

PRESSMEDDELANDE 2023-07-14

Delårsrapport januari - juni 2023

- Intäkterna ökade till 2 221 mkr (2 192).
- Driftsöverskottet ökade till 1 543 mkr (1 482).
- Finansnettot uppgick till –741 mkr (–488).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 710 mkr (900).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –2 911 mkr (741).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till –95 mkr (1 335).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 075 mkr (–30).
- Periodens resultat uppgick till –2 729 mkr (1 823), motsvarande –2,75 kr (1,43) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 50 mkr för perioden.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 69 906 mkr (78 387).
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 22,95 kr (26,42).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet frånträddes totalt 58 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5 597 mkr. Under halvårsperioden har sammanlagt 92 fastigheter avyttrats, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 8 085 mkr. Resultateffekten i perioden inklusive upplöst skatt uppgår till cirka 450 mkr.
- Corem tecknade i juli, efter kvartalets utgång, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad avtal med fastighetsinvesteraren Nrep om försäljning av 51 procent av aktierna i Klöver för cirka 2,5 mdkr. Affären innebär en positiv likviditetseffekt uppgående till 1,4 mdkr. Överlåtelsen är planerad till augusti 2023. Affären innebär en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr vilken redovisas i kvartalet.
- I maj förtidsinlöst Corem, via dotterbolaget Corem Kelly, ett obligationslån om 700 mkr.
- I juni erhö ll Corem en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings. Uppdateringen bekräftar kreditbetyget BBB-, med en revidering av utsikterna från tidigare stabila utsikter till negativa utsikter, med hänvisning till de rådande marknadsförutsättningarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Avtal har tecknats om avyttring av totalt sju fastigheter med frånträde efter periodens utgång. Fastigheterna har ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 044 mkr.

VD:s kommentar

Stärkta finanser genom intensiv transaktionsverksamhet och stark kärnaffär

Under årets första halvår har vi genomfört en rad affärer, och står nu finansiellt stärkta. Avyttringarna som gjorts hittills i år omfattar tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om närmare 12 mdkr. Samtidigt ser vi god framdrift i kärnaffären med flertalet fina uthyrningar och ett antal större projekt som närmar sig färdigställande.

Med fyra veckor sedan jag återvände som VD på Corem är det glädjande att få rapportera av det intensiva kvartal vi just lagt bakom oss. Det första halvåret av 2023 har för Corem präglats av hög transaktionsintensitet, med slutförande av ett antal tidigare avtalade, större affärer, såväl som nytecknande av ytterligare ett antal.

Anpassad kostym

Sedan årsskiftet har vi genomfört eller avtalat om avyttring av tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om 11,7 miljarder kronor, inkluderat transaktioner till idag. Dessa består i huvudsak av fastigheter, men även avyttring av vårt innehav i Castellum och av del av vårt innehav i Klövern.

Under flera år med en generös obligationsmarknad har vi och andra fastighetsbolag vuxit snabbt. Framåt kommer vi att ha fokus på sänkt belåningsgrad, och vi har kommit en bit på väg mot att anpassa portföljen till där vi vill vara över tid. Med avyttringarna minskar vi vår skuld och anpassar vår kostym till marknadsläget. Vi kommer att fortsätta på den vägen, och planerar ytterligare avyttringar under resten av året i syfte att fortsätta minska skuldsättningen och säkra lösen av obligationer.

Klövern tar fart

Affären där vi minskar vårt ägande i vårt intressebolag, bostadsutvecklingsbolaget Klövern, till 17 procent är positiv på många sätt. För Klövern är det avgörande att nu ha finansiering för att byggstarta och om inte allt för lång tid kunna erbjuda bostäder på marknaden. Det är positivt på lång sikt för oss som fortsatt stora ägare. Affären innebär att köparen, fastighetsinvesteraren Nrep, totalt åtagit sig att investera 6,5 miljarder kronor över tid i Klövern, genom det initiala aktieförvärvet och genom kommande riktade nyemissioner. För Corem innebär affären en väsentlig positiv likviditetseffekt, uppgående till 1,4 miljarder kronor under 2023.

Fastighetsverksamheten

Med den utmanande marknadssituation vi befinner oss i är det extra glädjande att se den höga aktiviteten i uthyrningsarbetet, med en positiv nettouthyrning i kvartalet uppgående till 17 miljoner kronor, och 50 miljoner kronor för halvårsperioden. Kärnaffären är stark. Vi ser bra efterfrågan generellt och har landat ett flertal fina uthyrningar både i kvartalet och efter dess utgång.

Driftnettot har minskat i volym på grund av avyttringar men ökar i jämförbart bestånd med drygt 12 procent. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna och uppgår för perioden till 710 miljoner kronor.

Vi ser en fortsatt svagt negativ trend i värdeutvecklingen på våra fastigheter. Under kvartalet var den närmare två procent, och sedan årsskiftet cirka fyra procent, vilket avspeglar omvärldsfaktorer som Ränteläget och inflationen. Värdeförändringen är främst driven av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering, men en positiv nettouthyrning och en stark driftnettoutveckling bromsar den negativa värdeförändringen något. Genomsnittligt avkastningskrav har sedan årsskiftet ökat med 0,2 procentenheter och uppgår idag till 5,4 procent.

Finansiell position

Vi fortsätter att stärka vår balansräkning genom skuld amortering och att beta av våra obligationsförfall. Summerat har våra transaktionsaktiviteter under det senaste året inneburit att vi kunnat säkra lösen av samtliga obligationsförfall under innevarande år. Vi arbetar vidare med att säkra samtliga förfall under 2024. Vi ökar successivt vår andel bankfinansiering och har stort fokus på vår låneportfölj och att begränsa såväl ränterisk som likviditetsrisk.

God efterfrågan

På uthyrningssidan är efterfrågan fortsatt god, och vi har under senare tid avtalat om ett antal fina uthyrningar bland annat i Globenområdet, i Malmö, i New York och i Kista/Stockholm Norra. Det är extra kul att vår senaste uthyrning i Kista ytterligare stärker området som en "Tech hub". Vi fortsätter också att leverera på den ökade efterfrågan på klimatsmarta hållbara kontor, till exempel via hyresgäst Anpassningar

med återbrukat material.

Särskilt glädjande är det att uthyrningsgraden stadigt ökar i våra två kontorsfastigheter på Manhattan, vilket trotsar den allmänna bilden av kontorssegmentet i USA. Det visar också tydligt de skillnader som råder i efterfrågan på moderna och högkvalitativa kontor i attraktiva lägen jämfört med den generella marknaden.

När det gäller projektverksamheten prioriterar vi att slutföra påbörjade projekt och är återhållsamma med att starta upp nya. I takt med att våra pågående projekt når avslut kommer vi att se minskade investeringskostnader och i stället att hyresintäkter börjar ticka in.

Det är verkligen stimulerande att vara tillbaka på Corem, bland tidigare kollegor och nya. Det är utmanande tider, men vi hanterar det väl. Vi fortsätter fokusera på vår förvaltningsaffär och på att stärka finanserna. Vi har en fortsatt väl diversifierad attraktiv portfölj och en stark organisation med ett stort engagemang. Det känns bra.

Rutger Arnhult, VD
Stockholm 14 juli 2023

Corem Property Group AB (publ)

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA
Rutger Arnhult, VD, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice VD, 010-482 76 50, 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

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 juli 2023 klockan 08:00 CEST.

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