

PRESSMEDDELANDE 2019-07-12

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2019

*"Vi summerar ett händelserikt andra kvartal för Corem. Vi ser tydligt lager- och logistiksegmentets fortsatta attraktivitet genom lyckade uthyrningar, omförhandlingar till högre hyresnivåer och uppstart av större fastighetsutvecklingsprojekt. Samtidigt har vi i kvartalet avtalat om en strukturell affär som ger oss tydligare fokus och ökade finansiella möjligheter framåt." kommenterar Eva Landén, VD.*

### DELÅRSPERIODEN (JANUARI – JUNI 2019)

- Intäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 540 mkr (471).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 400 mkr (359).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och uppgick till 218 mkr (185).
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 148 mkr (167).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 769 mkr (193) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -78 mkr (-3).
- Resultat efter skatt uppgick till 844 mkr (475), motsvarande 2,22 kr per stamaktie (1,20).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 14 552 mkr (13 479), efter förvärv av fem fastigheter till ett fastighetsvärde om 146 mkr samt investeringar om 150 mkr i ny-, till- och ombyggnationer.
- EPRA NAV ökade med 38 procent till 15,92 kr, jämfört med 11,56 kr per 30 juni 2018.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- För att koncentrera Corems fastighetsbestånd geografiskt har avtal om avyttring av en portfölj om 30 fastigheter tecknats under juni med Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm, årligt hyresvärde om 309 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Fastigheterna är belägna på 13 orter i Sverige, där 10 av orterna lämnas genom försäljningen. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt. Full resultateffekt från affären uppstår under kvartal 3 2019, då frånträde har skett per den 5 juli 2019. För kvartal 2 redovisas en orealiserad värdeförändring.

### VD'S KOMMENTAR

#### STÄRKT FOKUS PÅ STORSTADSREGIONER OCH GODA FINANSIELLA MÖJLIGHETER FÖR FRAMTIDA INVESTERINGAR

Vi kan summera ett händelserikt andra kvartal för Corem. Vi har avtalat om en större strukturell transaktion, där vi avyttrar 30 procent av uthyrbar area till en av världens största fastighetsinvestorare, Blackstone. Vi renodlar beståndet och får ett tydligt fokus på våra utvalda orter och mycket goda finansiella möjligheter för framtida investeringar. I den löpande verksamheten ser vi tydligt lager- och logistiksegmentets attraktivitet genom lyckade uthyrningar, omförhandlingar till högre hyresnivåer och uppstart av större fastighetsutvecklingsprojekt.

Marknadsläget inom logistiksegmentet fortsätter starkt. Efterfrågan är stor på lokaler i lägen som har bra infrastrukturell tillgänglighet och som ger våra kunder möjlighet att snabbt nå ut och bli nådda. En framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där både kontor kombineras med lager och logistikytor. Städernas behov av resurssmarta logistiklösningar ser vi tydligast i storstadsregionerna, varför vi nu väljer att fokusera vår verksamhet framåt till några utvalda större städer i Sverige och Danmark.

Under andra kvartalet har vi tecknat avtal om försäljning av 30 fastigheter till ett bolag ägt av Blackstone och där frånträdet gjordes den 5 juli. Försäljningen har gjorts till ett pris på fastigheterna, efter avdrag för transaktionskostnader och uppskjuten skatt, som uppgår till nivåer på 15 procent över marknadsvärdet vid årsskiftet. Genom försäljningen renodlar vi vår fastighetsportfölj geografiskt och affären ger oss mycket stärkta finansiella möjligheter för framtida intressanta investeringar i våra prioriterade lägen. Efter genomförd affär ökar vår justerade soliditet till 52 procent från halvårets 40 procent samtidigt som belåningsgraden minskar till 34 procent jämfört med 51 procent per 30 juni 2019. Efter affären uppgår andelen av fastighetsportföljen som är belägen i storstadsregionerna till 56 procent i Region Stockholm, 22 procent i Region Väst och 13 procent i Region Syd. Hittills i år har vi gjort fastighetsförvärv i Jordbro och Arlandastad samt markförvärv i Göteborg där samtliga affärer kompletterar befintliga kluster.

Uthyrningsarbetet är fortsatt framgångsrikt, med flera större uthyrningar där vi både välkomna nya kunder och förlängt samarbetet med befintliga. Vi summerar halvåret med en positiv nettouthyrning om 16 mkr där 56 procent avser nyuthyrning.

Vi investerar mer än någonsin i Corems historia i fastighetsutvecklings- och nybyggnadsprojekt. Vid halvåret har vi pågående nybyggnationer och större hyresgästanpassningar om ca 68 000 kvm till en investeringsvolym om drygt 750 mkr. Ett exempel på projekt är den om- och nybyggnation av fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla för MTAB. Vi utvecklar ett nytt koncept med en citylogistikbyggnad i tre plan, en spännande lösning som också gör att vi kan utnyttja marken i ett attraktivt stadsnära läge än bättre. Under kvartalet har omförhandling gjorts med en av våra större hyresgäster, Ericsson i Borås, som innebär att vi omvandlar den tidigare single tenantfastigheten till en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park. Ericsson kommer sitta kvar på ett längre avtal men även ICA kommer att flytta in på cirka 6 700 kvm under sommaren 2020. Bland kvartalets större uthyrningar kan också nämnas uthyrning av 4 000 kvm kyllager i Malmö till Coop, utökning och förlängning med Makita i Sollentuna samt ytterligare uthyrningar i våra Pro Stop koncept i Göteborg och Borås.

Intäkterna under perioden ökar med 15 procent och förvaltningsresultatet ökar med 18 procent och uppgår per halvårsskiftet till 218 mkr. Halvårsperiodens resultat före skatt summeras till rekordhöga 1 057 mkr efter positiva värdeförändringar om 769 mkr och resultatandelar från Klöverinnehavet om 148 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per stamaktie om 2,22 kr. EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 15,92 kr per aktie, motsvarande en ökning om 15 procent sedan årsskiftet och 38 procent under de senaste 12 månaderna.

Finansnettot för halvåret uppgår till 154 mkr vilket är i nivå med föregående år. Detta trots att den räntebärande skulden är en miljard kr högre vid utgången av kvartal 2 2019 jämfört med samma tidpunkt föregående år. Sammantaget ger de ökade intäkterna och minskade finanskostnaderna ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten med 17 procent jämfört med föregående år.

Vi går in i andra halvåret 2019 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och framtida förvärv samtidigt som vi vet att vår aktiva förvaltning har en förmåga att skapa framtida värden. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i de starka storstadsregionerna.

Stockholm den 12 juli 2019

Eva Landén, VD

#### **KALENDARIUM**

Delårsrapport juli – september 2019      25 oktober 2019  
Bokslutskommuniké 2019                      februari 2020

#### **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA**

Eva Landén, Verkställande direktör  
Telefon: 08 503 853 33  
E-post: [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, Säte Stockholm  
[www.corem.se](http://www.corem.se)

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 juli 2019 kl. 14:30.