

PRESSMEDDELANDE 2024-02-21

Bokslutskommuniké januari - december 2023

- Intäkterna uppgick till 4 244 mkr (4 491)
- Driftsöverskottet uppgick till 2 882 mkr (2 933)
- Finansnettot uppgick till –1 464 mkr (–1 071)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 239 mkr (1 675)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –8 476 mkr (–2 934)
- Värdeförändringar på derivat uppgick till –1 000 mkr (1 375)
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 076 mkr (–862)
- Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 83 mkr för året
- Periodens resultat uppgick till –7 999 mkr (–1 938), motsvarande –7,88 kr (–2,25) per stamaktie av serie A och B
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 58 033 mkr (78 387)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 17,57 kr (26,42)
- Under året frånträdde 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 14,6 mdkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,025 kr (0,10) kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 (5,00) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 35 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.
- Under kvartalet återbetalades ett obligationslån om 796 mkr. Utöver det återköpte bolaget under kvartalet obligationer i andra löptider om totalt 107 mkr.
- Under kvartalet minskade räntebärande skulder med 5,4 mdkr.
- Under december erhöll Corem en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings som bekräftar kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

- Under kvartalet tecknades ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Corem emitterade icke säkerställda gröna obligationer om 1 mdkr i januari 2024 och om 0,1 mdkr i februari 2024. Obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 mdkr, har en löptid om 2,25 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 7 maj 2026.
- Efter periodens utgång har obligationer till ett värde av 849 mkr återköpts.
- Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende sex fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1,6 mdkr.
- I februari tecknades ytterligare ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

VD:s kommentar

Ett transaktionsintensivt år med fokus på de finansiella nyckeltalen

Genom vårt proaktiva transaktionsarbete kunde vi under årets sista kvartal fortsätta stärka balansräkningen genom att successivt minska skuldsättningen. Samtidigt är vår kärnaffär, med fokus på uthyrning och förvaltning, stark och stabil. Det visas bland annat av ett antal fina nyuthyrningar såväl i det sista kvartalet som under året. Efter årsskiftet kunde vi också kommunicera att vi emitterat en obligation om en miljard kronor. Det känns positivt. Arbetet med att optimera vår finansiella struktur fortsätter, och som en del i det ser vi att det vore fördelaktigt att under en tid kraftigt reducera utdelningarna i syfte att prioritera förstärkning av de finansiella nyckeltalen.

Ett transaktionsintensivt år

Det fjärde kvartalet var, likt resten av året, mycket transaktionsintensivt för oss. Genom 27 separata affärer frånträdde vi hela 132 fastigheter under året och detta till en total transaktionsvolym om nära 15 miljarder kronor. Detta har möjliggjort att vi kunnat minska den räntebärande skulden med hela 14 miljarder kronor under året samtidigt som vi också investerat nära 2 miljarder kronor i pågående projekt och hyresgäst Anpassningar för att utveckla beståndet långsiktigt.

Under fjärde kvartalet gjordes bland annat två större affärer där vi avyttrade 24 fastigheter till Blackstone och två kontorsfastigheter i Köpenhamn till AP Pension. Dessa två affärer uppgick tillsammans till ett fastighetsvärde om drygt 5 miljarder kronor. Vår strategi för att långsiktigt stärka balansräkningen innefattar även att reducera den framtida projektvolymen, varför vi prioriterar slutförandet av pågående projekt framför nya projektstarter. Under fjärde kvartalet valde vi därför att avyttra ett av våra planerade projekt i USA. Fastigheten på 118 10th Avenue i New York med en byggrätt om drygt 13 000 kvadratmeter såldes till en lokal projektutvecklare som nu kommer att driva detta projekt vidare.

Transaktionsmarknaden är inte lika djup och stark som för ett par år sedan men påvisar trots ränteläget en stabilitet och en skapligt hög aktivitet. Vi är därför trygga med att vi även fortsättningsvis kommer kunna genomföra attraktiva affärer som ett verktyg i att stärka vår balansräkning.

Nöjda kunder och värdeskapande förvaltning

Corems kärnaffär ligger i uthyrning, förvaltning och förädling av våra fastigheter. Nettouthyrningen för 2023 var positiv och landade på 83 miljoner kronor. Under fjärde kvartalet tecknade vi ett antal fina uthyrningar, både i Sverige och i USA, till exempel med Tieto Evry i Örebro och med investmentbolaget 1 Round Table i New York. I Köpenhamn har vi tecknat avtal om uthyrning till SOS International på närmare 5 200 kvadratmeter i tre våningsplan.

Sammanlagt tecknade vi cirka 950 hyresavtal under året, till ett värde av närmare 470 miljoner kronor. Förlängda samarbeten är extra glädjande, där hyresgäster som känner oss väljer att förlänga sina kontrakt och utvecklas i vårt bestånd. Genom fortsatt gott arbete i vår lokalt baserade förvaltningsorganisation får vi nöjda kunder och kunder som stannar.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 10 procent under året, även om driftsöverskottet i reella tal minskat i takt med avyttringarna. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna till följd av höga marknadsräntor, liksom det i volym mindre beståndet, och uppgick till 1 239 miljoner kronor för helåret. Vi har under flertalet år kunnat uppvisa fina resultat på energisidan, där vi minskat energiförbrukningen successivt. Under 2023 landade vi på en genomsnittlig energiförbrukning på strax över 78 kWh per kvadratmeter. Det är bra, och en bit bättre än målet om 80 kWh per kvadratmeter.

Inom projektutveckling fortsatte vi att färdigställa pågående projekt vilket bidrar positivt till driftnettot. Under fjärde kvartalet färdigställdes Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i centrala Stockholm, och var då fullt uthyrd till Riksbanken och Restaurang AML. Fastigheten såldes under första kvartalet 2024.

Pressad värdeutveckling

Likt flera andra fastighetsbolag har vi justerat ned värdena på våra fastigheter vilket speglar de rådande marknadsförutsättningarna. Totalt har fastighetsvärdet justerats ned med 11 procent under året och med 14 procent sedan värderingarna var som högst under våren 2022. Värdeförändringarna är främst drivna av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade under såväl 2022 som 2023 och uppgick vid årets slut till 5,8 procent. Otsvarande siffra var 4,9 procent i Q1 2022.

Värdeförändringar i fastighetportföljen och det högre ränteläget går hand i hand och påverkar oss i dubbel bemärkelse. Effekten av de senaste årens räntehöjningar har därav drivit upp de finansiella kostnaderna samtidigt som det drivit ner fastighetsvärdena vilket säger en hel del om hur de senaste årens räntehöjningar påverkat oss och många andra fastighetsbolag.

Om Riksbankens prognostiserade räntekurva för de kommande åren blir verklighet påverkar det oss på motsatt sätt positivt vad gäller utvecklingen av såväl finansnetto som fastigheternas värden.

Under fjärde kvartalet har även valutakursdifferenser påverkat fastighetsvärdet negativt med 530 miljoner kronor som förklaras av förändringar i dollarkursen och danska kronan.

Ljusning på obligationsmarknaden

Med de transaktioner vi landade under 2023 har vi kunnat fortsätta att stärka balansräkningen genom amortering av banksskulder och lösen av obligationer. Vi löste under 2023 samtliga obligationer med förfall under året och minskade den räntebärande skulden från 47,6 miljarder kronor vid ingången av 2023 till 33,6 miljarder kronor vid utgången av året.

Efter årsskiftet har det sett ljusare ut på obligationsmarknaden och i januari 2024 kunde vi kommunicera att vi framgångsrikt emitterat nya gröna obligationer om 1 miljard kronor. De emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor med en löptid om 2,25 år och med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter. Emissionen övertecknades och kunde utökas med ytterligare 100 miljoner kronor veckan efter. Vi såg ett stort intresse från såväl institutionella investerare som privatpersoner, vilket kan tolkas som en signal om att kapitalmarknaden börjar fungera igen. Det är förstås bra för oss, även om räntorna fortfarande är på en hög nivå.

Vi kommer fortsatt lägga stort fokus på vår finansiering och på att sänka vår belåningsgrad långsiktigt.

Arbetet framåt

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en begränsad utdelning för verksamhetsåret om 0,10 kr per stamaktie av serie A och B och 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie. Effekterna av det rådande ränteläget lämnar mindre kapital kvar i bolaget än vad vi historiskt varit vana vid och genom att behålla en större del av medlen i bolaget kan vi förbättra såväl resultat som kassaflöde samtidigt som vi

fortsätter arbetet med att effektivisera vår kapitalstruktur. Därtill vill vi även fortsatt kunna fokusera på lönsamma investeringar tillsammans med nuvarande och framtida hyresgäster och på så vis förädla beståndet vidare. Mot bakgrund av detta bedömer styrelsen att det här utdelningsförslaget är det bästa för bolaget och därmed också för dess aktieägare.

Vårt fulla fokus nu och framåt ligger på att trimma och optimera verksamheten för att därigenom förbättra såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad i fastighetsportföljen.

Vi kommer att vara återhållsamma med nyproduktionsprojekt och istället lägga fokus på löpande hyresgästanpassningar.

Vi fortsätter att optimera vår finansiella struktur efter de nya förutsättningar som råder. De snabba förändringar vi sett på den finansiella spelplanen har varit ogynnsamma och vi ska vara bättre riggade för den typen av snabba omställningar framåt.

Tillsammans med alla medarbetare fortsätter vi arbetet med att stärka vår lönsamhet och optimera verksamheten efter rådande förutsättningar. Vi har en stabil fastighetsportfölj som håller långsiktigt och ett bestånd som är attraktivt för våra hyresgäster, nu och i framtiden.

Rutger Arnhult, Verkställande direktör
Stockholm 21 februari 2024

Corem Property Group AB (publ)

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA
Rutger Arnhult, vs, 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 21 februari 2024 klockan 08:00 CET.

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