

Corem Property Group

Årsstämma 27 april 2018

Eva Landén, VD

corem } property
group



VI SKAPAR UTRYMME
FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

COREM PROPERTY GROUP

Corem äger, utvecklar, och förvaltar fastigheter i logistikområden i Sverige och i Danmark.

I våra utvalda regioner siktar vi på att bli det ledande fastighetsbolaget inom lager, logistik och handelsfastigheter.

Corem bildades i november 2007. Under dessa 10 år har den uthyrbara ytan mer än dubblats och fastighetsvärdet tredubblats.

Samtidigt har vi givit våra aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Noterade på Nasdaq Stockholm, Midcap.

171

ANTAL
FASTIGHETER

1 349

UTHYRBAR AREA, TKVM

11 951

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

905

INTÄKTER, MKR
RULLANDE 12 MÅN

355

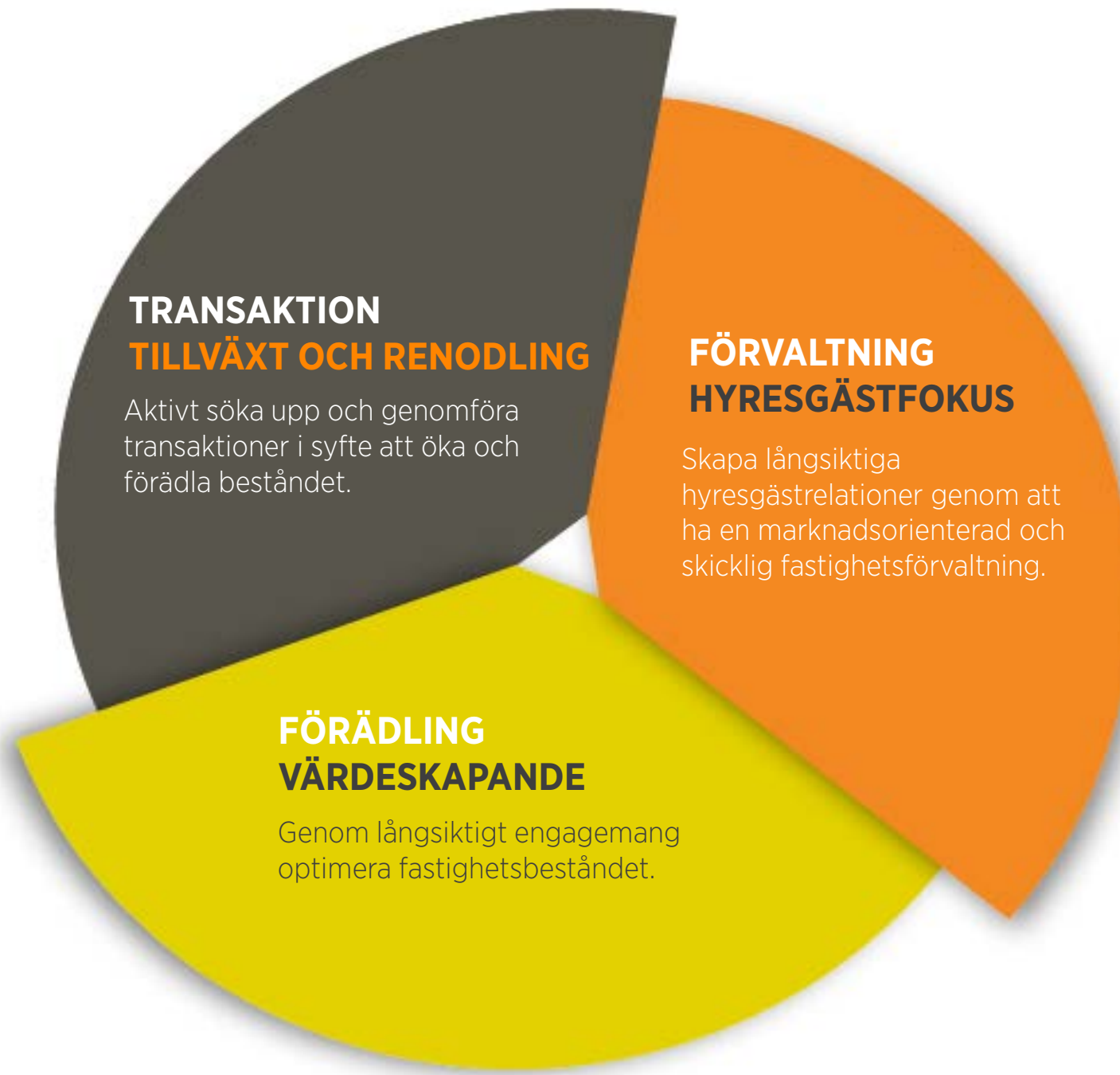
FÖRVALTNINGSRESULTAT,
MKR, RULLANDE 12 MÅN

993

RESULTAT EFTER SKATT,
MKR, RULLANDE 12 MÅN

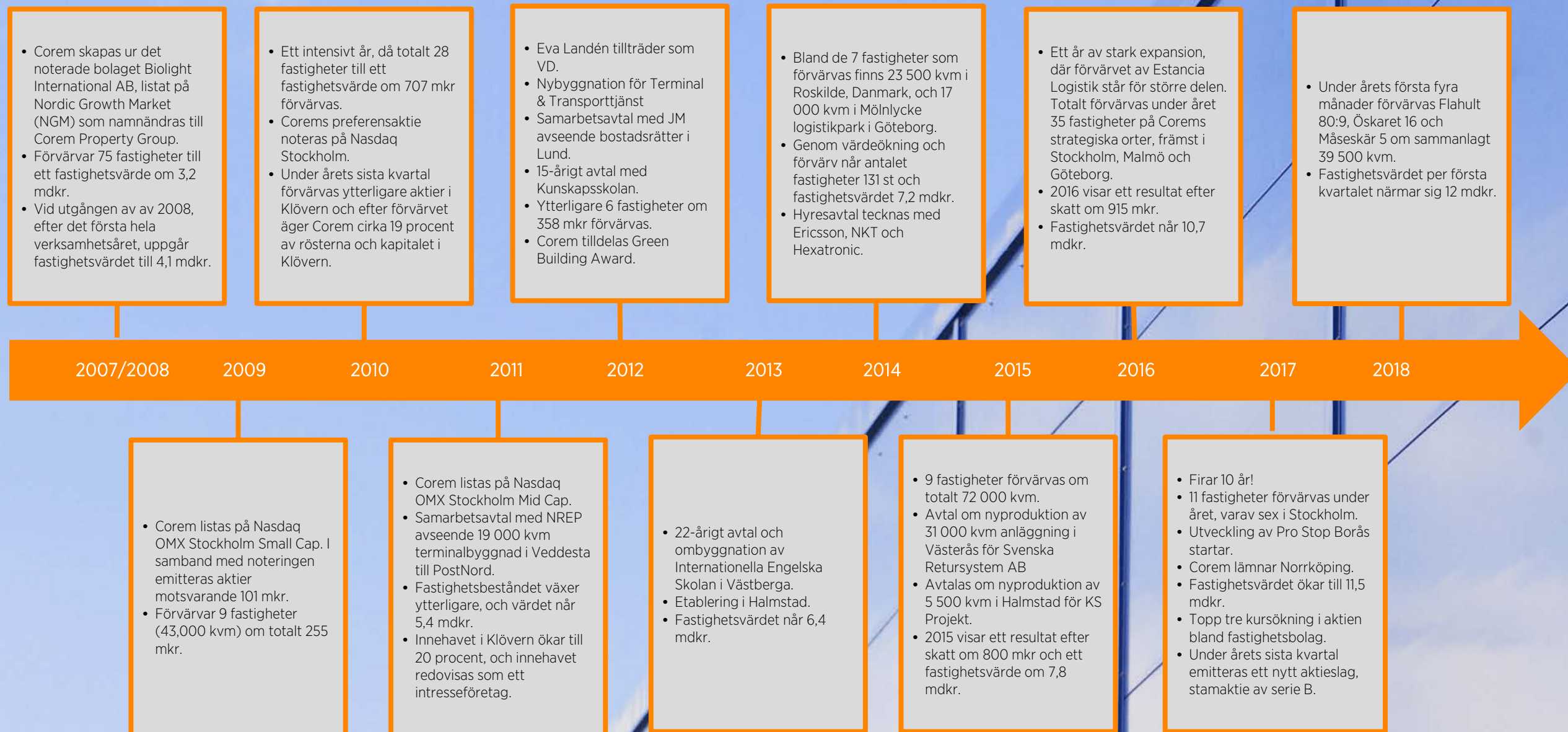
4,4

BÖRSVÄRDE, MDKR



Vår affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska fastighetstransaktioner, förädling och optimering av fastighetsbeståndet.

Vi skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



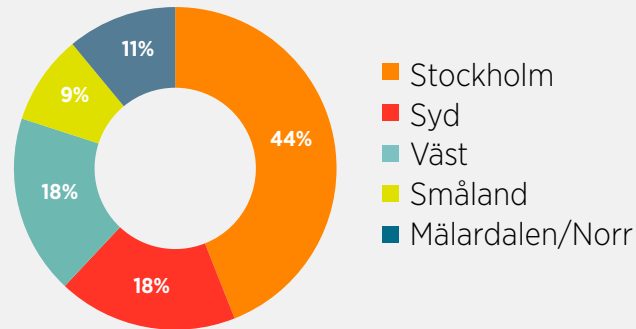


FASTIGHETSPORTFÖLJEN

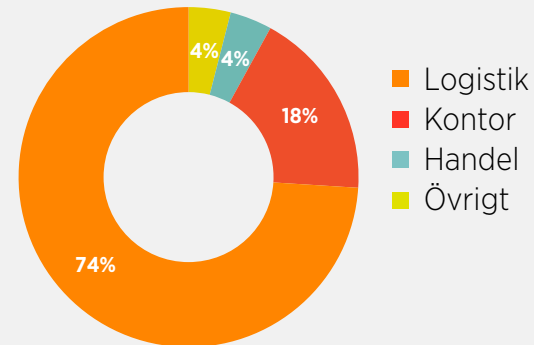
KÄRRA 91:1, GÖTEBORG

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSVÄRDE



TYP AV AREA



FASTIGHETSPORTFÖLJEN I KORTHET

Verkligt värde, fastigheter: **11 951 Mkr**

Antal fastigheter: **171 st**

Uthyrningsbar area: **1 349 072 kvm**

Överskottsgrad: **74%**

Ekonomisk uthyrningsgrad: **89%**

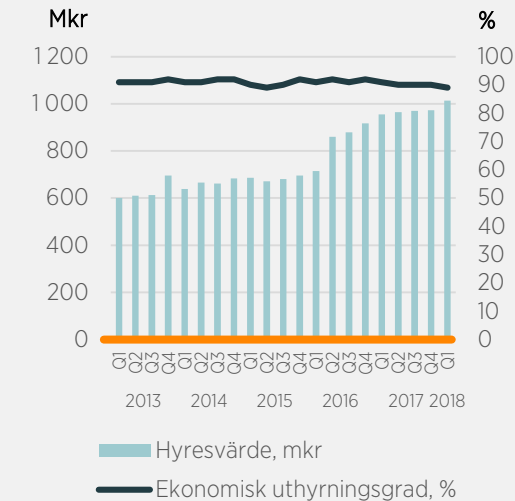
- Fastigheterna belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping med attraktiva lägen för logistik
- Väl positionerade för dagens och morgondagens marknad:
 - Växande e-handel
 - Urbanisering gör att lägen ändrar användning
 - Stadsnära attraktiva lägen



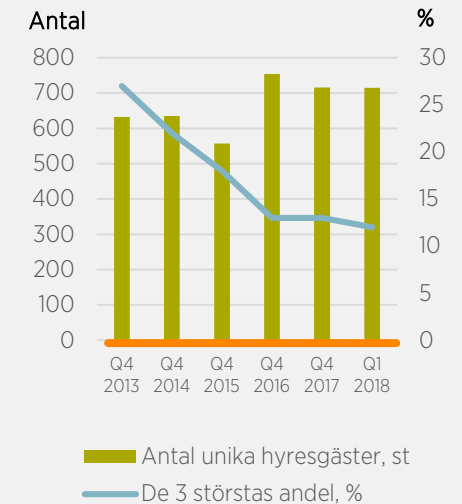
FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

- Corems fastigheter förvaltas av egen personal.
- Kontinuerlig optimering och förädling av fastighetsbeståndet med långsiktiga investeringar.
- Långa hyresgästsamarbeten där vi växer tillsammans.
- Hyresgästbasen breddas successivt.

HYRESVÄRDE OCH
EK. UTHYRNINGSGRAD



HYRESGÄSTER



1 013

Hyresvärde, mkr

715

Hyresgäster, antal

89

Ekonomisk
Uthyrningsgrad, %

4,3

Hyresduration, år



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

+66 402

FÖRVÄRV 2017,
UTHYRBAR AREA, KVM

-41 751

AVYTTRINGAR 2017,
UTHYRBAR AREA,
KVM

11

FASTIGHETER
FÖRVÄRVADE
UNDER 2017

+39 300

FÖRVÄRV 2018,
UTHYRBAR AREA, KVM

0

AVYTTRINGAR 2018,
UTHYRBAR AREA,
KVM

3

FASTIGHETER
FÖRVÄRVADE
UNDER 2018

- Nyhagshuset 5 i Helsingborg, där en logistikanläggning om 13 000 kvm byggts för Seafrigo.
- I Jönköping förvärvades Flahult 21:14 under 2017 och avtal tecknades om förvärv av Flahult 80:9, där 12 000 kvm nu byggts för Dagab. Under januari 2018 har Öskaret 16 förvärvats.
- Kärra 91:1 om 13 000 kvm, även känd som Orrekulla Kubiklager, förvärvades i Göteborg.
- Förvärv av Fyllinge 20:403 i Halmstad, med en uthyrbar area om 15 000 kvm.
- Stiglädret 11 i Malmö, om 6 000 kvm förvärvades under 2017 samt under 2018, Måseskär 5 om 19 000 kvm.
- Förvärv av sex fastigheter i Stockholm, varav fyra fastigheter belägna i Bredden, Sollentuna. Total uthyrbar yta på förvärven i Stockholm var 29 000 kvm.



FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

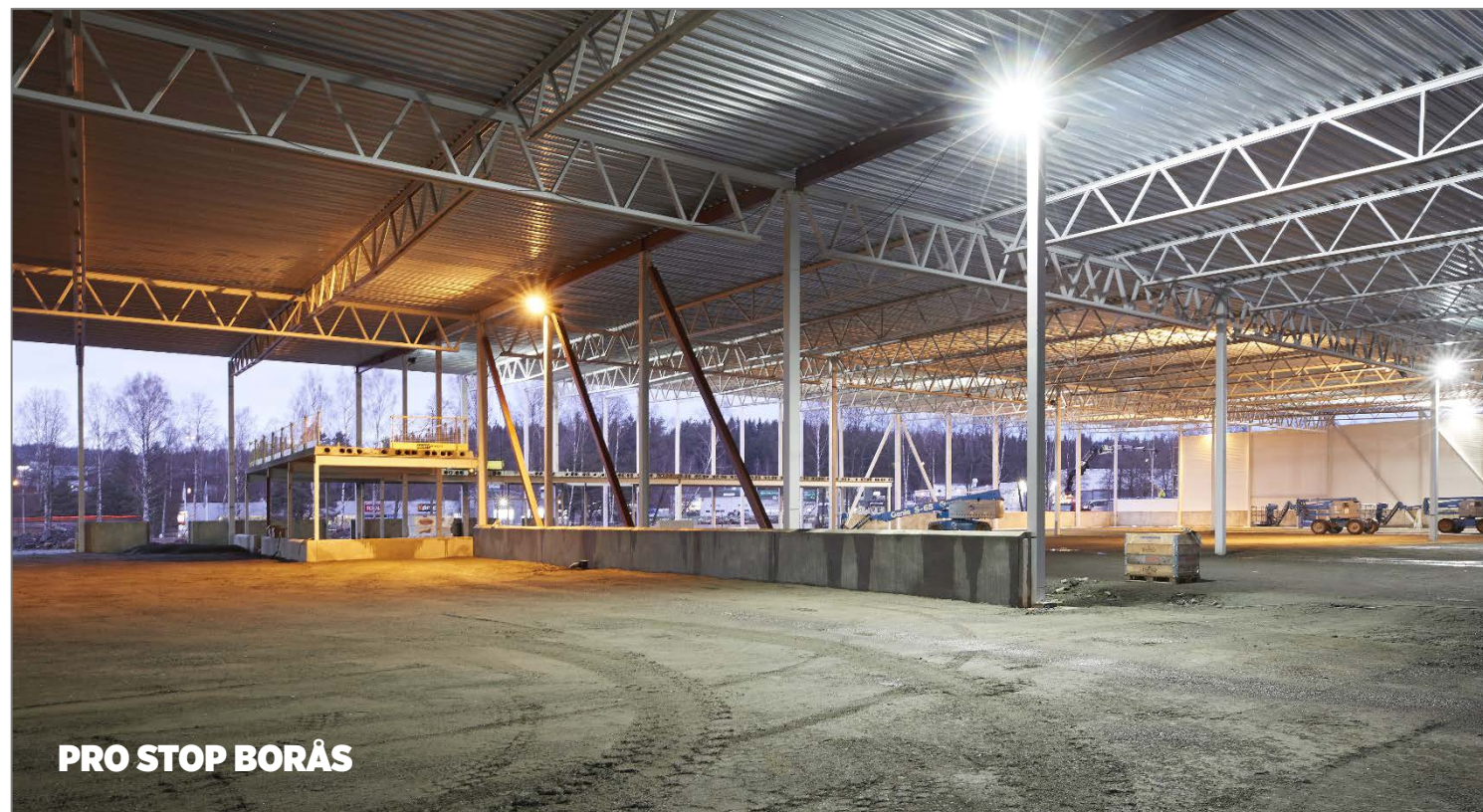


ENEBERGA 3, VÄSTERÅS
SVENSKA RETURSYSTEM



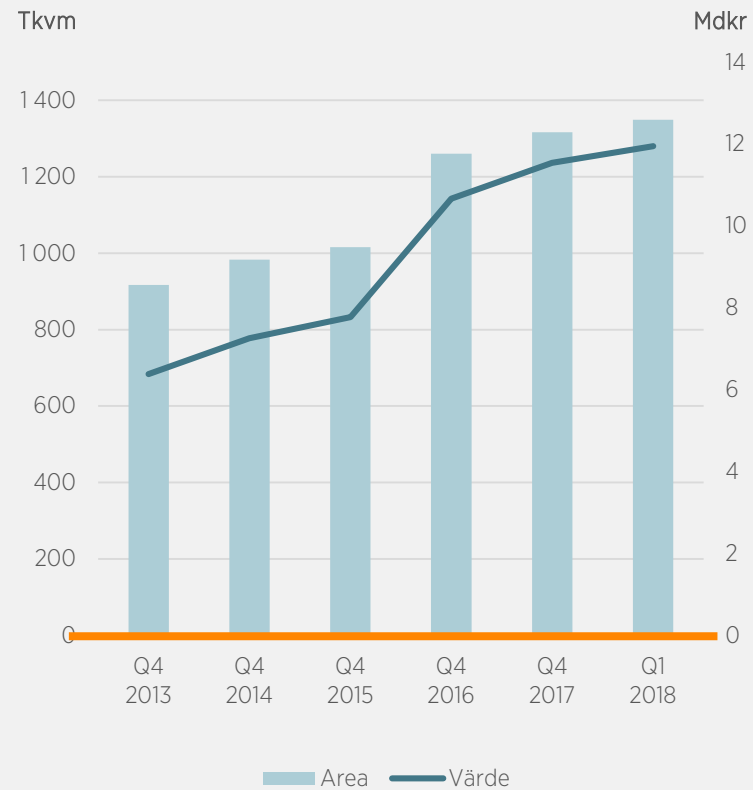
NYHAGSHUSET 5, HELSINGBORG
SEAFRIGO

NYPRODUKTION FÖR YRKESHANDELN

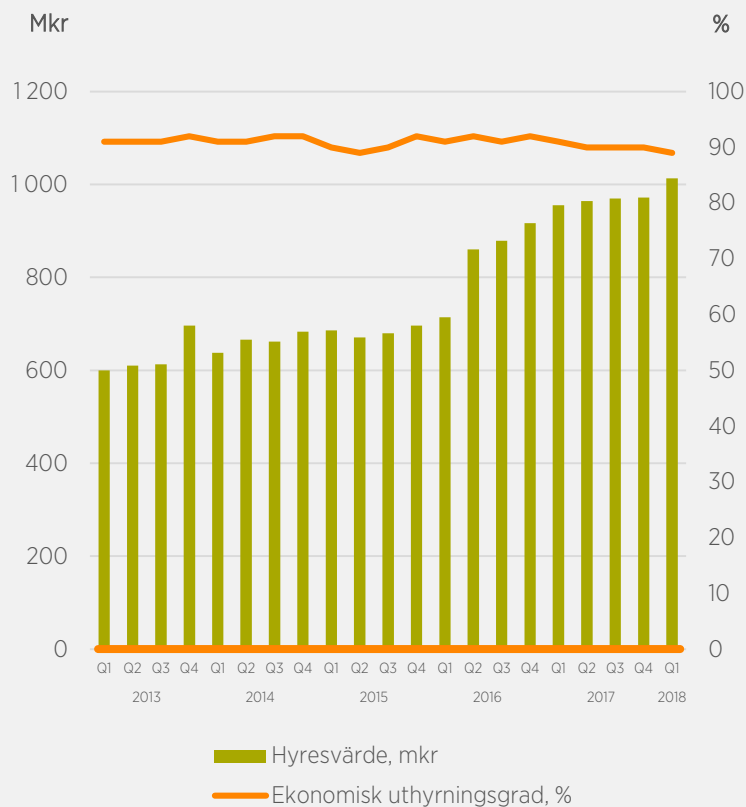


BESTÅNDETS UTVECKLING ÖVER TID

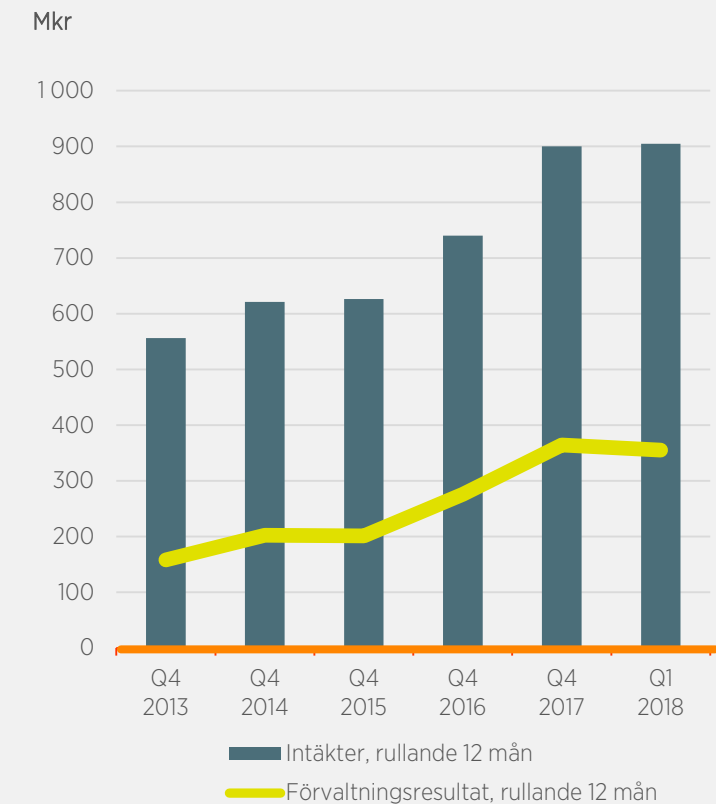
Uthyrningsbar area och fastighetsvärde



Bedömt hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Intäkter och förvaltningsresultat, rullande 12 mån





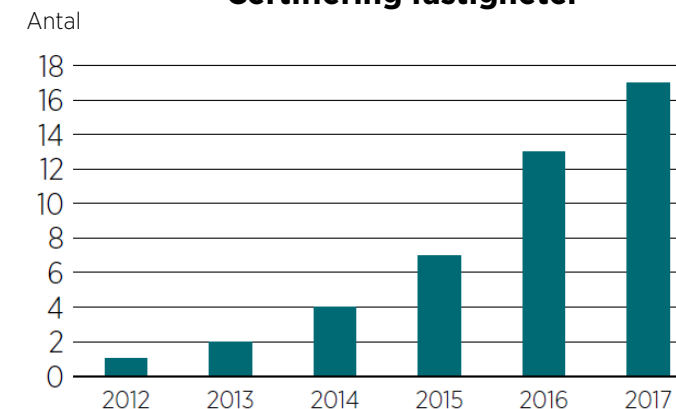
HÅLLBARHET

POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING

Corem har valt ut fyra målområden som primärt fokus i hållbarhetsarbetet. Dessa fyra är ansvarsfulla affärer, medarbetare, kundnöjdhet och miljöhänsyn/resursbesparing. Arbetet under 2017 i urval:

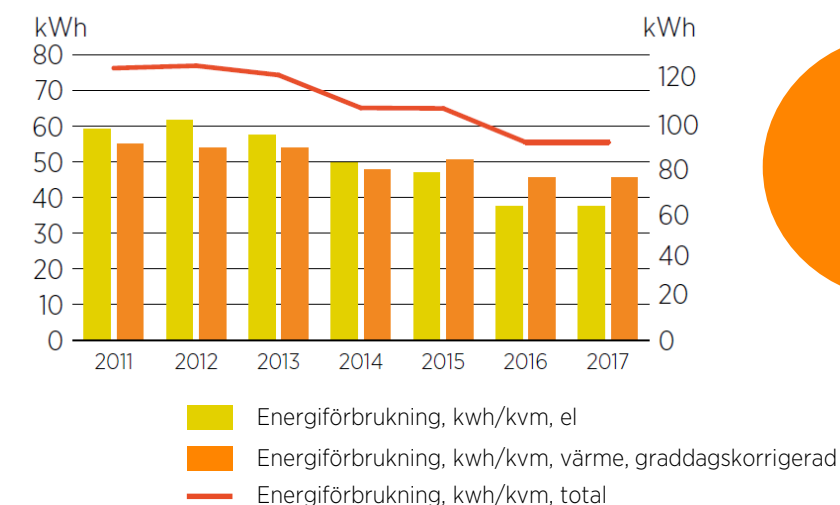
- Medarbetarenkät med NMI 81,6
- Kundenkät genomförd
- Praktikantsamarbete med Newton startats
- Andra året på Allbrights gröna lista över jämställda företag, med klättring från plats 28 till plats 18
- Uppförandekod blir del i leverantörsavtal
- 46 energibesparingsprojekt under året
- Energibesparing om 2,1 procent jämfört med 2016
- Ansökan om Green Building-certifiering av ytterligare 5 fastigheter

Certifiering fastigheter



40
certifierade
fastigheter
2020

Energiförbrukning



15%
Energi-
besparing
2016 - 2020



--- EKONOMI & FINANS

RÄKENSKAPSÅRET

JANUARI – DECEMBER 2017

- Avtal tecknas om förvärv av fastigheten Flahult 80:9 om 12 000 kvm i Jönköping med Dagab som hyresgäst, med tillträde vid färdigställande under kvartal 1 2018.
- Förvärv av sex fastigheter i Stockholmsområdet, varav fyra i Bredden, Sollentuna
- Avyttring av en tomträtt i Stockholm samt tre fastigheter i Norrköping varvid Corem lämnar orten.
- 10-årigt grönt hyresavtal tecknat med hisstillverkaren Aritco avseende 16 500 kvm i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla.
- 10-årigt hyresavtal tecknat med K-rauta på fastigheten Backa 96:2 i Göteborg, där Corem utvecklar ett handelsområde för yrkesbutiker som färdigutbyggt beräknas innehålla närmare 20 000 kvm yrkeshandel.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 539 mkr (10 667).

364

FÖRVALTNINGSRESULTAT,
MKR

900

INTÄKTER, MKR

972

HYRESVÄRDE, MKR

937

RESULTAT EFTER
SKATT, MKR

11 539

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

347

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
FASTIGHETER, MKR

RESULTAT 2017

2017 visar ett rekordresultat för Corem. Intäkterna ökar med 22 procent och förvaltningsresultatet ökar med 32 procent. Tillsammans med fortsatt positiva värdeförändringar gav det ett mycket starkt resultat före skatt om 1 119 mkr.

Intäkter **900 mkr** (740)

Driftsöverskott **701 mkr** (574)

Förvaltningsresultat **364 mkr** (276)

Värdeförändring fastigheter **347 mkr** (498)

Värdeförändring derivat **62 mkr** (-101)

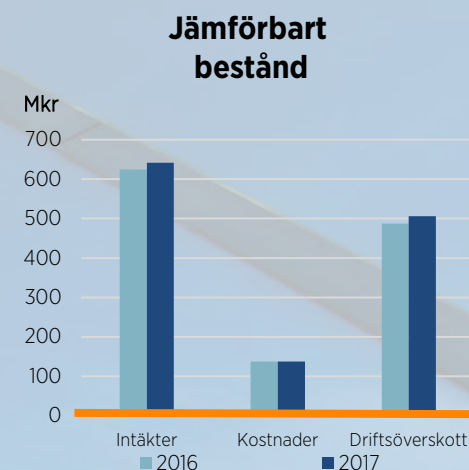
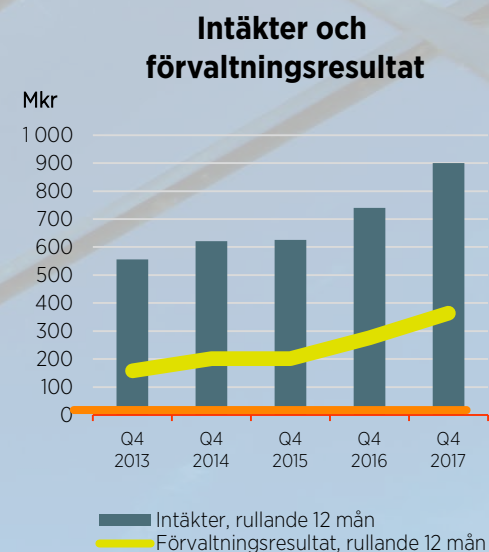
Resultat efter skatt **937 mkr** (915)

Överskottsgrad **78 procent** (77)

Ekonomisk uthyrningsgrad **90 procent** (92)

Resultat per stamaktie **2,33 kr per stamaktie** (2,14).

EPRA NAV, kr¹ **10,83 per stamaktie** (8,53)



FINANS 2017

Corems finansiella styrka stärktes under 2017. Den justerade soliditeten ökar med två procentenheter samtidigt som belåningsgraden minskar. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) ökar med 27 procent, till 10,83 kr.

Räntebärande skulder **7 990 mkr** (7 557)

Genomsnittlig räntebindning **3,0 år** (3,2)

Genomsnittlig ränta **3,65 procent** (3,70)

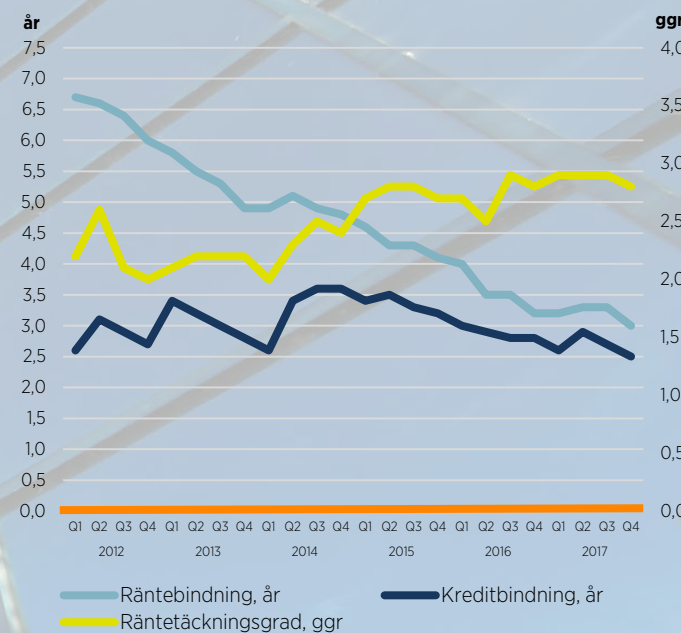
Justerad soliditet **37 procent** (35)

Räntetäckningsgrad **2,8 ggr** (2,8)

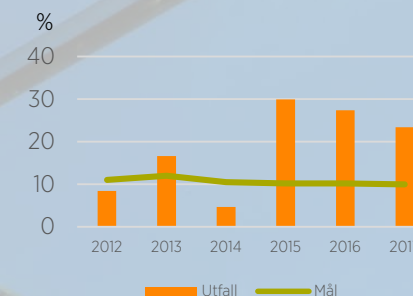
Belåningsgrad **56 procent** (58)

Avkastning på eget kapital **23,4 procent** (27,4)

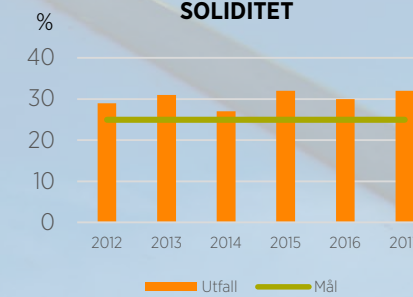
RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKN.GRAD



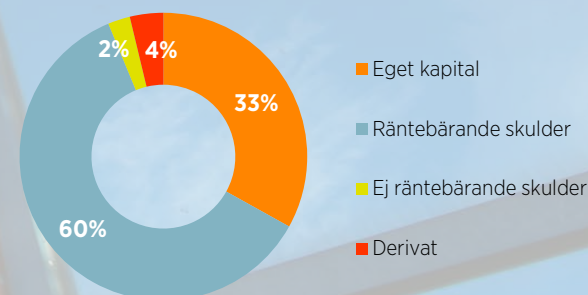
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



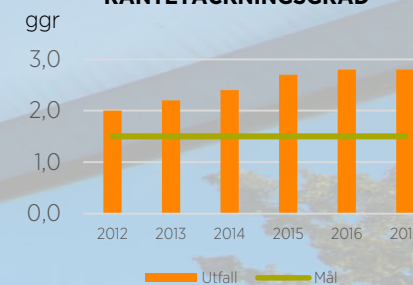
SOLIDITET



KAPITALSTRUKTUR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



DELÅRSPERIODEN JANUARI – MARS 2018

- Förvärv av Öskaret 16 i Jönköping om 8 500 kvm, belägen på Haga/Ljungarum.
- Tillträde av Flahult 80:9 om 12 000 kvm i Jönköping med Dagab som hyresgäst.
- Hyresavtal tecknat med Din Bil om drygt 6 000 kvm, som blir andra hyresgäst i Pro Stop Backa - ett område för yrkeshandel som Corem utvecklar på fastigheten Backa 96:2.
- Obligationslån om 850 mkr har emitterats och noterats på Nasdaq Stockholm.
- Uthyrning till Volvo Cars om 25 500 kvm i Grevaryd 1:64, Lammhult.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 951 mkr (11 539).

355

FÖRVALTNINGSRESULTAT,
RULLANDE 12, MKR

905

INTÄKTER,
RULLANDE 12, MKR

1 013

HYRESVÄRDE, MKR

993

RESULTAT EFTER
SKATT, RULLANDE 12,
MKR

11 951

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

132

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
FASTIGHETER, MKR

RESULTAT Q1 2018

Jämfört med det fjärde kvartalet 2017 ökar intäkterna motsvarande 4 procent till 233 mkr och förvaltningsresultatet med 6 procent. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) ökar med 7 procent till 11,64 kr.

Intäkter **233 mkr** (228)

Driftsöverskott **171 mkr** (172)

Förvaltningsresultat **84 mkr** (93)

Värdeförändring fastigheter **132 mkr** (19)

Värdeförändring derivat **6 mkr** (11)

Resultat efter skatt **256 mkr** (200)

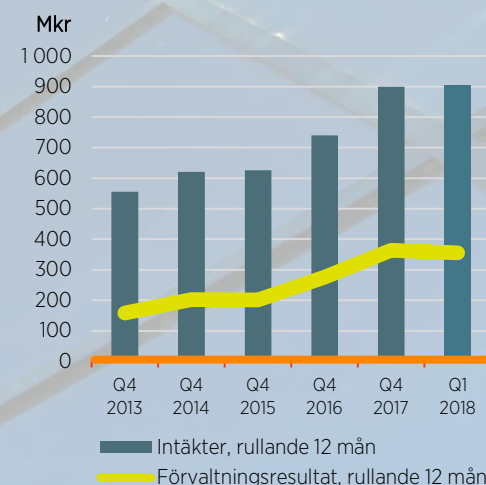
Överskottsgrad **74 procent** (76)

Ekonomisk uthyrningsgrad **89 procent** (91)

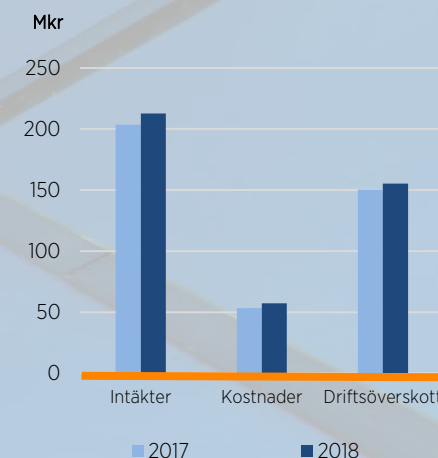
Resultat per stamaktie **0,65 kr per stamaktie** (0,49).

EPRA NAV **11,64 kr per stamaktie** (9,32)

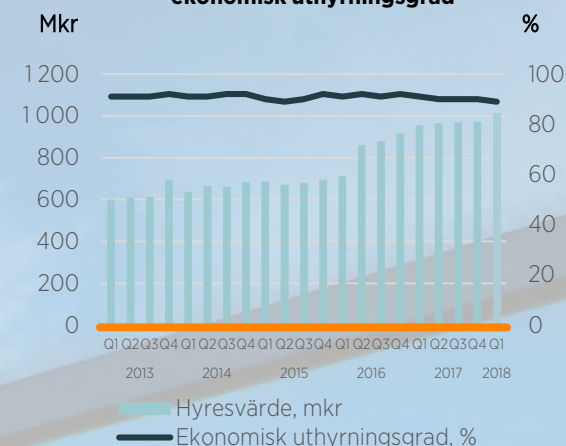
Intäkter och förvaltningsresultat,
rullande 12 mån



Jämförbart bestånd



Hyresvärde och
ekonomisk uthyrningsgrad



FINANS Q1 2018

Corems finansiella ställning är fortsatt stabil med räntetäckningsgrad på 2,7 ggr och en justerad soliditet på 38 procent. God tillgång på kapital, med stort intresse för den obligation vi gjorde under kvartalet.

Räntebärande skulder **8 213 mkr** (7 990)

Genomsnittlig räntebindning **2,9 år** (3,0)

Genomsnittlig ränta **3,57 procent** (3,65)

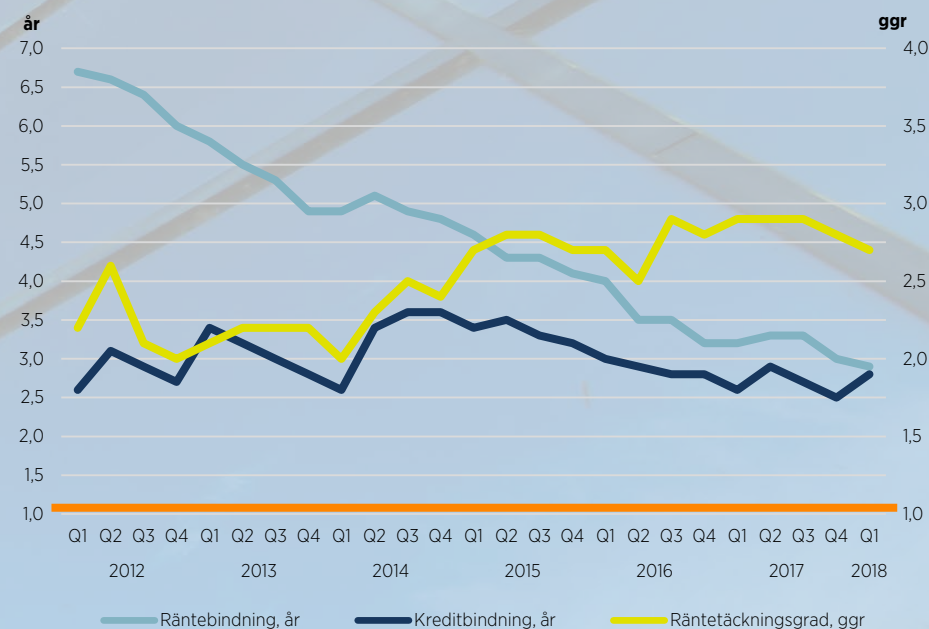
Justerad soliditet **38 procent** (37)

Räntetäckningsgrad **2,7 ggr** (2,8)

Belåningsgrad **56 procent** (56)

Avkastning på eget kapital **23,0 procent** (23,4)

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD

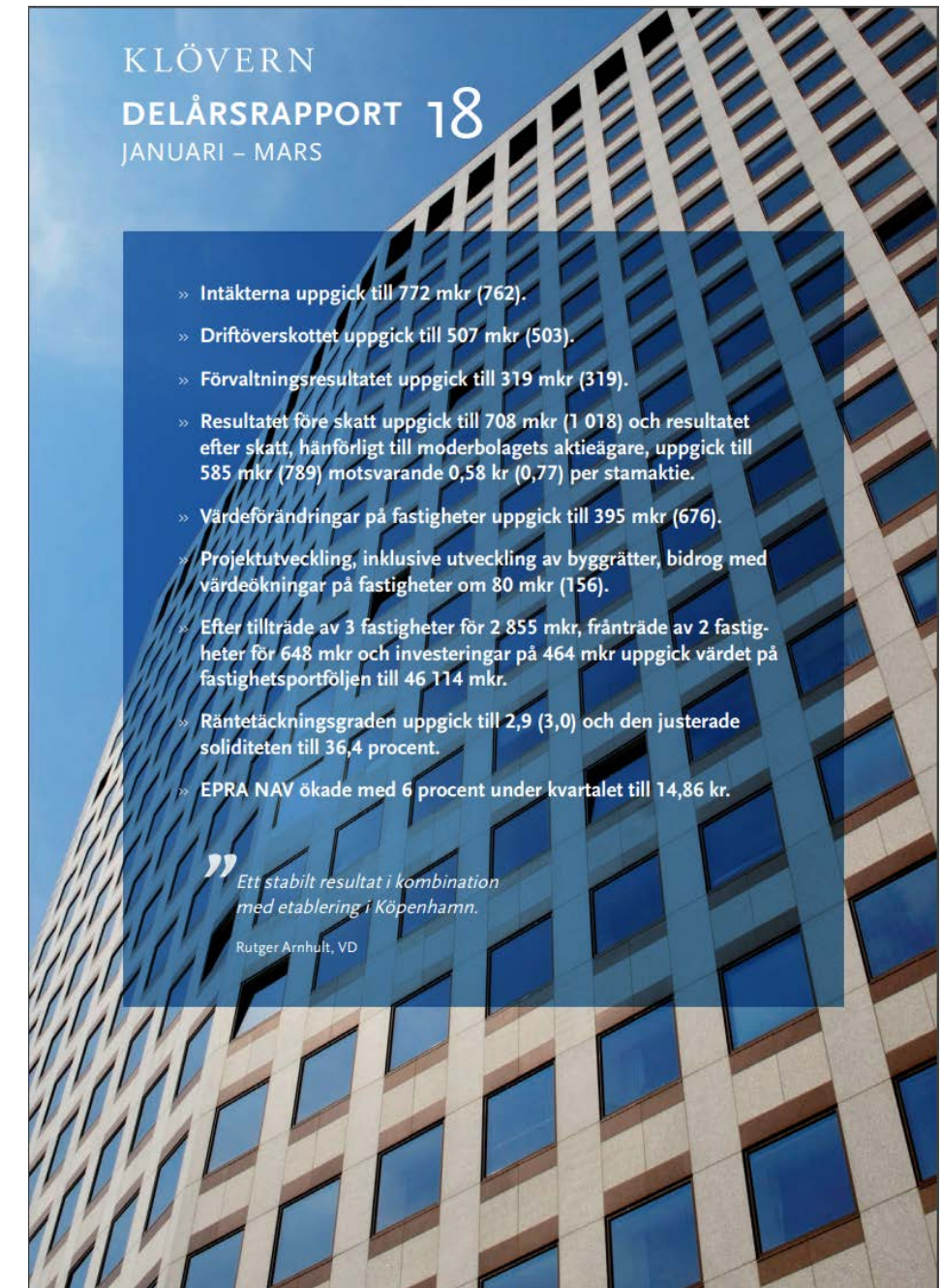


INTRESSEBOLAG - KLÖVERN

Innehav i noterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.
Fastighetsportfölj med fastighetsvärde om 46 114 mkr.

Corems innehav per 31 mars 2018

- Cirka 14% av rösterna och 15% av kapitalet
- Styrelserepresentation genom Corems VD
- Verkligt värde 1 434 mkr (baserat på börskurs 31 mars 2018)





AKTIEN & ÄGARNA

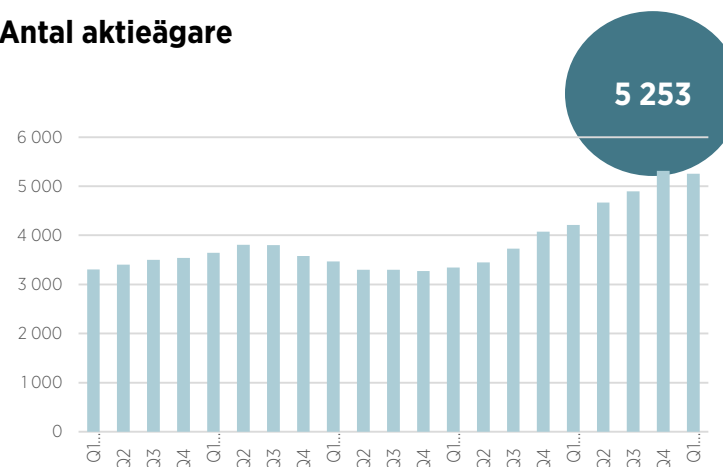
AKTIEN

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag, stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie.

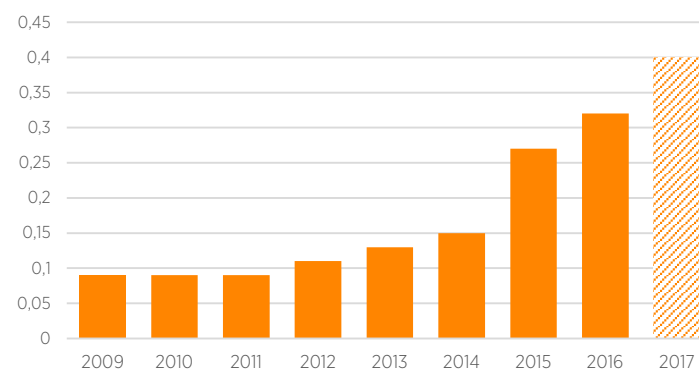
Utdelningspolicy

Långsiktigt dela ut lägst 35 procent av redovisat förvaltningsresultat, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 20,00 kr per aktie och år. Sedan börsintroduktionen har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

Antal aktieägare



Utdelning, kr per stamaktie



För 2017, föreslagen utdelning

Kursutveckling stamaktie



Kursutveckling preferensaktie



TACK!



corem | property
group

KALENDARIUM

Delårsrapport Q2 2018	13 juli 2018
Delårsrapport Q3 2018	oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019

