

# Bokslutskommuniké januari–december 2024

Fastigheter för *framtiden*

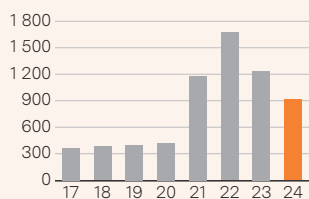
corem

# Corem Property Group (publ)

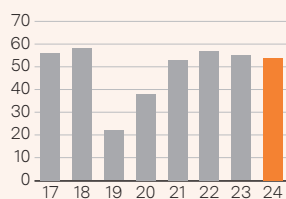
Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter. Förvaltning sker lokalt i egen regi - med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang.



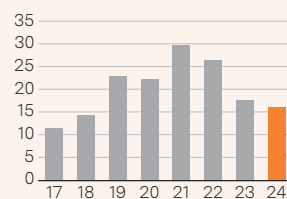
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



BELÄNINGSGRAD, %



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

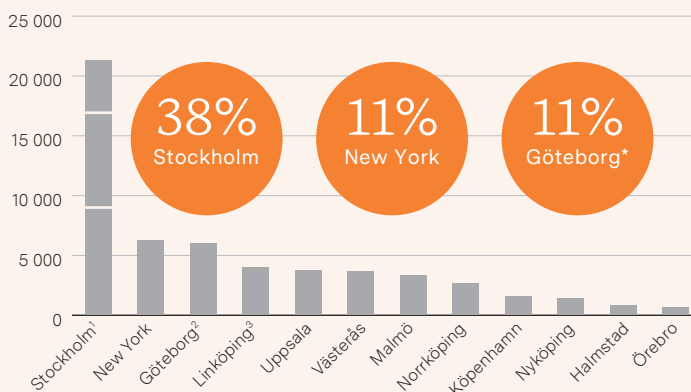


UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



- Kontor 51%
- Lager/logistik 23%
- Handel 9%
- Övrigt 17%

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sätra, Västberga) 16%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 14%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%  
 2) Inklusive Borås  
 3) Inklusive Kalmar

# Januari–december 2024

- Intäkterna uppgick till 3 695 mkr (4 244)
- Driftsöverskottet 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

914

Förvaltningsresultat,  
mkr

4 345

Hyresvärde,  
mkr

61

Nettouthyrning,  
mkr

15,97

Substansvärde per  
stamaktie av serie A  
och B, kr

	2024 3 mån okt–dec	2023 3 mån okt–dec	2024 12 mån jan–dec	2023 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	915	1 016	3 695	4 244
Driftsöverskott, mkr	554	632	2 362	2 882
Förvaltningsresultat, mkr	178	223	914	1 239
Periodens resultat, mkr	–790	–3 065	–1 058	–7 999
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,78	–2,97	–1,43	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	15,97	17,57	15,97	17,57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87	86	87
Överskottsgrad, %	61	62	64	68
Justerad soliditet, %	42	41	42	41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,7	1,9
Belåningsgrad, %	54	55	54	55

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23 samt [corem.se](https://www.corem.se).

# 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 räntesäkringar 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 välbälgna 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 hyres-





Efter årets utgång tecknade Corem ytterligare ett hyreskontrakt i 28&7 i New York, varpå fastigheten är fullt uthyrd.

gäster 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 miljöprestanda, 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 inne-

bärande 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

# Intäkter, kostnader och resultat

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

## INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 915 mkr (1 016) under fjärde kvartalet och 3 695 mkr (4 244) under året. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent under året.

## KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 361 mkr (384) under kvartalet och 1 333 mkr (1 362) under året, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent. Centrala administrationskostnader uppgick till 38 mkr (43) under kvartalet och 160 mkr (179) under året.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –338 mkr (–366) under kvartalet och till –1 288 mkr (–1 464) under året. De finansiella intäkterna uppgick till 13 mkr (24) under året och de finansiella kostnaderna till 1 301 mkr (1 488). Minskade räntebärande skulder och en lägre marknadsränta har bidragit till ett förbättrat finansnetto för året. Vid årets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,6 procent (4,4). Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 77 mkr (78). För ytterligare information se sidan 13.

## RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 554 mkr (632) under kvartalet och 2 362 mkr (2 882) under året. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (62) under kvartalet och 64 procent (68) under året. Driftsöverskottet och överskottsgraden har till följd av försäljningar minskat jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1 procent under året.

Förvaltningsresultatet uppgick till 178 mkr (223) under kvartalet och 914 mkr (1 239) under året.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

### Fastigheter

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till –1 244 mkr (–2 653) under kvartalet och –1 717 mkr (–8 476) under året. Orealiserade värdeförändringar uppgick till –1 712 mkr (–8 306) under året och realiserade värdeförändringar till –5 mkr (–170). För ytterligare information se sidan 7.

### Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 125 mkr (87) under året och är huvudsakligen hänförd till innehavet i bostadsbolaget Klöver. För ytterligare information se sidan 14.

### Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 293 mkr (–919) under kvartalet och –219 mkr (–1 000) under året. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

## GOODWILL

Under året uppgick nedskrivning av goodwill till –307 mkr (–589). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ realiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

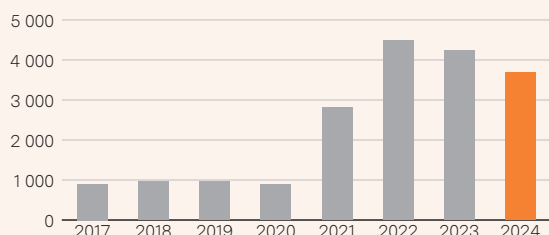
## SKATT

Under kvartalet uppgick aktuell skatt till 8 mkr (–3) och uppskjuten skatt till 124 mkr (490). Under året uppgick aktuell skatt till –27 mkr (–49) och uppskjuten skatt till 174 mkr (1 865). Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

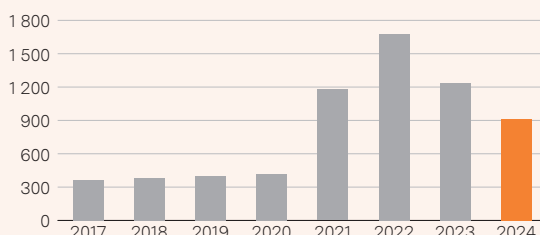
## ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under året till 382 mkr (–328) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



# Fastighetsbeståndet

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2024 av 289 (326) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 268 tkvm (2 428) och ett marknadsvärde om 55 205 mkr (58 033).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till -1 717 mkr (-8 476), motsvarande 3 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -1 712 mkr och realiserade värdeförändringar i det svenska beståndet -5 mkr.

Värdena på majoriteten av förvaltningsfastigheterna var i stort oförändrade under kvartalet. Förändringar kan i huvudsak härledas till något högre avkastningskrav i New York samt ett fåtal uppsägningar i det svenska beståndet.

Av värdeförändringarna under året avser 85 procent beståndet i Sverige och 15 procent beståndet i Utland. Danmark hade en positiv effekt under året medan USA stod för en negativ värdeförändring om cirka 400 mkr.

Per den 31 december 2024 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 6,0 procent (5,8). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enskilda fastigheter. Under 2024 externvärderades 99,6 procent av fastigheterna. Under året anlätades Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills som värderingsinstitut. Som stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året frånträdde 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 3,1 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 177 mkr under året. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till -5 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Under kvartalet frånträdde 5 fastigheter. Se årets samtliga frånträden på sidan 8.

Efter årets utgång tecknades avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 520 mkr.

## HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 december 2024 hade Corem cirka 3 100 hyresgäster med cirka 5 600 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 717 mkr (3 740), hyresvärdet uppgick till 4 345 mkr (4 322) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (87). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,4). Av kontrakterad hyra förfaller 35 procent år 2028 eller senare. Av det årliga kontraktsvärdet för kontor avser 18 procent hyresintäkter från offentliga verksamheter såsom myndigheter, kommuner och regioner.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till -38 mkr (-7) under kvartalet och 61 mkr (83) under året. Av dessa härrör 92 mkr från nyproduktionsprojekt och -31 mkr från förvaltningsverksamheten. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 565 mkr under perioden, där 66 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

## Uthyrningar i urval

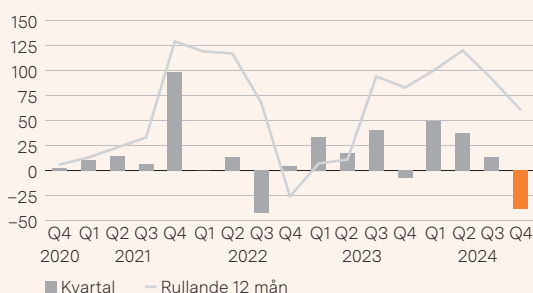
Under årets fjärde kvartal tecknades ett flertal hyreskontrakt.

I projektfastigheten 1245 Broadway i New York tecknades bland annat ett treårigt avtal med Symphony Communication Services om cirka 1 400 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025, ett femårigt avtal med The Fun Group om cirka 600 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2024, och ett femårigt avtal med Aegis Venture Partners om cirka 500 kvm med planerad inflyttning under första kvartalet 2025.

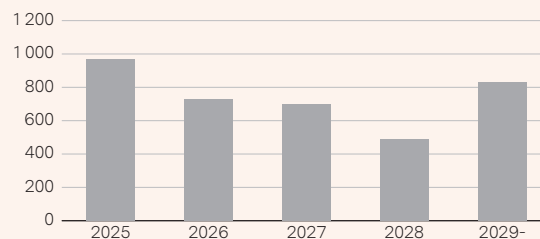
I projektfastigheten 28&7 i New York tecknades ett 15-årigt avtal med Joe & the Juice om cirka 200 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2024.

I fastigheten Kranlinan 1 i Västerås tecknades ett tioårigt avtal med Intressanta Hus Sverige om cirka 2 600 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025 och i fastigheten Idéläran 1 i Linköping tecknades ett femårigt avtal med Swisslog Technology om cirka 1 800 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	2024			2023
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	326	2 428 426	58 033	78 387
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	9 886	1 343	1 993
Avyttringar	-37	-169 955	-3 011	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-1 712	-8 306
Valutakursomräkning	—	—	552	-31
<b>Totalt periodens utgång</b>	<b>289</b>	<b>2 268 357</b>	<b>55 205</b>	<b>58 033</b>

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-DEC 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	Nosgrimman 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	—	—
Q2	Ellipsen 5	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	2 820
Q2	Budkaveln 18	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	8 381
Q2	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	8 545
Q2	Flahult 21:36	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	12 878
Q2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 558
Q2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	4 394
Q2	Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 350
Q2	Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	435
Q2	Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 144
Q2	Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	2 004
Q2	Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	5 167
Q2	Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	1 302
Q2	Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Handel	—	3 248
Q2	Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Utbildning/vård/övrigt	—	2 234
Q2	Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 683
Q2	Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 954
Q2	Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 726
Q2	Magneten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	2 857
Q2	Megafonen 4	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	3 372
Q2	Matrosen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	2 259
Q3	Backa 21:8	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	—	17 767
Q4	Omformaren 6	Västerås	Västerås	Kontor	—	9 865
Q4	Broby 11:6	Stockholm	Sigtuna	Kontor	—	942
Q4	Broby 12:6	Stockholm	Sigtuna	Lager/Logistik	—	1 000
Q4	Broby 12:9	Stockholm	Sigtuna	Lager/Logistik	—	1 545
Q4	Domnarvet 11	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	3 673
Q4	Del av Skruven 3	Borås	Borås	Handel	—	18 923
<b>Totalt</b>					—	<b>169 955</b>





Under året färdigställdes projektet Örebro Entré, fastigheten Olaus Petri 3:234, om totalt cirka 19 000 kvm. Hyresgäster är Scandic Hotels, WSP, Tietoevry, Member 24, Trafikverket och Länsstyrelsen.

## PROJEKTVERKSAMHET

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

Under 2024 investerades 1 343 mkr (1 993) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 31 december 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 075 mkr (1 001). Vid samma tidpunkt pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt uppgår till 88 procent. De omfattar 36 309 kvm och har en återstående investering om 661 mkr.

Bostadsprojektet K1 Nacka Strand färdigställdes under 2024. Projektet omfattade nyproduktion av totalt 60 lägenheter med en total BOA om 3 700 kvm, där samtliga lägenheter var sålda vid utgången av 2024.

## Kommersiella projekt i Sverige

Under kvartalet färdigställdes en skola för AcadeMedia på fastigheten Furan 2 i centrala Nyköping, där den tidigare skolan brunnit ned. Elever och lärare flyttade in i de nya lokalerna vid vårterminens början 2025.

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgäst Anpassning för Kustbevakningen. Lokalerna kommer att rymma Kustbevakningens

Göteborgskontor med arbetsplatser för cirka 90 anställda. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026.

I Kista, fastigheten Helgafjäll 5, pågår hyresgäst Anpassning för Mycron. Fastigheten är belägen i centrala Kista vid torget intill Kistamässan. Inflyttning planeras till tredje kvartalet 2025.

## Kommersiella projekt i New York

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

Projekten 28&7 och 1245 Broadway, som avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader, närmar sig färdigställande. Båda är färdigställda exteriört och interiört pågår hyresgäst Anpassningar i takt med uthyrning. Per den 31 december var 30 hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 95 procent i 28&7 och 77 procent i 1245 Broadway, avseende tecknade hyresavtal. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 31 december till 23,1 miljoner USD motsvarande cirka 250 mkr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr per 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	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway <sup>1</sup>	Nybyggnation kontorslokaler	13 521	17 575	2 101	406	226	25Q3
New York	28&7 <sup>1</sup>	Nybyggnation kontorslokaler	8 857	9 291	1 100	117	101	25Q2
Stockholm	Helgafjäll 5	Hyresgäst Anpassning	6 038	6 038	84	82	15	25Q3
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgäst Anpassning	3 405	3 405	56	56	10	26Q2
<b>Totalt</b>			<b>31 821</b>	<b>36 309</b>	<b>3 341</b>	<b>661</b>	<b>352</b>	

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



## Stadsutveckling, Globenområdet, Stockholm

Globenområdet är ett av Stockholms stads största utvecklingsområden, med arbetsplatser, bostäder, service, kultur, idrott och handel, och där Corem är en av flera aktörer. En bärande del är utvecklingen av Globen Shopping, med nya entréer som ger naturliga kopplingar mellan evenemangsområdet och Slakthusområdet, och en aktiv stadsgata längs Arenavägen. En ny detaljplan har vunnit laga kraft i området som bland annat innefattar byggandet av Stockholms Konstnärliga Högskola och ett nytt torg. Dessutom pågår bygget av en ny tunnelbanestation under mark.





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



**Helgafjäll 5, Stockholm**  
I Kista, fastigheten Helgafjäll 5, pågår ombyggnation och hyresgäst-anpassning för Mycronic med planerad inflyttning tredje kvartalet 2025.



**Majorna 219:7, Göteborg**  
I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår flera projekt, bland annat ett större projekt för Kustbevakningen med planerad inflyttning andra kvartalet 2026.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS INDELNING

Corems fastighetsbestånd delas in i Stockholm, Väst, Öst och Utland. Stockholm innefattar Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro. Väst innefattar Göteborg, Borås, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar.

Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Föregående år har i tabellen nedan justerats efter att Stockholm Logistik numera inkluderas i Stockholm samt att enstaka fastigheter har omklassificerats.

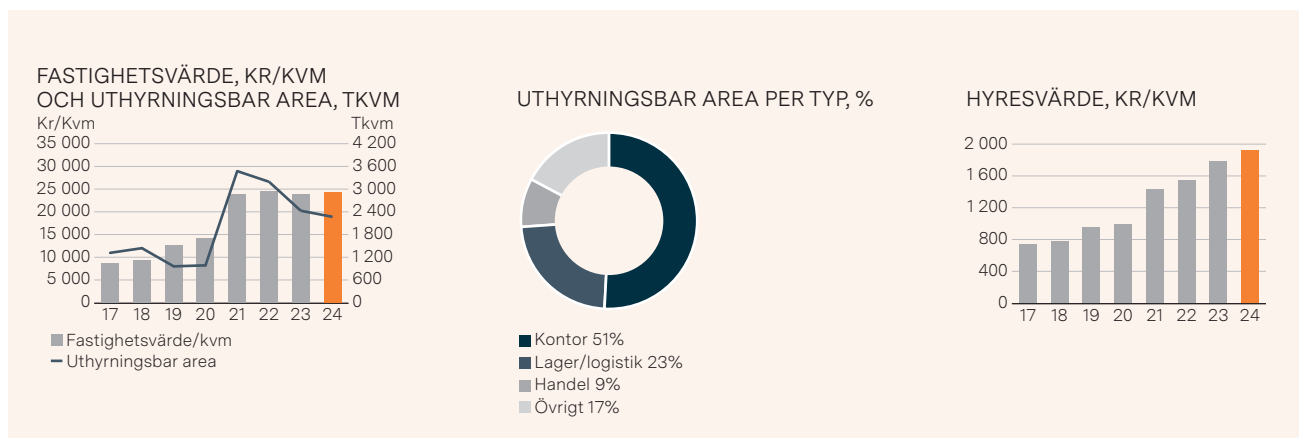
## RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsoverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Stockholm	2 021	2 237	-763	-781	1 258	1 456	62	65	362	781
Öst	684	774	-226	-238	458	536	67	69	162	155
Väst	791	837	-254	-272	537	565	68	68	146	188
Utland – Köpenhamn	66	287	-23	-36	43	251	65	87	39	28
Utland – New York	133	109	-67	-35	66	74	50	68	634	841
<b>Totalt</b>	<b>3 695</b>	<b>4 244</b>	<b>-1 333</b>	<b>-1 362</b>	<b>2 362</b>	<b>2 882</b>	<b>64</b>	<b>68</b>	<b>1 343</b>	<b>1 993</b>
Förvaltningsbestånd	3 496	3 967	-1 216	-1 223	2 280	2 744	65	69	501	791
Förädlingsbestånd	199	277	-117	-139	82	138	41	50	842	1 202
<b>Totalt</b>	<b>3 695</b>	<b>4 244</b>	<b>-1 333</b>	<b>-1 362</b>	<b>2 362</b>	<b>2 882</b>	<b>64</b>	<b>68</b>	<b>1 343</b>	<b>1 993</b>

## NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec
Stockholm	121	130	29 366	31 444	2 440	2 407	83	84	1 134	1 157
Öst	69	88	8 082	8 682	764	786	88	90	515	581
Väst	92	100	9 992	10 236	874	881	87	88	564	622
Utland – Köpenhamn	4	5	1 507	2 138	75	118	79	82	38	56
Utland – New York <sup>1</sup>	3	3	6 258	5 533	192	130	100	100	17	12
<b>Totalt</b>	<b>289</b>	<b>326</b>	<b>55 205</b>	<b>58 033</b>	<b>4 345</b>	<b>4 322</b>	<b>86</b>	<b>87</b>	<b>2 268</b>	<b>2 428</b>
Förvaltningsbestånd	259	294	46 240	48 939	3 992	3 923	86	87	2 130	2 234
Förädlingsbestånd	30	32	8 965	9 094	353	399	76	81	138	194
<b>Totalt</b>	<b>289</b>	<b>326</b>	<b>55 205</b>	<b>58 033</b>	<b>4 345</b>	<b>4 322</b>	<b>86</b>	<b>87</b>	<b>2 268</b>	<b>2 428</b>

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





# Finansiering

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 31 376 mkr (33 593). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 230 mkr (258), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 31 146 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 1 256 mkr (50) respektive 5 723 mkr (8 228) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odragna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,7 år (2,2) och belåningsgraden uppgick till 54 procent (55).

## RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	31 146	33 335
Justering periodiserade låneomkostnader	230	258
Räntebärande tillgångar	-48	-48
Aktieinnehav	—	-10
Likvida medel	-586	-429
Räntebärande nettoskuld	30 742	33 106

## Obligationslån

Vid årets utgång fanns i koncernen 5 723 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2025 till 2027. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 1 698 mkr var utestående.

Under kvartalet återköpte Corem obligationer om totalt 314 mkr och emitterade nya obligationer om 425 mkr med förfall i maj 2026.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,6 procent (4,4).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 25 012 mkr (21 012), och räntetak för 1 325 mkr (1 682) vilket tillsammans motsvarade 84 procent av de räntebärande skulderna.

Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 86 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade vid årets utgång. Swapparna löper med en genomsnittlig återstående löptid om 3,0 år och en genomsnittlig fast ränta om 2,0 procent medan takens räntenivåer låg i intervallet 2,5–4,5 procent. Den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 84 mkr (303).

Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 293 mkr (-919) och under året till -219 mkr (-1 000).

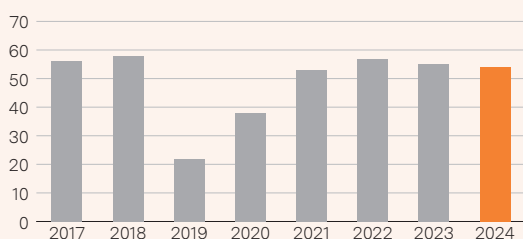
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets utgång till 2,6 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under året till 1,7 ggr (1,9).

## LIKVIDA MEDEL

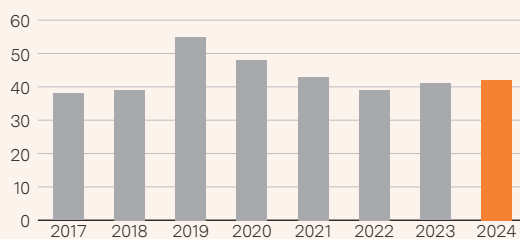
Den 31 december 2024 uppgick likvida medel till 586 mkr (429). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 3 071 mkr varav 2 945 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 30 742 mkr (33 106).

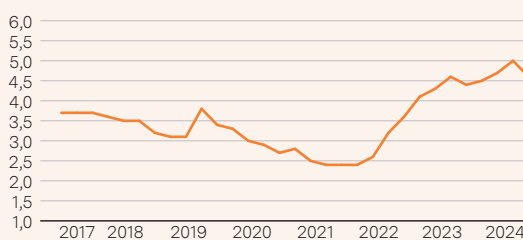
BELÅNINGSGRAD, %



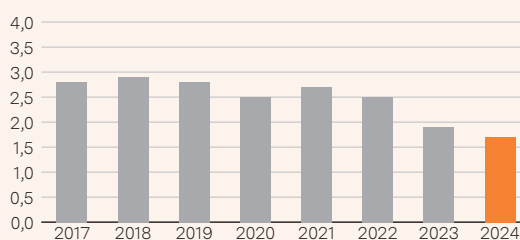
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



## RATING

Corem fick den 23 december 2024 en uppdaterad kreditbedömning från kreditvärderingsbolaget Scope Ratings. Uppdateringen bekräftar de kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

## EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid årets utgång till 21 511 mkr (22 003) varav 1 132 mkr (1 300) avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 12,09 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 15,97 kr (17,57).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 20.

## Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 132 mkr (1 300) som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 8 procentenheters marginal. Hybridobligationer om 20 mkr återköptes under kvartalet.

## Soliditet

Vid årets utgång uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (41) och soliditeten till 35 procent (34).

## KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under året till 1 040 mkr (1 318).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under året till 1 668 mkr (13 832) som delvis består av fastighetsavyttringar motsvarande 2 983 mkr (13 248). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 445 mkr (-15 096) och har påverkats positivt av genomförd nyemission med 1 007 mkr och negativt av nettoamorteringar av lån motsvarande 2 475 mkr (14 128).

## AKTIEINNEHAV

### Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern värderades till 1 469 mkr (1 340) vid årets slut. Innehavet klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

## RÄNTE OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt <sup>1</sup>	5 862	—	—	—	—
2025	4 490	17 939	16 718	1 698	1 221
2026	5 500	9 431	7 581	1 675	1 850
2027	4 076	3 194	3 194	2 350	—
2028	2 074	707	707	—	—
2029	7 074	917	917	—	—
Senare	2 300	2 259	2 259	—	—
<b>Totalt</b>	<b>31 376</b>	<b>34 447</b>	<b>31 376</b>	<b>5 723</b>	<b>3 071</b>

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 325 mkr av räntetak.

## OBLIGATIONSÖVERSIKT 2024-12-31<sup>1</sup>

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående Volym 2024-12-31, mkr	Utestående Volym 2025-02-13, mkr	Ränta, %
Grön Icke-säkerställd MTN 202 <sup>2</sup>	feb-21	feb-25	Kelly	1 498	—	3m Stibor +3,25
Icke-säkerställd MTN 204	mar-21	sep-25	Kelly	200	200	3m Stibor +3,50
Grön Icke-säkerställd	feb-24	maj-26	Corem	1 675	1 675	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	1 050	1 050	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	sep-24	sep-27	Corem	1 300	1 300	3m Stibor +2,95
Grön Icke-säkerställd	jan-25	apr-28	Corem	—	1 000	3m Stibor +4,25
<b>Totalt</b>				<b>5 723</b>	<b>5 225</b>	

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

2) Inlöst per slutförfall, 2025-02-10.

# 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.

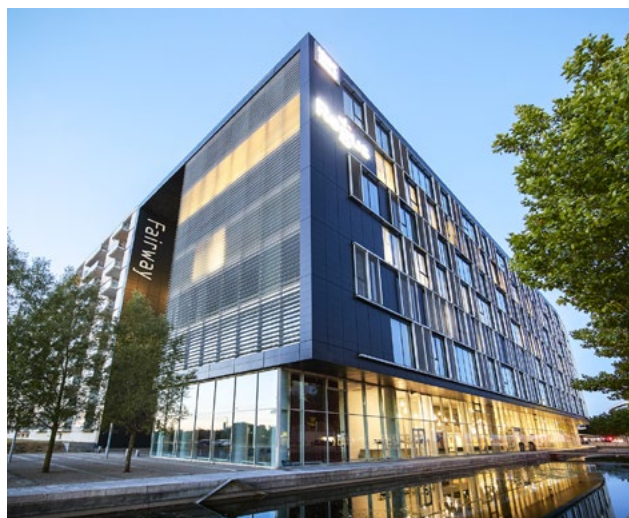
Den 31 december 2024 hade Corem totalt 1 243 489 446 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 129 797 545 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

## NYEMISSION AV STAMAKTIER

Under året genomfördes en riktad nyemission. Sammanlagt emitterades 106 206 165 stamaktier av serie B. Den riktade nyemissionen genomfördes 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 till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarrike AB. Det senare emissionsbeslutet godkändes vid en extra bolagsstämma i Corem.

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem återköpte inga egna aktier under året. Per den 31 december 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 268 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.



Fairway House, fastigheten 383 Eksercerpladsen, i Köpenhamn.

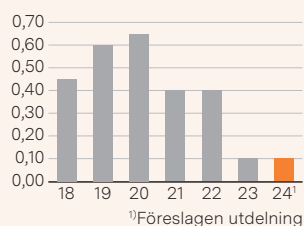
## OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

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 varken under första eller andra omvandlingsperioden 2024.

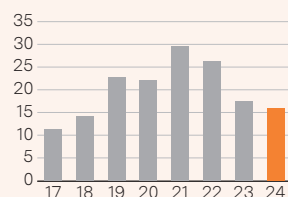
### AKTIEFAKTA, 31 DEC 2024

Börsvärde	13,2 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 611
<b>Stamaktie serie A</b>	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	6,58 kr
ISIN	SE0010714279
<b>Stamaktie serie B</b>	
Antal aktier	1 129 797 545
Stängningskurs	6,69 kr
ISIN	SE0010714287
<b>Stamaktie serie D</b>	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	244,50 kr
ISIN	SE0015961594
<b>Preferensaktie</b>	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	258,00 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 DECEMBER 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 <sup>1</sup>	44 106	496 642	3 283	—	43,75	46,53
Gårdarike <sup>1</sup>	31 537	33 811	55	19	5,26	17,27
Handelsbanken fonder	—	104 076	123	—	8,38	5,15
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	47 369	—	—	3,81	2,34
State Street Bank & Trust Co	—	43 483	31	132	3,51	2,16
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	23 090	—	255	1,88	1,15
Avanza Pension	257	16 037	336	1 766	1,48	1,02
Swedbank Robur fonder	1 593	4 000	—	—	0,45	0,99
Prior & Nilsson	—	18 226	—	—	1,47	0,90
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,82	0,84
AMF Tjänstepension AB	—	15 000	—	—	1,21	0,74
SEB Life International	1 101	2 776	31	26	0,32	0,68
Carnegie Fonder	—	13 606	—	—	1,09	0,67
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,48	0,59
CBNY Norges Bank	—	11 693	53	—	0,94	0,58
Övriga aktieägare	10 809	249 494	3 591	10 217	22,04	18,37
<b>TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL</b>	<b>90 817</b>	<b>1 094 107</b>	<b>7 504</b>	<b>12 415</b>	<b>96,89</b>	<b>100,00</b>
Återköpta aktier <sup>2</sup>	2 914	35 691	42	—	3,11	
<b>TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL</b>	<b>93 731</b>	<b>1 129 798</b>	<b>7 546</b>	<b>12 415</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

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 Klöver AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klöver 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 marknadskenntedom, är en del av Corems strategi. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under året var 283 (309). Av de anställda var 47 procent (47) kvinnor.

### RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. För mer information om identifierade risker, se Corems års- och hållbarhetsredovisning. Inga förändringar gällande bedömning av risker har skett under innevarande år.

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



## 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 året till 21 mkr (44). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult.

Därutöver har Corem-koncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 10 mkr (17).

## 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 500 mkr (537). Periodens resultat uppgick till -293 mkr (-276). Räntebärande skulder uppgick till 10 207 mkr (5 943) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

## ÅRSSTÄMMA 2025

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 23 april 2025.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0,10) 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. 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.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS 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 tecknade Corem avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 520 mkr.

Stockholm den 13 februari 2025

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

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



Corem tecknade under fjärde kvartalet ett femårigt hyresavtal på närmare 1 800 kvadratmeter kontorsyta i fastigheten Idéläran 1 i Linköping. Fastigheten ligger i området Mjärdevi, inom Linköping Science Park och mitt emot Linköpings universitet. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2025.

## Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	915	1 016	3 695	4 244
Fastighetskostnader	-361	-384	-1 333	-1 362
<b>Driftsöverskott</b>	<b>554</b>	<b>632</b>	<b>2 362</b>	<b>2 882</b>
Central administration	-38	-43	-160	-179
Finansnetto	-338	-366	-1 288	-1 464
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>178</b>	<b>223</b>	<b>914</b>	<b>1 239</b>
Resultat bostadsutveckling	0	—	-1	—
Resultatandelar i intresseföretag	0	0	0	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	-1 244	-2 653	-1 717	-8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-7	-6	125	87
Värdeförändringar derivat	293	-919	-219	-1 000
Nedskrivning goodwill	-142	-197	-307	-589
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-922</b>	<b>-3 552</b>	<b>-1 205</b>	<b>-9 815</b>
Skatt	132	487	147	1 816
<b>Periodens resultat</b>	<b>-790</b>	<b>-3 065</b>	<b>-1 058</b>	<b>-7 999</b>
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-790	-3 068	-1 059	-7 970
Innehav utan bestämmande inflytande	0	3	1	-29
<b>Periodens resultat</b>	<b>-790</b>	<b>-3 065</b>	<b>-1 058</b>	<b>-7 999</b>
<b>Resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,78	-2,97	-1,43	-7,88
<b>Antal utestående aktier, tusental</b>				
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 184 924	1 078 717	1 124 774	1 078 717
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 504	7 504	7 504
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	12 415	12 415	12 415

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

## Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-790</b>	<b>-3 065</b>	<b>-1 058</b>	<b>-7 999</b>
<b>Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen</b>				
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	406	-555	382	-328
<b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>	<b>406</b>	<b>-555</b>	<b>382</b>	<b>-328</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-384</b>	<b>-3 620</b>	<b>-676</b>	<b>-8 327</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-385	-3 623	-677	-8 298
Innehav utan bestämmande inflytande	1	3	1	-29
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-384</b>	<b>-3 620</b>	<b>-676</b>	<b>-8 327</b>

# Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	1 478	1 785
Förvaltningsfastigheter	55 205	58 033
Nyttjanderättstillgångar	1 827	1 375
Andelar i intresseföretag	—	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 469	1 351
Derivat	231	562
Övriga anläggningstillgångar	133	144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>60 343</b>	<b>63 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Omsättningsfastigheter	—	290
Övriga omsättningstillgångar	856	881
Likvida medel	586	429
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 442</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 785</b>	<b>64 850</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare <sup>1)</sup>	21 511	22 003
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	14
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 511</b>	<b>22 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	14 238	19 505
Leasingskulder	1 827	1 375
Uppskjuten skatteskuld	5 472	5 709
Derivat	147	259
Övriga skulder	60	41
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 744</b>	<b>26 889</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	16 908	13 830
Övriga skulder	1 622	2 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 530</b>	<b>15 944</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>40 274</b>	<b>42 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 785</b>	<b>64 850</b>

1) Varav hybridobligation 1 132 mkr (1 300).

# Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare <sup>1)</sup>	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>31 268</b>	<b>43</b>	<b>31 311</b>
Periodens totalresultat	-8 298	-29	-8 327
Utdelning	-830	—	-830
Hybridobligation, ränta	-138	—	-138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>22 003</b>	<b>14</b>	<b>22 017</b>
Periodens totalresultat	-677	1	-676
Nyemission	1 007	—	1 007
Utdelning	-515	—	-515
Hybridobligation, ränta	-150	—	-150
Hybridobligation, återköp	-168	—	-168
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>21 511</b>	<b>0</b>	<b>21 511</b>

1) Varav hybridobligation i utgående balans med 1 132 mkr och ingående balans med 1 300 mkr.

## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftsöverskott	554	632	2 362	2 882
Central administration	-38	-43	-160	-179
Avskrivningar mm	6	5	22	23
Erhållen ränta mm	5	14	13	34
Erlagd ränta mm	-242	-339	-1 111	-1 351
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-20	-21	-77	-78
Betald inkomstskatt	-8	-5	-9	-13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>257</b>	<b>243</b>	<b>1 040</b>	<b>1 318</b>
Förändring omsättningsfastigheter	0	-21	-2	-84
Förändring av kortfristiga fordringar	52	148	-68	264
Förändring av kortfristiga skulder	42	1	-50	-780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>351</b>	<b>371</b>	<b>920</b>	<b>718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-376	-383	-1 343	-1 993
Avyttring av förvaltningsfastigheter	500	5 203	2 983	13 248
Avyttring av aktieinnehav	—	—	—	1 190
Förändring av andelar i intressebolag	—	0	—	1 383
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	0	—	-4	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	3	32	4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>122</b>	<b>4 823</b>	<b>1 668</b>	<b>13 832</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-123	-208	-659	-830
Nyemission	—	—	1 007	—
Hybridobligation ränta och återköp	-53	-40	-318	-138
Upptagna lån	3 275	2 385	11 716	10 661
Amorterade lån	-3 571	-7 540	-14 191	-24 789
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-472</b>	<b>-5 403</b>	<b>-2 445</b>	<b>-15 096</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1</b>	<b>-209</b>	<b>143</b>	<b>-546</b>
Likvida medel vid periodens början	575	644	429	979
Kursdifferens i likvida medel	10	-6	14	-4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>586</b>	<b>429</b>	<b>586</b>	<b>429</b>



## Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	121	135	500	537
Kostnad sålda tjänster	-83	-90	-340	-358
<b>Bruttoresultat</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>160</b>	<b>179</b>
Central administration	-38	-45	-160	-179
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-331	-398	-85	-69
Värdeförändringar derivat	-10	—	-10	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	113	123	402	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	-177	-106	-619	-497
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-405</b>	<b>-381</b>	<b>-312</b>	<b>-274</b>
Koncernbidrag, lämnade/erhållna	1	-2	1	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-404</b>	<b>-383</b>	<b>-311</b>	<b>-276</b>
Skatt	18	—	18	—
<b>Periodens resultat</b>	<b>-386</b>	<b>-383</b>	<b>-293</b>	<b>-276</b>

## Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	6
Maskiner och inventarier	4	5
Andelar i koncernföretag	20 492	21 456
Fordringar på koncernföretag	12 793	7 192
Övriga kortfristiga fordringar	195	31
Kassa och bank	110	134
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 599</b>	<b>28 824</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	2 487	2 275
Fritt eget kapital	19 572	19 584
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 059</b>	<b>21 859</b>
Räntebärande skulder	10 207	5 943
Skulder till koncernföretag	902	393
Ej räntebärande skulder	431	629
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 599</b>	<b>28 824</b>

# Nyckeltal

	2024 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	55 205	58 033	55 205	58 033	78 387
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,8	6,0	5,8	5,2
Hysesvärde, mkr	4 345	4 322	4 345	4 322	4 940
Uthyrningsbar area, kvm	2 268 357	2 428 426	2 268 357	2 428 426	3 194 535
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87	86	87	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	77	78	77	78	83
Överskottsgrad, %	61	62	64	68	65
Antal förvaltningsfastigheter, st	289	326	289	326	458
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,4	3,3	3,4	3,9
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	-14,6	-51,5	-4,9	-29,9	-6,0
Justerad soliditet, %	42	41	42	41	39
Soliditet, %	35	34	35	34	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	30 742	33 106	30 742	33 106	45 439
Belåningsgrad, %	54	55	54	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	44	43	44	43	45
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,7	1,9	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,4	4,6	4,4	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,6	2,6	2,6	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,7	2,2	1,7	2,2	3,3
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,04	0,08	0,32	0,65	1,10
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,78	-2,97	-1,43	-7,88	-2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	15,97	17,57	15,97	17,57	26,42
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,09	13,58	12,09	13,58	22,17
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,10 <sup>1)</sup>	0,10	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 <sup>1)</sup>	20,00	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 <sup>1)</sup>	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	6,58	10,65	6,58	10,65	10,45
Aktiekurs per stamaktie B, kr	6,69	10,62	6,69	10,62	8,39
Aktiekurs per stamaktie D, kr	244,50	182,00	244,50	182,00	170,60
Aktiekurs per preferensaktie, kr	258,00	200,50	258,00	200,50	211,50
<b>Antal aktier, tusental</b>					
Antal utestående stamaktier A och B	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 184 924	1 078 717	1 124 774	1 078 717	1 078 717
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 415	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 kapital<sup>2</sup>.

## 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 kapital<sup>2</sup>, 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 kontraktsvärde 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 kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

## Justerad soliditet

Eget kapital<sup>2</sup> 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, exkl. projektfastigheter, som ingår i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Intäkter och kostnader av engångskaraktär exkluderas från jämförbart resultat, t ex försäkringsersättningar och större vidarefaktureringar till hyresgäster.

## Nettouthyrning

Årshyror 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 kostnader<sup>1</sup> dividerat med finansiella kostnader<sup>1</sup>.

## Soliditet

Eget kapital<sup>2</sup> i procent av balansomslutningen.

## Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

Eget kapital<sup>2</sup>, 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 kontraktsvärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

1) Exklusive tomrättsavgäld och valutakursdifferenser.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Kalendarium

## FINANSIELLA RAPPORTER

Års- och hållbarhetsredovisning 2024	Vecka 13 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	23 april 2025
Årsstämma 2025	23 april 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	23 oktober 2025

## UTDELNING: AVSTÄMNINGS DAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

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

## 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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 februari 2025 klockan 08:00 CET.



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*