

PRESSMEDDELANDE 2025-04-14

Delårsrapport januari-mars 2025

- Intäkterna uppgick till 896 mkr (940)
- Driftsöverskottet uppgick till 562 mkr (578)
- Finansnettot uppgick till –305 mkr (–320)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 222 mkr (215)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –263 mkr (–484)
- Periodens resultat uppgick till –81 mkr (–158), motsvarande –0,18 kr (–0,28) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till –37 mkr
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 53 867 mkr (55 205)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 15,44 kr (15,97)

HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 14 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 834 mkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt m.m. uppgick till 55 mkr. Bland annat frånträdde hela beståndet om 13 fastigheter i Halmstad varpå Corem lämnar Halmstad
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 miljard kronor emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, med en löptid om 3,25 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 425 baspunkter och slutligt förfall 28 april 2028
- Obligationer med utestående belopp om 1 403 mkr med förfall 10 februari 2025 löstes in per slutförfall

VD:s kommentar

Stabil kärnaffär med positiva tecken, trots utmanande marknadsförhållanden och en orolig omvärld

Under det första kvartalet 2025 visar Corem en stabil förvaltningsverksamhet med positiva tecken, trots ett utmanande och alltmer osäkert omvärldsläge. Utöver vårt primära fokus på uthyrning och att skapa goda affärer arbetar vi med såväl kostnadskontroll som portföljoptimering och ser positiva effekter av detta. Vi fortsätter parallellt att stärka vår balansräkning genom att frigöra kapital. Under kvartalet har vi till exempel avyttrat beståndet i Halmstad, samtidigt som vi löst en obligation om över 1,4 miljarder kronor som förföll i februari.

Oroliga marknadsförhållanden och konjunkturläge

Ett fortsatt osäkert och oroligt omvärldsläge, som nu under den senaste tiden varit primärt kopplat till effekter av snabbt skiftande besked kring tullar till och från USA, men också av pågående geopolitiska spänningar, har under årets första kvartal givit stort avtryck även på marknaderna i Europa och Sverige. Corem påverkas inte direkt av tullarna, även om en mindre del av Corems fastighetsbestånd finns i USA, men den globala ekonomiska turbulensen är påtaglig och påverkar alla sektorer och lär fortsätta göra så ett tag framöver. Över tid är fastigheter dock stabila tillgångar med uthyrningsgrader och kassaflöden som ofta förblir relativt oförändrade trots en stundtals stökig omvärld, något som ändå känns betryggande i tider som dessa.

Stabil förvaltningsverksamhet och kostnadskontroll

Corem har under kvartalet, trots konjunkturläget, fortsatt att upprätthålla en stabil förvaltningsverksamhet. Förvaltningsresultatet ökade, trots det mindre beståndet, med 3 procent till 222 miljoner kronor jämfört med föregående år tack vare lägre fastighetskostnader och central administration samt ett lägre finansnetto. Drift-överskottet för det första kvartalet uppgick till 562 miljoner kronor. Givet förra årets avyttringar är driftöverskottet av förklarliga skäl lägre än föregående år men vi kan också konstatera att vi ser tydliga effekter av vårt ständiga fokus på kostnadskontroll och driftoptimering i siffrorna för det första kvartalet. Vi lägger stor vikt vid att maximera effektiviteten i vår drift och vi har i kvartalet dessutom varit hjälpta av ett mildare väder med mindre snöröjning och lägre värmekostnader som följd. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 5 procent jämfört med föregående år vilket tydligt visar effekterna av ett enträget arbete. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 1 procent.

Nettouthyrning och hyresmarknad

Trots utmaningarna i ekonomin i stort ser vi fina resultat från uthyrningsverksamheten. Vi ser en fortsatt god efterfrågan inom segmenten logistik och mindre kontorslokaler. Däremot är kontorsmarknaden i vissa delar av Stockholm generellt fortsatt avvaktande. Många företag utvärderar sina lokalbehov och gör justeringar av sina ytor. Även om marknaden är bitvis utmanande, är vi positiva till att efterfrågan på attraktiva kontorslokaler i rätt lägen kommer bestå och vi har också sett god framdrift i kvartalet med flertalet affärer.

Under kvartalet påverkades nettouthyrningen negativt av en större uppsägning från WSP i Globenområdet i Stockholm, och summerade till en nettouthyrning om totalt -37 miljoner kronor för kvartalet. Justerat för WSPs uppsägning uppgick nettouthyrningen till +6 miljoner kronor i kvartalet. Den aktuella utflytten sker först runt nästa års halvårsskifte och vi ser fastigheten i fråga som mycket attraktiv, både för en annan kontorshyresgäst eller för potentiell omvandling till hotell. Det händer otroligt mycket i området, med nyetableringar i Globen Shopping, utvecklingen kring Slakthusområdet och med Globen/Avicii Arena som nu är nyöppnad. Det får stora effekter på besöks-siffrorna i området och även vad gäller efterfrågan på kontor. Under kvartalet tecknade vi till exempel hyresavtal avseende drygt 2 000 kvadratmeter med Circle K som flyttar sitt svenska huvudkontor hit.

På uthyrningstemat vill jag också ta tillfället i akt att lyfta det faktum att en av våra projektfastigheter i New York, 28&7, under kvartalet blev fullt uthyrd. Inom de närmaste månaderna kommer därmed alla ytor vara inflyttade. I huset finns nu en rad fina verksamheter inom till exempel fintech, musik och AI och dessutom med skandinaviska inslag vilket är roligt. Nu fokuserar vi på att också hyra ut de sista återstående våningsplanen i vårt andra projekt, 1245 Broadway. Där tecknade vi under mars ytterligare ett hyresavtal om drygt 600 kvadratmeter och där återstår just nu fyra vakanta våningsplan att hyra ut.

I Köpenhamn tecknades avtal med advokatbyrån Plesner avseende cirka 3 500 kvadratmeter i vår fastighet vid Amerika Plads och därmed är den fastigheten fullt uthyrd.

I Kista förlängde vi under kvartalet ett större avtal med Tele2. Som en av de största hyresgästerna i Kista är denna förlängning ett bevis på vårt starka erbjudande och vår förmåga att behålla kvalitativa hyresgäster i attraktiva lägen.

Portföljoptimering och strategiska försäljningar

Under året kommer vi genom ett tydligt säljfokus fortsätta renodla vår fastighetsportfölj genom ytterligare avyttringar om minst 5 miljarder kronor för att skapa långsiktigt värde för bolaget och för våra aktieägare. Vi upplever att det idag återigen finns fler köpare än säljare på transaktionsmarknaden och med frigjort kapital från avyttringar möjliggörs återköp av såväl Corems hybridobligation och övriga obligationer som den egna aktien. Under kvartalet avyttrades, genom två separata affärer, till exempel hela vårt bestånd i Halmstad. Vi kommer vara fortsatt aktiva på säljsidan och ser fram emot att kunna kommunicera ytterligare affärer framöver. Givet att projekten i USA nu närmar sig sitt slut och att vi i det närmaste är i mål med uthyrningarna där arbetar vi nu för att eventuellt avyttra hela eller delar av USA-portföljen under året.

Finansiering och kapitalstruktur

Under februari löste vi framgångsrikt ett större obligationsförfall om över 1,4 miljard kronor. Vi har under kvartalet också emitterat en ny obligation om 1 miljard kronor med förfall i april 2028. Vi refinansierar löpande stora delar av portföljen och har under kvartalet också löst ett av lånen kopplat till den amerikanska verksamheten. Detta stärker vår likviditet och optimerar successivt balansräkningen. Som en följd av en rad refinansieringar och lösen av lån, bland annat i USA, har bolagets snittränta sjunkit ytterligare under kvartalet, från 4,6 procent till 4,4 procent och räntetäckningsgraden ökade till 1,8.

Framtidsutsikter och fokus framåt

Trots den osäkra marknaden och de globala ekonomiska utmaningarna är vi fortsatt optimistiska inför framtiden. Försäljningar, förlängda hyresavtal och nya uthyrningar ger oss en stark grund att stå på och i kombination med ett strategiskt hanterande av vår finansiella position har vi förutsättningarna för att fortsätta driva vår långsiktiga strategi framåt och för att skapa värde i verksamheten och för våra aktieägare.

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Stockholm 14 april 2025

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

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 april 2025 klockan 08:00 CEST.

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