

PRESSMEDDELANDE 2025-10-22

Delårsrapport januari-september 2025

- Intäkterna uppgick till 2 642 mkr (2 780)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 723 mkr (1 808)
- Finansnettot uppgick till -924 mkr (-950)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 695 mkr (736)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 256 (-473) under perioden och -495 mkr (12) under kvartalet
- Periodens resultat uppgick till -1 015 mkr (-268), motsvarande -1,12 kr (-0,62) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick för kvartalet till 6 mkr (13) och för perioden till -21 mkr (99)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 51 407 mkr (55 205)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 12,56 kr (15,97)

HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- En extra bolagsstämma hölls den 21 juli 2025 vilken godkände en riktad nyemission av 81 967 213 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ). Denna nyemission föregicks av en riktad nyemission under andra kvartalet av 110 032 787 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare. Nettolikviden av nyemissionerna avsågs att användas till att återbetala den utestående hybridobligationen
- Hybridobligationen, med utestående belopp om 1 132 mkr, löstes in under september
- Under kvartalet frånträdde en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 32 mkr. Därutöver tecknades avtal om att avyttra en portfölj om 14 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor med frånträde under fjärde kvartalet
- Obligationer med utestående belopp om 200 mkr och med förfall i september löstes in per förfalldatum
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, med en löptid om 3 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 275 baspunkter och slutligt förfall i september 2028. En utökning om 350 mkr gjordes i samma obligation, och utestående belopp uppgår därmed till 650 mkr
- Obligationer om totalt 653 mkr, med förfall i maj 2026, återköptes

VD:s kommentar

Strategiska steg i en *utmanande* marknad

Under det tredje kvartalet har vi fortsatt att stärka stabiliteten i bolaget, samtidigt som vi aktivt utnyttjat de affärsmöjligheter marknaden erbjuder. De räntesänkningar -vi sett under kvartalet i såväl Sverige som USA är en välkommen förändring i ett finansieringsklimat som länge varit pressat för fastighetssektorn. Vår strategiska färdplan med fokuserad portföljstyrning, kostnadskontroll och successiv renodling visar tydliga resultat. Nettouthyrningen var återigen positiv under kvartalet, vilket bekräftar styrkan i vår affär och i vårt arbetssätt trots konjunkturläget och de utmanande marknadsförhållanden det för med sig.

Omvärld och marknadsutveckling

Lågkonjunkturen håller i sig och vi verkar fortsatt i en utmanande geopolitisk omvärld. Det påverkar det globala investeringsklimatet men tecken på en viss stabilisering börjar synas. De senaste räntesänkningarna i Sverige och USA skapar en lättnad för sektorn och stärker förtroendet på kapitalmarknaden. Centralbankernas signaler om fortsatt fokus på att stötta ekonomin bidrar också till en mer positiv marknadsbild inför kommande kvartal.

Hyresmarknaden präglas fortsatt av försiktighet, särskilt inom kontorssegmentet där efterfrågan är dämpad. Samtidigt ser vi en stabilare hyresmarknad i till exempel Göteborg och i flera regionstäder, marknader där Corem har en stark position och en mycket väl anpassad portfölj. Med en väntad ekonomisk återhämtning under 2026 ser vi förutsättningar för ökad företagsaktivitet och en successiv förbättring av uthyrningsmarknaden.

Operativ utveckling och nettouthyrning

Vår operativa verksamhet står fortsatt stadigt. Driftnettot i jämförbart bestånd var stabilt under kvartalet och kostnaderna minskade 6 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Detta är ett tydligt kvitto på den proaktiva kostnadskontroll som bedrivs i hela verksamheten.

Nettouthyrningen var liksom i föregående kvartal positiv, med ett netto om 6 miljoner kronor under kvartalet. Vi arbetar aktivt både med nya och befintliga kunder och just nu med stort fokus på omförhandlingar. Vi kan konstatera att hyresgästen nästan alltid väljer att stanna – antingen i sin nuvarande lokal eller inom vårt bestånd trots det stora lokalutbudet på marknaden. Det visar på styrkan i våra långsiktiga kundrelationer och kvaliteten i vårt erbjudande. Bland tidigare gjorda uthyrningar som nu tillträtts finns bland annat Mycronic, som under september tillträtt majoriteten, cirka 7 400 kvm av totalt 9 500 kvm, av sina lokaler i Kista.

Under kvartalet har vi tecknat ett flertal hyresavtal, bland annat ett femårigt avtal med Byggmästargruppen i Globenområdet i Stockholm och ett sexårigt avtal med Trafikverket i Göteborg. I New York tecknades sammanlagt tre avtal i projektfastigheten 1245 Broadway vilket tar uthyrningsgraden i den fastigheten till 88 procent.

Viktig milstolpe passerad, sett till strategiska transaktioner och renodling

Corem har varit exceptionellt aktiv på transaktionssidan under de senaste åren, vilket har varit nödvändigt för att stabilisera vår balansräkning. Vi kan nu konstatera att vi framåt kommer att fokusera på att sälja fastigheter som inte längre ligger inom vår långsiktiga strategi, snarare än att frigöra kapital. Det är en viktig milstolpe. Som exempel på en sådan affär har vi efter kvartalets utgång avtalat om avyttring av en portfölj om 6 fastigheter i Täby till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 250 miljoner kronor. Dessa Täbyfastigheter har en del vakanser vilka hade krävt stora investeringar för att hyra ut. Genom försäljningen fokuserar vi istället dessa investeringar till andra delar av portföljen.

Under kvartalet avtalade Corem om en större avyttring av 14 fastigheter i Göteborg, Huddinge, Norrköping och Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor med frånträde under fjärde kvartalet.

Under det andra kvartalet avtalades om avyttring av fastigheten 28&7 i New York. Frånträde planeras nu till fjärde kvartalet. Efter frånträdet av 28&7 återstår två fastigheter i USA, den 23 våningar höga, nyuppförda kontorsbyggnaden 1245 Broadway och en obebyggd mark på Park Avenue. Fastigheten på Park Avenue är eftertraktad och på bästa möjliga adress i New York, där marknaden kontinuerligt sätter nya rekordhyror. Sammanlagt, under de tre första kvartalen 2025, summerar Corems samtliga frånträdde och avtalade avyttringar till cirka 4,9 miljarder kronor i underliggande fastighetsvärde. Därtill har vi under året sålt Klövernaktier för drygt 400 miljoner kronor.

Finansiell utveckling och kapitalmarknad

Under kvartalet togs flera viktiga steg för att stärka balansräkningen och kassaflödet samt för att skapa större finansiell flexibilitet.

Hybridobligationen om drygt 1,1 miljarder kronor löstes i sin helhet under kvartalet. Detta har en positiv effekt på kassaflödet, vilket i förlängningen stärker Corems finansiella flexibilitet och möjliggör fortsatta investeringar i strategiskt attraktiva fastigheter.

Under september emitterades en ny obligation om 650 miljoner kronor med en kreditmarginal på 275 punkter. Parallellt har vi i september löst ett obligationsförfall om 200 miljoner kronor i sin helhet och vi återköpte även obligationer om cirka 650 miljoner kronor med förfall i maj 2026.

Corem framåt – fokus på värdeskapande

Vi går in i årets avslutande kvartal med god stabilitet och tydligt fokus på värdeskapande. Osäkerheten på hyresmarknaden lär vi få leva med ytterligare några kvartal men vi tror på en successiv förbättring i takt med att det så småningom börjar ta fart i ekonomin igen under nästa år. De räntesänkningar vi nu sett ger bättre förutsättningar för både lönsamhet och tillväxt, samtidigt som vår uthyrningsstrategi och starka närvaro runt om i landet ger balans mot den mer osäkra kontorsmarknaden i Stockholm.

Vårt fokus framåt är att fortsätta driva portföljen mot högre kvalitet och geografisk tydlighet genom affärsdriven förvaltning och successiv renodling samtidigt som vi upprätthåller en stark finansiell disciplin.

Fastighetsmarknaden kan fortsatt vara volatil, men Corem står väl rustat – med en stabil operativ bas, ett starkt team och en långsiktig strategi som ger oss förutsättningar att fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

Rutger Arnhult, verkställande direktör
Stockholm, 22 oktober 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 22 oktober 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.