

PRESSMEDDELANDE 2023-10-26

Delårsrapport januari - september 2023

- Intäkterna uppgick till 3 228 mkr (3 306)
- Driftsöverskottet ökade till 2 250 mkr (2 233)
- Finansnettot uppgick till -1 098 mkr (-747)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 016 mkr (1 346)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 823 mkr (176)
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -81 mkr (1 458)
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till -1 076 mkr (-139)
- Periodens resultat uppgick till -4 934 mkr (1 605), motsvarande -4,91 kr (1,11) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 90 mkr för perioden
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 66 242 mkr (78 387)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 20,37 (26,42)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde totalt fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 105 mkr. Under niomånadersperioden har sammanlagt 97 fastigheter frånträtts, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9 190 mkr. Resultateffekt inklusive upplöst uppskjuten skatt uppgår till cirka 572 mkr.
- I augusti frånträdde Corem delar av sitt innehav i Klöver till Nrep och erhöll en likvid om 1,4 mdkr. Innehavet har, i och med delavyttringen i kvartalet, klassats om från Andelar i intresseföretag till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.
- I september återbetalade Corem en utestående obligation om 739 mkr vid förfall.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I oktober förtidsinlöste Corem ett obligationslån om 900 mkr varav 796 mkr var utestående.
- I oktober kommunicerades att Corem har fyra avsiktsförklaringar om avyttring

av fastigheter till totalt underliggande fastighetsvärden om drygt 12 mdkr. Avsiktsförklaringarna har beaktats i rapporten.

- I oktober tecknades avtal avseende en av de fyra avsiktsförklaringarna, avseende avyttring av 24 fastigheter i Stockholm, Jönköping, Malmö och Norrköping, till ett underliggande fastighetsvärde om 1 160 mkr.

VD:s kommentar

Stark kärnaffär och hög transaktionsaktivitet med fokus på stärkta finanser

Vi fortsätter stärka våra finanser genom att minska skuldsättning, något som främst sker genom proaktiva fastighetstransaktioner. Samtidigt levererar vår kärnaffär mycket fina resultat och vi kan bland annat rapportera en positiv nettouthyrning om hela 40 miljoner kronor för kvartalet.

Corems år så här långt har präglas av proaktivt arbete med att förbättra vår framtida finansiella position, kombinerat med en mycket bra framdrift i förvaltning och färdigställandet av projekt. Vi kan därför summera ett gott kvartal, trots den oro om utvecklingen inom marknaden som finns omkring oss.

Stark kärnaffär

Vår kärnaffär står stark, med ett antal fina uthyrningar under kvartalet. Bland annat etablerar sig Bahnhof hos oss i Kista, något som fortsätter bygga på områdets profil som teknikkuster. Vi har också kunnat kommunicera uthyrningar i Västberga med sitt starka logistikläge, och i Västerås har avtal tecknats med Aspia och Knightec. Förutom nyuthyrningar är det också generellt så att de allra flesta hyresgästerna väljer att förlänga sina hyresavtal när de löper ut. Även i New York fortsätter vi att fylla på med nya hyresgäster, nu senast med 1 RoundTable Partners i fastigheten 28&7.

Sammantaget visar vi en stark nettouthyrning, om 90 miljoner kronor sedan årsskiftet och hela 40 miljoner kronor under det senaste kvartalet. Bakom den fina nettosiffran finns över 700 tecknade avtal med en bredd av hyresgäster, och ett sammanlagt årsvärde för de kontrakt som tecknats under året som uppgår till 368 miljoner kronor.

Även inom vår projektutveckling är aktiviteten fortsatt hög även om volymerna i år kommer att vara betydligt lägre än under fjolåret. För att nämna några har vi färdigställt nya lokaler för bland annat Coop, Systembolaget och Apoteket, och vi arbetar med att färdigställa lokaler för bland annat Riksbanken, Länsstyrelsen, Trafikverket, Academedia och Statens Service Center.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökar i perioden med 9 procent, även om driftsöverskottet på total nivå av naturliga skäl minskat i volym, till följd av genomförda avyttringar. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna, på grund av stigande marknadsräntor, och uppgick för perioden till 1 016 miljoner kronor.

Transaktioner som stärker oss

Vårt transaktionsarbete har varit ett viktigt verktyg i syfte att frigöra kapital. Sammantaget har vi sedan årsskiftet avyttrat eller avtalat om avyttring av tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om drygt 13 miljarder kronor, inkluderat transaktioner fram tills idag. Dessa består i huvudsak av fastigheter, som står för cirka 10,5 miljarder och då inkluderar den avyttring om 24 fastigheter som slutfördes igår, men även avyttring av vårt innehav i Castellum och en del av vårt innehav i Klövern.

Under tredje kvartalet frånträdde vi fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 1,1 miljarder kronor, och vi har till dags dato avtal om försäljningar tecknade med frånträde efter periodens utgång om ytterligare 1,5 miljarder kronor.

Vi ser en fortsatt fungerande marknad för transaktioner. Förutom avtalade avyttringar har vi även nyligen kunnat kommunicera ytterligare några avsiktsförklaringar med seriösa parter. Inkluderat både avtalade affärer och de avsiktsförklaringar som nu finns har vi hittills under året tecknat mer än 25 olika affärer, med ett brett spektrum av köpare och fastighetstyper.

Sammanlagt stärker dessa avyttringar vår förmåga att hantera ränteläget och att lösa de obligationer vi har med förfall under 2024.

Minskat ägande i Klövern

Under kvartalet slutfördes affären där vi avyttrade en större del av vårt innehav i bostadsutvecklingsbolaget Klövern till Nrep. Det är positivt på många sätt. Affären säkerställer Klöverns framtida utveckling, vilket även är positivt för Corem då vi förblir en stor ägare. Samtidigt har vi genom affären frigjort likviditet uppgående till 1,4 miljarder.

Ränteläget påverkar värderingar

Liksom andra fastighetsbolag ser vi en fortsatt negativ trend i värdeutvecklingen på våra fastigheter, där värdena skrivits ned med 7 procent sedan årsskiftet. Totalt har vi sedan värderingarna var som högst under våren 2022 skrivit ned värdet på vårt bestånd med 12 procent. Värdeförändringen är främst driven av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering, men en positiv nettouthyrning och en stark driftsöverskottsutveckling bromsar den negativa värdeförändringen något. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan årsskiftet ökat och uppgick vid kvartalets slut till 5,5 procent, vilket är 0,6 procentenheter högre än när värderingarna var som högst i slutet av Q1 2022.

Finansiell position och blick framåt

Vi fortsätter att stärka vår balansräkning genom amortering av bankkulder och lösen av obligationer. Genom de avyttringar vi gjort sedan årsskiftet har vi kunnat lösa samtliga obligationslån med förfall under 2023. Vi har i och med det kunnat minska den räntebärande skulden från 47,6 miljarder kronor vid årsskiftet till 39 miljarder kronor vid periodens utgång, bland annat genom att lösa in eller återköpa obligationer för 2,3 miljarder kronor. Om vi ser fram till idag är den siffran 3,1 miljarder kronor. Succesivt ökar vi andelen bankfinansiering och vi har stort fokus på att begränsa såväl ränterisk som likviditetsrisk. Att sänka vår belåningsgrad kommer att ha fortsatt hög prioritet.

Vi kommer att fortsätta minska portföljen till dess vi når en volym som ger oss bra stabilitet både i det rådande marknadsläget och sett framåt. Med en något mindre men fortsatt väl diversifierad och attraktiv portfölj både vad gäller bestånd och hyresgäster, en stark organisation med kompetenta och drivna medarbetare, står vi starka även i utmanande tider.

Rutger Arnhult, VD
Stockholm 26 oktober 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 oktober 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.