

PRESSMEDDELANDE 2023-04-28

## Delårsrapport januari-mars 2023

- Intäkterna ökade till 1 172 mkr (1 099).
- Driftsöverskottet ökade till 789 mkr (727).
- Finansnettot uppgick till -387 mkr (-271).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 356 mkr (409).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 505 mkr (1 082).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -231 mkr (720).
- Periodens resultat uppgick till -911 mkr (1 736), motsvarande -0,95 kr (1,47) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen uppgick till 33 mkr.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 75 109 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 25,52 kr.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 34 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2 488 mkr.
- I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier till ett värde om 1 190 mkr.
- I februari återbetalade Corem utstående obligationer om 484 mkr vid förfall.
- I mars tog Corem upp ett grönt lån om 90 miljoner USD med den tyska banken PBB Deutsche Pfandbriefbank avseende finansiering av fastigheten 1245 Broadway i New York.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I april ingick Corem Property Group, ALM Equity och Broskeppet Bostad, som tillsammans äger bostadsbolaget Klöver, en avsiktsförklaring med en internationell investerare om att denna avser förvärva 25 procent av aktierna i Klöver till ett värde om cirka 1 350 mkr. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.
- I april frånträdde Corem resterande 40 fastigheter i den affär om 47 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr som tidigare kommunicerats. Bedömd resultateffekt i andra kvartalet uppgår till cirka 275 mkr och är i huvudsak hänförlig till upplösen av uppskjuten skatteskuld.
- I april meddelade Corem att man avser att förtidinflösa ett obligationslån om 700 mkr. Inlösendagen är bestämd till den 5 maj 2023.
- I april tecknades avtal om försäljning av en portfölj om tio fastigheter i Kalmar till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 425 mkr, vilket är i linje med bokfört värde.

### VD:s kommentar

## **Fortsatt renodling och positiv nettouthyrning**

Vår kärnaffär inom fastighetsförvaltning och uthyrning är fortsatt stabil och genererar fina resultat till verksamheten. Sedan årsskiftet har vi tecknat avtal om flera större uthyrningar i Sverige, Danmark och USA. Transaktionsintensiteten var hög under det första kvartalet, något som sannolikt kommer fortsätta under året. Avyttringar och skuld amortering har prioriterats i syfte att stärka balansräkningen med fokus på långsiktig uthållig finansiering i en tid av fortsatt osäkert makroekonomiskt läge.

Det är glädjande att vår kärnverksamhet är robust trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Vår nettouthyrning var positiv under första kvartalet och uppgick till 33 miljoner kronor, vilket vittnar om en fortsatt välmående kärnaffär. Driftöverskottet ökade med 9 procent jämfört med samma period föregående år, till 789 miljoner kronor. Samtidigt påverkar högre räntekostnader förvaltningsresultatet, som minskar med 13 procent till 356 miljoner kronor.

### **Transaktioner som stärker oss**

Trots utmanande tider ser vi att det finns en fortsatt fungerande transaktionsmarknad. Vi fortsätter på den inslagna vägen, där vi renodlar beståndet och stärker balansräkningen, i huvudsak genom avyttringar.

Under första kvartalet frånträdde vi totalt 34 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 490 miljoner kronor. Efter kvartalets utgång frånträdde vi också resterande 40 fastigheter i den affär om 47 fastigheter som vi avtalade om i slutet av förra året. Den affären tillsammans med vår avtalade avyttring i Kalmar om 10 fastigheter sänker vår belåningsgrad från 56 procent vid det första kvartalets utgång till 53 procent samtidigt som soliditeten stärks från 35 till cirka 38 procent. Ett ytterligare led i att stärka finanserna var att vi under första kvartalet avyttrade vårt resterande innehav i Castellum till ett värde om 1 190 miljoner kronor.

De transaktioner vi avtalat om och genomfört har i regel skett nära bokförda värden, vilket vi ser som ett tecken på att vi har en fungerande värderingsprocess. Mot bakgrund av de omvärldförhållanden vi har, med högre räntor och hög inflation, har vi under första kvartalet skrivit ned fastighetsvärdena med närmare 2 procent.

### **Högre finansieringskostnader**

Fastighetssektorn befinner sig i en period av allt högre finansiella kostnader till följd av de höjda räntorna. 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. Vi har goda relationer till våra banker vilket vi värdesätter högt. Under kvartalet tog vi upp ett nytt grönt lån om totalt 90 miljoner USD avseende finansiering av den tidigare obelånade projektfastigheten 1245 Broadway i New York, där en del av lånet avser byggkreditiv för projektets färdigställande.

Våra obligationsförfall under 2023 uppgick vid årets början till 2 934 miljoner kronor, varav 484 miljoner kronor återbetalades under kvartalet. Genom våra genomförda transaktioner kommer vi att lösa resterande icke-säkerställda obligationer med förfall i år. Nästkommande förfall, som infaller i juni, kommer att förtidsinlösas.

### **Ökade intäkter och fortsatta energibesparingar**

Hög inflation påverkar oss på flera sätt. Det ger ökade kostnader i våra projekt och i den löpande fastighetsdriften, men har samtidigt en positiv effekt på hyresintäkterna då svenska hyresavtal till största del är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Vi beräknar att KPI-effekten, efter justering för kända avyttringar, kommer att bidra med ökade hyresintäkter om cirka 290 miljoner kronor under 2023.

Energikostnader i det svenska beståndet ökade med cirka 13 miljoner kronor i jämförbart bestånd under första kvartalet jämfört med samma kvartal förra året. Denna kostnadsökning var dock väsentligt

lägre än väntat då energipriserna landade lägre än prognostiserat. Vi arbetar aktivt för minskad energiförbrukning, dels för egen del, dels genom att stötta våra hyresgäster i detta arbete.

Vårt mål är att minska energiförbrukningen till 75 kWh per kvadratmeter till år 2025. Under 2022 minskade vi vår energiförbrukning med 10 procent, från 88 kWh per kvadratmeter till 78 kWh per kvadratmeter.

### **Återhållsamhet med nya projekt**

Projektutveckling och investeringar i våra fastigheter syftar till ökat kassaflöde vilket också bidrar till värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Men med de marknadsförutsättningar vi har just nu väljer vi att främst färdigställa och avsluta pågående projekt samt att prioritera projektstarter av de mest lönsamma projekten.

Våra största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan. Byggnaderna är exteriórt färdigställda och i takt med att hyresavtal tecknas slutförs även hyresgästanpassningar. Det totala årliga kontraktsvärdet för samtliga hittills tecknade hyresavtal i New York uppgår i dagsläget till drygt 120 miljoner kronor och den genomsnittliga hyran uppgår till motsvarande drygt 11 000 kronor per kvadratmeter.

Flera av våra större projekt närmar sig färdigställande och uthyrningsarbetet i flertalet projektfastigheter går in i sitt slutskede. Hittills i år har vi tecknat avtal om flera större uthyrningar. Bland annat kan nämnas uthyrningen till Riksbanken i centrala Stockholm om cirka 3 500 kvadratmeter, uthyrning till marknadsföringsbyrå R/GA och till hudvårdsföretaget Peachy i New York om totalt cirka 2 200 kvadratmeter och till konsultföretaget WSP i projektet Örebro Entré om cirka 1 500 kvadratmeter. Vi har också avtalat om uthyrning i Köpenhamn om 2 180 kvadratmeter.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att det råder nya tider för oss i fastighetsbranschen. Även om vår underliggande affär är stabil sätter stigande räntor och en kapitalmarknad i obalans sina spår. Vi lämnar ett transaktions- och arbetsintensivt kvartal och håller farten uppe in i nästa.

Eva Landén, VD  
Stockholm 28 april 2023

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA  
Eva Landén, VD, 010-482 76 50, [eva.landem@corem.se](mailto:eva.landem@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 28 april 2023 kl. 08:00 CEST.

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