



Amaron Commercial Properties AB

Extended Teaser

Mars 2025



Disclaimer

Denna presentation har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Amaron Commercial Properties AB (publ) ("Bolaget") eller Carlsquare ("Rådgivaren") lämnar inga garantier avseende genomförandet av en eventuell börsintroduktion. Denna presentation får inte kopieras eller distribueras till tredje part utan föregående skriftligt medgivande från Bolaget eller Rådgivaren. Investeringar innebär en risk. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Investeringar kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det investerade kapitalet.

Denna presentation kan innehålla framåtriktade uttalanden, bedömningar och beräkningar avseende Bolaget eller dess verksamhetsområde och de marknader som Bolaget är verksamt på. Alla prognoser, bedömningar, mål, framtidsutsikter och åsikter som ingår i denna presentation, såsom bedömningar avseende Bolagets eller Amaron Commercial Real Estate Fund AB:s ("Huvudfonden") intäkter, kostnader och utvecklingen av Bolagets aktiekurs, innefattar subjektiva överbåganden och baseras på Bolagets bästa kunskap per dagen för denna presentation. De innefattar kända och okända risker, osäkerhetsfaktorer och andra viktiga faktorer, varför Bolagets resultat och affärsverksamhet samt utvecklingen av dess verksamhetsområde kan komma att väsentligen avvika från vad som direkt eller indirekt framgår av nämnda uttalanden, bedömningar och beräkningar. Bolaget eller Huvudfonden lämnar inga garantier avseende realiserandet eller riktigheten av de prognoser, bedömningar, mål, utsikter och åsikter som ingår i denna presentation och är inte skyldiga att uppdatera sådana framåtriktade uttalanden.

Denna presentation eller informationen i denna presentation får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Sydafrika, Hongkong, Japan, Kanada, Singapore eller Nya Zeeland eller i eller till någon annan jurisdiktion eller region där sådan publicering eller distribution skulle vara olaglig. De värdepapper som omnämns i denna presentation har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act ("Securities Act") och får därför inte erbjudas eller säljas i USA utan registrering eller i enlighet med ett undantag från registreringskraven i Securities Act eller värdepapperslagstiftningen i relevant delstat. Bolaget har inte för avsikt att registrera något erbjudande i USA eller att lämna något erbjudande av värdepapper i USA. Denna presentation utgör inte ett erbjudande om försäljning av värdepapper i USA och värdepapperen får inte erbjudas eller säljas i USA om de inte har registrerats i enlighet med Securities Act och de föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av denna lag eller om det inte finns något undantag från registreringskyldigheten. Ingen del av en eventuell börsintroduktion avseende värdepapperen kommer att registreras i USA och värdepapperen kommer inte heller att erbjudas till allmänheten i USA.

Rådgivaren agerar i Bolagets potentiella börsintroduktion enbart för Bolagets räkning och inte för någon annan parts räkning och betraktar inte heller någon annan part som sin klient och är inte ansvarig på grund av ett klientförhållande gentemot någon annan part än Bolaget och tillhandahåller inte heller rådgivning avseende den potentiella börsintroduktionen. Rådgivaren har inte granskat riktigheten av informationen i denna presentation och lämnar inte någon direkt eller indirekt garanti avseende dess riktighet. Rådgivaren är anknutet ombud till Safe Return Asset Management AB, nedan Safe Return, vilket innebär att Rådgivaren i vissa fall utnyttjar Safe Returns tillstånd att bedriva värdepappersrörelse. Safe Return är ett svenskt värdepappersbolag med tillstånd från Finansinspektionen att bedriva verksamhet enligt lagen om värdepappersmarknaden. Genom att vara anknutet ombud kan Rådgivaren verka under Safe Returns tillstånd att ta emot och vidarebefordra instruktioner eller order avseende investeringstjänster eller finansiella instrument, placera finansiella instrument utan åtagande samt marknadsföra Safe Returns investerings- och sidotjänster. Safe Return tar då ansvar för att denna verksamhet följer de regler och riktlinjer som gäller på värdepappersmarknaden och att du som kund får det kundskydd som du har rätt till.

Alla frågor eller önskemål om ytterligare information skall ställas till eller riktas till rådgivaren. Se kontaktuppgifter nedan:

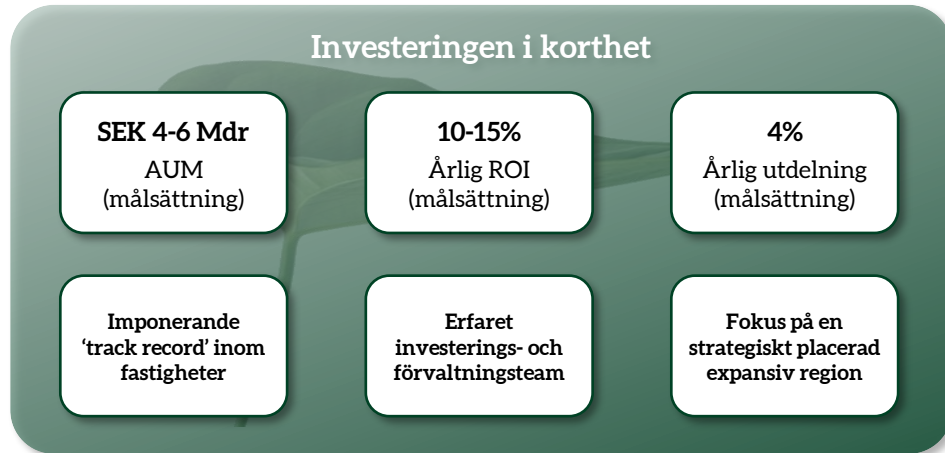
Anders Elgemyr
Managing Partner
anders.elgemyr@carlsquare.com
+46 70 496 18 15

Oskar Wollert
Vice President
oskar.wollert@carlsquare.com
+46 76 171 11 60

Daniel Drambo
Senior Advisor
daniel.drambo@carlsquare.com
+46 70 733 32 11

En investering i attraktiva kommersiella fastigheter i den expansiva Öresundsregion

Möjlighet att ta del av den höga potentialen i kommersiella fastigheter som står inför en grön omställning



Den planerade noteringen

- En investering i Amaron Commercial Properties ger investerare möjlighet att ta del av den höga potentialen i kommersiella fastighetsmarknaden genom aktier i en noterad AIF
- Noteringen är planerad till den 10 april 2025 och skapar möjlighet till en likvid placering samtidigt som aktierna kan hållas på ett ISK- eller kapitalförsäkringskonto (KF). På detta sätt får aktieägaren en bekväm kontohantering samt kontinuerligt uppdaterad översikt över sitt innehav och dess värde
- Amaron Commercial Properties kommer att vara 100 % investerat i Huvudfonden¹ som fungerar som en "closed-end"-fond, vilket innebär att den kommer att likvideras vid slutet av sin livslängd och hela beloppet distribueras till dess investerare och ägare

Ledningen i Amaron Commercial Properties AB

Erfaret ledningsteam med omfattande kunskap om fastighetsbranschen och en djup förståelse för den lokala marknaden samt hur värde skapas genom aktivt ägande



Anders Ackebo
Styrelseordförande
Amaron Commercial
Properties



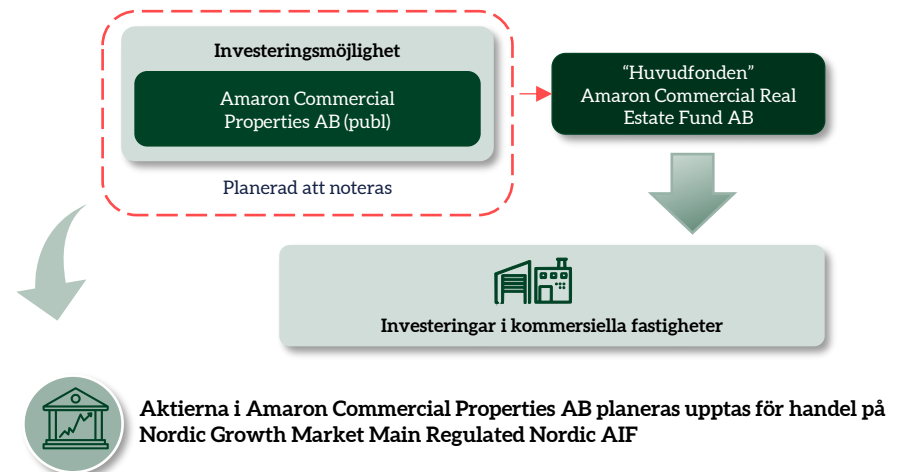
Kjell Rudsby
VD & Styrelseledamot
Amaron Commercial
Properties



Stefan Wilhelmson
Styrelseledamot
Amaron Commercial
Properties



Björn Möller
Affärsutveckling &
Partner, Amaron
Commercial Properties



Investeringen i korthet

1

Fokus på industri- och logistikfastigheter, där jämförbara noterade bolag handlas till en 29% premie till NAV

2

Flexibla investeringar i enskilda fastigheter eller små portföljer, ofta i mindre konkurrensutsatta lägen utanför marknaden och drivet av en attraktiv marknad med finansiellt motiverade säljare

3

Hela portföljen planeras att avyttras inom 5-7 år, med full utdelning av kapital till aktieägarna

4

Bevisad framgång, med den tidigare fonden som levererade en årlig avkastning på +29% (2014-2021) jämf. OMX Real Estate Index +20% (samma period)

5

Strategin fokuserar på aktiv utveckling och grön certifiering, vilket tilltalar hållbarhetsfokuserade investerare vid exit

6

Amaron Holding AB fick en stark aktieägare genom Atle, en del av Bure, under 2024

7

Ett mycket engagerat team med gedigen erfarenhet är redan personligt investerade i fonden

8

Erfaren ledningsgrupp med lokal expertis i södra Sverige, som driver värde genom aktiv förvaltning

Möjlighet till en god riskjusterad avkastning



Lednings- och investeringsteamet har en stark lokal närvaro i södra Sverige och har visat prov på stor framgång både inom transaktioner och fastighetsförvaltning



Fokus på strategiska förvärv av kommersiella fastigheter på en marknad med ekonomiskt motiverade säljare



Bevisad framgång inom fastighetsbranschen, visad genom det tidigare fondens imponerande årliga avkastning på investeringar

Prestationsjämförelse mellan Amarons tidigare fond och OMX Stockholm Real Estate-index under samma investeringsperiod

Norama Real Estate Fund (föregående fond)
Årlig ROI¹⁾: 29%

OMX Stockholm Real Estate index
Årlig ROI: 20%

Kvalitativa tillgångar och tydlig strategi skapar goda förutsättningar för framtiden

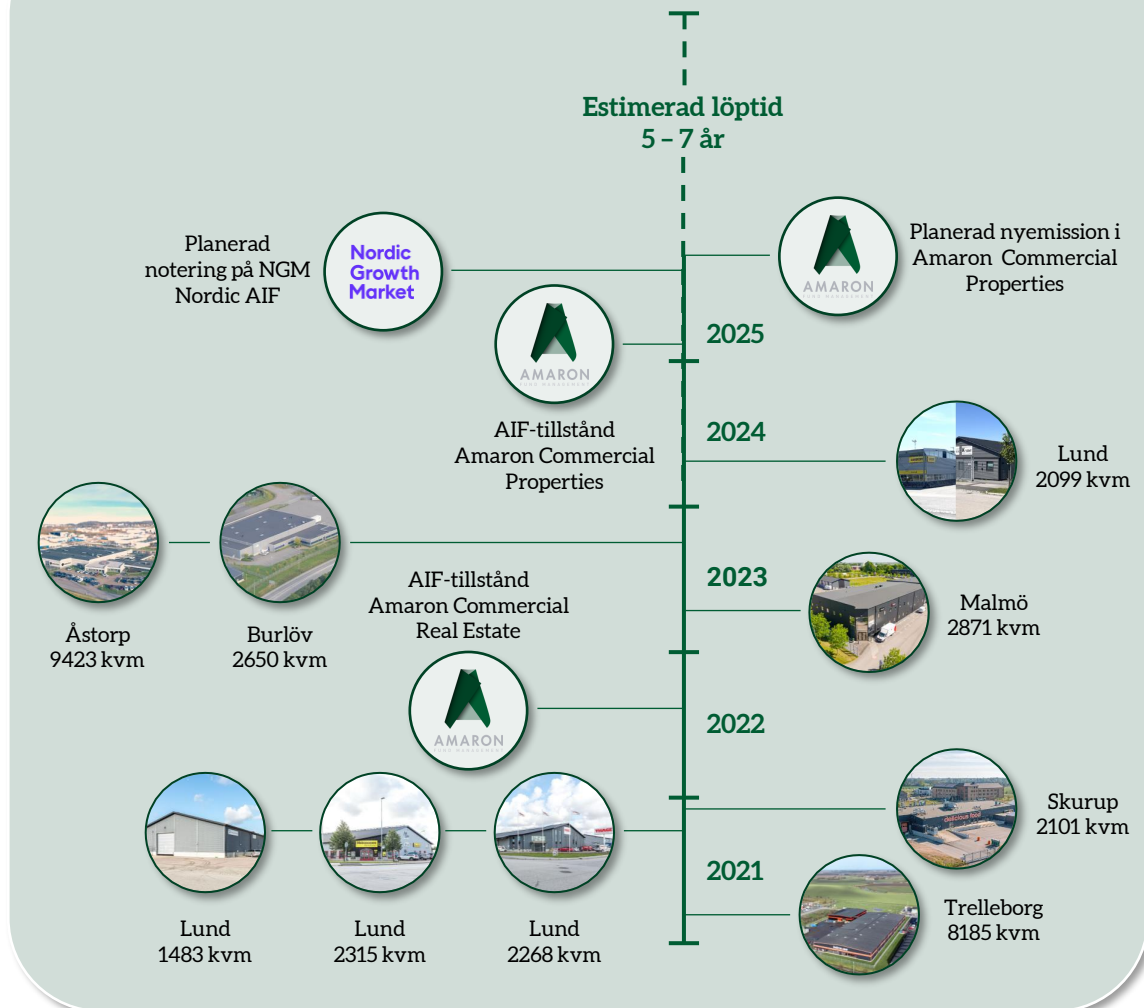
Historisk bakgrund

- 2021 förvärvade Amaron fem fastigheter i Öresundsregionen. Efter att Amaron Commercial Real Estates erhöll AIF-tillstånd 2022, apporтерades fastigheterna in i Huvudfonden
- Ytterligare fyra fastigheter förvärvades av Huvudfonden under 2023 och 2024, vilket resulterade i ett fastighetsbestånd om totalt 9 fastigheter. Samtliga förvärv har genomförts efter Riksbankens höjning av styrräntan
- I februari 2025, erhöll även Amaron Commercial Properties AIF-tillstånd med intention att förse Huvudfonden, som äger fastigheterna, med kapital för kommande förvärv

Nästa steg

- Aktierna i Amaron Commercial Properties AB planeras upptas för handel på Nordic Growth Market Main Regulated Nordic AIF. Planerad första dag för handel är 10 April 2025
- Intentionen är att den planerade noteringen ska följas av en spridningsemission med syfte att resa kapital för kommande förvärv av kommersiella fastigheter inom lättindustri, logistik och lager/kontor i Öresundsregionen
- Den strategiska inriktningen för framtida förvärv kommer även fortsättningsvis att prioritera aktiv utveckling och grön certifiering, i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj för hållbarhetsdrivna investerare vid avyttringen om 5-7 år

Tidslinje



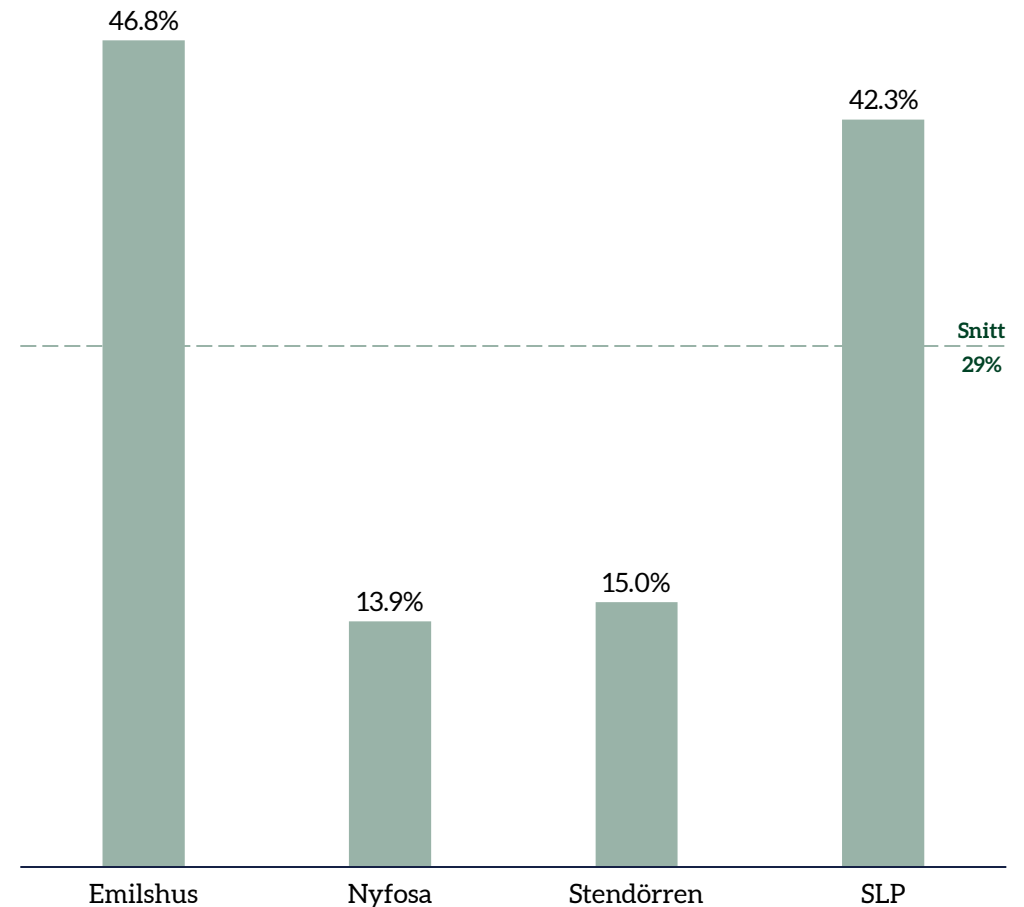
En möjlighet att få tillgång till investeringar i kommersiella fastigheter utan att betala en hög premie

Utveckling och avkastning i Amaron Real Estate Fund

- De jämförbara bolagen i diagrammet har en liknande profil som Amaron Commercial Real Estate Fund (Huvudfonden) och är specialiserade på utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter med hög avkastning, inklusive lättare industrianläggningar, i södra Sverige
- Dessa bolag fokuserar också på hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med stark finansiell stabilitet
- Detta uppnås genom lokal närvaro och ett aktivt engagemang i de områden där bolagen är verksamma
- Företag som hyr industri- och logistikytor kan behöva expandera sina anläggningar. När fastighetsägaren finansierar dessa utbyggnader kompenserar hyresgästen vanligtvis genom längre hyresavtal med högre hyror, vilket återspeglar byggkostnaderna och i slutändan ökar fastighetens värde

- Den jämförande analysen visar att bolag med en portföljsammansättning och strategisk inriktning som liknar Amaron's typiskt sett värderas till en genomsnittlig premie om **29% över sitt substansvärde**
- Denna premie är särskilt uttalad bland företag som specialiserar sig på logistik- och industrifastigheter, eftersom dessa tillgångar tenderar att generera högre avkastningsnivåer

Market cap i relation till NAV (premium) för noterade bolag med ett innehav liknande Huvudfondens fastighetsinnehav and strategi¹

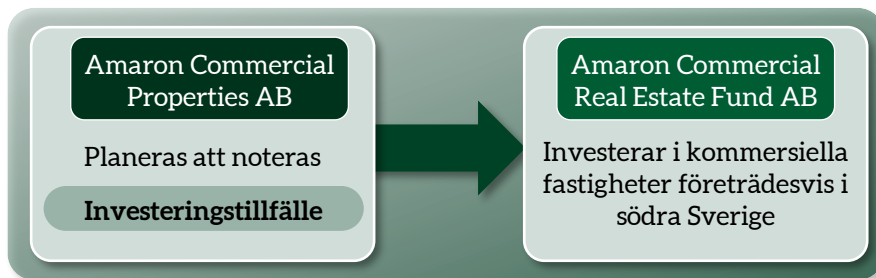


Amaron leds av ett team med gedigen erfarenhet inom fastigheter och stark lokal anknytning

Investeringar i fastigheter i södra Sverige

- Amaron Fund Management AB, baserat i Malmö, är en auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder (AIFM) som specialiserar sig på fastighetsinvesteringar
- Bolagets investeringsstrategi fokuserar på kommersiella fastigheter, särskilt med inriktning på regioner med hög densitet i södra Sverige
- Amaron fokuserar på gröna byggnader som antingen är certifierade eller har en stark potential för certifiering
- Ledningen har lång erfarenhet av fastighetsmarknaden och kombinerar djup lokal kännedom med en stark bakgrund inom finanssektorn. De arbetar med långsiktig förvaltning med fokus på en kostnadseffektiv och värdehöjande fastighetsförvaltning
- Amarons tidigare fond (Norama Real Estate Fund) levererade en exceptionell utveckling med en imponerande årlig avkastning på 29% under fondens löptid
- Under 2024 gick Atle, dotterbolag till Bure, in i Amaron, vilket skapade förbättrade förhållanden för en mer intensiv tillväxtstrategi

Investeringstillfälle i Amaron Commercial Properties AB som ämnas noteras på NGM³



Ett team med gedigen erfarenhet



Jörgen Svensson
Chairman of the Board



Stefan Wilhelmson
CEO, Investment team,
Board member



Martin Mildner
Portfolio manager, Investment
team, Board member



Björn Möller
Business Dev. Manager, Board
member



Nils-Ola Omma
Board member



Kjell Rudsby
Compliance

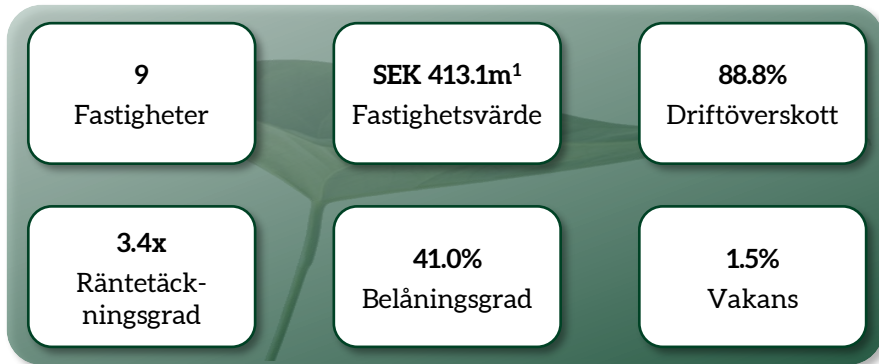
Stark prestation i den tidigare fonden utgör grunden för nästa, med mål om fortsatt framgång



1) Omfattar perioden från Q1 2014 till Q1 2021 (fondens livstid), baserat på Hardman & Cos rapport som publicerades i november 2021
2) Nordic Growth Market - Main Regulated Nordic AIF

Väletablerad kommersiell fastighetsfond redo för nästa tillväxtfas

Amaron Commercial Real Estate Fund i nuläget



- Amaron Commercial Real Estate Fund (Huvudfonden) lanserades 2022 som en efterträdare till Norama Real Estate Fund
- Fonden har för närvarande företrädesvis institutionella investerare med ett utfäst kapital om 322 Mkr (78% utnyttjat) via illikvid placering
- Förvaltningen har en väl definierad strategi för värdeskapande där miljö och hållbarhet utgör en hörnsten. Målet att certifiera hela portföljen
- Starkt fokus på attraktiva lägen i södra Sverige, strategiskt belägna nära regioner med hög befolkningstäthet och i närheten av centrala motorvägar
- Portföljen består för närvarande av nio kommersiella fastigheter med ett totalt värde om ca 413,1 Mkr
- För närvarande långt framskridna förhandlingar om att förvärva en kommersiell fastighetsportfölj från ett börsnoterat bolag
- En investering i fonden ger förutsättningar för ett stabilt inkomstflöde och stark potential till goda kapitalvinster genom en värdeökning på fastigheterna under fondens löptid

Term Sheet

Valuta	SEK
Förvaltningsavgift	0.85%, AUM
Prestationsbaserad ersättning	20%, 5% Hurdle Rate, ingen Catch-up
Årlig utdelning	4%, kvartalsvis (målsättning)
Avkastningsmål	10-15%
NAV rapportering	Kvartalsvis
Ursprunglig NAV	2022-09-30
Löptid	Indikativt, 5-7 år
Registreringsnation	Sverige
Tillsynsmyndighet	FI, Sweden
Revisor	PWC
Förvaltningsinstitut	GYB Depositary Services AB
Legalt ombud	Andulf Advokat AB
Målsättning AUM	SEK 4-6Mdr

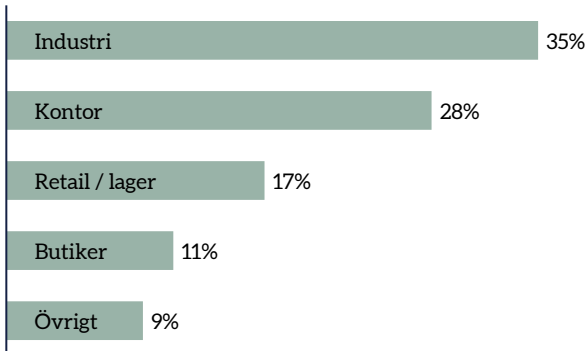
Fonden siktar på SEK 4-6Mdr kronor i förvaltad kapital, drivet av strategiska fastighetsinvesteringar och väldefinierade värdehöjande initiativ i både existerande och framtida tillgångar

Imponerande resultat i föregående fond, tack vare ett erfaret och väl sammansatt team

Den tidigare fondens (Norama Real Estate Fund) exceptionella resultat visar på stark expertis och det strategiskt omdömet hos både ledning och investeringsteam

Portfolio vid exit

Antal fastigheter:	55
Uthyrbar area:	190,000kvm
Fastighetsvärde:	SEK 2,2Mdr



- Föregående fond Norama lanserades 2013 och gick in i exitfasen i början av 2020, med en fullständig likvidation och motsvarande kontantåterbetalning till investerare 2021
- Vid exit uppgick NAV-ökningen till 305% jämfört med lanseringen 2013 (ROI), inklusive utbetalda utdelningar, vilket skapade en avkastning på mer än tre gånger den initiala investeringen
- Fondens framgång bygger på nyttjande av lokala kontakter för att identifiera högavkastande tillgångar, ofta utanför marknaden, till mycket attraktiva priser. Den platsfokuserade strategin, som betonar städer med starka tillväxtutsikter, har visat sig vara mycket effektiv
- Ledningens omfattande erfarenhet av fastighetsmarknaden, i kombination med djup lokalkännedom och stark finansiell expertis, har varit en viktig drivkraft bakom framgången
- Denna expertis, i kombination med betydande personliga investeringsåtaganden, är en tydlig indikation på ledningens tro på fondens potential

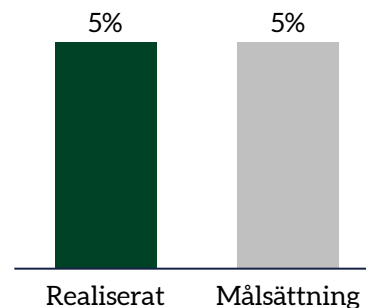
29%
Årlig ROI¹

> 3x
Money
multiple¹

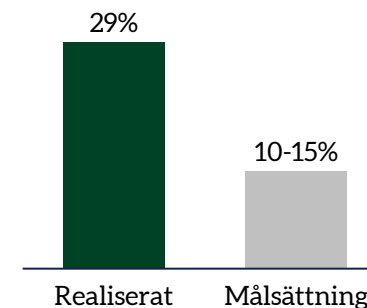
5%
Årlig utdelning

100%
Cash exit till
fondens
investerare

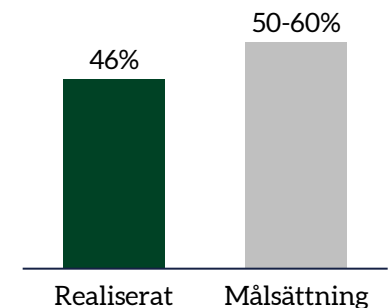
Årlig utdelning
Förväntad årlig utdelning på
5% uppnåddes



Avkastning på kapital¹
Överskred avkastningsmålet för
investeringen väsentligt



Hävstång
Stark utveckling bidrog till att
den långsiktiga belåningsgraden
hölls under målnivån



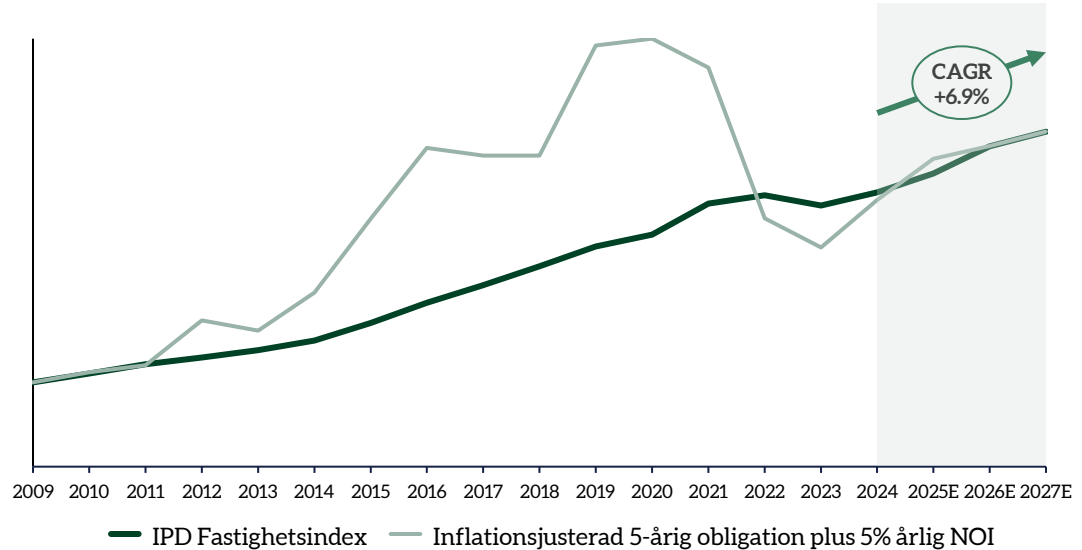
¹) Realiserad avkastning omfattar perioden från Q1 2014 till Q1 2021 (fondens livstid), baserat på Hardman & Co:s rapport som publicerades i november 2021

Fastighetsbranschen återhämtar sig när räntebanan pekar nedåt

Nya marknadstrender öppnar upp för mycket attraktiva investeringsmöjligheter

- Svenska fastighetsbolag återhämtar sig stadigt från de ränte- och inflationschocker som inträffade under 2022 och 2023
- Sedan början av 2024 har Sveriges Riksbank inlett en cykel av räntesänkningar som svar på en betydande nedgång i inflationen. Räntesänkningarna påverkar fastighetsbolag och investeringar positivt genom att sänka både avkastningskrav och finansieringskostnader
- Riksbankens strategi att sänka räntorna syftar till att stimulera ekonomin, men effekten väntas komma med en fördröjning på 12 till 18 månader. Denna fördröjning innebär en läglig möjlighet för fastighetsinvesteringar
- För närvarande är många fastighetsägare pressade att sälja tillgångar i syfte att minska lånebördan, detta skapar potentiella marknadsmöjligheter för investerare som vill förvärva fastighetstillgångar, till exempel de som identifierats av Amaron

Utveckling och utsikter för svenskt fastighetsindex drivet av ränteläget



Riksbankens räntesänkningar förbättrar fastighetsbolagens kassaflöde och stimulerar den ekonomiska aktiviteten



Den svenska ekonomin väntas återhämta sig 2025, med ytterligare förstärkning under de följande åren



Goda möjligheter för den som investerar i fastigheter idag, drivet av motiverade säljare

Amaron riktar in sig på fastigheter i en expansiv region med nära förbindelser till Centraleuropa

Öresundsregionen - En plats för investering och tillväxt

- Öresundsregionen, även kallat The Greater Copenhagen Area, omfattar Skåne och Själland och har den högsta befolkningstätheten i Norden och den största arbetsmarknaden
- Städer som Malmö, Lund, Helsingborg och resten av västra Skåne har haft en stark befolkningstillväxt under de senaste decennierna
- Malmö har blivit ett nav för företag som flyttar sina huvudkontor till Skåne, medan Lund har ett välrenommerat universitet, sjukhus och en science park som vänder sig till både nystartade och etablerade företag
- Helsingborg drar nytta av ett strategiskt logistiskt läge med närhet till Helsingör och Själland på andra sidan sundet
- När Fehmarn Bält-förbindelsen står klar 2029, och förbinder södra Själland med norra Tyskland, kommer transporttiderna mellan Öresundsregionen och den europeiska kontinenten att minska ytterligare - vilket stärker Malmö, Lund och Helsingborg som viktiga logistiknav

Investeringsfokus på kommersiella fastigheter

Amarons investeringsfokus är fastigheter i södra Sverige inom följande segment:

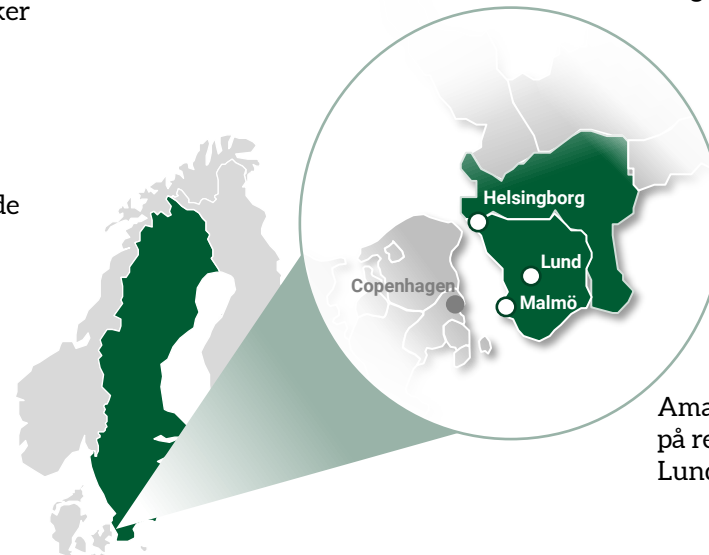
- Lättindustri
- Logistik
- Lager/kontor

Öresundsregionen i siffror¹

- 4,4 miljoner invånare
- 85 kommuner
- 4 regioner
- 7 universitet och högskolor
- 19 vetenskapsparker
- 190.000 studenter
- 200.000 företag
- 7 kommersiella flygplatser

Öresundsregionen

Cirka 27% av Sveriges och Danmarks samlade BNP genereras i Öresundsregionen



Amarons primära fokus ligger på regionerna kring Malmö, Lund och Helsingborg

En stark aktieägare i Atle

Atles investering i Amaron Holding möjliggör en mer intensiv tillväxtstrategi

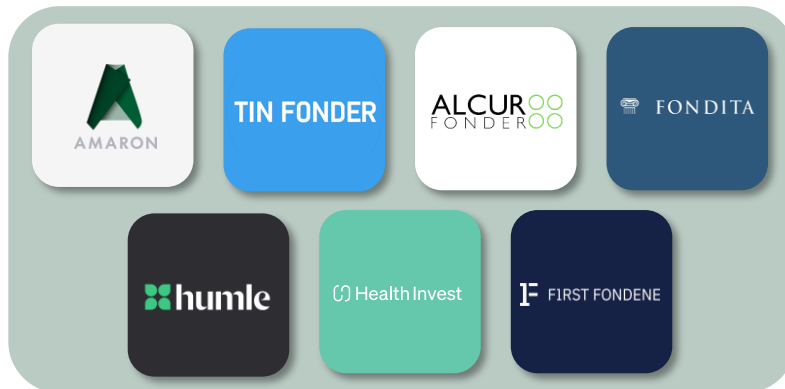
- Atle Investment Management är ett dotterbolag till det Nasdaq Stockholm-noterade investmentbolaget Bure Equity AB och är specialiserat på aktiv kapitalförvaltning
- Atle har investerat i Amaronkoncernens moderbolag Amaron Holding AB
- Partnerskapet gör det möjligt för Amaron att accelerera sin strategi och dra fördel av både expertis och resurser från Atle
- För Atle innebär detta partnerskap en strategisk utvidgning av erbjudandet genom att ett nytt tillgångsslag introduceras i portföljen och investerare får möjlighet att diversifiera genom direktinvesteringar i fastigheter



“Amaron har ett starkt team med lång erfarenhet och en imponerande meritlista. Vi är mycket glada över att bli delägare och ser fram emot att stödja Amaron i denna tidiga och expansiva fas.”

- Gustav Ohlsson, VD Atle

atle
- en del av
BURE



7	SEK 46Mdr
Portföljförvaltare	AUM ¹
30	66
Investeringsstrategier	Anställda

Nuvarande portfölj av kommersiella fastigheter inom lättindustri, logistik och lager

Fonden har en kärnportfölj med nio högkvalitativa tillgångar med ambitionen att skapa en helt gröncertifierad portfölj



1

Plats: Åstop
 Typ av verksamhet: Produktion, lager, kontor
 Area: 9.423 kvm
 Byggår: 1974-1998
 Genomgår ombyggnad för att uppnå BREEAM In-Use Very Good-certifiering



5

Plats: Trelleborg
 Typ av anläggning: Kyl- och fryslager, kontor
 Area: 8.185 kvm
 Byggår: 2007 (kyl- och fryslager 2021)



2

Plats: Malmö
 Typ av objekt: Lager, kontor
 Area: 2.871 kvm
 Byggår: 2017-2020
 BREEAM In-Use/Very Good"-certifierad



6

Plats: Lund
 Typ av verksamhet: Lätt industri, lager, kontor
 Area: 2.099 kvm
 Byggår: 2001, 2004 & 2019 (flera byggnader)



3

Plats: Lund
 Typ av verksamhet: Lager, kontor
 Area: 1.483 kvm
 Byggår: 2011 BREEAM In-Use/Very Good"-certifierad



7

Plats: Lund
 Typ av verksamhet: Lager, kontor
 Area: 2.268 kvm
 Byggår: 2007



4

Plats: Arlov
 Typ av verksamhet: Logistik - omlastning, specialfastighet, kontor
 Area: 2.650 kvm
 Byggår: 2000



8

Plats: Skurup
 Typ av verksamhet: Kyl- och fryslager, livsmedelsproduktion, kontor
 Area: 1.831 kvm 1.831kvm + ca 500kvm tältlager + nyproduktion 270kvm (livsmedelsproduktion inkl. kylförvaring)
 Byggår: 2013

Nyckeltal – september 2024¹

Assets under management (SEK)	447.6m
Fastighetsvärde – properties (SEK)	413.1m
Fastighetsvärde per km (SEK)	12.6k
Total area (kvm)	33,386
Vakans (kvm)	540
Antal fastigheter	9
Största fastighet (area) % av totalen	28%
Största fastighet (värde) % av totalen	18%
Belåningsgrad	41.4%
Räntetäckningsgrad	2.91x
Genomsnittlig direktavkastning	7.2%



9

Plats: Lund
 Typ av verksamhet: Lager, kontor
 Area: 2.315 kvm
 Byggår: 2004

Alla fastigheter ligger i närheten av centrala motorvägar (Europavägar). Alla fastigheter är gröna eller under grön omställning

Dedikerad till tillgångar som ger en stabil och förutsägbar avkastning över tid

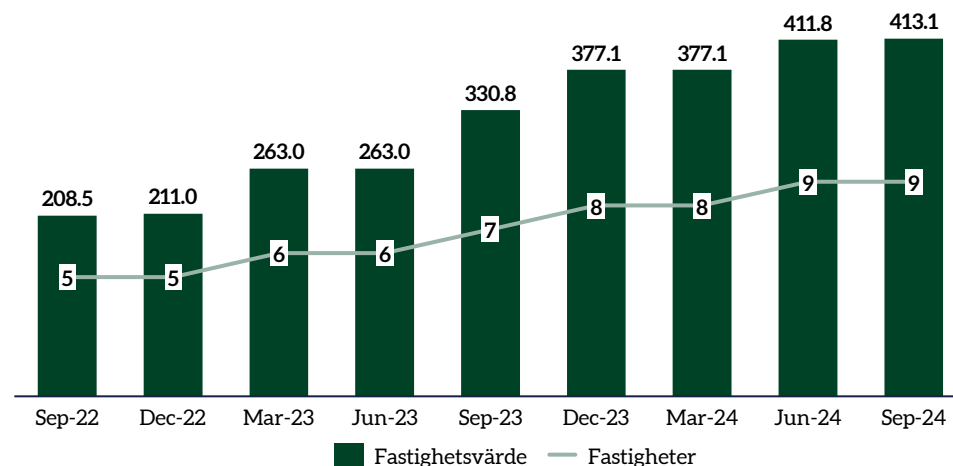
Resultaträkning (SEKm)	FY23	FY24E	Adj. FY24E
Hysesintäkter	21.1	33.0	33.0
Fastighetsrelaterade kostnader	-3.2	-3.7	-3.7
Rörelseöverskott	17.9	29.3	29.3
Kostnader för central administration	-14.7	-6.5	-2.5
Kostnader för fondförvaltning	-2.3	-3.5	-3.5
Rörelseresultat	0.9	19.3	23.3
Finansiella poster, netto	-5.7	-6.8	-6.8
Resultat före värdeförändringar på fastigheter	-4.8	12.5	16.5
Förändring av fastighetsvärde	9.2	7.5	7.5
Resultat före skatt	4.4	20.0	24.0
Skatt	1.3	-2.2	-2.2
Årets nettovinst	3.1	17.8	21.8

Hysesintäkter per kvm (i kr)	850	989	989
Driftsöverskottsgrad (i %)	84.8%	88.8%	88.8%
Ekonomisk uthyrningsgrad (i %)	100%	98.5%	98.5%
Fastighetskostnader per kvm (i kr)	103	110	110
Fastighetsvärde (i Mkr)	377.1	413.1	413.1
astigheter (i antal)	8	9	9
Utdelning på fastigheternas bokförda värde (i %)	7.25%	7.12%	7.12%
Total uthyrningsbar yta (i kvm)	31,284	33,386	33,386
Belåningsgrad (i %)	42.0%	41.0%	41.0%
Genomsnittlig räntesats (i %)	4.9%	5.3%	5.3%
Räntetäckningsgrad	2.4	3.1	3.4

Finansiella kommentarer

- Det justerade FY24E återspeglar ett framåtblickande perspektiv på verksamheten. Kostnader av engångskaraktär, såsom de som är relaterade till fondetableringen, har exkluderats för att ge en tydligare bild av den löpande utvecklingen
- Driftsöverskottsgraden på 88,8% visar på en hög operativ effektivitet som drivs av attraktiva hyresintäkter och effektiv kostnadshantering
- Hög hyresgästnöjdhet genom lokal och aktiv fastighetsförvaltning återspeglas i låga vakansgrader
- Bolagets starka finansiella ställning återspeglas i dess starka räntetäckningsgrad på 3,4x och en låg belåningsgrad på 41,0%.
- Fonden äger för närvarande 9 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på >33.000 kvm

Utveckling av marknadsvärdet sedan fondens start



Fokus på fastigheter som matchar investeringskriterier för stabila resultat

Utöka portföljen i den utvalda regionen

Nuvarande situation

- Många fastighetsägare behöver se över sina skuldnivåer, vilket har lett till att det finns ett antal attraktiva möjligheter på marknaden
- Amaron har lång erfarenhet av fastighetsmarknaden med god kännedom om den lokala marknaden

Utsikt

- För närvarande pågår långt gångna diskussioner om att förvärva en kommersiell fastighetsportfölj från ett börsnoterat bolag till ett attraktivt pris
- Ytterligare diskussioner pågår om att förvärva en betydande portfölj med över 52.000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 31 lokaler
- Alla framtida förvärv kommer att ligga i linje med den befintliga portföljens geografiska fokus och kommersiella segment

Pipeline Q1 2025

Fastighetsvärde (SEK)	309m
Antal fastigheter	6
Lokaler	8
Total yta (kvm)	48,155
Uthyrningsbar yta (kvm)	20,718
Förväntad avkastning (genomsnitt)	6.75%
WAULT ¹ (år)	5
Breem certifiering	Pågående
Byggår	2009-2019
Region	Malmö

Pipeline Q2 2025

Fastighetsvärde (SEK)	716m
Antal fastigheter	15
Lokaler	31
Total yta (kvm)	137,135
Uthyrningsbar yta (kvm)	52,002
Förväntad avkastning (genomsnitt)	>7.00%
WAULT ¹ (år)	6
Breem certifiering	Pågående
Byggår	n/a
Region	Malmö

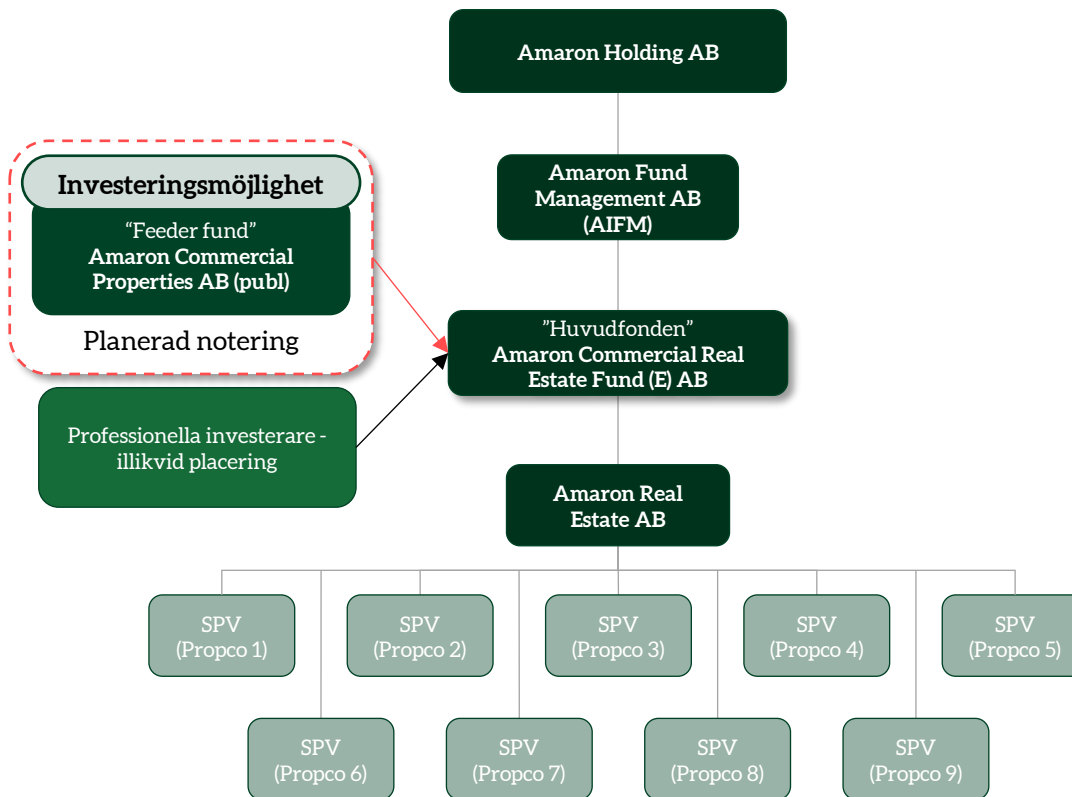
Mer än tredubbling av fondstorleken fram tom H1 2025

Total fastighetsvärde (SEK)	1.4bn
Totalt antal lokaler	30
Total uthyrningsbar yta (kvm)	106,106



Fondstruktur och investeringsupplägg

Fondstruktur



Kommentarer

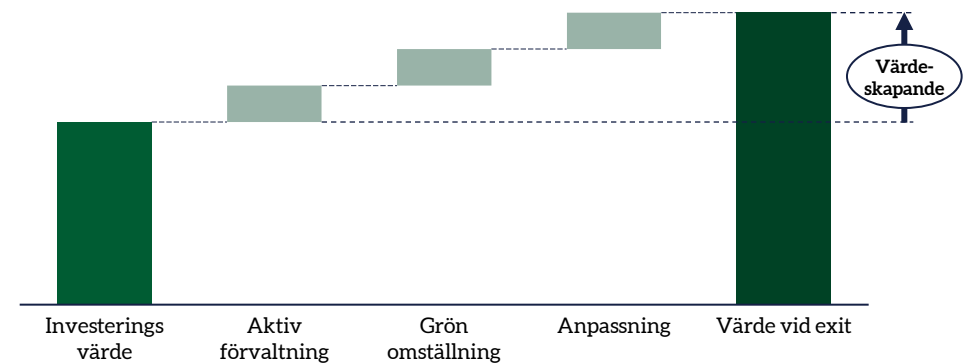
- Investerare bjuds in till en investering i Amaron Commercial Properties AB (publ)
- Andelarna i fonden är avsedda att tas upp till handel på Nordic Growth Markets huvudlista över reglerade nordiska AIF-fonder
- Noteringen möjliggör en likvid placering för aktieägare samtidigt som aktierna kan hållas på ett aktie-/värdepapperskonto (t.ex. ISK, AF- eller KF-konto i Sverige).
- Aktieägare kommer att dra nytta av ökad transparens, bekväm kontohantering samt kontinuerligt uppdaterad översikt över sitt innehav och dess värde
- Alla andelar i fonden är fritt överlåtbara
- Fonden utgör en matarfond till Huvudfonden och kommer att placera 100 % av sina tillgångar under förvaltning i huvudfonden.
- Fondens investeringar kommer att ske genom förvärv av andelar i Huvudfonden
- Huvudfondens investeringar kommer främst att ske genom förvärv av aktier i onoterade företag som representerar investeringar i kommersiella fastigheter
- NAV beräknas kvartalsvis av en fondadministratör (GotYourBack Fund Services) varvid värdet baseras på inkomstmetoden med hjälp av diskonterade kassaflödesanalyser samt uppgifter från ett externt fastighetsvärderingsföretag
- Fondens indikativa löptid förväntas vara 5-7 år

Ledningen har en väldefinierad strategi för värdeskapande med fokus på hyresgästernas behov

ESG i centrum för investeringsprocessen

- Värdeökning i förvaltningen av nyproducerade och miljöcertifierade fastigheter skapas genom en kombination av faktorer som bidrar till fastighetens långsiktiga attraktivitet, lönsamhet och hållbarhet
- Aktiv förvaltning:
 - Amarens fastighetsförvaltningsbolag ansvarar för en kontinuerlig och aktiv förvaltning av fastigheterna under fondens hela livslängd. Syftet är att optimera kassaflödena och skapa bästa möjliga förutsättningar för finansiering och långsiktigt värdeskapande
- Grön omställning
 - För förvärvade fastigheter som inte har grön certifiering är målsättningen att få detta så tidigt som möjligt under innehavstiden. En grön certifiering säkerställer att fastigheten uppfyller högt ställda hållbarhetskrav, vilket bidrar till ökat värde och attraktivitet. En grön certifiering stödjer inte bara hållbarhetsmålen utan ger också möjlighet till fördelaktiga villkor vid omförhandling av banklån och värdeskapande vid exit
 - Genom att anpassa fastigheterna efter hyresgästernas behov kan deras värde ökas ytterligare. Hyresgästernas önskemål om moderna och energieffektiva lokaler tillgodoses genom installation av energieffektiva system och avancerade tekniska lösningar. Skräddarsydda lösningar, som flexibla planlösningar eller hyresgästs specifika bekvämligheter, bidrar ytterligare till nöjda hyresgäster och långsiktiga hyresavtal, vilket ökar fastigheternas totala attraktionskraft och konkurrenskraft på marknaden

Strategi för värdeskapande för fastigheter



Bidrar till en hållbar och lönsam fastighetsförvaltning som inte bara ökar fastighetens värde utan också säkerställer långsiktig tillväxt och attraktionskraft

“Vi fann en försäljningsprispremie på **8-18%** för grönklassade byggnader jämfört med motsvarande byggnader utan BREEAM-klassning”

- Knight Frank¹

Gröna byggnader är mer benägna att uppnå högre värderingar, dra nytta av minskade driftkostnader och attrahera högkvalitativa hyresgäster, vilket leder till lägre vakansgrader

Mycket erfaret investeringsteam med mer än 30 års framgångsrika meriter

Investeringsteam Amaron Commercial Real Estate Fund



Martin Mildner

*Portfolio manager, Board member,
Head of Investment team*

- Grundare av Amaron
- Grundare av Norama Real Estate Fund
- Tidigare VD för Fastighets AB Runstenen och AB Albert Karl
- Styrelsemedlem i Mildner Family Office och Handelsbanken i Lund



Stefan Wilhelmson

*Board member,
Investment team member*

- VD och grundare av Amaron
- Grundare av Norama Real Estate Fund
- Tidigare Managing Director och Partner i Auda International och andra ledande befattningar i SEB och Nordea



Misha Moeremans d'Emaus

*Board member,
Investment team member*

- Partner i Amaron
- Tidigare VD och grundare av SHH Bostad (Birger Bostad)
- Tidigare vVD Catella Property
- Styrelsemedlem CorpNordic Holding



Johan Örneberg

*Head of Asset & Property
Management, Investment
team member*

- Tidigare Head Commercial Property Manager på Svenska Hus
- Tidigare erfarenhet som Asset Manager på Cromwell och Retail/Property Manager på Newsec



Fredrik Alvarsson

*External Investment team
member*

- VD på Birger Bostad
- Tidigare VD på SHH Bostad och SHH Samhällsfastigheter, VD på CA Fastigheter och flertalet andra ledande roller inom Hemsö Fastighet, NCC Construction och Vasakronan

En attraktiv och mindre volatil komponent i en investeringsportfölj jämfört med mer traditionella investeringsalternativ

Sektorkorrelation mellan tillgångsklasser och olika fastighetssegment

	Obligationer	Aktier	Aktier inom fastigheter	Fastigheter	Butiker och försäljning	Kontor	Industri	Bostad
Obligationer	1.00							
Aktier	0.00	1.00						
Aktier inom fastigheter	0.11	0.59	1.00					
Fastigheter	-0.12	0.16	0.40	1.00				
Butiker och försäljning	-0.12	0.17	0.39	0.96	1.00			
Kontor	-0.12	0.14	0.39	0.99	0.94	1.00		
Industri	-0.21	0.11	0.38	0.95	0.91	0.94	1.00	
Bostad	-0.07	0.25	0.40	0.92	0.92	0.88	0.86	1.00

Volatilitet i svenskt fastighetsindex vs SIX¹



Fastighetssektorn uppvisar en generellt låg korrelation med andra sektorer, vilket visar på dess potential att öka diversifieringen i portföljen och minska den totala volatiliteten. Denna diversifierande effekt gör fastigheter till en attraktiv komponent för portföljstabilitet

Anders Elgemyr

Managing Partner
anders.elgemyr@carlsquare.com
+46 70 496 18 15

Oskar Wollert

Vice President
oskar.wollert@carlsquare.com
+46 76 171 11 60

Daniel Drambo

Senior Advisor
daniel.drambo@carlsquare.com
+46 70 733 32 11

Berlin

Kurfürstendamm 188
10707 Berlin
+49 30 8093347 0
berlin@carlsquare.com

Boston

One Marina Park Drive,
Suite 1410 Boston, MA 02210
+1 617 936 0373
boston@carlsquare.com

Copenhagen

Toldbodgade 57
1253 Copenhagen
+45 3945 0010
copenhagen@carlsquare.com

Frankfurt

Neue Mainzer Str. 32-36
60311 Frankfurt
+49 151 6505 0043
frankfurt@carlsquare.com

Hamburg

Esplanade 41
20354 Hamburg
+49 40 300836 0
hamburg@carlsquare.com

London

14 Buckingham Street
WC2N 6DF London
+44 20 8017 6020
london@carlsquare.com

Munich

Brienner Str. 14
80333 Munich
+49 89 2554953 0
munich@carlsquare.com

Paris

4, place de l'Opéra
75002 Paris
+33 7 81 23 2791
paris@carlsquare.com

San Francisco

12 Geary St.
CA 94108 San Francisco
+1 415 237 3445
sanfrancisco@carlsquare.com

Stockholm

Birger Jarlsgatan 13
111 45 Stockholm
+46 8 684 439 00
stockholm@carlsquare.com

Vancouver

1021W Hastings St
Vancouver, BC V6C 2R6
vancouver@carlsquare.com

Warsaw

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
+48 662 050 995
warsaw@carlsquare.com