

PRESSMEDDELANDE 2021-02-12

Bokslutskommuniké 2020

Stark tillväxt och ökad lönsamhet

"Vi lägger ett år med stark tillväxt bakom oss. Fastighetsvärdet har ökat med 16 procent genom projektutveckling, förvärv och värdeutveckling samtidigt som lönsamheten har stärkts. Vi har högre överskottsgrad och lägre genomsnittsränta samt en positiv nettouthyrning och den högsta uthyrningsgraden på elva år. Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och vårt kassaflöde från verksamheten är i nivå med 2019, trots att vi föregående år sålde fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot", kommenterar Eva Landén, VD, Corem.

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI–DECEMBER 2020

- Intäkterna uppgick till 894 mkr (961). Minskningen jämfört med året före beror på avyttring av en fastighetsportfölj om 30 fastigheter i juli 2019. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat och uppgick vid årsskiftet till 93 procent (91).
- Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400), en ökning med 5 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 759 mkr (1 695).
- Värdeförändringar finansiella placeringar ökade resultatet under det fjärde kvartalet med 93 mkr (784) och uppgick för året till -1 042 mkr (1 089).
- Resultat efter skatt för fjärde kvartalet uppgick till 561 mkr (1 081) och för helåret till -108 mkr (3 114), motsvarande -0,52 kronor per stamaktie (8,35).
- Värdet på fastighetsportföljen ökade med 16 procent till 14 002 mkr (12 114), efter förvärv av tio fastigheter, investeringar om 741 mkr i ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fem fastigheter på icke-prioriterade orter.
- Värdet på finansiella placeringar i noterade aktier uppgick till 4 347 mkr (4 733).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 22,22 kr (22,74).
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie.

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Fem fastigheter tillträdades – fyra i södra Stockholm och en i Jönköping – och avtal tecknades om förvärv av en fastighet i Haninge i södra Stockholm.
- Grön obligation emitterades om 850 mkr, med löptid om 3,5 år och ränta om Stibor 3M +3,5 procent. Likviden användes till att förtidslösa en obligation med förfall 2021 om 850 mkr med en ränta om Stibor 3M +4,35 procent.
- Corems huvudägare M2 Asset Management förvärvade ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet att offentliggöra ett budpliktsbud. Budpliktsbudet offentliggjordes med ett bud på 18,60 kr per stamaktie A respektive B och 317,00 kr per preferensaktie. Acceptfristen löper till 24 februari 2021.
- Styrelseledamot Rutger Arnhult meddelade att han avser lämna Corems styrelse 25 mars 2021.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med totalt 550 mkr.
- Styrelsens oberoende budkommitté har rekommenderat aktieägarna att inte acceptera M2 Asset Managements bud. Baserat på en samlad bedömning anser de att villkoren för erbjudandet inte motsvarar Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

VD'S KOMMENTAR

Vi lägger ett år med stark tillväxt bakom oss. Fastighetsvärdet har ökat med 16 procent genom projektutveckling, förvärv och värdeutveckling samtidigt som lönsamheten har stärkts. Vi har högre överskottsgrad och lägre genomsnittsränta samt en positiv nettouthyrning och den högsta uthyrningsgraden på elva år. Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och vårt kassaflöde från verksamheten är i nivå med 2019, trots att vi föregående år sålde fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot.

År 2020 är på grund av covid-19 ett år som inget annat. I backspegeln kan vi dock konstatera att våra hyresgäster har klarat av utmaningarna som pandemin har medfört väl. Våra väl inarbetade strategier med tonvikt på kundnära förvaltning, värdehöjande fastighetsutveckling och strategiska förvärv av fastigheter för citylogistik har visat sig vara uthålliga, värdeskapande och rätt i tiden – även i dessa tider med stor osäkerhet.

Vårt uthyrningsarbete är nyckeln till framtida lönsamhet och vi har under året haft positiv nettouthyrning. Städerna behöver bra citylogistik för att växa och Corems fastigheter är viktiga länkar i den kedja som försörjer städerna med varor och tjänster.

Med en stark finansiell ställning skapar vi stabilitet och uthållighet och kan driva utvecklingsprojekt och förvärv. Vi har under året fokuserat på att sänka våra räntekostnader. Vår genomsnittliga ränta har genom aktivt arbete minskat och är nu 2,7 procent, jämfört med 3,4 procent för ett år sedan.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 38 procent och den justerade soliditeten till 48 procent.

Vi fortsätter att växa både genom förvärv och projekt. Under året har vi förvärvat tio fastigheter, varav nio i Stockholmsregionen. Samtliga förvärv är fastigheter i goda kommunikationslägen i stadsnära lägen. Projektutveckling har en central roll i vår affärsmodell och har blivit en allt viktigare del av vår verksamhet de senaste åren. Under 2020 färdigställde vi tre stora projekt om drygt 25 000 kvm i Borås och Jönköping. Totalt har vi under året investerat 741 mkr i vårt bestånd. Tre stora projekt med total investeringsvolym om 682 mkr pågår. Dessa kommer att färdigställas under 2021.

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

Corem äger sedan 2008 aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern. Under 2019 investerade vi – främst som likviditetsreserv efter försäljning av en stor fastighetsportfölj – även i andra noterade fastighetsbolag, bland andra Castellum.

Under 2020 har de kortfristiga innehaven avyttrats, medan innehavet i Castellum har klassificerats som långfristigt. Det innebär att Corem nu har långfristiga innehav i två noterade fastighetsbolag för vilka vi kan använda vår gedigna fastighetskompetens till att vara en aktiv ägare och ta plats i valberedning eller styrelse. Innehaven i Klövern och Castellum hade ett marknadsvärde vid utgången av 2020 om totalt 4 347 mkr. Då börskurserna varit volatila under året till följd av pandemin påverkar värdeförändringar på finansiella placeringar resultatet för 2020 med totalt -1 042 mkr.

Vi har under året intensifierat hållbarhetsarbetet och fastlagt nya mål på området. 2020 förde med sig stora utmaningar och ändrade prioriteringar med bland annat ökat fokus på att förebygga smittspridning och etablera rutiner, digitala verktyg och ledarskap för distansarbete. Men vi har också oförtrutet jobbat på med investeringar i ren energi och

energieffektivisering. Att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter är ett av våra mest centrala hållbarhetsmål. Vi har också tagit fram ett ramverk för gröna obligationer som till stor del fokuserar på energieffektivisering. Under året har vi också emitterat vår första gröna obligation.

I november 2020 köpte M2 Asset Management ytterligare aktier i Corem, vilket utlöste krav på budpliktsbud, det vill säga ett erbjudande från M2 om att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget. Detta bud offentliggjordes i december 2020 och erbjudandet löper till den 24 februari 2021. Den oberoende budkommittén rekommenderar övriga ägare att inte acceptera M2:s bud.

Covid-19-pandemin fortsätter att skapa oro i näringsliv och samhälle men vi påminns om att det framför oss, på andra sidan den nuvarande krisen, finns en normalitet att återvända till.

Vår strategi är bevisat framgångsrik, vår organisation är effektiv och samhällstrenderna talar till vår fördel. Hållbar stadsutveckling och ändrade konsumtionsmönster med mer e-handel kräver smart citylogistik – och i den utvecklingen spelar fastigheter som våra en nyckelroll. Att skapa utrymme för kundernas affär är vår främsta drivkraft.

Stockholm den 12 februari 2021
Eva Landén

KALENDARIUM

Årsredovisning 2020 – mars 2021

Delårsrapport januari–mars 2021 – 29 april 2021

Årsstämma 2021 – 29 april 2021

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Eva Landén, verkställande direktör
Telefon: 08-503 853 33
E-post: eva.landén@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 12 februari 2021 kl. 14.15.