

Delårsrapport januari–mars 2024

Fastigheter för *framtiden.*

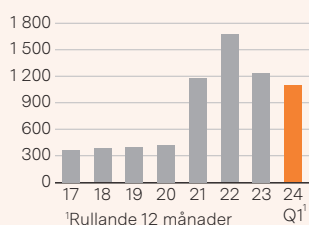
corem 

Corem Property Group (publ)

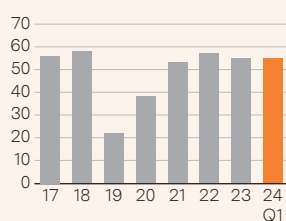
Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Fastigheterna förvaltas lokalt i egen regi – med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter.



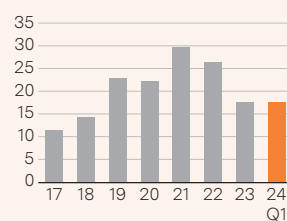
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



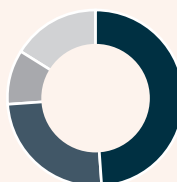
BELÄNINGSGRAD, %



SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR

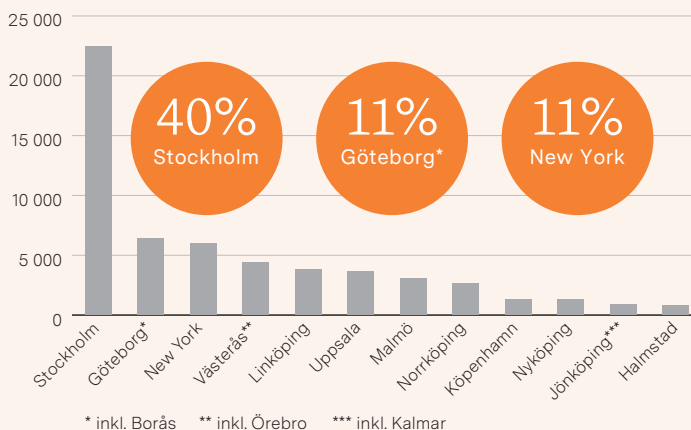


UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



- Kontor 49%
- Lager/Logistik 25%
- Handel 10%
- Övrigt 16%

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



* inkl. Borås ** inkl. Örebro *** inkl. Kalmar

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 per 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.
- 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.

215

Förvaltningsresultat,
mkr

4 414

Hyresvärde,
mkr

49

Nettouthyrning,
mkr

17,46

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2024 3 mån jan–mar	2023 3 mån jan–mar	2023/2024 Rullande 12 mån apr–mar	2023 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	940	1 172	4 012	4 244
Driftsöverskott, mkr	578	789	2 671	2 882
Förvaltningsresultat, mkr	215	356	1 098	1 239
Periodens resultat, mkr	–158	–911	–7 246	–7 999
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,28	–0,95	–7,21	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	17,46	25,52	17,46	17,57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	87
Överskottsgrad, %	62	67	67	68
Justerad soliditet, %	41	41	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,8	1,9
Belåningsgrad, %	55	56	55	55

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23 samt corem.se.

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 följd effekter 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 maktigare 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 underliggande 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 förstas 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.



Corem tecknade under kvartalet ett 10-årigt hyresavtal med rymdföretaget OHB Sweden avseende cirka 4 800 kvm i fastigheten Helgafjäll 1 i Kista. Inflyttning planeras till det första kvartalet 2025.

Projektutveckling

Vi fortsatte att strama 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 överskottsgrad 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

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet och perioden avser januari–mars.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 940 mkr (1 172) under årets första kvartal. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent under kvartalet.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 362 mkr (383) där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 11 procent, främst beroende på ökade kostnader gällande värme och snöröjning som tillsammans står för cirka 20 mkr av en total ökning om cirka 30 mkr. Centrala administrationskostnader uppgick till 43 mkr (46).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –320 mkr (–387) under kvartalet. De finansiella intäkterna uppgick till 1 mkr (3) och de finansiella kostnaderna uppgick till 321 mkr (390). Lägre räntebärande skulder har bidragit till ett förbättrat finansnetto trots en högre genomsnittlig marknadsränta. Vid kvartalets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,5 procent (4,4). Tomträtsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 19 mkr (18). För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 578 mkr (789) under kvartalet och överskottsgraden uppgick till 62 procent (67). I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 63 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 215 mkr (356).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till –484 mkr (–1 505). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –495 mkr (–1 458) och realiserade värdeförändringar till 11 mkr (–47). För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 1 mkr (93) under kvartalet. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 135 mkr (–231). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under kvartalet uppgick nedskrivning av goodwill till –121 mkr (–88). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ realiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

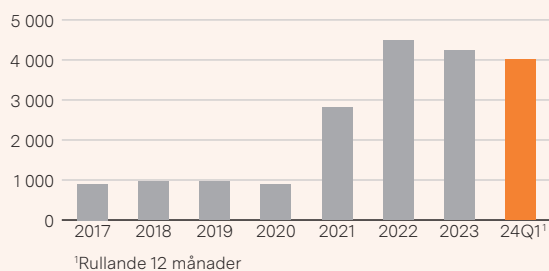
SKATT

Under det första kvartalet uppgick aktuell skatt till –11 mkr (–13). Uppskjuten skatt uppgick till 107 mkr (374), i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

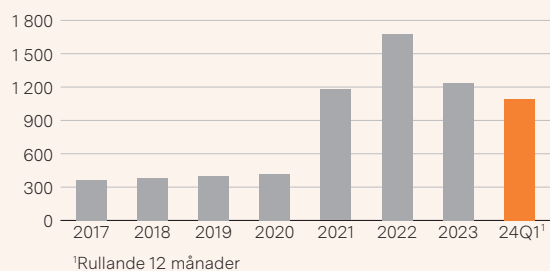
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under året till 242 mkr (1) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 av 315 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 2 387 tkvm och ett marknadsvärde om 56 533 mkr. Utöver det finns ett BRF-projekt som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -484 mkr (-1 505), motsvarande -1 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -495 mkr och realiserade värdeförändringar 11 mkr.

Värdena på förvaltningsfastigheterna påverkades under det första kvartalet negativt hänförligt till högre avkastningskrav och positivt av nettouthyrning. Av värdeförändringarna under kvartalet avser 91 procent beståndet i Sverige och 9 procent beståndet i Utland.

Per den 31 mars 2024 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,9 procent (5,8 vid årsskiftet). Sedan Q1 2023 har fastighetsbeståndet värderats ned med 10 procent. Totalt har värdet på fastighetsbeståndet justerats ned 15 procent sedan värderingarna var som högst i slutet av Q1 2022.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel extern- värderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Cushman & Wakefield och Savills som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingen. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning 2023.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktioner under kvartalet i urval

Under kvartalet frånträdde 11 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1,7 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 92 mkr. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till 11 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Bland annat frånträdde fastigheten Orgelpipan 4 (tomträtt) i Stockholm, en utbildningsfastighet i Köpenhamn och fyra logistikfastigheter i Malmö. Se samtliga frånträden under kvartalet på sidan 8.

Under kvartalet förvärvade Corem 30 procent av Åby Arena, med mässa och hotell, från Åby travsällskap. Åby Arena (fastigheterna Travbanan 2 och Travbanan 3) är därefter helägd av Corem.

Transaktioner efter periodens utgång

Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende 19 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 768 mkr. Bland annat avyttras samtliga 16 fastigheter i Jönköping. I och med denna försäljning lämnar Corem Jönköping.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 mars 2024 hade Corem cirka 3 100 hyresgäster med cirka 5 600 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 775 mkr (3 740), hyresvärdet uppgick till 4 414 mkr (4 322) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (87). Av kontrakterad hyra förfaller 41 procent år 2027 eller senare. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,4 år (3,4).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 49 mkr (33) under det första kvartalet. Av dessa härrör 22 mkr från nyproduktionsprojekt och 27 mkr från förvaltningsverksamheten. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 122 mkr under kvartalet, där 65 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Större uthyrningar

I New York tecknades flera hyreskontrakt i projektfastigheten 28&7. Ett femårigt hyresavtal tecknades med The Visualize Group avseende 807 kvm där inflyttning är planerad till det fjärde kvartalet 2024. Ett femårigt hyresavtal tecknades med Chenel Capital avseende 807 kvm där inflyttning är planerad till det fjärde kvartalet 2024, och ett treårigt hyresavtal tecknades med Superstate avseende 427 kvm där hyresgästen flyttade in under första kvartalet 2024.

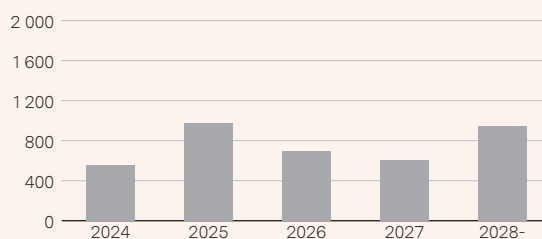
I Stockholm tecknades ett tioårigt avtal med OHB Sweden avseende cirka 4 800 kvm i fastigheten Helgafjäll 1 i Kista. Inflyttning är planerad till det första kvartalet 2025.

I Göteborg tecknades ett sjuårigt avtal med IZI Solution avseende cirka 2 600 kvm i fastigheten Gamlestaden 39:13. Hyresgästen flyttade in under första kvartalet 2024.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Q1 2024			2023
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	326	2 428 426	58 033	78 387
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	3 092	280	1 993
Avyttringar	-11	-44 929	-1 665	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-495	-8 306
Valutakursomräkning	—	—	380	-31
Totalt periodens utgång	315	2 386 589	56 533	58 033

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN–MAR 2024

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Orgelpipan 4	Stockholm	Stockholm	Kontor		4 244
Q1	Pottegården 2	Göteborg	Mölnadal	Lager/Logistik		1 800
Q1	Pottegården 4	Göteborg	Mölnadal	Kontor		4 930
Q1	Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Lager/Logistik		3 757
Q1	Backa 25:1	Göteborg	Göteborg	Kontor		4 042
Q1	Nackremmen 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik		1 743
Q1	Nackremmen 2	Malmö	Malmö	Lager/Logistik		2 413
Q1	Nosgriman 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik		1 828
Q1	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Köpenhamn	Köpenhamn	Utbildning/vård/övrigt		19 300
Q1	Stensborg 2	Västerås	Västerås	Kontor		872
Q1	Bogserbåten 1	Västerås	Västerås	Tomtmark		—
Totalt						44 929



Under kvartalet tecknades ett sjuårigt avtal med IZI Solution avseende cirka 2 600 kvm i fastigheten Gamlestaden 39:13 i Göteborg. Hyresgästen flyttade in under första kvartalet 2024.



Vy över New York från terrassen högst upp på projektfastigheten 28&7. Under kvartalet tecknades tre nya hyresavtal i 28&7.

PROJEKTVERKSAMHET

Corems projektutveckling sker främst i samband med nyuthyrningar och för att anpassa och modernisera lokaler och fastigheter i syfte att öka hyresvärdet.

Under det första kvartalet investerades 280 mkr (552) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 31 mars 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 000 mkr (1 473). Vid samma tidpunkt pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgår till 58 procent. Projekten omfattar 39 329 kvm och har en återstående investering om 616 mkr.

Tillträde av sålda lägenheter i bostadsprojektet K1 Nacka Strand har skett. Projektet omfattar 60 lägenheter med en total BOA om 3 700 kvm. K1 Nacka Strand har varit uppdelat i säljetapper, där 51 av de 60 lägenheterna var sålda per sista mars. Resterande lägenheter är till försäljning och tillträden sker löpande.

Kommersiella projekt i Sverige

I Västberga i södra Stockholm slutfördes projekten i fastigheterna Nattskiftet 12 och 14. Ett nytt parkeringshus med fyra våningar i Nattskiftet 12 och kontorslokaler i Nattskiftet 14 har färdigställts.

I Örebro pågår andra etappen av byggnationen av Örebro Entré, som avser om- och påbyggnad om totalt cirka 10 200 kvm av en före

detta postterminal. Här flyttade Trafikverket in under fjärde kvartalet och Länsstyrelsen Örebro flyttar in under andra kvartalet 2024.

I Nyköping uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs på samma plats nära centrum, där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.

Kommersiella projekt i New York

Corem äger tre projektfastigheter på Manhattan i New York: 1245 Broadway, 28&7 och 417 Park Avenue.

Projektet 1245 Broadway och 28&7 närmar sig färdigställande och avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader. Båda projekten är färdigställda exteriört och interiört pågår hyresgästpassningar i takt med uthyrning. Per den 31 mars 2024 var femton hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 54 procent i 1245 Broadway och 48 procent i 28&7. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 31 mars 2024 till 14,3 miljoner USD motsvarande cirka 150 mkr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr/kvm.

Till fastigheten 1245 Broadway finns markhyresavtal där nyttjanderättstillgång och leasingsskuld redovisas i balansräkningen.

Projektfastigheten 417 Park Avenue har en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm. Förprojektering pågår och byggstart är planerad till tidigast 2025.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr år/kvartal	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹	Nybyggnation kontorslokaler	9 211	17 115	1 942	370	207	24Q4
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	4 442	9 279	1 010	175	94	24Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	6 508	10 200	204	24	17	24Q2
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	47	8	24Q4
TOTALT			22 896	39 329	3 233	616	326	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 mars 2024.



Furan 2, Nyköping

I Nyköping uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs nära centrum, på samma plats där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.



1245 Broadway, New York
Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad längs med Broadway.



28&7, New York
Corems näst största pågående projekt är en 12 våningar hög kontorsbyggnad på Manhattan.



Örebro Entré
Vid Centralstationen i Örebro uppför Corem projektet Örebro Entré i två etapper om totalt cirka 19 000 kvm. Projektet andra etapp beräknas att färdigställas under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSBESTÅNDETS INDELNING

Corems fastighetsbestånd delas in i Stockholm, Väst, Öst och Utland.

Stockholm innefattar Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro.
Väst innefattar Göteborg, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linkö-

ping, Norrköping, Nyköping, Jönköping, Borås och Kalmar. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Föregående år, i tabellen nedan, har justerats efter omklassificering av fastigheter.

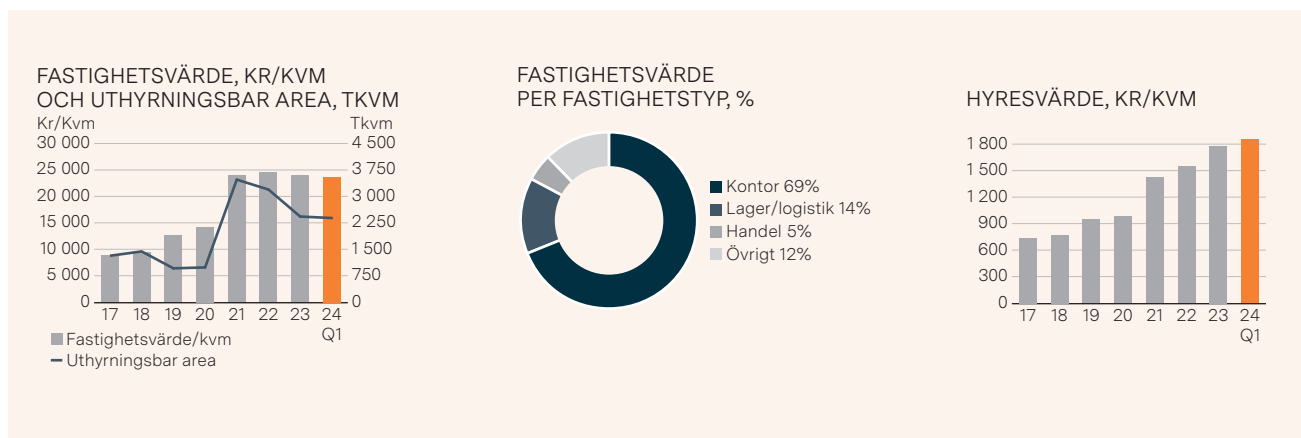
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Stockholm	507	623	-208	-227	299	396	59	64	63	225
Öst	197	223	-70	-72	127	151	64	68	47	69
Väst	184	220	-62	-72	122	148	66	67	16	59
Utland – Köpenhamn	23	79	-7	-6	16	73	70	92	2	5
Utland – New York	29	27	-15	-6	14	21	48	78	152	194
Totalt	940	1 172	-362	-383	578	789	62	67	280	552
Förvaltningsbestånd	861	1 119	-316	-349	545	771	63	69	67	251
Förädlingsbestånd	79	53	-46	-34	33	18	42	34	213	301
Totalt	940	1 172	-362	-383	578	789	62	67	280	552

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 31 mar	2023 31 mar	2024 31 mar	2023 31 mar	2024 31 mar	2023 31 mar	2024 31 mar	2023 31 mar	2024 31 mar	2023 31 mar
Stockholm	127	178	30 444	37 421	2 470	2 715	84	87	1 155	1 389
Öst	89	111	9 374	10 995	884	966	89	93	632	730
Väst	92	122	9 425	11 739	842	1 003	88	88	550	753
Utland – Köpenhamn	4	9	1 314	7 906	74	313	65	98	37	155
Utland – New York ¹⁾	3	4	5 976	7 048	144	90	90	100	13	8
Totalt	315	424	56 533	75 109	4 414	5 087	86	89	2 387	3 035
Förvaltningsbestånd	286	387	47 940	64 281	4 070	4 491	86	91	2 229	2 837
Förädlingsbestånd	29	37	8 593	10 828	344	596	79	74	158	198
Totalt	315	424	56 533	75 109	4 414	5 087	86	89	2 387	3 035

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal samt färdigställda ytor i uthyrningsbart skick.



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 32 874 mkr (33 593). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 250 mkr (258), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 32 624 mkr (33 335).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, vilka uppgick till 550 mkr (50) respektive 8 479 mkr (8 228) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odagna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,8 år (2,2) och belåningsgraden uppgick till 55 procent (55).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

mkr	2024 31 mar	2023 31 dec
Räntebärande skulder	32 624	33 335
Justering periodiserade låneomkostnader	250	258
Räntebärande tillgångar	-48	-48
Aktieinnehav	-12	-10
Likvida medel	-744	-429
Räntebärande nettoskuld	32 070	33 106

Obligationslån

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 8 479 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2024 till 2026. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 3 959 mkr var utestående.

Under kvartalet återköpte bolaget obligationer om totalt 849 mkr, samtidigt emitterades nya obligationer om 1 100 mkr med förfall i maj 2026.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 31 mars 2024 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,5 procent (4,4).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 21 012 mkr (21 012), och räntetak för 1 780 mkr (1 682) vilket tillsammans motsvarade 69 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta innebar det att 71 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet -0,4–3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 2,5–4,5 procent. Den 31 mars 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 438 mkr (303).

Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 135 mkr (-231).

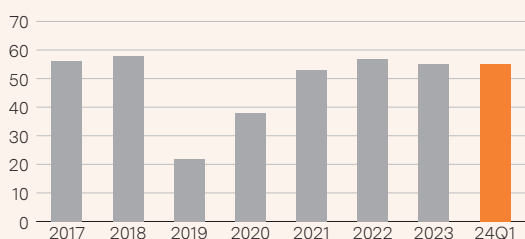
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,5 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 1,7 ggr (2,0) och till 1,8 (2,3) under de senaste fyra kvartalen.

LIKVIDA MEDEL

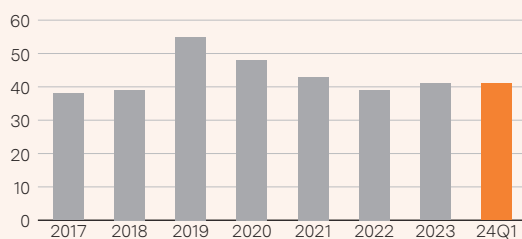
Den 31 mars 2024 uppgick likvida medel till 744 mkr (429). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 4 008 mkr varav 3 999 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även till att finansiera pågående projekt. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 32 070 mkr (33 106).

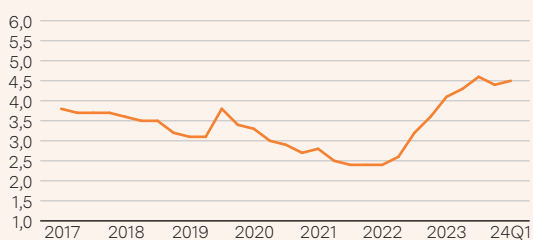
BELÅNINGSGRAD, %



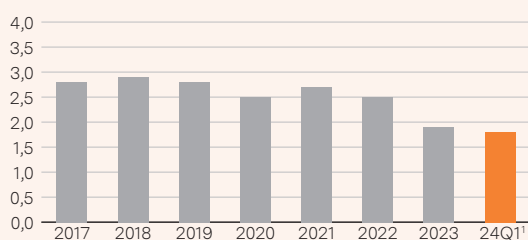
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹Rullande 12 månader

RATING

Corem Property Group har en rating hos Scope enligt kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 22 057 mkr (22 003) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 13,63 kr (13,58) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (289,59) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (312,72) per preferensaktie. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 17,46 kr (17,57).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 19.

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +8 procentenheters marginal.

Soliditet

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 41 procent (41) och soliditeten till 35 procent (34).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 214 mkr (385).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 370 mkr (3 005) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 136 mkr (-3 278).

AKTIEINNEHAV

Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern uppgick till 1 340 mkr vid kvartalets slut och klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt ¹	11 360	—	—	—	—
2024	4 000	11 319	10 236	4 679	1 083
2025	4 490	14 687	14 187	2 700	500
2026	—	6 120	3 695	1 100	2 425
2027	2 076	844	844	—	—
2028	1 574	714	714	—	—
Senare	9 374	3 198	3 198	—	—
Totalt	32 874	36 882	32 874	8 479	4 008

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 780 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2024-03-31¹

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym 2024-03-31, mkr	Utestående volym 2024-04-30, mkr	Ränta, %
Grön Icke-säkerställd MTN 201 ²	okt-20	apr-24	Kelly	1 259	—	3m Stibor +3,25
Grön Icke-säkerställd ³	okt-20	apr-24	Corem	1 070	—	3m Stibor +3,50
Grön Icke-säkerställd	jan-22	okt-24	Corem	2 350	2 018	3m Stibor +2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	feb-21	feb-25	Kelly	2 500	2 500	3m Stibor +3,25
Icke-säkerställd MTN 204	mar-21	sep-25	Kelly	200	200	3m Stibor +3,50
Grön Icke-säkerställd	jan-24	maj-26	Corem	1 100	1 250	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	—	500	3m Stibor +3,75
Totalt				8 479	6 468	

1) Avser obligationer emitterade av Corem Property Group AB ("Corem") och dotterbolaget Corem Kelly AB.

2) Inlöst 2024-04-16.

3) Inlöses 2024-04-29.

Aktier och ägare

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Den 31 mars 2024 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem återköpte inga egna aktier under det första kvartalet. Per den 31 mars 2024 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 35 691 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 431 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under februari 2024.

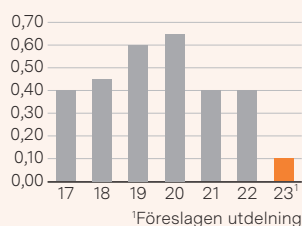


Under kvartalet förvärvade Corem 30 procent av Åby Arena, med mässa och hotell, från Åby travsällskap. Åby Arena (fastigheterna Travbanan 2 och Travbanan 3) är därefter helägd av Corem.

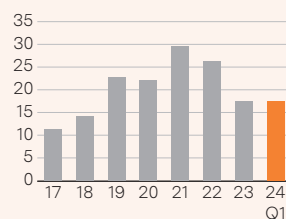
AKTIEFAKTA, 31 MAR 2024

Börsvärde	16,9 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	45 239
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	11,00 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	10,91 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	232,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	234,50 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2024

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ¹	43 947	464 253	3 282	—	44,97	47,34
Gårdarike ¹	31 519	31 106	55	19	5,51	18,08
Handelsbanken fonder	—	75 619	104	—	6,66	3,95
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	41 970	—	—	3,69	2,19
State Street Bank & Trust Co	—	41 397	32	102	3,65	2,17
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	26 977	—	240	2,39	1,42
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	—	—	1,00	1,34
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,90	0,89
CBNY Norges Bank	—	16 805	52	—	1,48	0,88
AMF TJÄNSTEPENSION AB	—	14 448	—	—	1,27	0,75
Avanza Pension	239	9 394	320	1 775	1,03	0,72
SEB Life International	1 106	2 598	35	21	0,33	0,72
Prior & Nilsson	—	13 248	—	—	1,16	0,69
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,52	0,62
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	—	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 426	219 808	3 546	10 259	21,46	17,63
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier ²	2 914	35 691	42	—	3,40	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Detta har justerats för i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

2) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, som är noterade på en marknadsplats, värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin medan innehavet i Klövern AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klövern AB värderas enligt diskonterade kassaflöden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon väsentlig påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2023.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras defi-

nitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad. Hållbarhetsdata rapporteras på helårsbasis.

MEDARBETARE

Lokal förvaltning och drift i egen regi, för närhet till kund och god marknadskännedom, är en del av Corems strategi. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under kvartalet var 278 (309). Av de anställda var 48 procent (47) kvinnor.

RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat.

Huvudsakliga risker ligger inom värdeförändring på fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, projektverksamhet, fastighetstransaktioner, ändrade lagar och regelverk, hållbarhet, finansiering, noterade innehav, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

För mer information om identifierade risker, se Corems års- och hållbarhetsredovisning för 2023.

TVISTER

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Transaktioner med Wästbygg uppgick under kvartalet till 1 mkr (25). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Därutöver har Corem-koncernen köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 2 mkr (5).

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av försäljning av förvaltningstjänster åt koncernens dotterbolag samt strategisk ledning och administration för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Nettoomsättningen uppgick till 129 mkr (139). Periodens resultat uppgick till -26 mkr (32). Räntebärande skulder uppgick till 6 746 mkr (5 943) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 23 april 2024.

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2023, en utdelning om 0,10 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktie av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kr och två utbetalningar om 0,03 kr, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr (5,00). Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

HÄNDELSE 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.

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.

Stockholm den 23 april 2024

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av Corems revisorer.



Corem tecknade under kvartalet ett treårigt hyresavtal med Saab avseende cirka 900 kvm i fastigheten Kallebäck 17:1 i Göteborg. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2024.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023/2024 Rullande 12 mån apr-mar	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	940	1 172	4 012	4 244
Fastighetskostnader	-362	-383	-1 341	-1 362
Driftsöverskott	578	789	2 671	2 882
Central administration	-43	-46	-176	-179
Finansnetto	-320	-387	-1 397	-1 464
Förvaltningsresultat	215	356	1 098	1 239
Resultatandelar i intresseföretag	0	103	-1 179	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	-484	-1 505	-7 455	-8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar	1	93	-5	87
Värdeförändringar derivat	135	-231	-634	-1 000
Nedskrivning goodwill	-121	-88	-622	-589
Resultat före skatt	-254	-1 272	-8 797	-9 815
Skatt	96	361	1 551	1 816
Periodens resultat	-158	-911	-7 246	-7 999
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-159	-896	-7 233	-7 970
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-15	-13	-29
Periodens resultat	-158	-911	-7 246	-7 999
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,28	-0,95	-7,21	-7,88
Genomsnittligt antal stamaktier A och B, tusental	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023/2024 Rullande 12 mån apr-mar	2023 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-158	-911	-7 246	-7 999
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen				
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	242	1	-87	-328
Övrigt totalresultat efter skatt	242	1	-87	-328
Periodens totalresultat	84	-910	-7 333	-8 327
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	83	-895	-7 320	-8 298
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-15	-13	-29
Periodens totalresultat	84	-910	-7 333	-8 327

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 663	2 287	1 785
Förvaltningsfastigheter	56 533	75 109	58 033
Nyttjanderättstillgångar	1 233	1 592	1 375
Andelar i intresseföretag	0	3 494	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 352	7	1 351
Derivat	537	1 091	562
Övriga anläggningstillgångar	140	243	144
Summa anläggningstillgångar	61 458	83 823	63 250
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	292	233	290
Övriga omsättningstillgångar	1 050	1 201	881
Likvida medel	744	587	429
Summa omsättningstillgångar	2 086	2 021	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR	63 544	85 844	64 850
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 057	30 345	22 003
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	29	14
Summa eget kapital	22 057	30 374	22 017
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17 032	31 057	19 505
Leasingskulder	1 233	1 592	1 375
Uppskjuten skatteskuld	5 545	7 197	5 709
Derivat	99	32	259
Övriga skulder	40	43	41
Summa långfristiga skulder	23 949	39 921	26 889
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 592	13 407	13 830
Övriga skulder	1 946	2 142	2 114
Summa kortfristiga skulder	17 538	15 549	15 944
Summa skulder	41 487	55 470	42 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 544	85 844	64 850

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	31 268	43	31 311
Periodens totalresultat	-8 298	-29	-8 327
Utdelning	-830	—	-830
Hybridobligation	-138	—	-138
Eget kapital 2023-12-31	22 003	14	22 017
Periodens totalresultat	83	1	84
Hybridobligation	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Eget kapital 2024-03-31	22 057	0	22 057

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023/2024 Rullande 12 mån apr-mar	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	578	789	2 671	2 882
Central administration	-43	-46	-176	-179
Avskrivningar mm	6	6	23	23
Erhållen ränta, utdelningar mm	1	3	32	34
Erlagd ränta mm	-309	-347	-1 313	-1 351
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-19	-18	-79	-78
Betald inkomstskatt	0	-2	-11	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	214	385	1 147	1 318
Förändring omsättningsfastigheter	-2	-27	-59	-84
Förändring av kortfristiga fordringar	-162	-112	214	264
Förändring av kortfristiga skulder	24	-365	-391	-780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74	-119	911	718
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-280	-552	-1 721	-1 993
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1 656	2 360	12 544	13 248
Avyttring av aktieinnehav	—	1 190	—	1 190
Förändring av andelar i intressebolag	0	—	1 383	1 383
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-4	—	-4	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	7	-5	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 370	3 005	12 197	13 832
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-207	-207	-830	-830
Hybridobligation, ränta	-40	-28	-150	-138
Upptagna lån	2 144	1 458	11 347	10 661
Amorterade lån	-3 033	-4 501	-23 321	-24 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 136	-3 278	-12 954	-15 096
Periodens kassaflöde	308	-392	154	-546
Likvida medel vid periodens början	429	979	587	979
Kursdifferens i likvida medel	7	0	3	-4
Likvida medel vid periodens slut	744	587	744	429

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	129	139	537
Kostnad sålda tjänster	-86	-94	-358
Bruttoresultat	43	45	179
Central administration	-43	-45	-179
Rörelseresultat	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	-69
Ränteintäkter och liknande resultatposter	86	36	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	-194	-99	-497
Resultat efter finansiella poster	-26	19	-274
Koncernbidrag, erhållna	—	—	-2
Resultat före skatt	-26	19	-276
Skatt	—	13	—
Periodens resultat	-26	32	-276

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	5	6
Maskiner och inventarier	5	8	5
Andelar i koncernföretag	21 456	22 686	21 456
Fordringar på koncernföretag	7 641	6 672	7 192
Uppskjuten skattefordran	—	13	—
Övriga kortfristiga fordringar	69	30	31
Kassa och bank	140	358	134
SUMMA TILLGÅNGAR	29 317	29 772	28 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21 833	22 998	21 859
Räntebärande skulder	6 746	6 401	5 943
Skulder till koncernföretag	361	—	393
Ej räntebärande skulder	377	373	629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 317	29 772	28 824

Nyckeltal

	2024 3 mån jan-mar	2023 3 mån jan-mar	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	56 533	75 109	58 033	78 387
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,3	5,8	5,2
Hysesvärde, mkr	4 414	5 087	4 322	4 940
Uthyrningsbar area, kvm	2 386 589	3 035 153	2 428 426	3 194 535
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	87	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	77	82	78	83
Överskottsgrad, %	62	67	68	65
Antal förvaltningsfastigheter, st	315	424	326	458
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,4	3,8	3,4	3,9
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	-2,9	-11,6	-29,9	-6,0
Justerad soliditet, %	41	41	41	39
Soliditet, %	35	35	34	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	32 070	43 975	33 106	45 439
Belåningsgrad, %	55	56	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	42	45	43	45
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,9	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,1	4,4	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,1	2,6	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,8	3,2	2,2	3,3
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,07	0,21	0,65	1,10
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,28	-0,95	-7,88	-2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	17,46	25,52	17,57	26,42
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,63	21,31	13,58	22,17
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,10 ¹	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 ¹	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	11,00	7,80	10,65	10,45
Aktiekurs per stamaktie B, kr	10,91	7,24	10,62	8,39
Aktiekurs per stamaktie D, kr	232,00	161,80	182,00	170,60
Aktiekurs per preferensaktie, kr	234,50	216,00	200,50	211,50
Antal aktier, tusental				
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 081 271
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415

1) Föreslagen utdelning

Definitioner

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (<https://www.corem.se/investor-relations/definitioner/>). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital².

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klöver och andelar i intresseföretag.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighets-skatt).

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

Eget kapital², efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktvärde dividerat med hyresvärde

Förvaltningsbestånd

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

Förvaltningsresultat per stamaktie A och B

Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

Förädlingsbestånd

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Årligt kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet

Eget kapital² justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförligt till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförligt till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförligt till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

Nettouthyrning

Årshyrer för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

Omsättningsfastigheter

Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie av serie A och B

Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, noterade aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låneomkostnader.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader¹ dividerat med finansiella kostnader¹.

Soliditet

Eget kapital² i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

Eget kapital², efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförligt till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

Uthyrningsbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årligt kontraktvärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Årsstämma 2024	23 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	12 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	24 oktober 2024

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	28 juni 2024
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 juli 2024
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 september 2024
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 oktober 2024
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 december 2024
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 januari 2025
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 april 2025

För det fall en avstämningsdag ovan inte är en bankdag som är tekniskt möjlig att utgöra avstämningsdag, ska sådan avstämningsdag vara närmast föregående bankdag vilken är tekniskt möjlig att utgöra avstämningsdag.

KONTAKTPERSONER:

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice vd, 010-482 76 50, eva.landen@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.



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 010-482 70 00
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
Email: info@corem.se, webbplats: www.corem.se

Fastigheter för framtiden.