

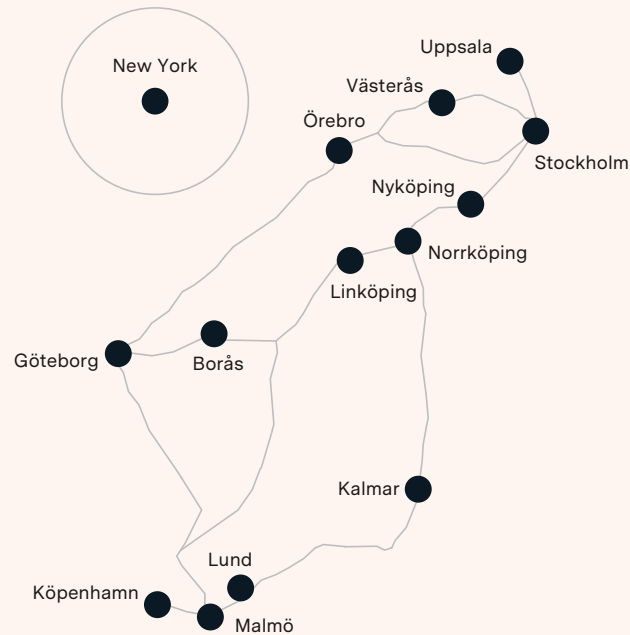
Delårsrapport januari–mars 2025

corem



Corem Property Group (publ)

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Fastigheterna är samlade i storstadsområden och på tillväxtorter där de förvaltas av kunnig och närvarande personal. Den lokala förvaltningen borgar för engagemang och långa affärsrelationer. Kombinerat med ett gediget hållbarhetsarbete och långsiktig fastighetsförädling, skapar Corem fastigheter för framtiden.



275

Förvaltningsfastigheter, antal

53 867

Förvaltningsfastigheternas värde, mkr

2 205

Uthyrningsbar area tkvm

4 273

Hyresvärde, mkr

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sättra, Västberga) 17%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 15%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%.

Januari–mars 2025

- Intäkterna uppgick till 896 mkr (940)
- Driftsöverskottet uppgick till 562 mkr (578)
- Finansnettot uppgick till –305 mkr (–320)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 222 mkr (215)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –263 mkr (–484)
- Periodens resultat uppgick till –81 mkr (–158), motsvarande –0,18 kr (–0,28) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till –37 mkr
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 53 867 mkr (55 205)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 15,44 kr (15,97)

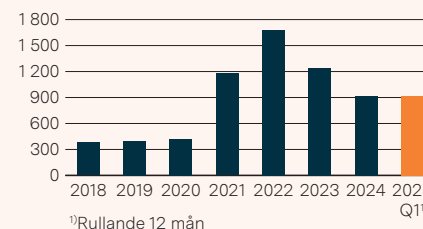
Händelser under det första kvartalet

- Under kvartalet frånträdde 14 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 834 mkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt m.m. uppgick till 55 mkr. Bland annat frånträdde hela beståndet om 13 fastigheter i Halmstad varpå Corem lämnar Halmstad
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 miljard kronor emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, 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 utestående belopp om 1 403 mkr med förfall 10 februari 2025 löstes in per slutförfall

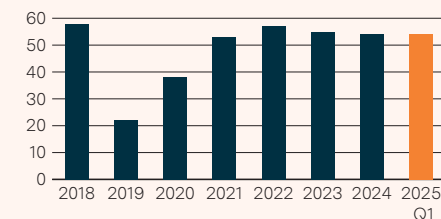
	2025 3 mån jan–mar	2024 3 mån jan–mar	2024/2025 Rullande 12 mån apr–mar	2024 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	896	940	3 651	3 695
Driftsöverskott, mkr	562	578	2 346	2 362
Förvaltningsresultat, mkr	222	215	921	914
Periodens resultat, mkr	–81	–158	–981	–1 058
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,18	–0,28	–1,32	–1,43
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	15,44	17,46	15,44	15,97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	86	86	86
Överskottsgrad, %	63	62	64	64
Justerad soliditet, %	42	41	42	42
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7
Belåningsgrad, %	54	55	54	54

För definitioner av nyckeltal, se sidan 22 samt corem.se.

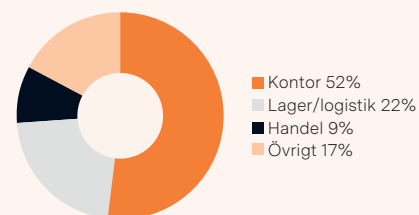
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



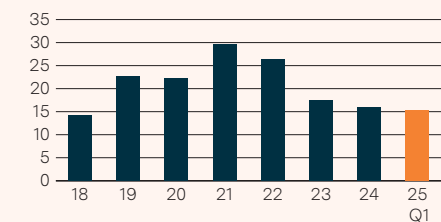
BELÅNINGSGRAD, %



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



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



Stabil kärnaffär med positiva tecken, trots utmanande marknadsförhållanden och en orolig omvärld



Under det första kvartalet 2025 visar Corem en stabil förvaltningsverksamhet med positiva tecken, trots ett utmanande och alltmer osäkert omvärldsläge. Utöver vårt primära fokus på uthyrning och att skapa goda affärer arbetar vi med såväl kostnadskontroll som portföljoptimering och ser positiva effekter av detta. Vi fortsätter parallellt att stärka vår balansräkning genom att frigöra kapital. Under kvartalet har vi till exempel avyttrat beståndet i Halmstad, samtidigt som vi löst en obligation om över 1,4 miljarder kronor som förföll i februari.

Oroliga marknadsförhållanden och konjunkturläge

Ett fortsatt osäkert och oroligt omvärldsläge, som nu under den senaste tiden varit primärt kopplat till effekter av snabbt skiftande besked kring tullar till och från USA, men också av pågående geopolitiska spänningar, har under årets första kvartal givit stort avtryck även på marknaderna i Europa och Sverige. Corem påverkas inte direkt av tullarna, även om en mindre del av Corems fastighetsbestånd finns i USA, men den globala ekonomiska turbulensen är påtaglig och påverkar alla sektorer och lär fortsätta göra så ett tag framöver. Över tid är fastigheter dock

stabila tillgångar med uthyrningsgrader och kassaflöden som ofta förblir relativt oförändrade trots en stundtals stökig omvärld, något som ändå känns betryggande i tider som dessa.

Stabil förvaltningsverksamhet och kostnadskontroll

Corem har under kvartalet, trots konjunkturläget, fortsatt att upprätthålla en stabil förvaltningsverksamhet. Förvaltningsresultatet ökade, trots det mindre beståndet, med 3 procent till 222 miljoner kronor jämfört med föregående år

Förvaltningsresultatet ökade i kvartalet, som ett resultat av såväl sänkta fastighetskostnader som av ett förbättrat finansnetto.

tack vare lägre fastighetskostnader och central administration samt ett lägre finansnetto. Driftöverskottet för det första kvartalet uppgick till 562 miljoner kronor. Givet förra årets avvyrningar är driftöverskottet av förklarliga skäl lägre än föregående år men vi kan också konstatera att

vi ser tydliga effekter av vårt ständiga fokus på kostnadskontroll och driftoptimering i siffrorna för det första kvartalet. Vi lägger stor vikt vid att maximera effektiviteten i vår drift och vi har i kvartalet dessutom varit hjälpta av ett mildare väder med mindre snöröjning och lägre värmekostnader som följd. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 5 procent jämfört med föregående år vilket tydligt visar effekterna av ett enträget arbete. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 1 procent.

Nettouthyrning och hyresmarknad

Trots utmaningarna i ekonomin i stort ser vi fina resultat från uthyrningsverksamheten. Vi ser en fortsatt god efterfrågan inom segmenten logistik och mindre kontorslokaler. Däremot är kontorsmarknaden i vissa delar av Stockholm generellt fortsatt avvaktande. Många företag utvärderar sina lokalbehov och gör justeringar av sina ytor. Även om marknaden är bitvis utmanande, är vi positiva till att efterfrågan på attraktiva kontorslokaler i rätt lägen kommer bestå och vi har också sett god framdrift i kvartalet med flertalet affärer.

Under kvartalet påverkades nettouthyrningen negativt av en större uppsägning från WSP i Globenområdet i Stockholm, och summerade till en nettouthyrning om totalt -37 miljoner kronor för kvartalet. Justerat för WSPs uppsäg-

ning uppgick nettouthyrningen till +6 miljoner kronor i kvartalet. Den aktuella utflytten sker först runt nästa års halvårsskifte och vi ser fastigheten i fråga som mycket attraktiv, både för en annan kontorshyresgäst eller för potentiell omvandling till hotell. Det händer otroligt mycket i området, med nyetableringar i Globen Shopping, utvecklingen kring Slakthusområdet och med Globen/Avicii Arena som nu är nyöppnad. Det får stora effekter på besöksiffrorna i området och även vad gäller efterfrågan på kontor. Under kvartalet tecknade vi till exempel hyresavtal avseende drygt 2 000 kvadratmeter med Circle K som flyttar sitt svenska huvudkontor hit.

På uthyrningstemat vill jag också ta tillfället i akt att lyfta det faktum att en av våra projektfastigheter i New York, 28&7, under kvartalet blev fullt uthyrd. Inom de närmaste månaderna kommer därmed alla ytor vara inflyttade. I huset finns nu en rad fina verksamheter inom till exempel fintech, musik och AI och dessutom med skandinaviska inslag vilket är roligt. Nu fokuserar vi på att också hyra ut de sista återstående våningsplanen i vårt andra projekt, 1245 Broadway. Där tecknade vi under mars ytterligare ett hyresavtal om drygt 600 kvadratmeter och där återstår just nu fyra vakanta våningsplan att hyra ut.

I Köpenhamn tecknades avtal med advokatbyrå Plesner avseende cirka 3 500 kvadratmeter i vår fastighet vid Amerika Plads och därmed är den fastigheten fullt uthyrd.

I Kista förlängde vi under kvartalet ett större avtal med Tele2. Som en av de största hyresgästerna i Kista är denna förlängning ett bevis på vårt starka erbjudande och vår förmåga att behålla kvalitativa hyresgäster i attraktiva lägen.

Portföljoptimering och strategiska försäljningar

Under året kommer vi genom ett tydligt säljfokus fortsätta renodla vår fastighetsportfölj genom ytterligare avyttringar om minst 5 miljarder kronor för att skapa långsiktigt värde för bolaget och för våra aktieägare. Vi upplever att det idag återigen finns fler köpare än säljare på transaktionsmarknaden och med frigjort kapital från avyttringar möjliggörs återköp av såväl Corems hybridobligation och övriga obligationer som den egna aktien. Under kvartalet avyttrades, genom två separata affärer, till exempel hela vårt bestånd i Halmstad. Vi kommer vara fortsatt aktiva på säljsidan och ser fram emot att kunna kommunicera ytterligare affärer framöver. Givet att projekten i USA nu närmar sig sitt slut och att vi i det närmaste är i mål med uthyrningarna där arbetar vi nu för att eventuellt avyttra hela eller delar av USA-portföljen under året.

Finansiering och kapitalstruktur

Under februari löste vi framgångsrikt ett större obligationsförfall om över 1,4 miljard kronor. Vi har under kvartalet också emitterat en ny obligation om 1 miljard kronor med förfall i april 2028. Vi refinansierar löpande stora delar av portföljen och har under kvartalet också löst ett av lånen kopplat till den amerikanska verksamheten.

Under året kommer vi genom tydligt säljfokus fortsätta renodla vår fastighetsportfölj för att skapa långsiktigt värde för bolaget och våra aktieägare.

Detta stärker vår likviditet och optimerar successivt balansräkningen. Som en följd av en rad refinansieringar och lösen av lån, bland annat i USA, har bolagets snittränta sjunkit ytterligare under kvartalet, från 4,6 procent till 4,4 procent och räntetäckningsgraden ökade till 1,8.

Framtidsutsikter och fokus framåt

Trots den osäkra marknaden och de globala ekonomiska utmaningarna är vi fortsatt optimistiska inför framtiden. Försäljningar, förlängda hyresavtal och nya uthyrningar ger oss en stark grund att stå på och i kombination med ett strategiskt hanterande av vår finansiella position har vi förutsättningarna för att fortsätta driva vår långsiktiga strategi framåt och för att skapa värde i verksamheten och för våra aktieägare.

Rutger Arnhult, verkställande direktör
Stockholm, 14 april 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 och perioden avser januari–mars.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 896 mkr (940) under årets första kvartal. I jämförbart bestånd minskade intäkterna med 1 procent under året. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar, tidigare avtalade avflyttar, ett fåtal konkurser samt avtalade rabatter.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 334 mkr (362) under kvartalet, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 5 procent. Minskningen beror huvudsakligen på lägre kostnader för värme och snöröjning. Centrala administrationskostnader uppgick till 35 mkr (43).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –305 mkr (–320) under kvartalet. Minskade räntebärande skulder och en lägre marknadsränta har bidragit till ett förbättrat finansnetto. De finansiella intäkterna uppgick till 1 mkr (1) under kvartalet och de finansiella kostnaderna till 306 mkr (321).

Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 21 mkr (19). Vid kvartalets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,4 procent (4,6). För ytterligare information se sidan 12.

Resultat

Driftsöverskottet uppgick till 562 mkr (578) under kvartalet och överskottsgraden uppgick till 63 procent (62). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1 procent och överskottsgraden uppgick till 64 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 222 mkr (215).

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick under kvartalet till –263 mkr (–484). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –245 mkr (–495) och realiserade värdeförändringar till –18 mkr (11). För ytterligare information se sidan 7.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till –71 mkr (1) under kvartalet och är hänförd till innehavet i bostadsbolaget Klöver. För ytterligare information se sidan 13.

DERIVAT

Värdeförändringar på derivat uppgick till 36 mkr (135). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

Goodwill

Under året uppgick nedskrivning av goodwill till –15 mkr (–121). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

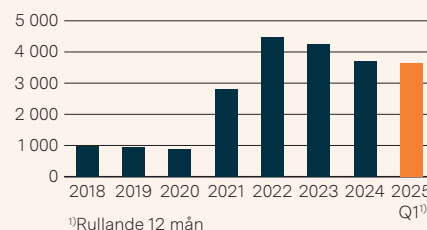
Skatt

Under kvartalet uppgick aktuell skatt till –17 mkr (–11) och uppskjuten skatt till 27 mkr (107). Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

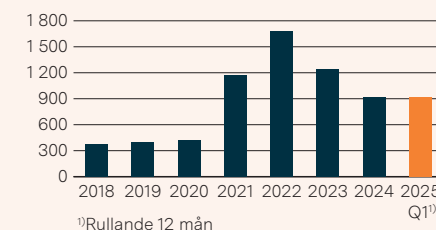
Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick under året till –480 mkr (242) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

Fastigheternas värde

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2025 av 275 (289) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 205 tkvm (2 268) och ett marknadsvärde om 53 867 mkr (55 205).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till –263 mkr (–484), motsvarande –0,5 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde –245 mkr och realiserade värdeförändringar –18 mkr.

Värdena på majoriteten av förvaltningsfastigheterna var i stort oförändrade under kvartalet. Förändringar kan i huvudsak härledas till avtalsförändringar i det svenska beståndet.

Av värdeförändringarna under kvartalet avser 76 procent beståndet i Sverige och 24 procent beståndet i Utland. Utland stod för en negativ värdeförändring om cirka –59 mkr.

Per den 31 mars 2025 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 6,0 procent (6,0). 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 enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Savills som värderingsinstitut. Som stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerligt marknads-

information från externa värderingsinstitut. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning.

Fastighetstransaktioner

Under kvartalet frånträdde 14 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 834 mkr.

Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 55 mkr. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till –18 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överens kommet avdrag för uppskjuten skatt.

Under kvartalet frånträdde hela fastighetsbeståndet i Halmstad varpå Corem lämnar Halmstad.

Se samtliga frånträden under kvartalet på sidan 8.

Hyresgäster och avtalsportfölj

Den 31 mars 2025 hade Corem cirka 3 000 hyresgäster med cirka 5 400 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 654 mkr (3 717), hyresvärdet uppgick till 4 273 mkr (4 345) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (86). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,4 år (3,3). Av kontrakterad hyra förfaller 38 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 –37 mkr (49) under det första kvartalet. Av dessa härrör 13 mkr från nyproduktionsprojekt och –50 mkr från förvaltningsverksamheten. Kvartalets negativa nettouthyrning beror huvudsakligen på en större uppsägning från WSP i Globenområdet i Stockholm.

Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 142 mkr under kvartalet, där 52 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

UTHYRNINGAR I URVAL

Under årets första kvartal tecknades ett flertal hyreskontrakt.

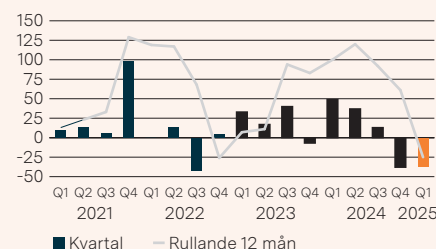
I projektfastigheten 28&7 i New York teckna-

des ett femårigt avtal med Angle Health om 427 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025.

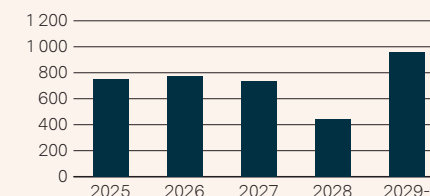
I projektfastigheten 1245 Broadway i New York tecknades ett sjuårigt avtal med ett finansbolag om 605 kvm med planerad inflyttning under det fjärde kvartalet 2025.

I fastigheten Isafjord 8 tecknades en förlängning av hyresavtalet med Tele2 i Kista, Stockholm och i fastigheten Arenan 2 i Stockholm tecknades ett nioårigt avtal med Circle K om cirka 2 000 kvm med planerad inflyttning under första kvartalet 2026.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



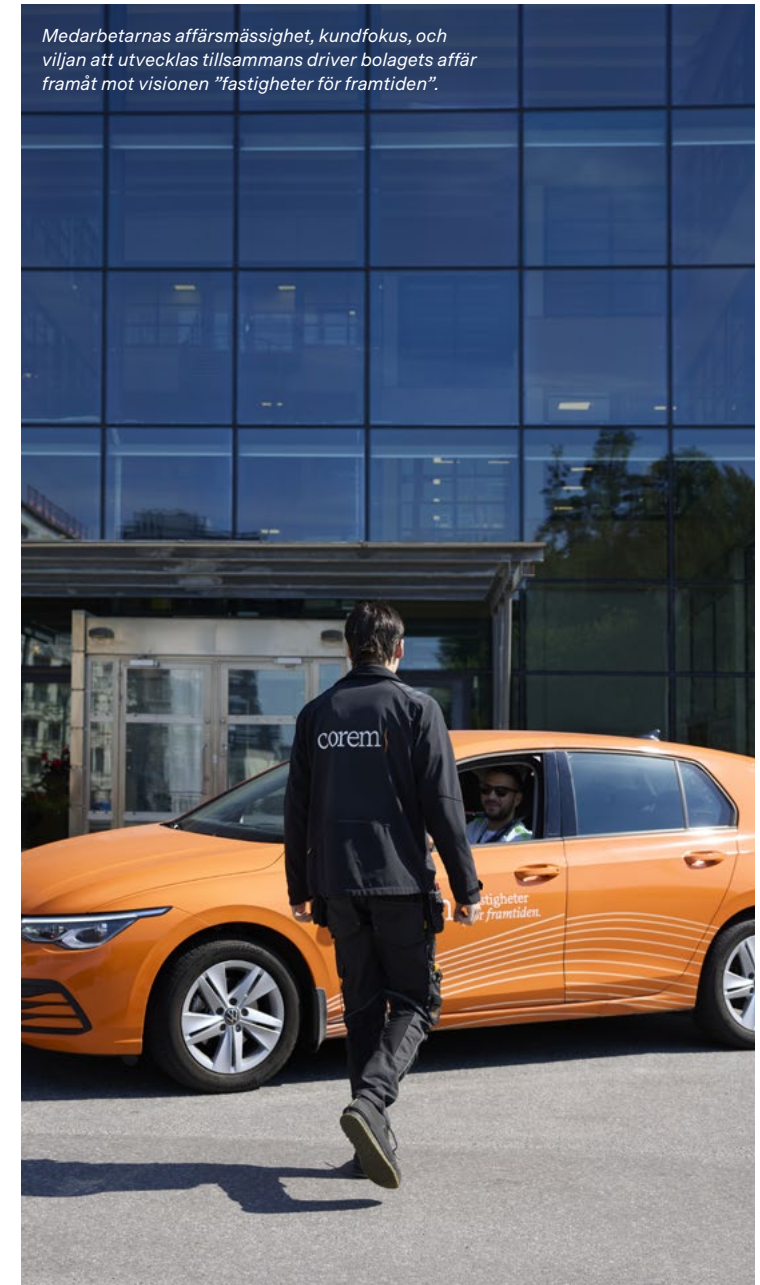
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Q1 2025			2024
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	289	2 268 357	55 205	58 033
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	-2 924	313	1 343
Avyttringar	-14	-60 095	-809	-3 011
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-245	-1 712
Valutakursomräkning	—	—	-597	552
Totalt periodens utgång	275	2 205 338	53 867	55 205

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-MAR 2025

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Eketånga 5:417	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	3 552
Q1	Eketånga 24:37	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 718
Q1	Eketånga 24:49	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	5 324
Q1	Fregatten 7	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	1 517
Q1	Slåttern 2	Halmstad	Halmstad	Handel	—	3 616
Q1	Halmstad 2:25	Halmstad	Halmstad	Tomtmark	—	—
Q1	Halmstad 2:28	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	18 631
Q1	Ostkupan 3	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	12 775
Q1	Dahlian 5	Stockholm	Täby	Handel	—	1 237
Q1	Järnvägen 3	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	5 504
Q1	Halmstad 2:49	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	3 035
Q1	Orkanen 1	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 406
Q1	Orkanen 2	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 300
Q1	Fotbollen 17	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	480
Totalt						60 095

Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, och viljan att utvecklas tillsammans driver bolagets affär framåt mot visionen "fastigheter för framtiden".



Projektverksamhet

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

Under det första kvartalet investerades 313 mkr (280) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 31 mars 2025 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 011 mkr (1 000). Vid samma tidpunkt pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt uppgår till 89 procent. De omfattar 36 309 kvm och har en återstående investering om 547 mkr.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I SVERIGE
I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgästanpassning för Kustbevakningen. Lokaler kommer att rymma Kustbevakningens

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

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

STÖRRE PÅGÅENDE 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 hyresgästanpassningar i takt med uthyrning. Under det första kvartalet hyrdes de sista ytorna ut i 28&7 som därmed per den 31 mars är

hundra procent uthyrd sett till tecknade avtal. Motsvarande siffra för 1245 Broadway var 77 procent. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 31 mars 2025 till 23,6 miljoner USD motsvarande cirka 248 mkr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr per kvm.

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

Projektfastigheten 417 Park Avenue har en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 31 MARS 2025

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹⁾	Nybyggnation kontorslokaler	13 521	17 575	1 916	337	206	25Q4
New York	28&7 ¹⁾	Nybyggnation kontorslokaler	9 291	9 291	1 003	73	92	25Q3
Stockholm	Helgafjäll 5	Hyresgästanpassning för Mycronic	6 038	6 038	90	85	15	25Q3
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgästanpassning för Kustbevakningen	3 405	3 405	56	52	10	26Q2
Totalt			32 255	36 309	3 065	547	323	

1) Beräknad och återstående investering i projekt, samt hyresvärde, i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 mars 2025.



Stockholm, Borgarfjord 4

INFLYTTNING

Under kvartalet flyttade Transcom in på drygt 1 000 kvm i fullservicefastigheten Time Building, i fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, Stockholm.



Nyköping, Ana 11

INFLYTTNING

Under kvartalet flyttade Schneider Electric in på cirka 1 500 kvm i fastigheten Ana 11 i Nyköping. Fastigheten ligger intill Nyköpings småbåts- och gästhamn.



Göteborg, Majorna 219:7

PÅGÅENDE PROJEKT

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



New York, 1245 Broadway

PÅGÅENDE PROJEKT

Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad på 1245 Broadway.



New York, 28&7

PÅGÅENDE PROJEKT

Corems näst största pågående projekt är en 12 våningar hög kontorsbyggnad vid 28th Street och 7th Avenue på Manhattan. Under årets första kvartal tecknades ytterligare ett hyreskontrakt, varpå fastigheten är fullt uthyrd.

Stockholm, Helgafjäll 5

PÅGÅENDE PROJEKT

I Kista, fastigheten Helgafjäll 5, pågår ombyggnation och hyresgäst Anpassning för Mycronic med planerad inflyttning tredje kvartalet 2025.

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. Under första kvartalet frånträdde samtliga fastigheter i Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

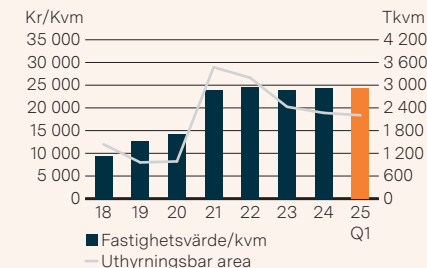
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsoverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Stockholm	485	507	-186	-208	299	299	62	59	63	63
Öst	168	186	-61	-67	107	119	64	64	46	47
Väst	184	195	-62	-65	122	130	66	67	36	16
Utland – Köpenhamn	15	23	-5	-7	10	16	67	70	1	2
Utland – New York	44	29	-20	-15	24	14	55	48	167	152
Totalt	896	940	-334	-362	562	578	63	62	313	280
Förvaltningsbestånd	838	861	-305	-316	533	545	64	63	114	67
Förädlingsbestånd	58	79	-29	-46	29	33	50	42	199	213
Totalt	896	940	-334	-362	562	578	63	62	313	280

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

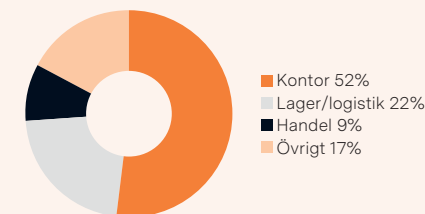
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Stockholm	120	127	29 288	30 444	2 446	2 470	83	84	1 132	1 155
Öst	69	88	8 122	8 578	773	820	88	89	515	581
Väst	79	93	9 180	10 221	785	906	87	88	502	601
Utland – Köpenhamn	4	4	1 367	1 314	69	74	77	65	38	37
Utland – New York ¹⁾	3	3	5 910	5 976	200	144	98	90	18	13
Totalt	275	315	53 867	56 533	4 273	4 414	86	86	2 205	2 387
Förvaltningsbestånd	247	286	45 201	47 940	3 910	4 070	86	86	2 062	2 229
Förädlingsbestånd	28	29	8 666	8 593	363	344	77	79	143	158
Totalt	275	315	53 867	56 533	4 273	4 414	86	86	2 205	2 387

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

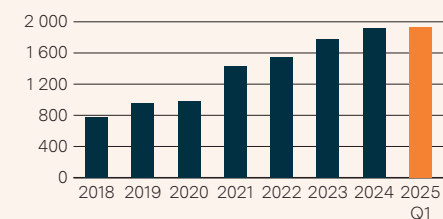
FASTIGHETSVÄRDE, KR/KVM OCH UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE, KR/KVM



Finansiering

Räntebärande skulder

Den 31 mars 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 30 606 mkr (31 376). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 221 mkr (230), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 30 385 mkr (31 146).

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 (1 256) respektive 5 225 mkr (5 723) 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 1,9 år (1,7) och belåningsgraden uppgick till 54 procent (54).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2025 31 mar	2024 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	30 385	31 146
Justering periodiserade låneomkostnader	221	230
Räntebärande tillgångar	-48	-48
Likvida medel	-439	-586
Räntebärande nettoskuld	30 119	30 742

OBLIGATIONSÅN

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 5 225 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2025 till 2028. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 200 mkr var utestående.

Under kvartalet löste Corem in obligationer med utestående belopp om 1 403 mkr per slutförfall och emitterade nya obligationer om 1 000 mkr med förfall i april 2028.

Ränteförfallostruktur

Den 31 mars 2025 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,4 procent (4,6).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid kvartalets utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 24 522 mkr (25 012), och räntetak för 336 mkr (1 325) vilket tillsammans motsvarade 81 procent av de räntebärande skulderna.

Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 83 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade vid kvartalets utgång. Swapparna löper med en genomsnittlig återstående löptid om 2,8 år och en genomsnittlig fast ränta om 2,0 procent medan takens räntenivåer uppgick till 2,5 procent. Den 31 mars 2025 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 120 mkr (84).

Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 36 mkr (135).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,4 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 1,8 ggr (1,7) och till 1,8 (1,8) under de senaste fyra kvartalen.

Likvida medel

Den 31 mars 2025 uppgick likvida medel till 439 mkr (586).

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 1 320 mkr varav 1 264 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 30 119 mkr (30 742).

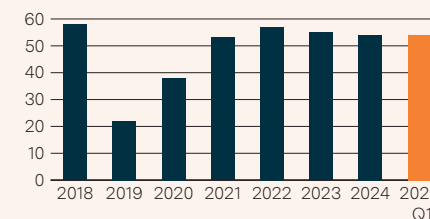
Rating

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

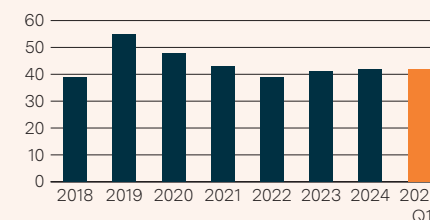
Eget kapital

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 20 921 mkr (21 511) varav 1 132 mkr (1 132) avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till

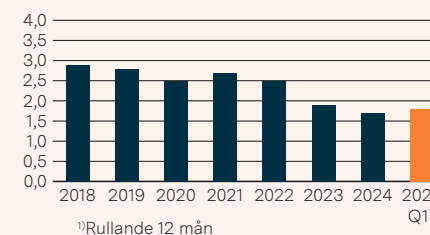
BELÅNINGSGRAD, %



SOLIDITET, JUSTERAD, %

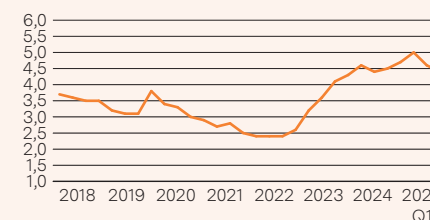


RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹⁾Rullande 12 mån

GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



11,59 kr (12,09) 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 15,44 kr (15,97).

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

HYBRIDOBIGATION

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

SOLIDITET

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (42) och soliditeten till 35 procent (35).

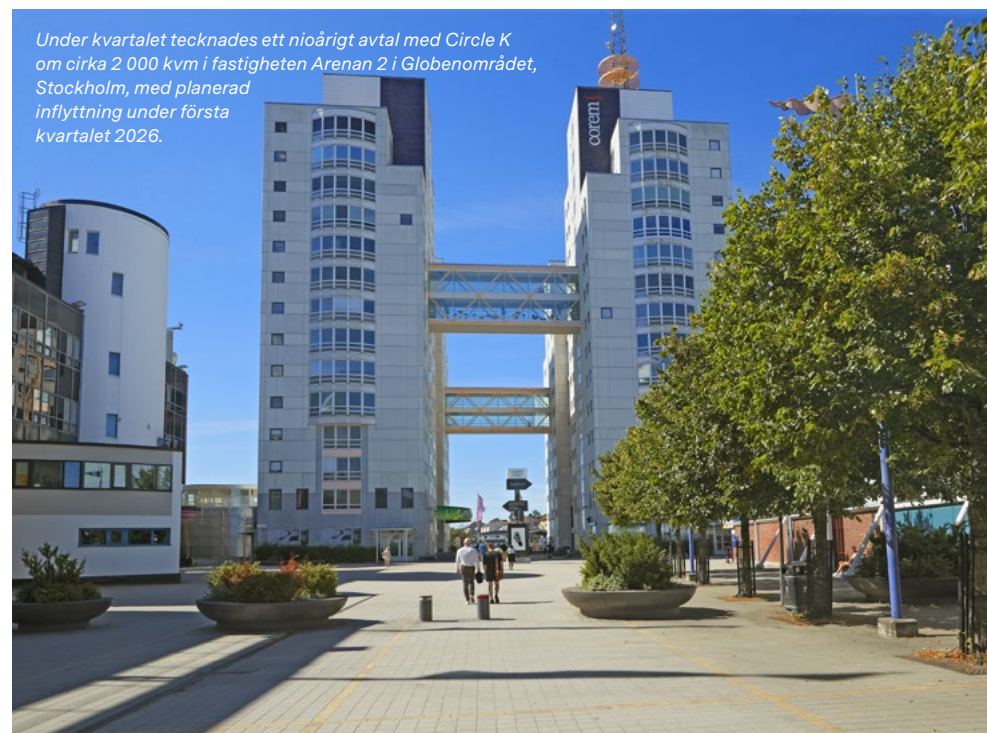
Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 223 mkr (214).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till 477 mkr (1 370) som delvis består av fastighetsavyttringar motsvarande 792 mkr (1 656). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -773 mkr (-1 136) där merparten motsvarar amortering av lån.

Innehav i Klöver

Klöver är ett onoterat bostadsutvecklingsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Värdet av Corems andel uppgick till 1 399 mkr (1 469) vid periodens slut. Ägarandelen uppgick vid samma tidpunkt till cirka 16 procent (17). Minskningen beror på en genomförd nyemission under kvartalet.



Under kvartalet tecknades ett nioårigt avtal med Circle K om cirka 2 000 kvm i fastigheten Arenan 2 i Globenområdet, Stockholm, med planerad inflyttning under första kvartalet 2026.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt ¹⁾	5 582	—	—	—	—
2025	4 000	13 026	11 956	200	1 070
2026	5 500	9 713	9 463	1 675	250
2027	4 076	3 428	3 428	2 350	—
2028	2 074	2 956	2 956	1 000	—
2029	7 074	741	741	—	—
Senare	2 300	2 062	2 062	—	—
Totalt	30 606	31 926	30 606	5 225	1 320

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 336 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2025-03-31¹⁾

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Ränta, %
Icke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	Kelly	200	3m Stibor +3,50
Grön Icke-säkerställd	Feb 2024	Maj 2026	Corem	1 675	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	Apr 2024	Jan 2027	Corem	1 050	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	Sep 2024	Sep 2027	Corem	1 300	3m Stibor +2,95
Grön Icke-säkerställd	Jan 2025	Apr 2028	Corem	1 000	3m Stibor +4,25
Totalt				5 225	

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

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 2025 hade Corem totalt 1 243 489 446 aktier, varav 93 124 265 stamaktier av serie A, 1 130 404 077 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 kvartalet. Per den 31 mars 2025 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 189 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. Under februari 2025 inkom begäran gällande omvandling av 606 532 aktier från serie A till serie B.

AKTIEFAKTA 31 MARS 2025

Börsvärde	10,2 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 136

Stamaktie serie A

Antal aktier	93 124 265
Stängningskurs	4,76 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 130 404 077
Stängningskurs	4,64 kr
ISIN	SE0010714287

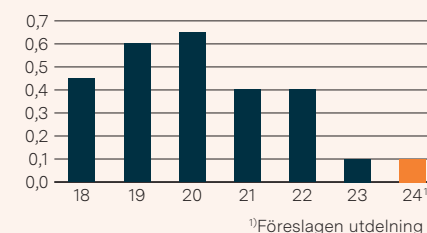
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	219,00 kr
ISIN	SE0015961594

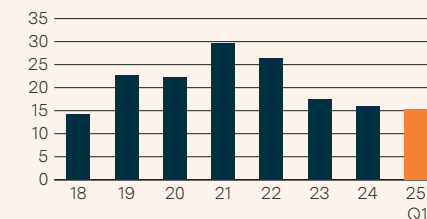
Preferensaktie

Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	234,00 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



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



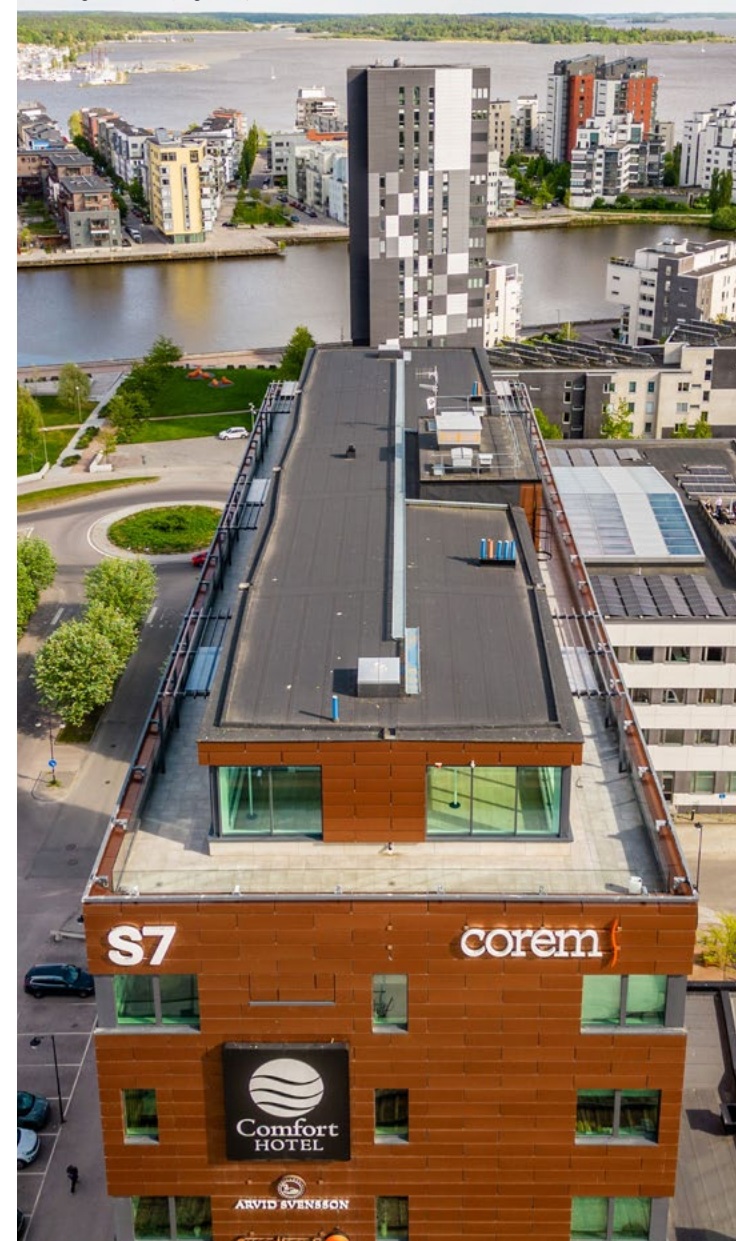
COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2025

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferens- aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult privat och via bolag ¹⁾	44 106	503 642	3 294	—	44,31	47,01
Gårdarike ¹⁾	31 541	33 811	55	19	5,26	17,32
Handelsbanken fonder	—	98 335	123	—	7,92	4,88
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	39 849	—	—	3,20	1,98
State Street Bank & Trust Co	—	39 050	22	155	3,15	1,95
Avanza Pension	257	18 682	349	1 755	1,69	1,16
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	21 093	—	255	1,72	1,06
Swedbank Robur fonder	1 593	4 000	—	—	0,45	0,99
AMFTjänstepension AB	—	19 500	—	—	1,57	0,97
Prior & Nilsson	—	17 934	—	—	1,44	0,89
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,82	0,84
Carnegie Fonder	—	16 066	—	—	1,29	0,80
Nordnet Pensionsförsäkring AB	102	13 493	110	379	1,13	0,74
SEB Life International	1 101	3 201	31	25	0,35	0,71
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,48	0,59
Övriga aktieägare	10 095	251 254	3 520	9 827	22,11	18,11
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 210	1 094 713	7 504	12 415	96,89	100,00
Återköpta aktier ²⁾	2 914	35 691	42	—	3,11	
Totalt antal aktier, tusental	93 124	1 130 404	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 i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

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

Fastigheten S7 (Sigurd 7) i Västerås.



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 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 2024.

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 definitionerna 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, se Corems Års- och hållbarhetsredovisning.

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 Stock-

holm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under kvartalet var 280 (283). 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 och dess hantering, se Corems års- och hållbarhetsredovisning. Inga väsentliga 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, medarbetare, affäretik samt IT-säkerhet.

Twister

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 0 mkr (1). 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 Essehörn är delägare, till ett belopp om 3 mkr (2).

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 116 mkr (129). Periodens resultat uppgick till 104 mkr (–26). Räntebärande skulder uppgick till 12 115 mkr (10 207) 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 till årsstämman, för räkenskapsåret 2024, 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 utbetal-

ningar 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.

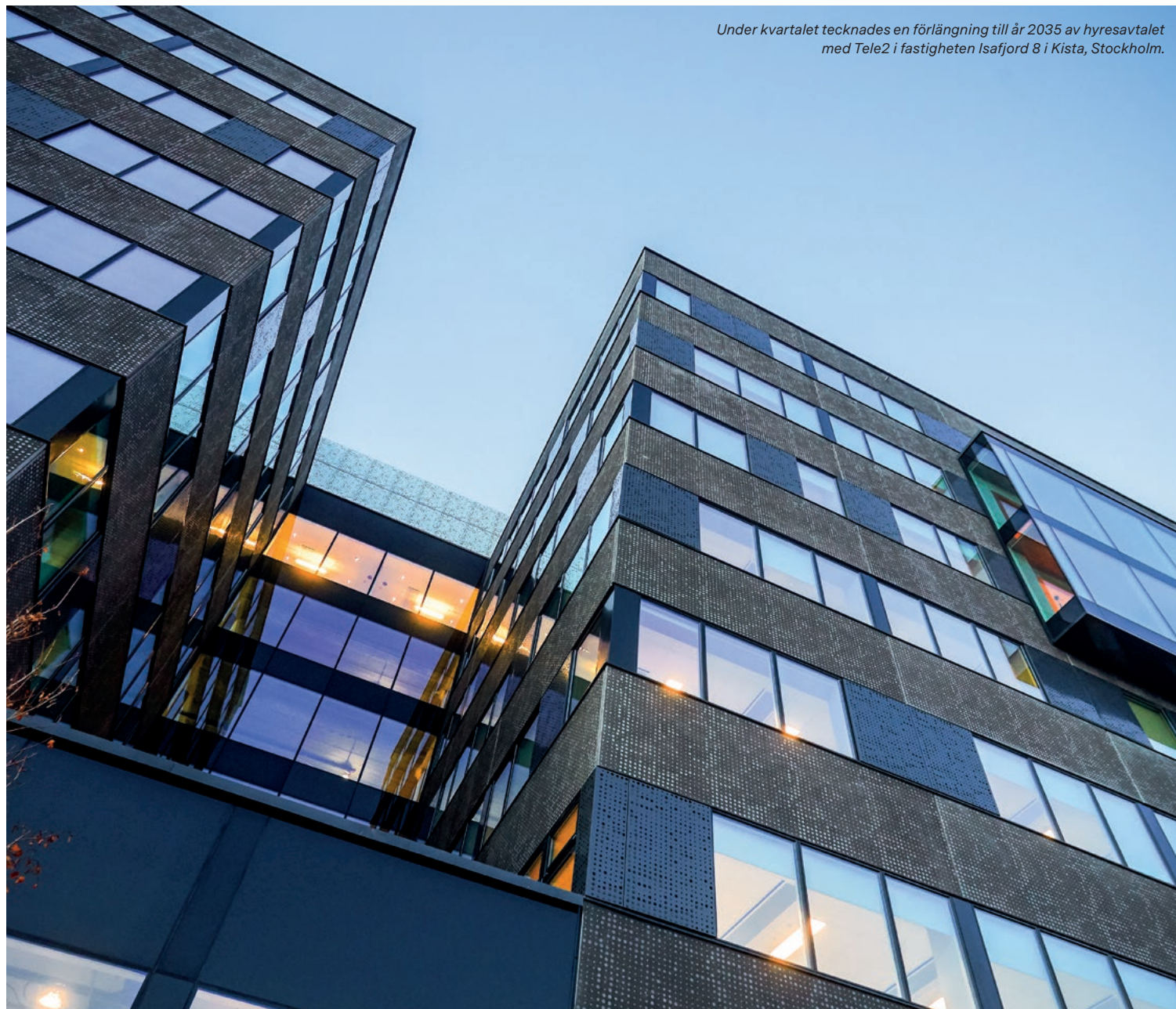
Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser efter det första kvartalets utgång finns att kommentera.

Stockholm den 14 april 2025
Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

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

Under kvartalet tecknades en förlängning till år 2035 av hyresavtalet med Tele2 i fastigheten Isafjord 8 i Kista, Stockholm.



Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024/2025 Rullande 12 mån apr-mar	2024 12 mån jan-dec
Intäkter	896	940	3 651	3 695
Fastighetskostnader	-334	-362	-1 305	-1 333
Driftsöverskott	562	578	2 346	2 362
Central administration	-35	-43	-152	-160
Finansnetto	-305	-320	-1 273	-1 288
Förvaltningsresultat	222	215	921	914
Resultat bostadsutveckling	—	—	-1	-1
Resultatandelar i intresseföretag	—	0	0	0
Värdeförändringar fastigheter	-263	-484	-1 496	-1 717
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-71	1	53	125
Värdeförändringar derivat	36	135	-318	-219
Nedskrivning goodwill	-15	-121	-201	-307
Resultat före skatt	-91	-254	-1 042	-1 205
Skatt	10	96	61	147
Periodens resultat	-81	-158	-981	-1 058
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-81	-159	-981	-1 059
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	1
Periodens resultat	-81	-158	-981	-1 058
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,18	-0,28	-1,32	-1,43
Antal utestående aktier, tusental				
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 184 924
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 184 924	1 078 717	1 151 088	1 124 774
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	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024/2025 Rullande 12 mån apr-mar	2024 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-81	-158	-981	-1 058
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen				
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-480	242	-340	382
Övrigt totalresultat efter skatt	-480	242	-340	382
Periodens totalresultat	-561	84	-1 321	-676
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-561	83	-1 321	-677
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	1
Periodens totalresultat	-561	84	-1 321	-676

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 463	1 663	1 478
Förvaltningsfastigheter	53 867	56 533	55 205
Nyttjanderättstillgångar	1 795	1 233	1 827
Andelar i intresseföretag	—	0	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 399	1 352	1 469
Derivat	239	537	231
Övriga anläggningstillgångar	128	140	133
Summa anläggningstillgångar	58 891	61 458	60 343
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	—	292	—
Övriga omsättningstillgångar	937	1 050	856
Likvida medel	439	744	586
Summa omsättningstillgångar	1 376	2 086	1 442
SUMMA TILLGÅNGAR	60 267	63 544	61 785
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾	20 921	22 057	21 511
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	20 921	22 057	21 511
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19 430	17 032	14 238
Leasingskulder	1 795	1 233	1 827
Uppskjuten skatteskuld	5 455	5 545	5 472
Derivat	119	99	147
Övriga skulder	64	40	60
Summa långfristiga skulder	26 863	23 949	21 744
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 955	15 592	16 908
Övriga skulder	1 528	1 946	1 622
Summa kortfristiga skulder	12 483	17 538	18 530
Summa skulder	39 346	41 487	40 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 267	63 544	61 785

1) Varav hybridobligation 1 132 mkr (per 2024-12-31, 1 132 mkr).

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	22 003	14	22 017
Periodens totalresultat	83	1	84
Hybridobligation, ränta	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Eget kapital 2024-03-31	22 057	0	22 057
Periodens totalresultat	-760	—	-760
Nyemission	1 007	—	1 007
Utdelning	-515	—	-515
Hybridobligation, ränta	-110	—	-110
Hybridobligation, återköp	-168	—	-168
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—
Eget kapital 2024-12-31	21 511	0	21 511
Periodens totalresultat	-561	—	-561
Hybridobligation, ränta	-29	—	-29
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—
Eget kapital 2025-03-31	20 921	0	20 921

1) Varav hybridobligation ingår med 1 132 mkr i utgående balans (per 2024-12-31, 1 132 mkr).

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024/2025 Rullande 12 mån apr-mar	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	562	578	2 346	2 362
Central administration	-35	-43	-152	-160
Avskrivningar mm	5	6	21	22
Erhållen ränta, utdelningar mm	2	1	14	13
Erlagd ränta mm	-290	-309	-1 092	-1 111
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-21	-19	-79	-77
Betald inkomstskatt	0	0	-9	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	223	214	1 049	1 040
Förändring omsättningsfastigheter	—	-2	0	-2
Förändring av kortfristiga fordringar	-137	-162	-43	-68
Förändring av kortfristiga skulder	74	24	0	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160	74	1 006	920
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-313	-280	-1 376	-1 343
Avyttring av förvaltningsfastigheter	792	1 656	2 119	2 983
Förändring av andelar i intressebolag	—	0	—	—
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	-4	—	-4
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	-2	32	32
Kassaflöde från investeringsverksamheten	477	1 370	775	1 668
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-135	-207	-587	-659
Nyemission inkl emissionskostnader	—	—	1 007	1 007
Hybridobligation, ränta och återköp	-29	-40	-307	-318
Upptagna lån	5 019	2 144	14 591	11 716
Amorterade lån	-5 628	-3 033	-16 786	-14 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-773	-1 136	-2 082	-2 445
Periodens kassaflöde	-136	308	-301	143
Likvida medel vid periodens början	586	429	744	429
Kursdifferens i likvida medel	-11	7	-4	14
Likvida medel vid periodens slut	439	744	439	586

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	116	129	500
Kostnad sålda tjänster	-81	-86	-340
Bruttoresultat	35	43	160
Central administration	-35	-43	-160
Rörelseresultat	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	-85
Värdeförändringar derivat	0	—	-10
Ränteintäkter och liknande resultatposter	152	86	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	-130	-194	-619
Resultat efter finansiella poster	104	-26	-312
Koncernbidrag, lämnade/erhållna	—	—	1
Resultat före skatt	104	-26	-311
Skatt	—	—	18
Periodens resultat	104	-26	-293

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	6	5
Maskiner och inventarier	3	5	4
Andelar i koncernföretag	20 492	21 456	20 492
Fordringar på koncernföretag	14 697	7 641	12 793
Övriga fordringar	204	69	195
Kassa och bank	192	140	110
SUMMA TILLGÅNGAR	35 592	29 317	33 599
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	2 487	2 275	2 487
Fritt eget kapital	19 676	19 558	19 572
Summa eget kapital	22 163	21 833	22 059
Räntebärande skulder	12 115	6 746	10 207
Skulder till koncernföretag	1 006	361	902
Ej räntebärande skulder	308	377	431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 592	29 317	33 599

Nyckeltal

	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	53 867	56 533	55 205	58 033
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,9	6,0	5,8
Hyresvärde, mkr	4 273	4 414	4 345	4 322
Uthyrningsbar area, kvm	2 205 338	2 386 589	2 268 357	2 428 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	86	86	87
Ytmässig uthyrningsgrad, %	76	77	77	78
Överskottsgrad, %	63	62	64	68
Antal förvaltningsfastigheter, st	275	315	289	326
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,4	3,4	3,3	3,4
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	-1,5	-2,9	-4,9	-29,9
Justerad soliditet, %	42	41	42	41
Soliditet, %	35	35	35	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	30 119	32 070	30 742	33 106
Belåningsgrad, %	54	55	54	55
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	44	43
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,7	1,9
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,5	4,6	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,5	2,6	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	1,8	1,7	2,2

	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,08	0,07	0,32	0,65
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,18	-0,28	-1,43	-7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	15,44	17,46	15,97	17,57
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	11,59	13,63	12,09	13,58
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⁾	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 ¹⁾	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹⁾	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	4,76	11,00	6,58	10,65
Aktiekurs per stamaktie B, kr	4,64	10,91	6,69	10,62
Aktiekurs per stamaktie D, kr	219,00	232,00	244,50	182,00
Aktiekurs per preferensaktie, kr	234,00	234,50	258,00	200,50
Antal aktier, tusental				
Antal utestående stamaktier A och B	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 184 924	1 078 717	1 124 774	1 078 717
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 kapital¹⁾.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern 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 fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

Eget kapital¹⁾, 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 kapital¹⁾ justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om

5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

Jämförbart bestånd

De fastigheter, exkl. projektfastigheter, som ingått 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

Årshyr 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 kostnader²⁾ – dividerat med finansiella kostnader²⁾.

Soliditet

Eget kapital¹⁾ i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförlig 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) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.



Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Årsstämma 2025	23 april 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	22 oktober 2025

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 juni 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 juli 2025
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 september 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 oktober 2025
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 januari 2026
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2026
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 april 2026

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 14 april 2025 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