

PRESSMEDDELANDE 2019-10-25

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2019

SAMT JUSTERING AV FINANSIELLA MÅL

”Vi summerar Corems tredje kvartal med positiv nettouthyrning, ökad uthyrningsgrad och kraftigt stärkt balansräkning. Efterfrågan på vår typ av lokaler, lager- och logistiklokaler, är god och vi ser med tillförsikt på uthyrningsläget och projektmöjligheter framåt. Den strukturaffär vi avtalade under det andra kvartalet har, tillsammans med ökade fastighetsvärden i befintligt bestånd, inneburit att vi går in i årets fjärde kvartal med ett fastighetsbestånd som är geografiskt renodlat och med goda finansiella möjligheter för framtida investeringar.” kommenterar Eva Landén, VD.

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2019

- Intäkterna uppgick till 749 mkr (704).
- Driftsöverskottet uppgick till 557 mkr (543).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 313 mkr (280).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 462 mkr (290), Värdeförändringar finansiella placeringar, inklusive omklassificeringseffekt Klövern om 276 mkr, till 305 mkr (-), och värdeförändringar derivat uppgick till -106 mkr (42).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 033 mkr (744), motsvarande 5,43 kr per stamaktie (1,89).
- EPRA NAV ökade med 51 procent till 19,72 kr, jämfört med 13,05 kr per 30 september 2018.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 464 mkr (13 479), efter förvärv av fem fastigheter, försäljning av 30 fastigheter, samt investeringar om 277 mkr.
- Frånträde av en portfölj om 30 fastigheter har skett per 5 juli 2019 med en total uthyrbar area om 500 000 kvm. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr.
- Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Per 30 september 2019 uppgick verkligt värde till 2 549 mkr.
- Styrelsen har beslutat justera upp två finansiella mål. Långsiktigt mål för räntetäckningsgrad är minst 2,0 ggr (1,5) och för soliditet att minst uppgå till 30 procent (25).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Ett obligationslån om 300 mkr, som löpte med en ränta på 4,75 procent med räntegolv, har förtidslöst på 100 procent den 11 oktober 2019.

VD'S KOMMENTAR

STÄRKT FOKUS PÅ STORSTADSREGIONER OCH STARK BALANSRÄKNING

Corems tredje kvartal summeras med positiv nettouthyrning, ökad uthyrningsgrad och kraftigt stärkt balansräkning. Efterfrågan på vår typ av lokaler är god och vi ser med tillförsikt på både uthyrningsläget och projektmöjligheter framåt.

Den strukturaffär vi avtalade under det andra kvartalet, försäljning av en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr, genomfördes per 5 juli 2019. Affären har, tillsammans med ökade fastighetsvärden i befintligt bestånd, gett en stark balansräkning och goda finansiella möjligheter för framtida investeringar. Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att justera upp två finansiella mål. Nytt långsiktigt mål för räntetäckningsgrad är minst 2,0 ggr och för soliditet att minst uppgå till 30 procent.

Uthyrningsarbetet är fortsatt framgångsrikt, med flera större uthyrningar där vi både välkomnar nya kunder och förlänger samarbetet med befintliga kunder. Vi avslutar niomånadersperioden med en positiv nettouthyrning om 34 mkr, varav 18 mkr under tredje kvartalet.

Marknadsläget är fortsatt starkt inom logistiksegmentet. Efterfrågan är stor på våra typer av lokaler, som är belägna med bra infrastrukturell tillgänglighet och ger våra kunder möjlighet att snabbt nå ut och bli nådda –s.k. last mile lägen. En viktig framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där kontor kombineras med lager- och logistikytor. Städernas växande behov av resurssmarta logistiklösningar ser vi tydligast i storstadsregionerna.

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med sänkta långräntor attraherar både inhemska och internationella investerare. Med en hög och ökad efterfrågan ser vi också stigande fastighetsvärden. Avkastningskraven har under 2019 varit rekordlåga. Corems genomsnittliga vägda direktavkastningskrav i portföljen har sänkts till 5,9 procent.

Genom försäljningen till Blackstone i början av juli renodlas vår fastighetsportfölj geografiskt samtidigt som affären ger oss mycket stärkta finansiella möjligheter för framtida intressanta investeringar i våra prioriterade lägen. Efter genomförd affär och tillsammans med periodens resultat ökar vår justerade soliditet till 53 procent från 38 procent jämfört samma tidpunkt föregående år, samtidigt som belåningsgraden minskat till 27 procent jämfört med 55 procent. Vårt fastighetsbestånd är nu geografiskt fokuserat till storstads-regionerna och beläget i väl samlade förvaltningsenheter som innebär effektiv och närvarande förvaltning.

Vi fortsätter investera i nybyggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt, ett bra sätt att kunna erbjuda våra kunder attraktiva lokaler och långsiktigt få god avkastning liksom förädling av fastigheterna. Pågående projekt, i form av nybyggnationer och större hyresgäst Anpassningar, omfattar cirka 68 000 kvm och till en investeringsvolym om drygt 750 mkr.

Intäkterna under perioden ökar med drygt 6 procent, förvaltningsresultatet ökar med 12 procent och uppgår till 313 mkr. Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern klassificerats om från intressebolag till finansiell tillgång värderad till verkligt värde. Det innebär att marknadsvärdesförändringar på aktien samt utdelning från innehavet kommer speglas i resultatet. Niomånadersperiodens resultat före skatt visar rekordhöga 2 122 mkr, efter bland annat värdeförändringar på fastigheter om 1 462 mkr samt värdeförändringar på finansiella placeringar om 305 mkr.

Efter skatt uppgår vinst per stamaktie till 5,43 kr. EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 19,72 kr per aktie, motsvarande en ökning om 38 procent sedan årsskiftet och 51 procent de senaste 12 månaderna.

Vi går in i sista kvartalet 2019 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och framtida förvärv, samtidigt som vi vet att vår aktiva förvaltning, med egen personal som i vardagen är nära kunderna, har en förmåga att skapa långsiktiga värden. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär - i de starka storstadsregionerna.

Stockholm den 25 oktober 2019

Eva Landén

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020
Delårsrapport januari - april 2020	28 april 2020
Bolagsstämma 2020	28 april 2020

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Eva Landén, Verkställande direktör

Telefon: 08 503 853 33

E-post: 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

Informationen är sådan som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU's marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2019 kl. 08:00.