

PRESSMEDDELANDE 2023-02-21

## Bokslutskommuniké januari-december 2022

*Corem Kelly AB, under 2022 namnändrat från Klöver AB, konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.*

- Intäkterna ökade till 4 491 mkr (2 805).
- Driftsöverskottet ökade till 2 933 mkr (1 894).
- Finansnettot uppgick till -1 071 mkr (-579), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 67 mkr (106).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 675 mkr (1 178).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2 934 mkr (3 432).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till -1 105 mkr (870).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 375 mkr (256).
- Resultatet efter skatt uppgick till -1 938 mkr (4 495), motsvarande -2,25 kr (5,52) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen uppgick till -26 mkr, varav 4 mkr under det fjärde kvartalet.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 78 387 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick den 31 december till 26,42 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,40 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- I november tecknades ett 12-årigt hyresavtal i fastigheten 1245 Broadway, New York, med Wonder-View Studios avseende cirka 770 kvm kontorsyta. Inflyttning är planerad till sommaren 2023.
- Under kvartalet avyttrades 14 fastigheter för 619 mkr och om 60 715 kvm uthyrningsbar area.
- Under kvartalet tecknades även avtal om avyttring avseende 53 fastigheter för sammanlagt 5 585 mkr, vilka har frånträde under 2023. Merparten avser försäljning av en portfölj om 47 fastigheter till Blackstone till ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York om 1 600 kvm. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.
- I januari tecknades även avtal om försäljning av fastigheten 1 kh Rudegård Ny Holte till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 106 miljoner SEK, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten frånträdde den 10 februari 2023.
- I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.
- I februari offentliggjorde Corem att utestående obligationer om 484 mkr med förfall 27 februari inte kommer att refinansieras.
- I februari tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank gällande fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm. Hyrestiden är 6 år och inflyttning är planerad till slutet av 2023.

### VD:s kommentar

#### **En fortsatt stabil kärnaffär med ett affärsintensivt sista kvartal**

Vår kärnaffär inom fastighetsförvaltning är fortsatt stabil och genererar därtill fina resultat till verksamheten. Året präglades av den makroekonomiska utvecklingen och en volatil marknad för obligationer och certifikat. För Corem blev fjärde kvartalet transaktionsintensivt, där vi kommunicerade ett antal avyttringar, varav en större portfölj till Blackstone om totalt 47 fastigheter uppgående till cirka 5 350 mkr. Avyttringarna är ett led i att stärka balansräkningen med fokus på långsiktig uthållig finansiering i en tid av ett fortsatt osäkert makroekonomiskt läge.

### **Stabil verksamhet inom fastighetsförvaltning**

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt relativt god på de flesta marknader, detta trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Aktiviteten på hyresmarknaden för citynära logistik är samtidigt fortsatt hög. Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr under det fjärde kvartalet och aktiviteten i uthyrningsverksamheten har sammantaget varit hög under året. Totalt tecknades och omförhandlades totalt 1 528 hyresavtal motsvarande ett kontraktvärde om 501 mkr. Detta vittnar fortsatt om en välmående kärnaffär. Bland tecknade hyresavtal under kvartalet kan nämnas uthyrningen till WonderView Studios i New York om cirka 770 kvm och till Länsstyrelsen i Örebro om cirka 3 900 kvm.

Under året ökade driftsöverskottet med 55 procent till 2 933 mkr samtidigt som förvaltningsresultatet förbättrades med 42 procent till 1 675 mkr.

### **Ett transaktionsintensivt kvartal**

Corem kommunicerade under året att vi avser renodla beståndet ytterligare och att därmed vara nettosäljare under såväl 2022 som 2023. Trots utmanande tider ser vi att det finns en fortsatt fungerande transaktionsmarknad. Under det sista kvartalet 2022 ingicks avtal om avyttringar motsvarande 5 585 mkr gällande totalt 53 fastigheter. Under januari 2023 har Corem avyttrat resterande innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.

2022 års största transaktion kommunicerades i mitten av december. Corem avyttrar genom denna en portfölj om totalt 47 fastigheter till Blackstone med frånträde under februari respektive april 2023. Genom transaktionen frigörs kapital för att stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet, samt till prioriterade investeringar. Genom avyttringarna renodlar vi beståndet ytterligare och skapar med slutlikviden ett större handlingsutrymme i tider av finansiell osäkerhet.

Under årets sista kvartal har vi skrivit ned fastighetsvärdena med knappt 4 procent. Det sker mot bakgrund av de nya omvärldsförhållanden vi verkar i med högre räntor och stigande inflation. De transaktioner som avtalats och genomförts under året har dock i regel skett nära bokförda värden. Detta visar på en stabilitet i värderingsprocessen.

### **Högre räntor och en volatil finansmarknad**

Hela fastighetssektorn står inför en period av allt högre finansiella kostnader till följd av de höjda räntorna. Finansmarknaden har samtidigt visat sig alltmer volatil. Vi arbetar kontinuerligt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och begränsar ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetak. Vår andel bankfinansiering ökar gradvis, vilket ger ökad stabilitet i tider av volatilitet i kapitalmarknaden. Corem har obligationsförfall under 2023 som uppgår till 2 934 mkr där utestående obligationsförfall om 484 mkr i februari kommer att återbetalas på förfalldag utan att refinansieras.

### **Indexerade hyror**

Hög inflation och stigande energipriser skapar fortsatt osäkerhet. Stigande inflation påverkar verksamheten på flera sätt. Det ger ökade kostnader i projekt och i den löpande fastighetsdriften, men har samtidigt en positiv effekt på bolagets hyresintäkter då svenska hyresavtal typiskt sett är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 innebar detta en effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr och under 2023 förväntas det bidra med ökade hyresintäkter om drygt 300 mkr.

Under året hade Corem ökade energikostnader i det svenska beståndet om cirka 18 mkr. Generellt sett har vi stort fokus på kostnadseffektivitet i alla delar av bolaget och ser med anledning av ökande

energikostnader ett ökat intresse även från hyresgästerna för energibesparande investeringar och åtgärder. Vårt mål för 2022 var en enförbrukning om max 80 kWh per kvadratmeter vilket vi uppnår med god marginal.

### **Värdeskapande projektutveckling**

Projektutveckling och investeringar i våra fastigheter syftar alltid till att bidra med ett ökat kassaflöde vilket också bidrar till värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet. Beslut om nya investeringar tas nu i en kontext med högre byggpriser och ökad kapitalkostnad varför vi fokuserar på att färdigställa och avsluta pågående projekt samt reducerar projektstarter till de allra mest lönsamma projekten.

Vi hade under februari 2023 glädjen att meddela en större uthyrning till Riksbanken i projektfastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i Stockholm. Fastigheten har genomgått en omfattande ombyggnation och modernisering såväl invändigt som utvändigt och återfår i och med detta sin forna glans. Avtalet löper över 6 år, med förväntad inflytt under slutet av 2023. Utöver detta planeras för restaurang och kafé i gatuplan vilket kommer att bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i området.

Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan vilka nu är exteriórt färdigställda och där interiöra hyresgäst Anpassningar kommer att löpa vidare även under 2023. Under det sista kvartalet tecknades som nämnts hyresavtal med WonderView Studios avseende cirka 770 kvm i projektet 1245 Broadway. Under inledningen av 2023 tecknades också ett hyresavtal med marknadsföringsbyrå R/GA avseende cirka 1 600 kvm i projektfastigheten 28&7 med omedelbar inflyttning. Det totala årliga kontraktsvärdet för samtliga hittills tecknade hyresavtal i USA uppgår till cirka 11 miljoner USD och den genomsnittliga hyran uppgår till motsvarande drygt 11 000 kr per kvadratmeter. Vi fortsätter att se en återhämtning efter pandemin för nya kontorsbyggnader i premiumsegmentet i New York och ser fram emot ytterligare tecknade hyresavtal under 2023.

Sammanfattningsvis har vi lagt ännu ett år till handlingarna, ett år präglad av en snabb ränteuppgång, stigande priser och en finansmarknad i obalans. Men trots makroekonomiska utmaningar gläds jag åt ett bra förvaltningsresultat och en kärnaffär som bidrar med fina flöden till verksamheten.

Tillsammans fortsätter vi på Corem att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden. Stort tack alla medarbetare för ytterligare ett år!

Eva Landén, VD  
Stockholm 21 februari 2023

### **Corem Property Group AB (publ)**

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA  
Eva Landén, VD, 010-482 76 50, [eva.landen@corem.se](mailto:eva.landen@corem.se)

Corem Property Group AB (publ)  
Box 56085, SE-102 17 Stockholm  
Besök: Riddargatan 13 C  
Org. nr: 556463-9440  
[www.corem.se](http://www.corem.se)

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2023 kl. 08:00.

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