

KLÖVERN

Pressmeddelande

14 juli 2021

Delårsrapport januari - juni 2021

- » Intäkterna uppgick till 1 609 mkr (1 649).
- » Driftöverskottet uppgick till 1 058 mkr (1 084).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 600 mkr (617).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 850 mkr (1 268) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 588 mkr (993) motsvarande 1,34 kr (0,89) per stamaktie.
- » Investeringarna uppgick till 1 060 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 219 mkr (205). Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 094 mkr (785).
- » 6 fastigheter tillträdde för 2 333 mkr och 13 fastigheter frånträdde för 700 mkr. Den 30 juni 2021 uppgick det verkliga värdet på Klöverns 342 fastigheter, exklusive omsättningsfastigheter, till 61 557 mkr. Därutöver innehas 9 omsättningsfastigheter vilka är bokförda till ett värde av 1 018 mkr och har ett bedömt verkligt värde uppgående till 1 746 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,5), belåningsgraden till 51 procent (50) och den justerade soliditeten till 42,2 procent (43,2).
- » Substansvärdet per stamaktie (NRV) uppgick till 20,99 kr.
- » Corem Property Group AB (publ) ("Corem") lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver. Den 24 juni 2021 kontrollerade Corem 95,0 procent av de utestående aktierna i Klöver och meddelade att man avser att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier. Samma dag beslutade Klöverns styrelse att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq Stockholm och utsåg Eva Landén, som är VD för Corem, till ny VD för Klöver. Vid en extra bolagsstämma i Klöver den 9 juli 2021 valdes en ny styrelse, vilken har samma sammansättning som Corems styrelse. Nasdaq Stockholm har beslutat att sista dag för handel i Klöverns aktier är den 20 juli 2021. Därutöver har Corem förlängt acceptperioden för erbjudandet till och med den 18 augusti 2021.

VD:s kommentar

Ett stabilt resultat och en stundande sammanslagning med Corem

Det första halvåret 2021 har varit fortsatt präglad av pandemin och därtill av hoppet om en successiv återgång till en mer normal tillvaro. Men det har också varit en mycket händelserik period för Klöverns del. Efter ett framgångsrikt uppköpserbjudande till Klöverns aktieägare från Corem Property Group står det nu klart

att Klöver och Corem tillsammans skapar ett ledande kommersiellt nordiskt fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Jag har efter många år i Klöverns styrelse nu tagit steget in i det operativa arbetet i egenskap av VD även i Klöver och ser fram emot en spännande resa när vi nu ska kombinera alla de styrkor och kompetenser som finns i såväl Klöver som Corem och i de båda fastighetsbestånden när två bolag ska bli ett.

ETT STABILT RESULTAT I LINJE MED FÖRVÄNTNINGARNA

Klöverns resultat för det första halvåret är stabilt och helt i linje med våra förväntningar. Fastighetsportföljens sammansättning och den diversifierade kundbasen har givit bolaget en stabilitet under pandemin som varit trygg att luta sig mot. Förvaltningsresultatet uppgick till 600 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 1 094 mkr blev resultatet före skatt 1 850 mkr.

SAMMANSLAGNING MED COREM

I slutet på mars lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver. Corem förklarade erbjudandet ovillkorat i mitten av juni och kontrollerar 95 procent av de utestående aktierna vilket gör Klöver till ett dotterbolag. Corem har påkallat tvångsinlösen av Klöverns resterande aktier och förlängt acceptperioden för erbjudandet till och med den 18 augusti 2021. Klöverns styrelse har mot bakgrund av detta beslutat att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq Stockholm och vid en extra bolagsstämma den 9 juli valdes en helt ny styrelse i Klöver vilken har samma sammansättning som Corems styrelse.

EN MARKNAD UNDER ÅTERHÄMTNING

Efter att i ett drygt år ha levt med en pandemi och dess effekter utmålades nu successivt en alltmer positiv bild av ekonomin i Sverige men också i omvärlden. Omfattande stimulanspaket och pågående massvaccinering runt om i världen bidrar till att vi nu ser allt fler starka makrosignaler, dock med reservation för att nya varianter av viruset som orsakar covid-19 skapar en viss osäkerhet. Korta och långa räntor är fortsatt på historiskt mycket låga nivåer och totalt sett råder gynnsamma förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsmarknaden har under inledningen av året varit mycket stark med fortsatt fallande avkastningskrav medan hyresmarknaden är fortsatt något avvaktande men med en ökande aktivitet under det andra kvartalet.

NETTOUTHYRNINGEN VISAR PÅ NYA AFFÄRER

Under det andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 4 mkr. Nettouthyrningen visar bilden av de affärer som görs idag och som får resultatpåverkan längre fram. Det är glädjande att se att nettouthyrningen visar på en positiv inflyttning framöver. Vi kan också notera att de som flyttar in betalar högre hyra per kvm än de som flyttar ut, en positiv trend som vi tror kan förstärkas under det andra halvåret när allt fler återgår till att arbeta från sina arbetsplatser.

Under det gångna kvartalet har vi välkomnat en rad nya hyresgäster, bland annat Trafikverket som förhyr drygt 3 100 kvm i Linköping och Smartoptics som förhyr cirka 1 400 kvm i Kista. Under kvartalet har det också tecknats avtal för framtida inflyttning med bland annat Dynamic Code om cirka 3 300 kvm i Linköping och med Praktikertjänst om cirka 2 400 kvm i Nyköping. Vi har många stora pågående och planerade projekt som förväntas ge en stor positiv effekt på hyresintäkter och lönsamhet under de kommande åren.

EN FOKUSERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Klöver har under flera år arbetat aktivt med att renodla sitt bestånd till de tillväxtorter och segment som man valt att fokusera sitt långsiktiga ägande till. Klöver och Corems fastighetsbestånd

korrelerar mycket väl. Under det första halvåret tillträdde Klöver 6 fastigheter och frånträdde 13 fastigheter. Samtliga förvärv kompletterar det befintliga beståndet väl. En av fastigheterna som tillträdde under kvartalet är Kalvebod Brygge 32, en modern kontorsfastighet i centrala Köpenhamn med Kammeradvokaten som största hyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 30 000 kvm. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent men från och med november i år kommer fastigheten att vara fullt uthyrd.

Klöverns fastighetsportföljs värde, exklusive omsättningsfastigheter inom Tobin Properties, summerade vid kvartalets utgång till 61,6 miljarder kronor varav utlandsportföljen i Köpenhamn och New York svarade för 19,5 procent.

HÅLLBAR PROJEKTUTVECKLING FÖR FRAMTIDEN

Klöverns projekt- och stadsutvecklingsverksamhet är omfattande med flera stora pågående projekt, av såväl kommersiell som bostadskaraktär, och därtill en mycket intressant *pipeline* för framtiden. Per den sista juni utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent av det totala fastighetsvärdet. Under de senaste fyra kvartalen uppgick investeringarna till totalt 2 420 mkr och därutöver bidrog under samma period Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 527 mkr. Klöverns två största pågående nyproduktionsprojekt är två kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Båda projekten har projekterats för att uppnå miljöcertifiering LEED Silver men förväntas nu överträffa detta genom att uppnå Gold-klassificering. Detta är bara ett av många glädjande exempel på att Klöverns stora fokus på hållbarhet, i New York såväl som i Sverige och Köpenhamn, ger resultat. I New York har vaccinationerna rullats ut på ett mycket effektivt sätt och folk har börjat återgå till sina arbetsplatser. Detta gör också att vi nu ser en helt annan aktivitet på uthyrningsmarknaden än för bara några månader sedan. I februari tecknades det första hyreskontraktet i New York och häromdagen hade vi nöjet att meddela att vi signat det andra i ordningen, ett 5-årigt hyreskontrakt med Avalanche Studios Group avseende cirka 1 370 kvm kontorsyta. Båda kontrakten avser projektet 1245 Broadway och inflyttning är planerad till det första respektive andra kvartalet 2022.

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR FINANSIERING

Vi arbetar löpande med att säkra en långsiktig och hållbar finansiering. I det sammanslagna bolaget skapas därtill ytterligare förutsättningar för en förbättrad kreditprofil och målsättningen är att erhålla en rating motsvarande investment grade.

SAMMANSLAGNINGEN I FOKUS

Vi tar ett stabilt resultat för Klöver under det första halvåret med oss in i den integrationsresa som nu startar tillsammans med Corems medarbetare. Jag ser framför mig en händelserik avslutning på året där vi nu på allvar kan börja arbeta tillsammans i ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Jag ser stora möjligheter med att kunna utveckla Corems och Klöverns fastighetsbestånd genom fortsatta förvärv och investeringar. Detta tillsammans med en solid balansräkning är viktiga faktorer för ett fortsatt långsiktigt värdeskapande.

Eva Landén, VD Klöver

Klövern AB (publ)

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Eva Landén, VD, 08-503 853 33, eva.landen@corem.se

Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler i tillväxtregioner. Klövern är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare information finns på www.klovern.se.

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Tel: 010-482 70 00, Email: info@klovern.se.

Denna information är sådan information som Klövern AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 2021 kl. 07:30 CEST.

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