

PRESSMEDDELANDE 2022-04-27

Delårsrapport januari-mars 2022

Klövern konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.

- Intäkterna ökade till 1 099 mkr (258).
- Driftsöverskottet ökade till 727 mkr (184).
- Finansnettot uppgick till -271 mkr (-18), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 0 mkr (53).
- Förvaltningsresultatet ökade till 409 mkr (157).
- Investeringar i ny- till- och ombyggnation uppgick till 442 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 327 mkr. Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 082 mkr (481) och värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick den 31 mars till 83 869 mkr.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 720 mkr (83).
- Resultatet efter skatt ökade till 1 736 mkr (409), motsvarande 1,47 kr (1,14) per stamaktie av serie A och B.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 30,97 kr.

VIKTIGA HÄNDELSER

- I januari emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350 mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter. Samtidigt återköptes icke-säkerställda Obligationer till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter.
- I februari tillkännagav Corem och ALM Equity att ett avtal ingåtts om att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Corem kommer att till det gemensamma bolaget avyttra fastigheter och bostadsbyggrätter med ett totalt marknadsvärde om 5,4 mdkr.
- Den 3 mars kommunicerades att Corem kommer att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier. Under mars månad återköptes aktier för 50 mkr.
- Den 28 mars lämnade Corem ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Corem om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D för varje preferensaktie som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av beslut på Corems årsstämma den 27 april. Den 26 april meddelades att styrelsen, med anledning av rådande marknadsförhållanden, föreslår att årsstämman inte röstar i enlighet med det tidigare lämnade förslaget om utbyteserbjudandet.
- I april utökades en tidigare avtalad 15-årig uthyrning i New York till A24 Films från cirka 3 800 kvm till drygt 4 500 kvm.

VD:s kommentar

En stabil inledning av 2022 för det nya Corem

Under årets första kvartal har effekterna av pandemin klingat av, med en fortsatt återgång till kontoren, samtidigt som det geopolitiska läget allvarligt förvärrats i och med kriget i Ukraina. För Corems del går

integrationen av Klöveren helt enligt plan samtidigt som våra två kärnverksamheter fastighetsförvaltning och projektutveckling löper på stabilt. Jag kan med glädje konstatera att vi inlett året med en fortsatt bra resultatutveckling, stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet och ett substansvärde (NAV) som förbättrades till 30,97 kronor per aktie.

Bra resultatutveckling och många nytecknade avtal

Under kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 161 procent till 409 mkr. Efter en fortsatt stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet ökade resultatet per aktie med 29 procent. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B förbättrades till 30,97 kronor, en ökning med 5 procent under kvartalet och 32 procent under de senaste 12 månaderna.

Aktiviteten på kontorshyresmarknaden var fortsatt hög och detsamma gäller efterfrågan på citynära logistik. Efter rekordhög nettouthyrning under det fjärde kvartalet 2021 blev nettouthyrningen under 2022 års första kvartal 0 mkr, främst på grund av en handfull sedan tidigare förväntade uppsägningar. Under den senaste 12-månadersperioden uppgick nettouthyrningen till 119 mkr.

Totalt nytecknades och omförhandlades 399 hyresavtal under kvartalet vilka bidrog till nettouthyrningen med totalt 117 mkr. Bland dessa kan exempelvis nämnas ett 7-årigt avtal med Epishine om cirka 1 200 kvm och ett 5-årigt avtal med Dynamic Code om cirka 3 300 kvm. Det är glädjande att uthyrningsarbetet, en avgörande del i vår kärnaffär, visar goda resultat.

En omvärld präglad av det geopolitiska läget

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har vi nu extra fokus på vilka makroekonomiska effekter det kan ge, främst vad gäller räntor och inflation. Corem arbetar kontinuerligt och oförändrat med att begränsa ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetak, där effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid kvartalets slut var 68 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade, eller löper med fast ränta.

Stigande inflation, bland annat vad gäller energi och råvaror, skapar också viss osäkerhet. Uppgången i inflationen under 2021 har samtidigt en positiv effekt på Corems hyresintäkter under 2022 då 84 procent av våra svenska hyresavtal är indexerade mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), vilket steg med 2,8 procent. Detta innebär en positiv effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr under 2022.

Renodling av fastighetsbeståndet

Genom förvärvet av Klöveren har Corems byggrättsportfölj vuxit markant. Vi ser här stora framtida värden och möjligheter att realisera dessa. Som ett steg i det arbetet ingick Corem och ALM Equity under det första kvartalet ett avtal avseende bildandet av ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla cirka 24 000 yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. För Corem innebär affären att fastigheter och bostadsbyggrätter med ett totalt marknadsvärde om 5,4 mdkr planeras att överföras till det gemensamma bolaget. De fastigheter som frånträds under det andra kvartalet har en uthyrningsbar yta uppgående till cirka 123 000 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 84 procent. Genom transaktionen fokuseras Corems bestånd i ännu högre grad på förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler.

Som en del av den geografiska och segmentsmässiga renodlingen av Corems kommersiella bestånd har också 12 fastigheter avyttrats och frånträts för 977 mkr under det första kvartalet.

Fortsatt fokus på värdeskapande projektutveckling

Flera spännande projekt pågår både i Sverige och utomlands. Under det första kvartalet har 5 nya större projekt startats, bland annat i Nacka efter att ett 11-årigt avtal tecknats med Bilja och i Arlandastad efter att ett 15-årigt avtal tecknats med Statens Försvarshistoriska Museer under slutet av 2021. I centrala Stockholm fortlöper också arbetet med att modernisera kontorsfastigheten på Klarabergsgatan nära Centralstationen.

Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan vilka nu är exteriört färdigställda men där interiöra hyresgästanpassningar kommer att löpa vidare under hela 2022. Uthyrningsarbetet pågår och under inledningen av det andra kvartalet utökades en tidigare avtalad uthyrning till A24 Films till att omfatta ytterligare ett våningsplan vilket gör att de vid inflyttning senare i år kommer förhyra drygt 4 500 kvm inom ramen för sitt 15-åriga avtal.

Hållbar finansiering

Utöver ett ständigt stort fokus genom hela vår verksamhet på hållbar stadsutveckling och minskad energianvändning fortsätter också grön finansiering att växa i betydelse. I januari emitterade vi gröna obligationer om 2,35 mdkr med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 275 baspunkter. Detta för att refinansiera obligationer, emitterade av Klövern, med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 400 baspunkter.

Vi arbetar fokuserat mot målsättningen att komplettera BBB- ratingen från Scope med ytterligare en investment grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten senast under 2023. Det innebär att vi alltid behöver prioritera de mest lönsamma och värdeskapande affärerna i kombination med kostnadseffektiv finansiering. För andra kvartalet i rad lyckades vi minska belåningsgraden, nu med ytterligare en procentenhet till 52 procent.

Jag ser fram emot ett fortsatt händelserikt och framgångsrikt 2022 där vi tillsammans i det nya Corem utvecklar och optimerar fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Eva Landén, VD

Stockholm 27 april 2022

Corem Property Group AB (publ)

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Eva Landén, VD, 08-503 853 33, eva.landén@corem.se

Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@corem.se

Anna-Karin Hag, CFO, 08-503 853 49, anna-karin.hag@corem.se

Corem Property Group AB (publ)

Box 56085, SE-102 17 Stockholm

Besök: Riddargatan 13 C

Org. nr: 556463-9440

www.corem.se

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 april 2022 kl. 08:00 CEST.

Detta pressmeddelande har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.