

PRESSMEDDELANDE 2024-04-23

## Delårsrapport januari-mars 2024

- Intäkterna uppgick till 940 mkr (1 172)
- Driftsöverskottet uppgick till 578 mkr (789)
- Finansnettot uppgick till –320 mkr (–387)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 215 mkr (356)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –484 mkr (–1 505)
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 135 mkr (–231)
- Nettouthyrningen uppgick till 49 mkr
- Periodens resultat uppgick till –158 mkr (–911), motsvarande –0,28 kr (–0,95) per stamaktie av serie A och B
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 56 533 mkr (58 033)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 17,46 kr (17,57)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 11 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1,7 mdkr.
- Icke säkerställda gröna obligationer om 1 000 mkr emitterades i januari och om 100 mkr i februari. Obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 000 mkr, med en löptid om 2,25 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 7 maj 2026.
- Under kvartalet tecknades tre separata hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Obligation med förfall 16 april 2024 med utestående belopp om 1 259 mkr löstes per förfalldatum.
- Obligation med förfall 29 april 2024 kommer att lösas per förfalldatum.
- Återköp om 333 mkr gjordes i obligation med förfall i oktober 2024. I februari tecknades ytterligare ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr emitterades i april. Obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 000 mkr, med en löptid om 2,75 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 19 januari 2027.
- En utökning om 150 mkr gjordes i obligation med förfall i maj 2026.

### VD:s kommentar

#### **Stark nettouthyrning och fortsatt fokus på att optimera verksamheten utifrån nya förutsättningar**

Under det första kvartalet har vi fortsatt på inslagen bana med att stärka balansräkningen och att optimera verksamheten utifrån rådande marknadsförutsättningar. Vi har gjort ytterligare transaktioner och därmed frånträtt eller avtalat om att avyttra totalt 30 fastigheter under kvartalet. Vi har därtill sett små goda tecken i finans- och kapitalmarknad som vittnar om att bättre tider kommer. Även om räntorna är fortsatt högre än tidigare känns det som att 2024 förhoppningsvis blir ett mindre omtumlande år än 2023. Särskilt glädjande är att kunna meddela en positiv nettouthyrning under det första kvartalet om 49 mkr. Detta bekräftar att kärnaffären inom uthyrning och förvaltning är fortsatt stark och stabil samt att hyresmarknaden generellt visar på en fortsatt god efterfrågan.

#### **En verksamhet anpassad efter nya förutsättningar**

Inledningen av 2024 präglades fortsatt av såväl finansiella som geopolitiska utmaningar i vår omvärld. Hela 2020-talet har hittills varit exceptionellt för många fastighetsbolag, först i och med pandemin och dess

följdeffekter för kontorsmarknaden och sedan genom höjda räntor och en stigande inflation som satt fastighetsbolagen under press med nedpressade värden och ökade finansiella kostnader som följd.

Vi ser fortsatt justeringar i fastighetsvärden, som för Corems del inneburit totalt 15 procent sedan värderingarna var som högst under våren 2022. Det genomsnittliga avkastningskravet var per den sista mars 5,9 procent vilket kan jämföras med 4,9 procent i det första kvartalet 2022. Vi är trygga med att vi gjort en noggrann genomlysning av portföljen för att spegla nu rådande förutsättningar och förväntar oss att värdena får en successiv skjuts uppåt igen när räntorna förhoppningsvis kommer ner något framöver.

På Corem lade vi tidigt om kursen från tidigare tillväxtstrategi och projektintensitet och har därför krympt vår tillgångsmassa och projektåtaganden avsevärt. Vi menar även att det är fördelaktigt att kraftigt reducera utdelningarna under en tid för att effektivisera vår kapitalstruktur. Allt detta gör vi för att möta nya marknadsförutsättningar och för att stärka balansräkningen genom att minska skuldbördan. Det kommer vi fortsätta med även under 2024 om än i makligare takt vad gäller fortsatta avyttringar och vi gläds åt att transaktionsmarknaden ändå visat och visar den stabilitet som den gjort. Vi är trygga med att vi även fortsättningsvis kommer kunna genomföra attraktiva affärer för att stärka vår balansräkning ytterligare.

Under det första kvartalet frånträdde eller avtalades om avyttring av totalt 30 fastigheter till ett nderliggande fastighetsvärde om 2,5 miljarder kronor. Bland annat gjordes ytterligare en stor avyttring i Köpenhamn och vi avtalade också om en större portföljförsäljning med frånträde i maj som innebär att vi lämnar Jönköping helt.

#### **Stabil kärnaffär inom förvaltning och uthyrning**

Nettouthyrningen var stark under det första kvartalet och landade på 49 miljoner kronor. Av dessa 49 härrör cirka 22 från nyproduktionsprojekt och hela 27 från den ordinarie verksamheten i förvaltningsbeståndet. Sett tillsammans med fjolårets starka nettouthyrning om 83 mkr avseende helåret kan konstateras att hyresmarknaden fortsatt visar god efterfrågan.

Sammanlagt tecknade vi över 200 hyresavtal under kvartalet, till ett värde av cirka 120 miljoner kronor. Särskilt glädjande är att vi hyrt ut totalt drygt 2 000 kvm fördelat över tre våningsplan i 28&7 i New York till The Visualize Group, Superstate och Chenel Capital. I Kista norr om Stockholm har vi tecknat avtal med OHB Sweden om nära 4 800 kvm. Det är en befintlig hyresgäst som utökar sin verksamhet vilket också är väldigt positivt.

Driftsöverskottet har totalt sett minskat i och med de stora avyttringarna och den därmed nya sammansättningen av beståndet. Tillsammans med högre marknadsräntor har det hållit tillbaka förvaltningsresultatet som uppgick till 215 miljoner kronor för kvartalet.

Nyckeltalen för såväl överskottsgrad som ekonomisk uthyrningsgrad har minskat under kvartalet. Detta till följd av försäljningar men också som en förväntad effekt av den negativa nettouthyrning vi hade under 2022 och som nu visar sig i våra nyckeltal. Med tanke på den starka nettouthyrning vi uppvisat i detta kvartal liksom under 2023 är vi trygga med att motsatt effekt successivt kommer få genomslag i nyckeltalen.

#### **Ljusning på obligationsmarknaden**

Vi har haft stora obligationsförfall att hantera under såväl 2023 som inledningen av 2024 och genom de transaktioner som gjorts har vi successivt minskat vår skuldsättning genom såväl amortering av bankkulder som lösen av obligationer.

Efter årsskiftet har det återigen sett ljusare ut på obligationsmarknaden och under det första kvartalet respektive april 2024 kunde vi kommunicera att vi framgångsrikt emitterat två nya gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor. Löptiderna är 2,25 respektive 2,75 år och med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter. Vi ser åter ett stort intresse från såväl institutionella investerare som privatpersoner så det känns som att kapitalmarknaden börjar fungera igen. Det är förstås bra för oss, även

om räntorna som sagt fortfarande är på en högre nivå än tidigare. Under april månad infaller förfall av två obligationer om totalt 2,3 miljarder kronor som löses i sin helhet.

Vi kommer fortsatt lägga stort fokus på vår finansiering och på att sänka vår belåningsgrad långsiktigt. Den räntebärande skulden uppgick vid det första kvartalets utgång till 32,9 miljarder kronor.

### **Projektutveckling**

Vi fortsatte att sträva åt projektverksamheten även under det första kvartalet genom att fokusera på att färdigställa pågående projekt framför att starta nya. Förvisso gör vi även fortsatt hyresgästanpassningar i samband med nyuthyrningar men vi kommer vara restriktiva med nyproduktionsprojekt och att investera i större stadsutvecklingsprojekt en tid framöver.

### **Fokus framåt**

Fokus ligger nu på att trimma och optimera verksamheten och därigenom förbättra såväl uthyrningsgrad som överskottgrad i fastighetsportföljen. Vi fortsätter att optimera den finansiella strukturen och står nu bättre riggade för snabba omställningar i marknaden än vad som var fallet för 12–18 månader sedan.

Tider som dessa kräver ett stort mått av flexibilitet i verksamheten, och organisationen har på många sätt fått ställa om från projektintensitet och tillväxt till att primärt handla om fokus på den övriga kärnverksamheten, förvaltning och uthyrning. I och med flera av våra stora avyttringar har också organisationen krympt och slimmats. Vi är nu drygt 50 medarbetare färre i bolaget jämfört med vid utgången av 2022. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare men också till investerare, hyresgäster och partners för alla gemensamma insatser för ett starkare Corem.

Rutger Arnhult, verkställande direktör  
Stockholm 23 april 2024

### **Corem Property Group AB (publ)**

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA  
Rutger Arnhult, vd, 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](http://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 23 april 2024 klockan 08:00 CEST.

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