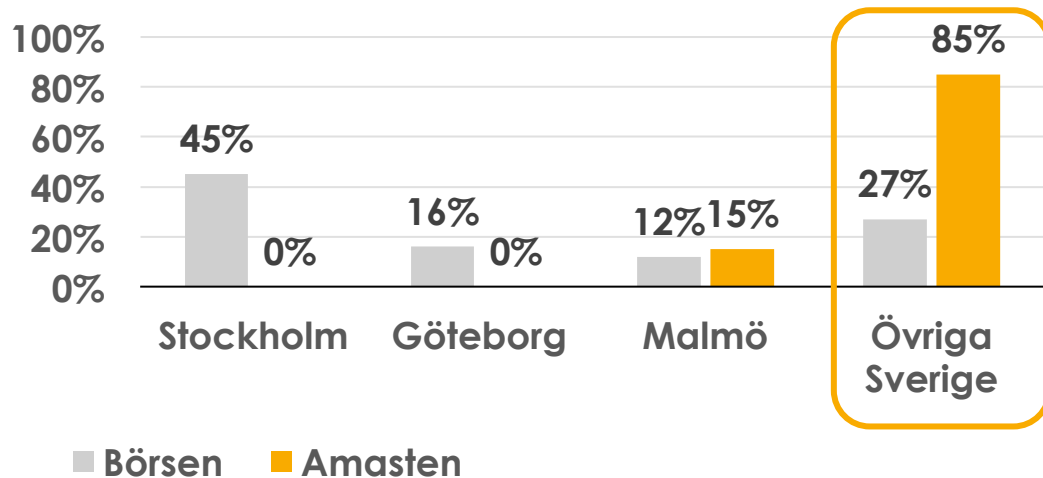


AMASTEN EN UNIK NISCH

Fördelning av fastighetsvärdet på Stockholmsbörsen:

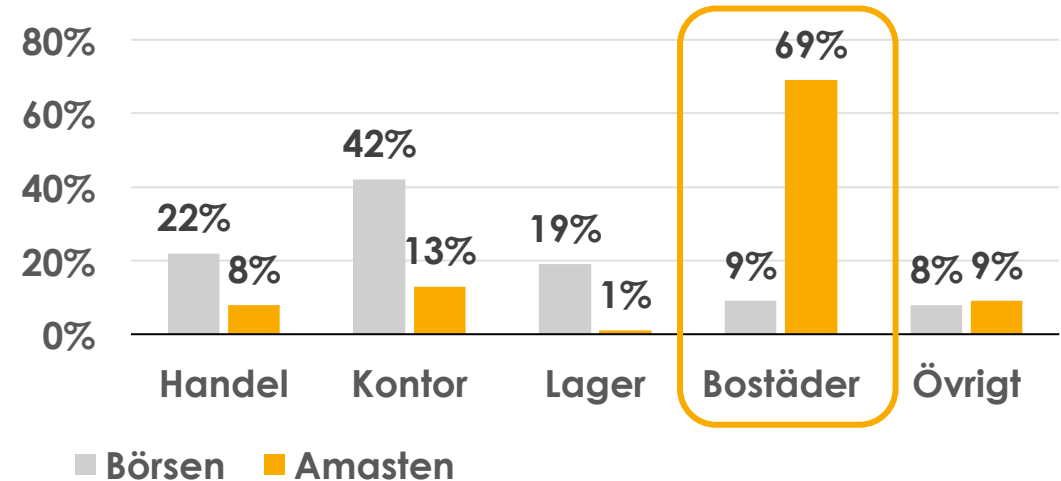
Storstäderna överrepresenterade

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



Bostäder underrepresenterade

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



Källa: Remium och Amasten

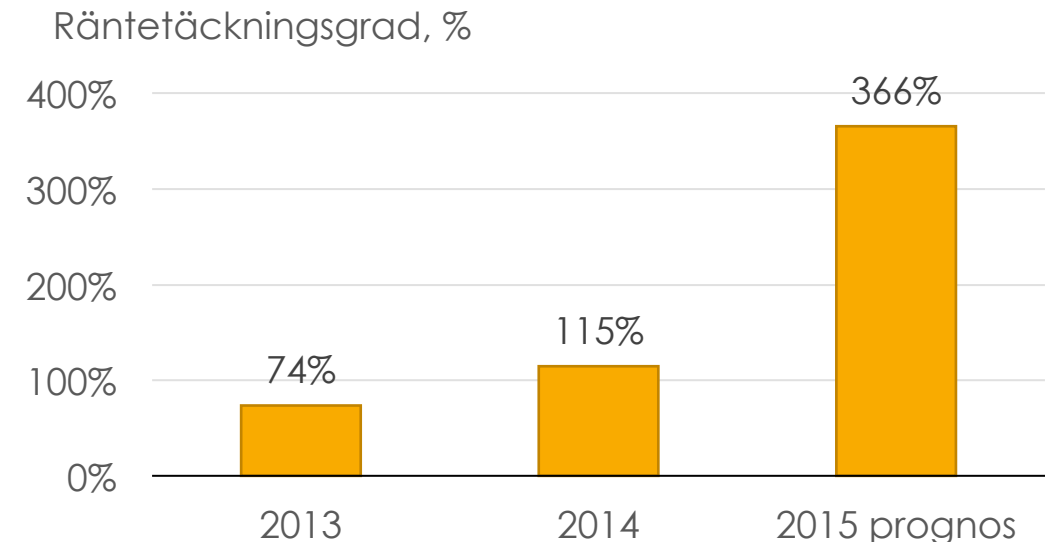
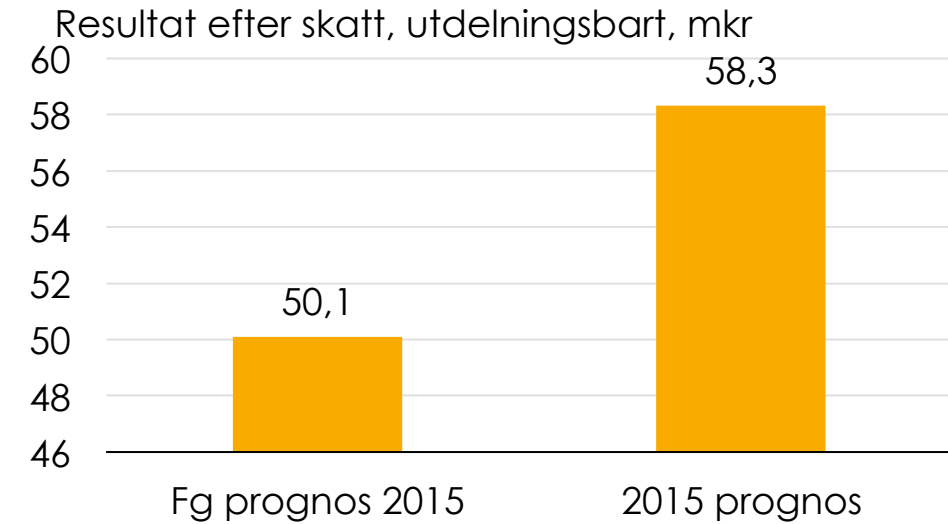
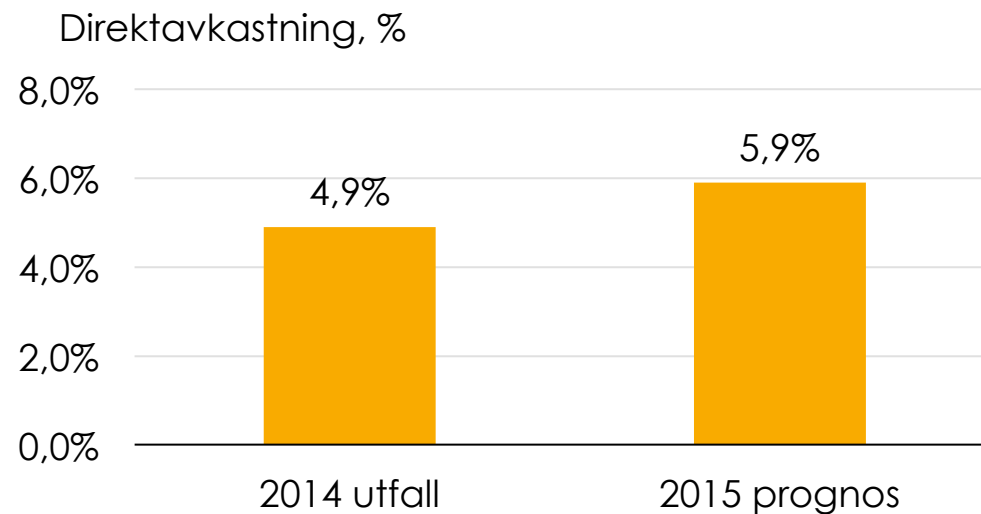
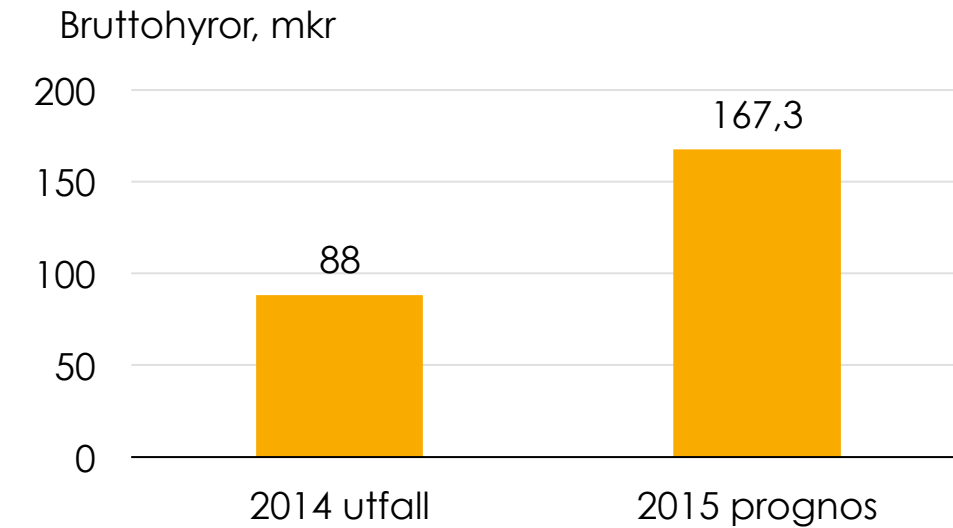
➤ Amasten erbjuder riskspridning mot andra fastighetsbolag

Koncernens rapport över totalresultat, TSEK	April - juni 2015	April - juni 2014	Jan - juni 2015	Jan - juni 2014	Jan - dec 2014	Rullande juli 2014-juni 2015
Kvarvarande verksamhet i Amasten						
Hysesintäkter	37 365	8 897	74 958	17 409	88 371	145 920
Fastighetskostnader	-17 592	-5 342	-41 338	-10 717	-49 519	-80 140
Driftsöverskott	19 773	3 555	33 620	6 692	38 852	65 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	1 317	0	1 317	0	0	1 317
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	15 446	31 000	22 897	31 000	46 735	38 632
Förvaltnings- och administrationskostnader	-7 204	-2 307	-12 645	-4 268	-16 683	-25 060
Övriga rörelseintäkter	0	92	0	92	240	148
Rörelseresultat	29 332	32 340	45 189	33 516	69 144	80 817
Finansiella poster						
Finansiella kostnader	-4 940	-2 769	-9 751	-4 990	-19 546	-24 307
Värdeförändringar derivat, orealiserade	172	-184	195	-184	-203	176
Finansnetto	-4 768	-2 953	-9 556	-5 174	-19 749	-24 131
Resultat före skatt	24 564	29 387	35 633	28 342	49 395	56 686
Aktuell skatt	0	0	0	0	-1 641	-1 641
Uppskjuten skatt	-3 985	-6 779	-6 160	-6 779	-8 892	-8 273
Periodens resultat	20 579	22 608	29 473	21 563	38 862	46 772
Avvecklade verksamheter:						
Periodens resultat från avvecklade verksamheter	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	20 579	22 608	29 473	21 563	38 862	46 772
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	20 579	22 608	29 473	21 563	38 862	46 772
Förvaltningsresultat före skatt	7 629	-1 521	11 224	-2 566	2 623	16 413
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,08	-0,02	0,11	-0,03	0,03	0,17
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr)	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39	0,47

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Nyckeltal i sammandrag	April - juni 2015	April - juni 2014	Jan - juni 2015	Jan - juni 2014	Jan - dec 2014
Aktierelaterade, kr per aktie					
Genomsnittligt antal aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569	58 009 936
Driftsöverskott	0,20	0,21	0,34	0,39	0,67
Rörelseresultat	0,30	1,88	0,46	1,95	1,19
Förvaltningsresultat före skatt	0,08	-0,02	0,11	-0,03	0,03
Årets totalresultat	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39
Antal aktier per periodens slut	98 843 303	98 843 303	98 843 303	98 843 303	98 843 303
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	13,00	12,42	13,00	12,42	13,01
Eget kapital, kr/aktie	3,57	3,28	3,57	3,28	3,35
Substansvärde, kr/aktie	3,78	3,41	3,78	3,41	3,51
Börskurs per bokslutsdagen	2,58	3,75	2,58	3,75	2,50
Fastighetsrelaterade					
Antal kvadratmeter	181 133	176 292	181 133	176 292	186 036
Hyresvärde helår, kr/kvm	824	834	824	834	827
Hyresintäkter helår, kr/kvm	757	812	757	812	761
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	92%	97%	92%	97%	92%
Överskottsgrad, %	53%	40%	45%	38%	44%
Redovisat värde, kr/kvm	7 093	6 965	7 093	6 965	6 910
Antal fastigheter	64	59	64	59	65
Direktavkastning	6,2%	4,1%	5,2%	3,8%	3,0%
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	136	167	197	-56	273
Finansiella					
	April - juni 2015	April - juni 2014	Jan - juni 2015	Jan - juni 2014	Jan - dec 2014
Räntetäckningsgrad, %	254%	45%	215%	49%	113%
Soliditet, %	41%	34%	41%	34%	41%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,44	1,90	1,44	1,90	1,57
Belåningsgrad, %	54%	48%	54%	48%	55%
Belåningsgrad, fastigheter, %	56%	60%	56%	60%	59%

RESULTATPROGNOS 2015



ÅTGÄRDER UNDER 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
- 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 SYSSLSÄTTNING
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 SYSSLSÄTTNING
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 2013

FÖDD 1950

- **UTBILDNING** Auktoriserad Fastighetsmäklare
- **ANDRA UPPDRAG** Bland annat ordförande i AB Valvet 1, Bjälklaget Fastighets AB, Gråkulla Fastighet i Helsingborg AB, Treetage i Helsingborg AB, Treetage i Landskrona AB, Valvet Mäklarfirma AB.
- **BAKGRUND** Gert Persson är fastighetsmäklare sedan 1974 och driver ett eget företag inom mäklari, förvaltning och ägare till olika fastighetsbolag. Han är verksam och delägare till Valvet Mäklarfirma AB sedan 1991.



Elisabeth Norman

Styrelseledamot sedan 2015

FÖDD 1961

HUVUDSAKLIG SYSSLSÄTTNING
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 SYSSLSÄTTNING
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

De största aktieägarna 2015-06-30

	Innehav			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	-	12 500 000	12,5%	12,6%
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0%	10,1%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 672 836	-	9 672 836	9,7%	9,8%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 248 450	123 023	5 371 473	5,4%	5,3%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3 920 431	60 954	3 981 385	4,0%	4,0%
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8%	3,8%
Familjen Kamprads Stiftelse	2 300 000	38 000	2 338 000	2,3%	2,3%
Lommen Holding AB	2 081 495	-	2 081 495	2,1%	2,1%
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0%	2,0%
M2 Capital Management AB	1 900 000	-	1 900 000	1,9%	1,9%
Summa	53 353 212	317 977	53 671 189	53,9%	53,9%
Övriga	45 490 091	482 023	45 972 114	46,1%	46,1%
Amasten totalt	98 843 303	800 000	99 643 303	100%	100%

AMASTEN

Följ oss på

www.amasten.se