

PRESSMEDDELANDE 2024-10-24

Delårsrapport januari - september 2024

- Intäkterna uppgick till 2 780 mkr (3 228)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 808 mkr (2 250)
- Finansnettot uppgick till -950 mkr (-1 098)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 736 mkr (1 016)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -473 mkr (-5 823) under perioden och 12 mkr (-2 912) under kvartalet
- Periodens resultat uppgick till -268 mkr (-4 934), motsvarande -0,62 kr (-4,91) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till 99 mkr under perioden (90)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 56 063 mkr (58 033)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick per 30 september till 16,56 kr (17,57)

HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 83 mkr. Under niomånadersperioden har sammanlagt 32 fastigheter frånträtts, till ett underliggande fastighetsvärde om 2,6 mkr
- Under kvartalet tecknades ett flertal hyresavtal bland annat två avtal i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista och två avtal i fastigheten 28&7 i New York
- Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission av Corems stamaktier serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som en riktad nyemission av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma, till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 300 miljoner kronor emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, med en löptid om 3 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 295 baspunkter och slutligt förfall 26 september 2027
- Obligationer om totalt 1 460 mkr återköptes, varav 1 024 mkr med förfall i oktober 2024 och 436 mkr med förfall i februari 2025
- Hybridobligationer om 148 mkr återköptes under kvartalet

HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Obligationer med utestående belopp om 610 mkr med förfall 21 oktober 2024, förtidsinlöstes den 11 oktober 2024
- Hybridobligationer om 20 mkr återköptes under oktober 2024

VD:s kommentar

Det tredje kvartalet har varit ett händelserikt kvartal för Corem. Vi ser en hög aktivitet i vår uthyrning och vi levererar idag ytterligare ett kvartal av positiv nettouthyrning tack vare en rad viktiga uthyrningar. Under kvartalet har vi lagt fortsatt stort fokus på att stärka vår finansiella flexibilitet, till exempel genom en riktad nyemission om drygt 1 miljard kronor och genom emitterandet av nya gröna obligationer om 1,3 miljarder kronor. Vi ser en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden, fallande långräntor och vi gläds åt att räntesänkningarna nu är i gång på allvar.

En mer gynnsam makroekonomisk miljö

Efter en turbulent inledning på 2020-talet och trots ett fortsatt allvarligt geopolitiskt klimat har vi nu sett ett skifte i den makroekonomiska miljön. Inflationen har kommit ner och så även räntorna varför

fastighetsbranschen inte längre pressas av ökade finansiella kostnader och inte heller av ytterligare värdenedgångar. Sjunkande långräntor och förväntningar på ytterligare räntesänkningar gynnar hela branschen och får så sakteliga positivt genomslag på fastighetsmarknaden. Räntesänkningarna är också en förutsättning för att undvika ytterligare konjunkturedgång.

Fortsatt stark nettouthyrning

Att vår kärnaffär är stabil och välfungerande återspeglas återigen tydligt i våra uthyrningssiffror. Nettouthyrningen under de tre första kvartalen uppgår till 99 miljoner kronor varav 13 miljoner kronor i det tredje kvartalet. Detta främst tack vare en rad fina uthyrningar i Stockholm och New York.

Driftsöverskottet har till följd av försäljningar minskat jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade däremot intäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med 1 procent. Förvaltnings-resultatet uppgick till 736 miljoner kronor för de första tre kvartalen.

Affärsintensivt i beståndet

Många vittnar nu om en något avvaktande kontorshyresmarknad. Utbudet av kontorslokaler ökar och hyresökningarna saktar in vilket höjer konkurrensen om varje vakant kvadratmeter. På Corem upplever vi dock en fortsatt hög efterfrågan och affärsintensitet på nästintill alla orter vilket också återspeglas i våra uthyrningssiffror.

En viss osäkerhet ser vi fortfarande på kontorshyresmarknaden kring hur man bäst parerar fortsatta möjligheter till hemarbete och hur det påverkar lokalbehoven men vi upplever detta som en isolerad Stockholmsfråga. I resten av landet är man tillbaka på jobbet och även i Stockholm ökar kontorsnärvaron kontinuerligt. En tydlig földeffekt kopplat till detta är att kontorens utformning blivit allt viktigare givet nya digitala arbetssätt och som social mötesplats.

Kista – en av Sveriges mest innovativa platser och Corems starkaste uthyrningsenhet 2024

Stockholmsdelmarknaden Kista är ett av Corems prioriterade stadsutvecklingsområden där vi och övriga fastighetsägare idag utvecklar platsen till en levande blandstad med en mix av arbetsplatser, service och bostäder.

I Kista sitter de stora etablerade bolagen sida vid sida med nya techbolag vilket gör det till en av Sveriges mest innovativa platser. Det goda kommunikationsläget med närhet till Stockholms city, Arlanda och med direktaccess till E4:an och E18 är unikt. Här finns toppmoderna kontor, men till skillnad från andra innerstadsalternativ, kan de erbjudas till konkurrenskraftiga hyresnivåer vilket gör området perfekt för såväl stora som små bolag samt för myndigheter och offentliga verksamheter.

Värt att notera är att Corems bestånd i Kista enskilt under det gångna kvartalet levererat en positiv nettouthyrning om 19 miljoner kronor vilket gör förvaltningsenheten där till den starkaste i Corem under kvartalet. Kista står också för 50 procent av Corems totala nettouthyrning i Sverige under året. Vi har bland annat hyrt ut cirka 6 000 kvadratmeter till Mycronic, som därmed flyttar delar av sin verksamhet från Täby till Kista, och cirka 1 100 kvadratmeter till Transcom. Detta vittnar om en väl fungerande kontorshyresmarknad och att vi på Corem erbjuder konkurrenskraftiga lokaler.

Finansiell flexibilitet

Vi har under en längre tid haft stort fokus på att minska skuldsättningen och därmed stärka balansräkningen. Bara under 2024 har vi hanterat tre stora obligationsförfall om nära 5,5 miljarder kronor som lösts i sin helhet och vi har även gjort återköp om närmare 700 miljoner kronor i obligationer som förfaller i februari 2025. Därtill har vi per dagens datum återköpt totalt 168 miljoner kronor i vår hybridobligation.

Sedan årsskiftet har vi sett en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden vilket också medfört krympande kreditmarginaler varför vi också emitterat nya gröna obligationer under året om totalt 3,6 miljarder kronor, varav 1,3 miljarder kronor i det tredje kvartalet.

Under sommaren genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B om drygt 1 miljard kronor för att proaktivt stärka Corems finansiella ställning. Likviden används till att skapa förutsättningar för Corem att ytterligare minska utestående hybridlån och obligationer för att fortsatt minska våra räntekostnader, vilket ger en större finansiell flexibilitet framåt.

Renodling och hållbara projektåtaganden

En av våra främsta prioriteringar är att effektivisera och kontinuerligt renodla fastighetsportföljen. Under de senaste åren har vi gjort de avyttringar som krävts för att hantera obligationsförfall under 2023 och 2024. Nu när kapitalmarknaden stabiliserats fokuserar vi primärt på mindre men strategiska avyttringar för att renodla beståndet. Det stärker balansräkningen och syftar till att öka vårt fokus på utveckling av våra tillgångar i tillväxtområden. Under årets tre första kvartal har vi frånträtt 32 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,6 miljarder kronor.

Vi fortsätter att investera i våra befintliga fastigheter men håller en lägre investeringstakt idag än för ett par år sedan. Vi slutför större projekt och prioriterar hyresgästanspassningar för nya och befintliga kunder. Vi intensifierar dock vårt arbete med hållbarhetsprojekt. Vi ser ett ökat intresse för gröna hyresavtal och energieffektiva lösningar, vilket ligger i linje med våra hållbarhetsmål. Genom dessa initiativ kan vi både minska vår miljöpåverkan och skapa långsiktigt värde för såväl Corem som för våra hyresgäster.

Givet de ytterligare räntesänkningar som förutspås komma ser vi positivt på utvecklingen framåt och på vår strategi; att genom lokal och hållbar förvaltning äga och utveckla fastigheter i storstads-områden och tillväxtorter.

Jag vill tacka våra medarbetare för deras engagemang och våra hyresgäster för fortsatt förtroende. Vi ser fram emot att möta de kommande kvartalen med samma driv och fokus på långsiktigt värdeskapande.

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Stockholm 24 oktober 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

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 24 oktober 2024 klockan 08:00 CEST.

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