

PRESSMEDDELANDE 2025-02-13

## Bokslutskommuniké januari - december 2024

- Intäkterna uppgick till 3 695 mkr (4 244)
- Driftöverskottet uppgick till 2 362 mkr (2 882)
- Finansnettot uppgick till -1 288 mkr (-1 464)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 914 mkr (1 239)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 717 mkr (-8 476)
- Periodens resultat uppgick till -1 058 mkr (-7 999), motsvarande -1,43 kr (-7,88) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till 61 mkr under året (83)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 55 205 mkr (58 033)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 15,97 kr (17,57)
- Under året frånträdde sammanlagt 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 3,1 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt m.m. uppgick till 177 mkr

### HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 5 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 495 mkr
- En utökning om 425 mkr gjordes i obligation med förfall i maj 2026
- Obligationer om totalt 314 mkr, med förfall i februari 2025, återköptes
- Nya ränteswappar om 4,5 mdkr tecknades

### HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 000 mkr emitterades under ett ramverk om 2 000 mkr, 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 förfall i februari 2025, löstes in per förfalldatum. Utestående belopp var då 1 403 mkr
- I februari tecknades avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 520 mkr

### VD:s kommentar

#### Positiv nettouthyrning och fortsatt fokus på finansiell stabilitet

2024 har varit ett händelserikt år i Corem. Vi har tecknat en lång rad nya hyresavtal och även om vi upplever en något avvaktande efterfrågan inom kontorssegmentet levererar vi en nettouthyrning avseende helåret på hela 61 mkr. Samtidigt har vi genomfört viktiga strategiska åtgärder för att stärka Corems finansiella position genom till exempel nyemission och amortering av skuld. Konjunkturen är fortsatt avvaktande, men de räntesänkningar som gjorts hittills och inflation som stabiliserats på en lägre nivå får nu successivt genomslag i fastighetssektorn.

## Marknadsläge och konjunktur

Konjunkturen har under året stått och stampat och ännu inte riktigt orkat vända uppåt igen. Inflationen har dock kommit ned och så även räntorna som nu är tillbaka runt 2022 års nivåer. Med tiden minskar därmed pressen på fastighetsbranschen som under flera år påverkats av ökade finansiella kostnader kombinerat med värdenedgångar. Den allt bättre situationen ger goda förutsättningar för branschen framåt, men även för att tillväxten i ekonomin generellt åter ska kunna ta fart. Min förhoppning är att vi kommer minnas 2025 som året då den segdragna lågkonjunkturen äntligen vände uppåt.

## En stabil avslutning på året

Driftsöverskottet för 2024 har som en naturlig följd av försäljningar minskat jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade däremot intäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med 1 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 914 miljoner kronor för helåret 2024.

Värdeförändringarna uppgick till -1 244 miljoner kronor i det fjärde kvartalet vilket primärt förklaras av värdejusteringar kopplade till framtida avflyttningar samt höjda avkastningskrav i USA till följd av högre långräntor.

Som en följd av årets räntesänkningar i kombination med att vi genomfört en rad refinansieringar och räntesänkningar i det fjärde kvartalet ser vi nu hur effekterna av dessa slår igenom i vår snittränta som sjunkit från 5,0 procent till 4,6 procent under kvartalet.

## Positiv nettouthyrning trots marknadsutmaningar

Inom logistiksegmentet råder en fortsatt god efterfrågan på välbelägna lager- och logistikfastigheter. Vi ser dock en något mer avvaktande kontorshyresmarknad, primärt i Stockholm där utbudet av vakanta kontor ökar och hyresökningarna saktar in. En del företag ser över sina lokalbehov och i vissa fall minskar man också sina ytor. Dock är efterfrågan på attraktiva lokaler i rätt lägen fortfarande stark och även om vi på en del håll ser förändringar i hyresgästernas behov och prioriteringar har vi lyckats uppnå en positiv nettouthyrning på +61 mkr för helåret 2024. Detta är ett verkligt styrkebesked i en till viss del utmanande marknad och något som vi är mycket stolta över. Det fjärde kvartalet påverkades av en uppsägning avseende en del av Ericssons ytor i Kista, vilket resulterade i en negativ nettouthyrning i det sista kvartalet om -38 mkr. Detta är en naturlig del av att vara fastighetsägare, ofta anpassar vi lokalerna för hyresgästens förändrade behov, men ibland väljer hyresgästerna att flytta ut och då arbetar vi aktivt i vår förvaltning med att hitta nya hyresgäster. Vårt primära fokus är alltid att fylla vakanta ytor samt att kunna erbjuda flexibla och hållbara lösningar som möter marknadens förändrade behov, vilket möjliggörs genom aktiv förvaltning och en nära dialog med våra hyresgäster.

I USA har vi genom en rad fina uthyrningar under året höjt uthyrningsgraden ordentligt i båda våra projektfastigheter. Under året tecknades 19 nya avtal varav sju stycken om totalt 4 700 kvadratmeter i det sista kvartalet. Detta innebär uthyrningsgrader om 95 procent respektive 77 procent i projekten 28&7 och 1245 Broadway. Sedan årsskiftet har även de sista ytorna hyrts ut i 28&7 som därmed är uthyrd i sin helhet vilket såklart är mycket glädjande.

Totalt sett i Corem tecknades hela 699 nya hyresavtal och 160 hyresavtal omförhandlades under 2024, en imponerande siffra som vittnar om vår duktiga organisations arbete och engagemang. Bland de större uthyrningarna under året kan nämnas 3 500 kvadratmeter till Kustbevakningen i Göteborg samt tre större affärer i Kista i Stockholm till OHB Sweden, Mycronic och Transcom som tillsammans uppgår till närmare 12 000 kvadratmeter.

## Fokus på finansiell stabilitet och optimering av balansräkningen

Under 2024 har vi fortsatt att prioritera finansiell stabilitet och att optimera vår balansräkning. En viktig del av detta arbete var den riktade nyemission av aktier av serie B om drygt 1 miljard kronor som genomfördes under sommaren. Detta stärkte vår finansiella position och gav en större finansiell flexibilitet. Vi har även fortsatt att trimma balansräkningen genom selektiva försäljningar och amortering av skulder. Senast igår kommunicerades att vi tecknat avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett

sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 520 mkr. Genom att avyttra fastigheter som inte längre passar in i vår långsiktiga strategi frigör vi kapital och stärker vår finansiella flexibilitet. Dessa åtgärder är avgörande för att säkerställa att vi står väl rustade inför framtiden och kan fortsätta att utveckla Corem på bästa sätt.

Under 2024 hanterades tre stora obligationsförfall om totalt nära 5,5 miljarder kronor som lösts i sin helhet och under början av 2025 har vi även löst en obligation med förfall i februari om 1,5 miljarder kronor. Därtill har vi per dagens datum återköpt totalt 168 miljoner kronor i vår hybridobligation som därmed har en utestående volym om 1 132 miljoner kronor.

Till följd av en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden har vi också emitterat nya gröna obligationer under 2024 om totalt 4 miljarder kronor och under ingången av 2025 om ytterligare 1 miljard kronor.

### **Strategiska prioriteringar framåt**

Corem är ett mindre bolag idag än för ett par år sedan. Vi har avyttrat betydande delar av vår fastighetsportfölj och kommer också fortsätta det arbetet för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamheten framåt. Bolagets fokus bygger som alltid primärt på ett ihärdigt uthyrningsarbete där vi erbjuder nya och befintliga hyresgäster attraktiva lokallösningar. Vi utvecklar och förädlar våra fastigheter för att säkerställa att vi har nöjda kunder och en modern och konkurrenskraftig portfölj som möter framtidens krav. En del i det är också att kontinuerligt lyfta vår fastighetsportfölj sett till miljö-prestanda, och att vi som verksamhet är hållbar. Våra hållbarhetsmål är högt ställda, eftersom de är viktiga i att säkerställa vår långsiktiga konkurrenskraft liksom i att bidra till de nödvändiga klimatanpassningar vi som bransch behöver göra. Bland årets framsteg inom Corem finns bland annat en fin ökning i både miljöcertifierade byggnader och gröna fastigheter, och en ny, bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten. Därtill fortsätter vi att optimera balansräkningen genom selektiva försäljningar, amortering av skulder och en disciplinerad kapitalallokering, allt för att skapa så stora värden som möjligt för våra aktieägare.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning för verksamhetsåret jämfört med föregående år innebärande 0,10 kr per stamaktie av serie A och B och 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie.

### **Framtidsutsikter**

Vi går in i 2025 med en starkt finansiell position och en tydlig strategi för att möta marknadens utmaningar och möjligheter samt för att maximera värdet för våra aktieägare. Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare, hyresgäster och aktieägare för ert engagemang och förtroende under året. Tillsammans fortsätter vi att utveckla Corem och skapa långsiktigt värde.

Rutger Arnhult  
Verkställande direktör

Stockholm 13 februari 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 13 februari 2025 klockan 08:00 CET.

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