

KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2021

Genom ett offentligt uppköpserbjudande till Klöverns aktieägare är Klöver ett dotterbolag till Corem från den 15 juni 2021. Se vidare sida 6.

- Intäkterna ökade till 636 mkr (438), vilket inkluderar intäkter i Klöver om 134 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent.
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 88 procent (91).
- Driftsöverskottet ökade till 459 mkr (328), varav 89 mkr utgörs av Klöver. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent, rensat för resultat från Klöver samt förvärvskostnader. Totalt uppgick förvaltningsresultatet för halvåret till 306 mkr (218), där 49 mkr härrör till Klöver.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 781 mkr (101).
- Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 614 mkr (-1 605).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 537 mkr (-1 327), motsvarande 2,15 kronor per stamaktie (-3,97).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 76 642 mkr (14 002), efter rörelseförvärv av Klöver med ett fastighetsvärde om 61 557 mkr, tre fastighetsförvärv och två fastighetsavyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer om 250 mkr.
- Substansvärde (NAV) per stamaktie A- och B uppgick till 26,27 kr, jämfört med 22,22 kr per 31 december 2020.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Genom uppköpserbjudandet till Klöverns aktieägare kontrollerar Corem per 30 juni 2021 totalt 95,0 procent av utestående kapital och 94,5 procent av utestående röster i Klöver. Tvångsinlösen har påkallats, samt avnotering av Klöver inlett, med sista handelsdag den 20 juli 2021. Acceptperioden för Erbjudandet har förlängts till och med den 18 augusti, för att möjliggöra för kvarvarande aktieägare att acceptera Erbjudandet.
- Ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, har införts. Ett frivilligt utbyteserbjudande till Corems preferensaktieägare löpte under kvartalet och gav möjlighet att omvandla en preferensaktie till 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D.
- Corems styrelse har uppdaterat de finansiella målen.
- En grön obligation om 900 mkr har emitterats, samt obligationer för cirka 600 mkr har återköpts.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Corem har beslutat om ny koncernledning, att gälla från 16 augusti 2021.
- Corem har erhållit investment grade rating om BBB- med stabila utsikter från Scope.

4 909

HYRESVÄRDE,
MKR

76 642

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

306

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

26,27

SUBSTANSVÄRDE, KR
PER STAMAKTIE AV
SERIE A OCH B

55

BELÄNINGSGRAD,
PROCENT

	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter, mkr	636	438	378	215	894	1 092
Driftsöverskott, mkr	459	328	275	162	668	799
Förvaltningsresultat, mkr	306	218	149	101	420	508
Resultat efter skatt, mkr	1 537	-1 327	1 128	75	-108	2 756
Resultat per stamaktie, kr	2,15	-3,97	1,06	0,17	-0,52	5,12
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	26,27	18,12	26,27	18,12	22,22	26,27
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	88	91	93	88
Överskottsgrad, %	72	75	71	75	75	73
Justerad soliditet, %	39	47	39	47	48	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,4	2,5	2,5	2,6
Belåningsgrad, %	55	42	55	42	38	55

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

TILLSAMMANS SKAPAR VI ETT NYTT, STÖRRE OCH STARKARE COREM

Första halvåret 2021 har varit mycket aktivt för Corem. Efter ett framgångsrikt uppköpserbjudande till Klöverns aktieägare är det nu klart att Corem och Klövern tillsammans skapar ett ledande kommersiellt nordiskt fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Vi redovisar dessutom vårt bästa halvår hittills från fastighetsrörelsen. Nettouthyrningen fortsätter att vara positiv och uppgick till 24 mkr och vårt förvaltningsresultat ökade med 40 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vårt substansvärde NAV uppgår nu till 26,27 kronor per aktie.



Eva Landén, VD

I slutet av mars lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern. Corem förklarade erbjudandet ovillkorat i mitten av juni och kontrollerar nu 95 procent av de utestående aktierna vilket gör Klövern till ett dotterbolag. Corem har påkallat tvåårsinlösen av Klöverns resterande aktier och förlängt acceptperioden för erbjudandet till och med den 18 augusti 2021. Klöverns styrelse har mot bakgrund av detta beslutat att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq Stockholm. Vid en extra bolagsstämma den 9 juli valdes Corems styrelse in i Klövern, och i slutet av juni tog jag över det operativa arbetet i egenskap av VD i Klövern.

Vi redovisar Klövern som ett dotterbolag från den 15 juni. Klövern har fått fullt genomslag i balansräkningen per halvårsskiftet men har i förhållande till den stora ökningen i balansräkningen endast påverkat periodens förvaltningsresultat

och periodens resultat efter skatt med 15 dagars resultat. Detta innebär i sin tur att vi under 2021 får hela utspädningseffekten per aktie, men endast halva intjäningseffekten från förvärvet. Då budet har varit ett aktiebud där nya aktier emitterats kommer resultat per aktie därför hela året vara svårt att använda som jämförelsetal.

Vi har under halvåret sett en fortsatt ökad lönsamhet och vi visar ett förvaltningsresultat om 459 mkr (328) vilket är 40 procent högre än samma period föregående år. Förvaltningsresultatet, exklusive den del som kommer från Klövern om 49 mkr och transaktionskostnader om 21 mkr, ökar med 28 procent. En stark ökning hänförlig till framgångsrika uthyrningar, färdigställda projekt och lägre snittränta.

Efter att i drygt ett år levt med covid-19 utmålans nu en alltmer positiv bild av ekonomin både i Sverige och i omvärlden. Den pågående massvaccineringen och stimulanspaketet bidrar till att vi ser allt fler starka makrosignaler, dock med reservation för att nya varianter av viruset orsakar viss osäkerhet.

Transaktionsmarknaden har under det första halvåret varit mycket stark med fallande avkastningskrav. Hyresmarknaden har sett en ökande aktivitet under det andra kvartalet avseende kontor, och vårt bestånd av lager- och logistikfastigheter ökar i attraktionskraft i takt med att vi ser ett tilltagande behov av citynära logistik.

Jag ser fram emot en spännande resa när jag nu tillsammans med den nya ledningsgruppen ska kombinera alla de styrkor och kompetenser som finns i de båda bolagen, och i de båda

fastighetsbestånden, när två bolag ska bli ett. Vårt främsta fokus är att färdigställa projekt och minska vakanser. Vårt uthyrningsarbete är nyckeln till framtida lönsamhet och där båda bolagen visar positiv nettouthyrning under årets andra kvartal så är jag övertygad om att det kommer bli lyckosamt.

Vi arbetar löpande med att säkra långsiktig och hållbar finansiering. I det sammanslagna bolaget skapas därtill ytterligare förutsättningar för en förbättrad kreditprofil. Corem erhöll nu i juli en BBB- rating från Scope vilket är ett bra kvitto på vår finansiella stabilitet och som vi kommer att arbeta vidare från.

Min bedömning är att det starka bolag som vi nu har skapat har bra förutsättningar och en bra grund att stå på i den integrationsresa som nu startar tillsammans med alla medarbetare. Jag ser framför mig en händelserik avslutning på året där vi nu på allvar kan börja arbeta utifrån visionen att skapa Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner.

Jag ser stora möjligheter med att kunna utveckla Corems och Klöverns fastighetsbestånd genom fortsatta förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Hållbarhet är en integrerad del i verksamheten vilket tillsammans med att ha en stark balansräkning är viktiga faktorer för ett fortsatt tydligt långsiktigt värdeskapande. Att skapa utrymme för kundernas affär fortsätter att vara vår främsta drivkraft.

Eva Landén, VD

Stockholm 19 juli 2021

Ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på tillväxtorter

Genom att kombinera Corems portfölj av fastigheter för citynära logistik och Klöverns breda fastighetsbestånd med tonvikt på kontor skapas ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag.

Tillsammans har vi ett bredare produkt- och kunderbudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt, hållbart ägande, kontinuerlig förädling och stadsutveckling.



ETT VÅL SAMMANSATT FASTIGHETSBESTÅND MED POTENTIAL FÖR FRAMTIDA VÄRDESKAPANDE

Fastighetsportföljen är väl balanserad, med egenskaper som kompletterar och stärker varandra, både avseende typ av fastigheter som geografiskt. En bred bas i förvaltning innebär starka kassaflöden och projektutveckling tillför god tillväxt- och avkastningspotential, samtidigt som diversifiering ger riskspridning genom olika marknadsförutsättningar. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra geografiskt skapas samlade förvaltningsenheter med både förvaltare och driftspersonal på plats. Lokala förvaltnings- och driftskontor ger snabb service och god marknadsnärvaro.

BREDDAT KUND- OCH PRODUKTERBJUDANDE

Tillsammans har Corem och Klöver ett brett produkt- och kunderbudande, med fastighets- och projektportfölj i attraktiva storstadsområden och tillväxtorter. Ett utökat kunderbudande ger stärkta möjligheter till långa hyresgästrelationer, förstärkt kundbas och starkare marknadsposition.

KOMPETENT OCH PROFESSIONELL ORGANISATION

Den omfattande kompetens inom fastighetsförvaltning, transaktioner och projektutveckling som finns inom såväl Klöver som Corem överlappar och stärker varandra väl. Ett tydligt fokus på hållbarhet, närhet till kund och proaktiv förvaltning kommer behållas, vilket passar in väl med befintliga styrkor och expertis.

ÖKAD FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA SAMT SÄNKTA FINANSIERINGSKOSTNADER

Med en större och mer diversifierad tillgångsbas skapas förutsättningar för en förbättrad kreditprofil samt förstärkt balansräkning. Närvaro på fler tillväxtorter och ett mer diversifierat utbud ger ökad riskspridning, som minskar den finansiella risken, vilket möjliggör fortsatt sänkt finansieringskostnad.

AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT STARK UTVECKLING

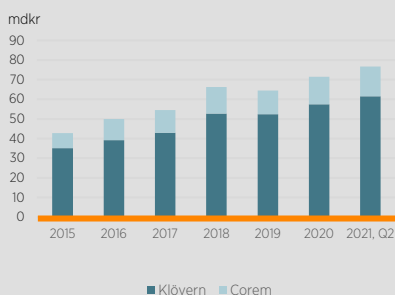
Affärsmodellen bygger på proaktiv kundnära förvaltning, strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastigheterna. Fastighetsbeståndets värde ökas både genom att byggnaderna moderniseras och att beståndet kontinuerligt anpassas till att passa förändrade marknadsförutsättningar.

ETT AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE SOM FRAMTIDSSÄKRAR OCH TILLFÖR VÄRDE

Hållbar utveckling innebär att göra fastigheterna bättre för miljön, bättre för kunden och mer lönsamma på en och samma gång. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete framtidsäkras också företaget, bland annat genom att minska de operativa riskerna i verksamheten, säkerställa att Corem är en god affärspartner och en arbetsgivare med högt förtroende.

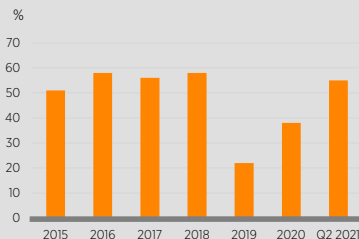
76 642

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
MKR



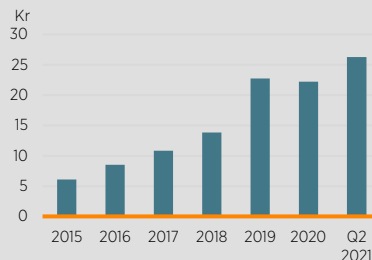
55

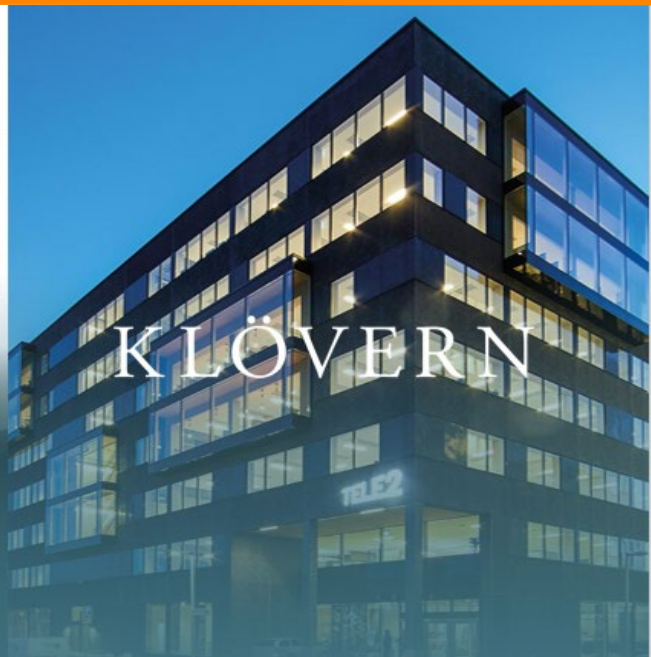
BELÄNINGSGRAD,
%



26,27

SUBSTANSVÄRDE (NAV),
PER STAMAKTIE A och B, KR



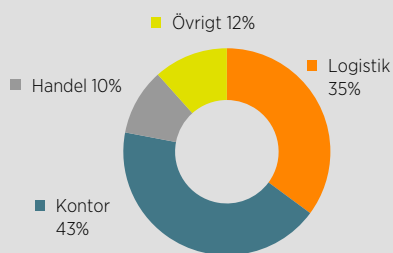


- ✓ En fastighetsportfölj bestående av 510 fastigheter med en uthyrbar area om 3 480 tkvm.
- ✓ Geografiskt väl koncentrerat bestånd, med attraktiva lägen i storstadsområden och tillväxtregioner.
- ✓ En stark bas i förvaltning samt egen projektutveckling som tillför god tillväxt- och avkastningspotential.
- ✓ Kontinuerlig förädling av fastigheterna i beståndet för att anpassa till ändrade kund- och marknadsbehov samt öka värdet av beståndet.
- ✓ Förvaltning med egen personal ger närhet till hyresgästerna och marknadskännedom.

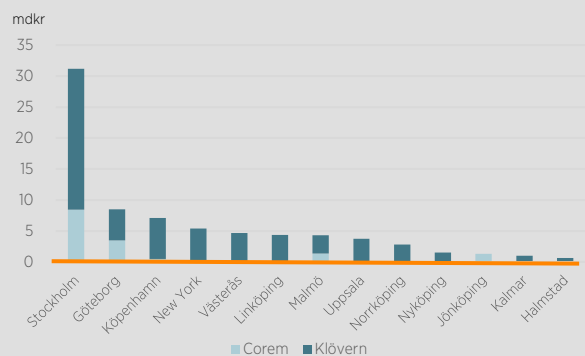
COREMS OFFENTLIGA UPPKÖPSEBJUDANDE AVSEENDE KLÖVERN AB

- Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver.
- En initial acceptperiod löpte från den 14 maj till den 11 juni 2021. När utfallet avseende den initiala acceptperioden offentliggjordes förklarades Erbjudandet ovillkorat och acceptperioden förlängdes till 23 juni 2021.
- Vid den förlängda acceptperiodens utgång hade totalt 821 717 065 aktier lämnats in i Erbjudandet. Tillsammans med Corems tidigare innehav samt 155 000 preferensaktier som Corem under perioden förvärvat utanför Erbjudandet, innebär det att Corem per 30 juni kontrollerar 95,0 procent av det utestående aktiekapitalet och 94,5 procent av utestående röster i Klöver.
- Avnotering av Klövers aktier från Nasdaq Stockholm har därefter inletts. Sista handelsdag är den 20 juli 2021.
- I syfte att ge kvarvarande aktieägare möjlighet att acceptera erbjudandet har acceptperioden förlängts till den 18 augusti 2021.
- Utbetalning av vederlag till de aktieägare som accepterar erbjudandet fram till 18 augusti förväntas ske kring den 24 augusti 2021.

Uthyrbar area per typ, kvm



Fastighetsvärde per ort, mdkr



Förvärv av Klövern

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Konsolidering

Klövern konsolideras från 15 juni. Se kolumn 15-30 juni i Resultaträkning Klövern samt kolumn 15 juni i Balansräkning Klövern, här intill.

Sedan tidigare ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Klövern AB. Under andra kvartalet/i samband med förvärvsdagen omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultat effekt om 581 mkr, vilken redovisas i Rapport över totalresultat vid värdeförändringar finansiella placeringar.

Anskaffningsvärde

Tillträde till övriga aktier gjordes till ett anskaffningsvärde om 18 442 mkr, bestående av apportionering av 59 678 701 stamaktier av serie A, 596 298 939 stamaktier av serie B, 5 105 391 stamaktier av serie D och 9 685 827 preferensaktier. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 18,13 kr per stamaktie av serie A, 18,61 kr per stamaktie av serie B, 288,39 kr per stamaktie av serie D och 323,00 kr per preferensaktie. För stamaktie av serie A och B motsvarar marknadsvärdet noterad stängningskurs på Nasdaq justerad i enlighet med utbytesrelationen 0,88, medan den för stamaktie av serie D motsvarar noterad stängningskurs för preferensaktien, justerad i enlighet med utbytesrelationen 1,12.

Förväntade synergier

Förvärvet beräknas medföra synergier om ca 200 mkr, varav ca 170 mkr avser operationella och finansiella synergier och bedöms realiseras kommande 24 månader, medan resterande 30 mkr som är hänförliga till intäkts synergier, realiseras under en 3-årsperiod.

Resultaträkning Klövern	2021	2021
	jan-jun	15-30 juni
Intäkter	1 609	134
Fastighetskostnader	-551	-45
Central administration	-98	-10
Finansnetto	-360	-30
Förvaltningsresultat	600	49
Resultat bostadsutveckling	-43	-5
Resultatandelar i intresseföretag	8	-
Värdeförändringar fastigheter	1 094	-
Värdeförändringar derivat	193	-
Värdeförändringar finansiella placeringar	0	-
Nedskrivning goodwill	-2	-
Skatt	-274	-9
Periodens resultat	1 576	35
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	154	-
Totalresultat för perioden	1 730	35

Balansräkning Klövern	2021	2021
	30 juni	15 juni
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	61 557	61 557
Övriga anläggningstillgångar	1 824	1 824
Omsättningstillgångar	3 196	3 152
Summa tillgångar	66 577	66 533
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	23 834	23 799
Uppskjuten skatteskuld	3 987	3 978
Räntebärande skulder	35 989	35 989
Ej räntebärande skulder	2 767	2 767
Summa eget kapital och skulder	66 577	66 533

PRELIMINÄR FÖRVÄRVSANALYS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr

Förvaltningsfastigheter	61 557
Omsättningsfastigheter	1 746
Övriga tillgångar	3 958
Räntebärande skulder	-35 989
Hybridobligation	-1 300
Uppskjuten skatteskuld	-6 107
Övriga skulder	-2 169
Minoritetet	-96
Förvärvade nettotillgångar	21 600
Goodwill	2 865
Total köpeskilling	24 465
Köpeskilling	
Emitterade aktier till verkligt värde	18 442
Värde, Corems egna innehav	3 276
Ej accepterade aktier i samband med förvärv	2 747
Totalt budvärde /köpeskilling	24 465

Förvärvets påverkan av koncernens kassainflöde

Kontant köpeskilling	-
Likvida medel i förvärvade bolag	870
Nettokassainflöde	870

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 2 865 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna.

Goodwill utgörs av två delar. Till största delen utgörs den av skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 881 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs den av synergieffekter. Denna del utgörs av 984 mkr.

Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet uppgick till 21 mkr och är redovisade i posten Förvärvskostnader i Rapport över totalresultat.

Transaktionskostnader som är relaterade till emissionen av nya egna aktier uppgick till 19 mkr och har redovisats mot eget kapital, efter beaktande av skatt.

Från förvärvsdagen och till 30 juni 2021 bidrog Klövern med 134 mkr till koncernens hyresintäkter och 35 mkr till koncernens resultat efter skatt.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2021 av 510 fastigheter med en total uthyrbar area om 3 480 tkvm och ett samlat marknadsvärde om 76 642 mkr (14 002). Genomsnittligt direktavkastningskrav för fastighetsportföljen uppgår till 5,1 procent på balansdagen.

Ökningen av fastighetsportföljen består huvudsakligen av förvärvet av Klövern, med ett fastighetsbestånd om 342 fastigheter och till ett värde av 61 557 mkr.

PERIODENS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändring uppgick till 781 mkr (101), varav orealiserade värdeförändringar uppgår till 781 mkr och realiserade uppgår till 0 mkr.

Värdeförändringarna under halvårsperioden inkluderar inga värdeförändringar för fastigheter inom Klövern, se vidare sid 6.

Värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar samt av sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i Corem har sänkts till 5,3 procent från 5,5 vid årsskiftet.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Under perioden har Savills Sweden,

Cushman & Wakefield samt Newsec anlitas som värderingsinstitut. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingen. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper se Corems respektive Klöverns årsredovisning för 2020.

Rörelseförvärv av Klövern

Corems offentliga uppköpserbjudande till aktieägare i Klövern resulterade i Klövern under kvartalet blivit dotterbolag till Corem. Förvärvet innefattar Klöverns bestånd om 342 förvaltningsfastigheter samt 9 omsättningsfastigheter inom Tobin Properties. Klöverns fastighetsbestånd är beläget i storstadsområden och tillväxtorter som väl passar ihop med Corems prioriterade orter och strategi. Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 458 tkvm. Verkligt värde för beståndet uppgick per den 30 juni 2021 till 61 557 mkr, och det bedömda marknadsvärdet på omsättningsfastigheterna till 1 746 mkr. Beståndet består sett till fastighetsvärde av 71 procent av kontor, 13 procent utbildning/vård/övrigt, 8 procent

lager/logistik och 8 procent handel. Se vidare om förvärvet av Klövern på sida 6.

Fastighetstransaktioner

Märsta 21:48 med 864 kvm lager- och produktionsytor förvärvades under det andra kvartalet. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,5 mkr.

Instrumentet 13 och 18, belägna i Örnberg i Stockholm och med potential för bostadsutveckling, har avyttrats. Försäljningen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 115 mkr plus potentiell tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan. Frånträde skedde 26 april 2021.

Avtal om förvärv av fastigheten Rosersberg 11:151 i Sigtuna tecknades under det första kvartalet. Fastigheten utgörs av oexploaterad mark om cirka 16 500 kvm tomtareal med detaljplan som medger byggrätt om 40 000 kvm BTA för blandad kommersiell användning. Tillträde har skett den 1 juli 2021.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2021, Q2			2020
	Antal	kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	167	985 887	14 002	12 114
Förvärv	3	11 121	200	478
Ny-, till- och ombyggnation	-	30 641	250	741
Avyttringar	-2	-5 646	-151	-60
Rörelseförvärv, Klövern	342	2 457 740	61 557	-
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	781	742
Valutaomräkningar	-	-	3	-13
Totalt periodens utgång	510	3 479 743	76 642	14 002



TRANSAKTIONER 1 JANUARI–30 JUNI 2021

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Logistik	4 033
Q1	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Logistik	6 224
Q2	Märsta 21:48	Stockholm	Sigtuna	Logistik	864
Q2	Instrumentet 13 & 18	Stockholm	Stockholm	Logistik	-5 646
Q2	Rörelseförvärv av Klövern	Flera	Flera	Fastighetsportfölj	2 457 740

Netto kvm, transaktioner

2 463 215

NY-, TILL OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling gör det möjligt att möta marknadsförutsättningar och kunders förändrade lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka det framtida hyresvärdet.

Under halvårsperioden har 250 mkr (741) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Färdigställda projekt

Nybyggnation av Pro Stop Backa i Göteborg färdigställdes under första kvartalet för K-Bbygg, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth, vilka samtliga öppnat för kunder under april 2021.

Pågående projekt

På fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm, har MTAB under juni flyttat in efter ny- och ombyggnation av 16 900 kvm. Återstående arbeten innefattar bland annat montage av solceller.

Om- och tillbyggnad för GSV pågår på fastigheten Kappelgårde i Greve, Köpenhamn, Danmark. Projektet ökar den uthyrbara ytan med drygt 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm. GSV har tecknat ett 15-årigt hyresavtal som även omfattar markytor om cirka 90 000 kvm. De nya ytorna tas i bruk i juli 2021.

Projektering pågår av om- och nybyggnadsprojekt av en miljöprofilerad, modern lagerbyggnad om totalt cirka 9 200 kvm på Backa 25:1, Göteborg. En äldre brandskadad lagerbyggnad om 4 000 kvm kommer att rivras och i stället uppförs en modern och effektiv byggnad i citynära distributionsläge.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående projekt

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Beräknad	
				Mkr	investering, Mkr
Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB, Järfälla	Q3 2021	16 900	212	219
Kappelgårde	Om- och nybyggnation för GSV, Danmark	Q3 2021	13 400	82	88
Backa 25:1	Nybyggnation av lagerbyggnad, Göteborg	Q3 2022	9 200	0	86
Summa pågående projekt			39 500	294	393

Färdigställda projekt

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Beräknad	
				Mkr	investering, Mkr
Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q2 2021	22 500	385	385
Summa färdigställda projekt			22 500	385	385

TILLKOMMANDE PROJEKTPORTFÖLJ VIA KLÖVERN

Genom Klöver tillkommer en portfölj av fastighetsutvecklingsprojekt som innefattar såväl kommersiella projekt som bostadsutveckling, i Sverige såväl som utomlands. Investeringar i Klöverns projekt inkluderas ej i Corems redovisade investeringar för halvårsperioden.

Kommersiella projekt

I förvärvet av Klöver ingår en stor projektvolym av kommersiella projekt. De största pågående projekten omfattar en samlad projektyta om 50 700 kvm och total investering beräknas till 2 734 mkr, varav 1 209 mkr är kvarvarande investering. De två största av dessa projekt pågår i New York

och beräknas vara färdigställda i fjärde kvartalet 2021 respektive första kvartalet 2022.

Klöver har även en stor volym planerade projekt i både Sverige och i New York. De totala kvm för de största planerade projekten beräknas uppgå till 67 651 kvm med beräknade investeringar om 4 138 mkr. Två av dessa projekt beräknas starta under 2021 medan övriga beräknas starta under 2022-2023.

Bostadsutvecklingsprojekt

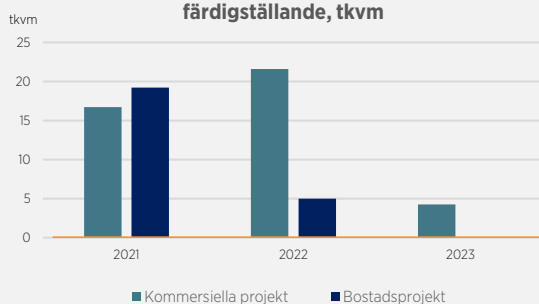
Klöver arbetar med bostadsutveckling dels i befintlig byggrättsportfölj, dels genom dotterbolaget Tobin Properties. Totalt pågår just nu tre större bostadsprojekt i Tobin Properties regi. Dessa beräknas generera

329 antal bostäder med en totalyta om 26 300 kvm BTA. 80 procent av bostäderna är sålda per 30 juni 2021 och samtliga tre projekt är belägna i Stockholm.

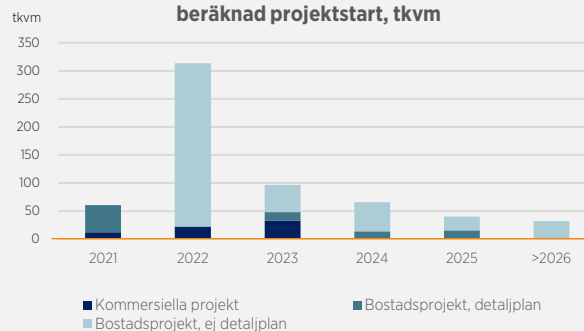
De största planerade bostadsprojekten uppgår till 541 120 kvm BTA, eller 6 460 bostäder, där projekten beräknas starta utspritt mellan 2021-2029. Av de planerade bostäderna har 1 500 detaljplan per 30 juni 2021. De planerade bostadsprojekten är belägna i Stockholm, Västerås, Nyköping, Uppsala och Göteborg.

För mer information om projektverksamheten inom Klöver, se Klöverns delårsrapport jan-jun 2021.

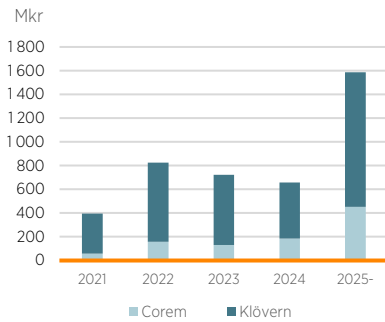
Pågående projekt Klöver, planerat färdigställande, tkvm



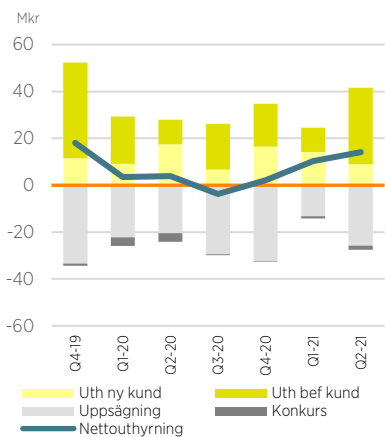
Planerade projekt, Klöver, beräknad projektstart, tkvm



KONTRAKTSFÖRFALL



NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORFÖLJ

Kontrakterad hyra den 30 juni 2021 uppgick till 4 344 mkr på årsbasis (872) och hyresvärdet bedömdes uppgå till 4 909 mkr (962). Därav är 3 366 mkr av kontrakterad hyra och 3 855 mkr av hyresvärde hänförligt till Klövern.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2021 till 88 procent (91). Klövern visar en uthyrningsgrad på 87 procent och Corem, exklusive Klövern, på 93 procent.

Av kontrakterad hyra förfaller 38 procent 2025 eller senare. Den genomsnittliga kontraktstiden inom Klövern uppgick per 30 juni 2021 till 3,5 år medan återstående genomsnittlig kontraktslängd för Corem, exklusive Klövern, per 30 juni 2021 uppgick till 4,6 år (4,3).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för Corem uppgick under kvartalet till 14 mkr (7) och för halvårsperioden till 24 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 66 mkr, där 35 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Kvartalets nettouthyrning inom Klövern, vilken uppgick till 4 mkr, är ej inkluderad i Corems nettouthyrning ovan.

Större uthyrningar under kvartalet

Availo Networks som har varit hyresgäst hos Corem sedan 2011 och utökar nu sin yta i Lillsätra 1 med ytterligare 5 980 kvm. Tillträde sker den 1 augusti 2021, i samband med att Servistik Byggsupport lämnar fastigheten.

Volvo har tecknat avtal om cirka 3 200 kvm lagerytor i Skruven 3, Borås. Ytorna tillträdades under juni.

Effekt av covid-19-pandemin

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden visar fortsatt påverkan av covid-19-pandemin, men de flesta prognoser indikerar att återhämtningen har startat i takt med att allt fler har vaccinerats och smittskyddsåtgärder gradvis dras tillbaka.

Pandemins påverkan på Corems verksamhet har varit mycket begränsad genom hela pandemin. Efterfrågan på fastigheter för lager och logistik är fortsatt hög och Corem ser ingen press nedåt på hyresnivåer eller generell ökad vakans som kan kopplas till covid-19. Även finansiering och projektverksamhet löper enligt plan. Under kvartalet fanns 0 mkr (1) i avtalade hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av covid-19-pandemin.

MARKNADSKOMMENTAR

Marknadskomentaren är baserad på marknadsanalys och information som tagits fram av Newsec Advice AB.

En stark fastighetsmarknad som visar goda framtidsutsikter inom valda segment och geografier.

Sett ur ett globalt perspektiv har Sveriges ekonomi klarat sig förhållandevis bra genom pandemin. Under det första halvåret 2021 har BNP-tillväxten återigen ökat och bedöms fortsätta under andra halvan av 2021.

Den svenska fastighetsmarknaden har visat sig vara stark, gynnad av ett etablerat långsiktigt lägränteklimat, bristen på attraktiva finansieringsalternativ och fortsatt god tillgång på kapital. Total transaktions-volym i Sverige uppgick under det första halvåret 2021 till cirka 149 mdkr, vilket är den högsta halvårsnoteringen hittills.

Transaktionsmarknaden för kontors-fastigheter åter på nivåer före covid-19

Marknaden för kontorsfastigheter mattades av under föregående år men har sedan dess återhämtat sig. Antalet investeringar inom kontorssegmentet stod för 25 procent av halvårets totala transaktionsvolym och är därmed tillbaka på samma nivåer som innan pandemin. Av de kontorstransaktioner som genomförts under början av 2021, och i slutet av föregående år, har överenskommen köpe-skillning speglat nivåer före utbrottet av covid-19. Direktavkastningskrav för

kontorsfastigheter varierar beroende på geografi, fastighetens läge, modernitet, befintligt kassaflöde och potential för utveckling. Centrala kontorslokaler i storstäderna noterar de lägsta nivåerna om cirka 3,2 procent medan det i regionstäder uppgår till cirka 5,2 procent.

Fortsatt rekordstort intresse för att investera i fastigheter för lager, industri och logistik

Lager-, logistik- och industrifastigheter ses som ett attraktivt och långsiktigt investeringsslag med sina kreditstarka hyresgäster och långa avtalstider, och har under flera år påvisat höga investeringsvolym. Intresset för segmentet ökade starkt under föregående år och samma trend har noterats under årets första två kvartal. För det första halvåret 2021 uppgick transaktionsvolymen inom segmentet till 24,5 mdkr. Det höga investeringsintresset har medfört ett tryck nedåt på direktavkastningskraven, som fortsätter notera historiskt låga nivåer även om spannet är fortsatt stort beroende på geografiskt läge, fastighetsstandard och hyresstruktur. För de mest attraktiva objekten har direktavkastningskrav på nivåer om 4,20 – 4,40 procent noterats.

Hyresnivåer för kontorsfastigheter på stabila nivåer, och med goda förutsättningar för fortsatt hyrestillväxt

Trots ökade ekonomiska osäkerheter i samband med utbrottet av covid-19 har en förhållandevis begränsad nyproduktion och stark tjänstesektor resulterat i en stabilitet för kontorslokaler. Uthyrningsmarknaden har tagit fart under årets

första halvår, med nytecknade hyresavtal för attraktiva kontorslokaler uppgår till nivåer som är jämförbara med hyresnivåerna innan pandemin. Under början av 2021 visar hyresgästerna betydligt större optimism och flera företag börjar förbereda sig för återgång till kontoret vilket syns på uthyrningsmarknaden. För attraktiva kontor i goda utvalda lägen återfinns marknadshyrorna kvar på oförändrade nivåer på årsbasis, dock med viss avmattning av topphyrorna. Vakansgraden har ökat marginellt, men från historiskt låga nivåer. Förutsättningarna för fortsatt hyrestillväxt är goda med en stark och växande tjänstemarknad och fortsatt begränsat utbud av attraktiva kontorslokaler.

Stadigt ökande marknadshyror inom lager och logistik, med tydliga hyreshöjningar i enskilda områden

Efterfrågan på effektiva ytor i stadsnära lägen med bra logistikegenskaper är stark, inte minst till följd av e-handels betydande uppsving vilken fört med sig ökat behov av ytor för tredjepartslogistik, lagerytor i lastmile-lägen och bostadsnära utlämningsställen samt reverse logistics. Hyresnivåerna har starka korrelationer till fastighetens geografiska läge och närhet till logistikkluster, transportknutpunkter samt större trafikleder. Generellt har hyresnivåerna för segmentet de senaste åren varit mycket stabila och stadigt ökande, med tydliga hyreshöjningar noterade i enskilda områden.

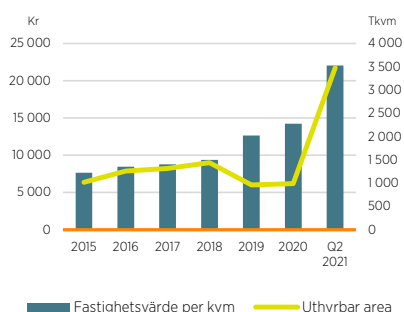
FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. I och med förvärvet av Klövern har beståndet utökats väsentligt under årets andra kvartal. För transparens och tydlighet avseende jämförelsetal särredovisas Klövern enligt den regionindelning som hittills använts inom Klövern, med tillägg av aggregerade siffror. Intäkter och kostnader avseende Klövern avser perioden 15–30 juni 2021. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

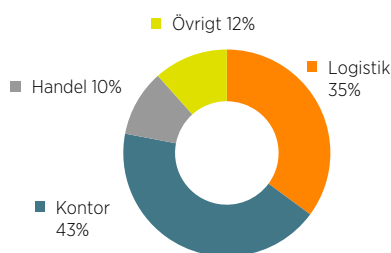
Fördelning per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar, mkr	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Stockholm	281	248	-85	-71	196	177	70	71	98	148
Syd	61	63	-17	-15	44	48	72	76	61	14
Väst	120	95	-22	-18	98	77	82	81	63	183
Småland	40	32	-8	-6	32	26	80	81	77	36
Corem	502	438	-132	-110	370	328	74	75	299	381
Region Stockholm	71	-	-25	-	46	-	65	-	-	-
Region Öst	30	-	-11	-	19	-	65	-	-	-
Region Väst	24	-	-9	-	15	-	61	-	-	-
Utland - Köpenhamn	9	-	-	-	9	-	96	-	-	-
Utland - New York	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klövern	134	-	-45	-	89	-	67	-	-	-
Totalt	636	438	-177	-110	459	328	72	75	299	381

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrbar area, tkvm	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun
Stockholm	94	90	8 426	7 110	606	554	94	92	475	455
Syd	25	26	1 864	1 541	132	136	91	93	191	194
Väst	26	26	3 464	2 984	226	193	89	86	254	229
Småland	23	21	1 331	963	90	79	93	90	102	84
Corem	168	163	15 085	12 598	1 054	962	93	91	1 022	962
Region Stockholm	119	-	31 188	-	2 071	-	85	-	1 111	-
Region Öst	112	-	9 699	-	819	-	90	-	701	-
Region Väst	97	-	8 658	-	714	-	88	-	522	-
Utland - Köpenhamn	8	-	6 609	-	251	-	96	-	124	-
Utland - New York	6	-	5 403	-	-	-	-	-	-	-
Klövern	342	-	61 557	-	3 855	-	87	-	2 458	-
Totalt	510	163	76 642	12 598	4 909	962	88	91	3 480	962

UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETS VÄRDE PER KVM



UTHYRBAR AREA PER TYP, KVM

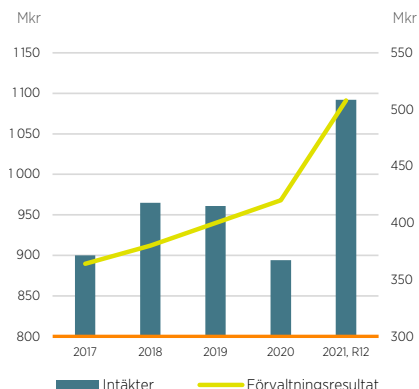


HYRESVÄRDE PER KVM



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS- RESULTAT 12 MÅN



Resultatposterna nedan, liksom deras jämförelsebelopp avseende föregående år, avser perioden januari-juni såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång. Kvartalet avser perioden april-juni och perioden avser januari-juni. Klöverns resultat har konsoliderats i resultatet för perioden 15-30 juni 2021. För ytterligare information, se sida 6.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 459 mkr (328), och överskottsgraden till 72 procent (75). Driftsöverskott i ett jämförbart bestånd ökade med 5 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 306 mkr (218), vilket motsvarar en ökning med 40 procent. Rensat för resultat från Klöver samt förvärvskostnader om 21 mkr ökar förvaltningsresultatet för halvåret med 28 procent.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 636 mkr (438) för perioden. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärv av Klöver, som ger 134 mkr i ökning i hyresintäkter. Exklusive Klöver ökar intäkterna med 15 procent jämfört med samma period föregående år, hänförligt till färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar.

Intäkter i ett jämförbart bestånd ökade med 7 procent.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 177 mkr (110). Ökning hänförlig till Klöverförvärvet uppgår till 45 mkr. Resterande kostnadsökning är i huvudsak hänförlig till att första kvartalet 2021 var väsentligt kallare än samma period föregående år, som var ovanligt varm. Detta ledde till en ökning av taxebundna kostnader, snöskottning m.m.

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncern-gemensamma funktioner. De uppgick till 30 mkr (20) där ökningen på 10 mkr är hänförlig till Klöver. Förvärvskostnader hänförliga till genomförandet av förvärvet av Klöver uppgår för perioden till 21 mkr.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -102 mkr (-90), där -30 mkr är hänförligt till Klöver.

Finansiella intäkter uppgick till 77 mkr (55) och består av utdelning från aktieinnehav.

Finansiella kostnader uppgick till 179 mkr (145), varav 30 mkr är hänförligt till Klöver. De består främst av räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 8 mkr (7).

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,5 procent, jämfört med 3,0 procent för ett år sedan. För ytterligare information se sidan 15.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 781 mkr (101), där orealiserade värdeförändringar uppgår till 781 mkr och realiserade uppgår till 0 mkr. Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav. För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till 614 mkr (-1 605). Av värdeförändringarna var 0 mkr (-175) realiserade värdeförändringar. För ytterligare information se sidan 15.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 91 mkr (-62). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

SKATT

Uppskjuten skatt för perioden uppgår till -249 mkr (23) samt aktuell skatt till -1 mkr (-2).

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 2 020 mkr (1 178), varav 1 000 mkr från Klöver. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 416 mkr (243).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 2 mkr (0). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter	636	438	378	215	894	1 092
Fastighetskostnader	-177	-110	-103	-53	-226	-293
Driftsöverskott	459	328	275	162	668	799
Central administration	-30	-20	-21	-10	-39	-49
Förvärvskostnader	-21	-	-21	-	-	-21
Finansnetto	-102	-90	-84	-51	-209	-221
Förvaltningsresultat	306	218	149	101	420	508
Netto resultat bostadsutveckling	-5	-	-5	-	-	-5
Resultat bostadsutveckling	-5	-	-5	-	-	-5
Värdeförändringar fastigheter	781	101	300	20	759	1 439
Värdeförändringar finansiella placeringar	614	-1 605	805	28	-1 042	1 177
Värdeförändringar derivat	91	-62	8	-35	-31	122
Resultat före skatt	1 787	-1 348	1 257	114	106	3 241
Skatt	-250	21	-129	-39	-214	-485
Periodens resultat	1 537	-1 327	1 128	75	-108	2 756
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 533	-1 327	1 124	75	-108	2 752
Innehav utan bestämmande inflytande	4	-	4	-	-	4
	1 537	-1 327	1 128	75	-108	2 756
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.	2	-	-3	-12	-11	-9
Totalresultat för perioden	1 539	-1 327	1 125	63	-119	2 747
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 535	-1 327	1 121	63	-119	2 743
Innehav utan bestämmande inflytande	4	-	4	-	-	4
	1 539	-1 327	1 125	63	-119	2 747
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr ¹	2,15	-3,97	1,06	0,17	-0,52	5,12
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier serie A och B, vid periodens utgång	1 053 374	343 195	1 053 374	343 195	343 195	1 053 374
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	677 487	343 666	1 008 106	343 195	343 429	508 967
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 178	-	7 178	-	-	7 178
Preferensaktier, vid periodens utgång	11 886	3 600	11 886	3 600	3 600	11 886

¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal stamaktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiers och stamaktier av serie D's rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	3 011	-	-
Förvaltningsfastigheter	76 642	12 598	14 002
Nyttjanderättstillgångar	947	209	218
Andelar i intresseföretag	469	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 013	2 052	4 347
Derivat	110	-	-
Övriga anläggningstillgångar	298	5	7
Summa anläggningstillgångar	83 490	14 864	18 574
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	1 746	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 390	90	85
Kortfristiga placeringar	-	1 285	-
Likvida medel	1 017	40	15
Summa omsättningstillgångar	4 153	1 415	100
SUMMA TILLGÅNGAR	87 643	16 279	18 674
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 224	6 069	7 277
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1 555	-	-
Summa eget kapital	30 779	6 069	7 277
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	33 451	5 468	5 510
Långfristiga leasingskulder	947	209	218
Uppskjuten skatteskuld	7 151	570	800
Övriga avsättningar	24	-	-
Derivat	364	486	455
Övriga långfristiga skulder	8	6	7
Summa långfristiga skulder	41 945	6 739	6 990
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	12 757	3 128	4 086
Övriga kortfristiga skulder	2 162	343	321
Summa kortfristiga skulder	14 919	3 471	4 407
Summa skulder	56 864	10 210	11 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 643	16 279	18 674

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	454	328	270	162	668	794
Central administration inkl förvärvskostnader	-51	-20	-42	-10	-39	-70
Avskrivningar	0	0	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	76	55	23	23	84	105
Erlagd ränta mm	-154	-129	-97	-68	-262	-287
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-8	-7	-5	-4	-13	-14
Betald inkomstskatt	-1	-2	-1	-2	-7	-6
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	316	225	148	101	432	523
Förändring av kortfristiga fordringar	16	-14	29	-20	-24	6
Förändring av kortfristiga skulder	59	-83	2	-41	-38	104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391	128	179	40	370	633
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-250	-340	-122	-170	-741	-651
Förvärv av fastigheter	-200	-41	-8	-	-478	-637
Avyttring av fastigheter	106	-	106	-	60	166
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	870	-	870	-	-	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	-249	-	-50	-	-854	-1 103
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0	-3	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	277	-381	796	-170	-2 016	-1 358
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-259	-242	-241	-224	-278	-295
Återköp egna aktier	-	-498	-	-	-498	-
Emissionskostnader	-23	-	-23	-	-	-23
Kortfristiga placeringar	-	-209	-	-120	197	406
Upptagna lån	3 397	2 783	2 254	1 294	4 079	4 693
Amorterade lån	-2 781	-1 549	-1 990	-809	-1 847	-3 079
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	334	285	0	141	1 653	1 702
Periodens kassaflöde	1 002	32	975	11	7	977
Likvida medel vid periodens början	15	8	42	29	8	40
Likvida medel vid periodens slut	1 017	40	1 017	40	15	1 017

Då rörelseförvärvet av Klövern gjorts uteslutande genom emission av nya aktier i Corem och ej innefattat något kontant vederlag, har förvärvet ej haft någon större inverkan på periodens kassaflöde, utöver förvärvade likvida medel samt 15 dagars kassaflöde i den löpande verksamheten.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	7 277	-	7 277
Periodens totalresultat	414	-	414
Eget kapital 2021-03-31	7 691	-	7 691
Apportemission	19 656	-	19 656
Utdelning till stamaktieägare A och B ¹	-223	-	-223
Utdelning till preferensaktieägare ²	-238	-	-238
Utdelning till stamaktieägare D ²	-143	-	-143
Hybridobligation, från rörelseförvärv	1 300	-	1 300
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	-18	-	-18
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	78	1 551	1 629
Periodens totalresultat	1 121	4	1 125
Eget kapital 2021-06-30	29 224	1 555	30 779

¹ Beslutad 0,65 kr per aktie avseende 2020.

² Beslutad 20,00 kr per aktie avseende 2020, utbetalas uppdelat på fyra kvartalsvisa betalningar.

FINANSIERING

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 46 402 mkr (9 620). Upplåningskostnader uppgick till 194 mkr (24), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 46 208 mkr (9 596).

Förändringen består huvudsakligen av att räntebärande skulder om 36 150 mkr samt upplåningskostnader om 161 mkr tillkommit genom förvärv av Klövern.

Av de räntebärande skulderna har 69 procent fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden.

Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick på balansdagen till 4,0 år (1,9).

Belåningsgraden uppgick till 55 procent (38).

Obligationslån

På balansdagen fanns i koncernen 12 008 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2021 till 2025. Det finns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr där på balansdagen var emitterat 5 500 mkr inom ramen. Det finns även ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning, där 450 mkr emitterats inom detta program.

En Change of Control-händelse innebär att obligationsinnehavare kunde begära återköp av obligationer till 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta. Obligationsinnehavare av 2020/2023-obligationer begärde återköp om totalt 376 mkr och obligationsinnehavare av 2020/2024-obligationer begärde återköp om totalt 216 mkr. Återköpen finansierades

genom en ny obligation vilken emitterades den 19 maj 2021 till 900 mkr och en ränta om STIBOR 3m + 2,5 procent.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen uppgick på balansdagen till 2,5 procent (3,0), inklusive derivatinstrument.

För att begränsa ränterisk finns ränteswappar och räntetak, där effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid periodens utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 8 890 mkr (2 390) och räntetak för 23 303 mkr (2 503). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 72 procent (53) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Per den 30 juni 2021 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till -254 mkr (-455). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till 91 mkr (-62).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,9 år med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden vid periodens utgång uppgick till 2,8 ggr (2,5).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid kvartalets utgång till 29 224 mkr (7 277) varav 1 300 mkr avser en hybridobligation. Det egna kapitalet uppgår till 22,26 kronor (18,56) per stamaktie A och B, 288,47 kronor (-) per stamaktie av serie D och 311,64 kronor (251,67) per preferensaktie. Substansvärde (NAV) uppgår till 26,27 kr (22,22) per stamaktie.

Corems innehav i återköpta aktier per den 30 juni 2021 uppgår totalt till 2 913 825

stamaktier serie A samt 29 630 550 stamaktier serie B. Per 30 juni 2021 uppgick marknadsvärdet till 630 mkr. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

Per den 30 juni 2021 uppgick den justerade soliditeten till 39 procent (48) och soliditeten till 33 procent (39). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 14.

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum, som är noterat på Nasdaq Large Cap. Verkligt värde för innehavet uppgick på balansdagen till 1 934 mkr och värdeförändringen uppgick till 86 mkr (-159) för halvåret. Aktieinnehavet uppgick på balansdagen till 8 880 000 aktier och med ett anskaffningsvärde om 192,03 kronor per aktie. Börskursen på balansdagen var 217,80 kr per aktie.

KASSAFLÖDE

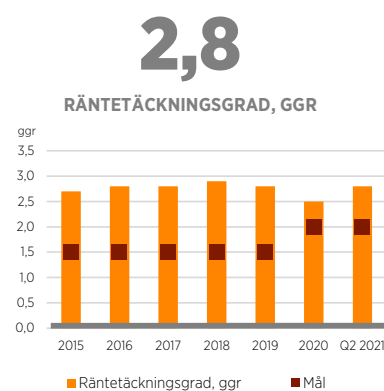
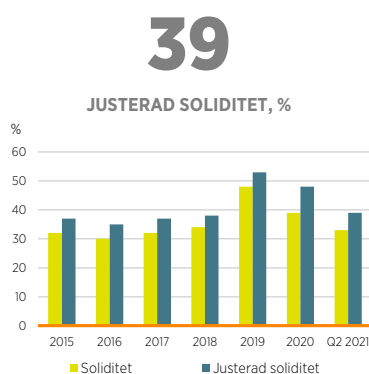
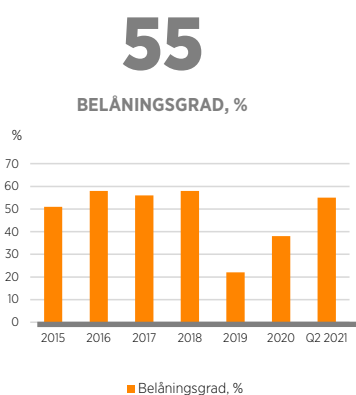
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 316 mkr (225), en ökning med 40 procent.

Kvartalets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 277 mkr (-381) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 334 mkr (285).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 1 017 mkr (15). Därutöver fanns outnyttjade krediter om 5 053 mkr (567).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 43 373 mkr jämfört med 5 238 mkr vid samma tidpunkt föregående år.



RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Räntebindning		Kreditbindning			
	Mkr	Andel %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utest. oblig., mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	36 331	78,3	-	-	-	-
2021	50	0,1	7 488	4 817	450	2 671
2022	114	0,2	11 805	10 905	2 350	900
2023	121	0,3	10 135	9 453	3 324	682
2024	912	2,0	5 009	5 009	3 184	-
2025	490	1,1	9 097	9 097	2 700	-
>2025	8 384	18,1	7 921	7 121	0	800
Totalt	46 402	100	51 455	46 402	12 008	5 053

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2021 30 jun	2020 30 jun
Räntebärande skulder	46 208	8 596
Justering periodiserade lånekostnader	195	24
Räntebärande tillgångar	0	-5
Långfristiga aktieinnehav	-2 013	-2 052
Kortfristiga placeringar	-	-1 285
Likvida medel	-1 017	-40
Räntebärande nettoskuld	43 373	5 238



Högsbo 38:3, som med energideklaration klass A utgör en av Corems gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag hanterar aktie- marknadsrelaterade frågor och koncern- gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Genom Corems offentliga uppköpser- bjudande till Klöverns aktieägare har moderbolaget blivit majoritetsägare i Klöver. Mer information finns på sida 6.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 51 mkr (-72). Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 48 mkr (45). Ränteintäkter och liknade resultat- poster inkluderade för 2020 bland annat utdelning från dotterbolag om 980 mkr.

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till Övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättats.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 26 817 mkr (5 924). Likvida medel uppgick till 16 mkr (21). Eget kapital uppgick till 21 854 mkr (2 769).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	48	45	89
Kostnad sålda tjänster	-29	-26	-52
Bruttoresultat	19	19	37
Central administration	-20	-20	-39
Rörelseresultat	-1	-1	-2
Nedskrivning/reversering kortfristiga placeringar	-	-170	-27
Ränteintäkter och liknande resultatposter	114	110	1 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	-52	-45	-290
Resultat före skatt	61	-106	804
Skatt	-10	34	-13
Periodens resultat	51	-72	791

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	-	3
Maskiner och inventarier	0	1	1
Andelar i koncernföretag	20 995	333	432
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 301	493	2 346
Fordringar på koncernföretag	3 490	2 648	3 106
Uppskjuten skattefordran	5	56	10
Övriga kortfristiga fordringar	7	5	5
Kortfristiga placeringar	-	1 155	-
Kassa och bank	16	102	21
SUMMA TILLGÅNGAR	26 817	4 793	5 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21 854	1 907	2 769
Räntebärande skulder	4 508	2 786	3 085
Ej räntebärande skulder	455	100	70
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 817	4 793	5 924

ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upp- rättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovis- ningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I koncernen är fastighet- erna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaff- ningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget med undantag för innehavet i Castellum där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya

eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapport- erten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2020.

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 att analysera 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 och varför de används, 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 bedrivs inom tre fokusområden: Miljöhänsyn och Resursbesparing, Attraktiv arbetsgivare och God affärspartner. Se www.corem.se och Corems Årsredovisning 2020 samt Klöverns Årsredovisning 2020 för mer information.

MEDARBETARE

Lokal förvaltning och drift i egen regi, för närhet till kund och god marknadskännedom är en del av Corems strategi. Corem har 7 lokala förvaltningskontor och Klöverns medarbetare är lokalt baserad på 12 geografiska affärsenheter. Corems huvudkontor finns i Stockholm.

Per den 30 juni fanns i koncernen 351 anställda. Av dessa var 58 anställda (58) i Corem Property Group AB och 293 inom Klöverkoncernen. Av de anställda i Corem var 36 procent kvinnor och inom Klöver var 46 procent kvinnor.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är värdeförändring fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, projektverksamhet, fastighetstransaktioner, ändrade lagar och regelverk, finansiering, noterade innehav, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

För mer information om identifierade risker, se Corems Årsredovisning 2020 och Klöverns Årsredovisning 2020.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll påverkas av säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende

uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg. Transaktioner med Wästbygg uppgick till 28 mkr (101). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Corem har beslutat om ny koncernledning, att gälla från 16 augusti 2021.

Corem har erhållit BBB- rating med stabila utsikter från Scope.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 juli 2021
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Christina Tillman
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Eva Landén
VD

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

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2021

Börsvärde	26,9 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
Antal aktieägare	40 882

Stamaktie serie A

Antal aktier	92 610 595
Stängningskurs	19,30 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	993 307 526
Stängningskurs	19,38 kr
ISIN	SE0010714287

Stamaktie serie D

Antal aktier	7 177 962
Stängningskurs	290,00 kr
ISIN	SE0015961594

Preferensaktie

Antal aktier	11 886 304
Stängningskurs	317,00 kr
ISIN	SE0010714311

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fyra aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och preferensaktie.

Corem har totalt 1 104 982 387 aktier per 30 juni 2021, varav 92 610 595 stamaktier av serie A, 993 307 526 stamaktier av serie B, 7 177 962 stamaktier av serie D och 11 886 304 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

UTBYTESERBJUDANDE TILL COREMS PREFERENSAKTIEÄGARE

Den 30 mars 2021 offentliggjordes ett frivilligt utbyteserbjudande till preferensaktieägare att omvandla preferensaktier till nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier i Corem och innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in. Skälet till att preferensaktier erbjuds inlösen är att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Corem. Ett ökat antal nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar att på sikt nå investment grade-rating, vilken bedöms minska bolagets finansiella risk och finansieringskostnader.

Den 11 juni 2021 hade 1 720 635 preferensaktier lämnats in i Utbyteserbjudandet, vilket motsvarar 47,8 procent av det totala antalet preferensaktier i Corem. Baserat på utfallet har Corem emitterat totalt 1 927 111 stamaktier av serie D till de aktieägare som har accepterat Utbyteserbjudandet.

NYEMISSION MED ANLEDNING AV UPPKÖPSEBJUDANDE KLÖVERN

Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget, mot ett vederlag av nyemitterade aktier i Corem.

Under de acceptperioder som löpt under juni 2021 har totalt 68 296 112 stamaktier av serie A, 738 725 754 stamaktier av serie B samt 14 695 199 preferensaktier i Klöver lämnats in i Erbjudandet.

Som del av Erbjudandet gavs preferensaktieägare i Klöver möjlighet att antingen erhålla nyemitterade stamaktier av serie D eller preferensaktier i Corem som vederlag i Erbjudandet. Preferensaktieägare som representerar 4 688 260 preferensaktier i Klöver har valt att erhålla stamaktier av serie D i Corem och aktieägare som representerar 10 006 939 preferensaktier i Klöver har valt att erhålla preferensaktier i Corem.

Sammanlagt har, som vederlag till de aktier som lämnats in i erbjudandet, nyemission gjorts av 60 100 578 stamaktier av serie A, 650 078 663 stamaktier av serie B och 5 250 851 stamaktier av serie D, samt 10 006 939 preferensaktier i Corem.

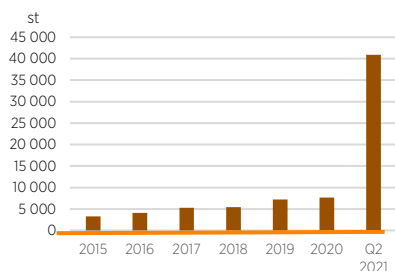
ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem har under perioden inte återköpt några egna stamaktier. Per den 30 juni 2021 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

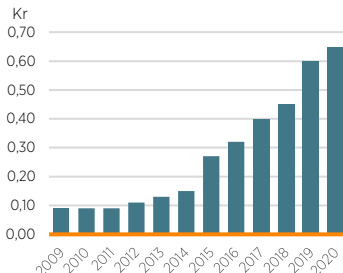
FRIVILLIG OMVANDLING AV STAMAKTIER A

Under februari 2021 gjorde aktieägare begäran om omvandling av 207 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlades till serie B.

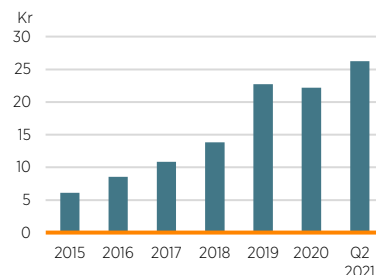
ANTAL AKTIEÄGARE, ST



UTDELNING PER STAMAKTIE A OCH B, KR



SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE A OCH B, KR



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2021

Antal aktier i tusental

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Stamaktie av serie D	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	33 609	318 745	2 618	2	32,12%	34,98%
Gårdarike ²	39 490	48 160	79	26	7,94%	23,58%
Länsförsäkringar fondförvaltning	-	78 530	-	-	7,11%	4,18%
Handelsbanken fonder	-	62 650	-	-	5,67%	3,33%
Banque Internationale a Lux	-	61 967	-	-	5,61%	3,30%
State Street Bank & Trust Co	-	30 154	-	105	2,74%	1,61%
Swedbank Robur fonder	1 593	12 498	-	-	1,28%	1,51%
CBNY Norges Bank	631	13 290	152	-	1,27%	1,05%
Prior & Nilsson	-	18 550	-	-	1,68%	0,99%
Union Bancaire Privee	-	17 020	-	3	1,54%	0,91%
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	-	-	0,75%	0,80%
Alfred Berg	-	13 682	-	-	1,24%	0,73%
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	745	5 196	-	1	0,54%	0,67%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	493	6 426	248	735	0,72%	0,66%
JP Morgan Chase Bank N.A.	-	11 995	-	197	1,10%	0,65%
Övriga aktieägare	12 385	257 314	4 081	10 819	25,76%	21,07%
Totalt antal utestående aktier	89 697	963 677	7 178	11 886	97,05%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 914	29 631	-	-	2,95%	
Totalt antal aktier,	92 611	993 308	7 178	11 886	100,00%	100,00%

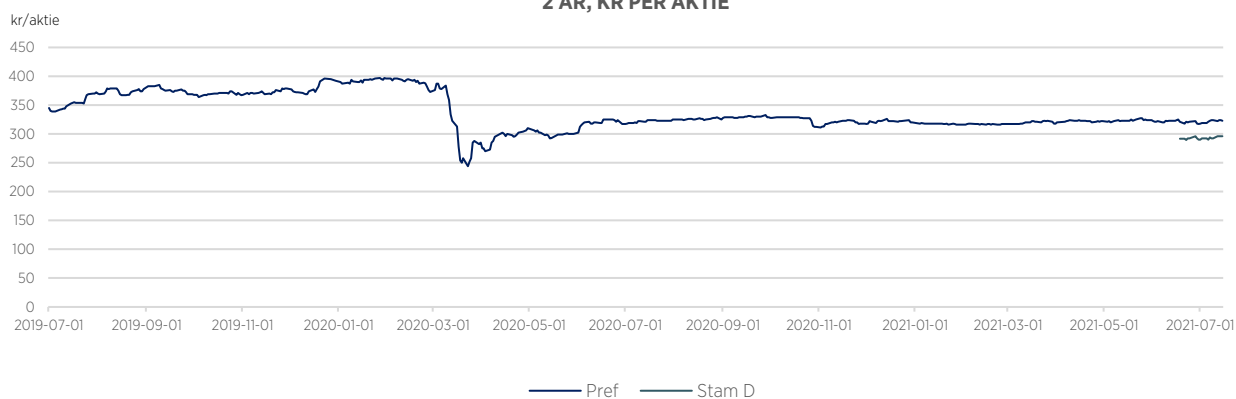
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

² Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägande. Dessa uppgifter har justerats manuellt för att bättre reflektera det bakomliggande ägandet.

KURSUTVECKLING STAMAKTIE A OCH B, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KURSUTVECKLING PREFERENSAKTIE OCH STAMAKTIE D, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1
Belopp i mkr där ej annat anges	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Resultatrelaterade						
Intäkter	378	258	234	222	215	223
Fastighetskostnader	-103	-74	-66	-50	-53	-57
Driftsöverskott	275	184	168	172	162	166
Förvaltningsresultat	149	157	85	117	101	117
Värdeförändringar fastigheter	300	481	473	185	20	81
Värdeförändringar finansiella placeringar	805	-191	93	470	28	-1 633
Värdeförändringar derivat	8	83	28	3	-35	-27
Resultat efter skatt	1 128	409	561	658	75	-1 402
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	76 642	14 811	14 002	13 149	12 598	12 427
Överskottsgrad, %	73	71	72	77	75	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	93	93	92	91	91
Avkastning på eget kapital, %	24,4	21,8	32,0	38,1	5,0	-77,6
Justerad soliditet, %	39	48	48	48	47	49
Belåningsgrad, %	55	38	38	38	42	40
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	26,27	23,54	22,22	20,37	18,12	18,54
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,06	1,14	1,58	1,87	0,17	-4,13
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	19,30	18,65	18,80	18,40	17,20	19,40
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	19,38	18,65	18,80	18,45	17,75	19,60
Aktiekurs, stamaktie D, vid periodens slut, kr	290,00	-	-	-	-	-
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	317,00	318,00	320,00	329,00	317,00	285,00
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 053 374	343 195	343 195	343 195	343 195	343 195
Antal utestående stamaktier D, tusental	7 178	-	-	-	-	-
Antal utestående preferensaktier, tusental	11 886	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600

Avser Corem till och med kvartal 1, 2021 och avser det sammanslagna bolaget från 15 juni 2021.

NYCKELTAL

	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	76 642	12 598	76 642	12 598	14 002	12 114
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,8	5,3	5,8	5,5	5,8
Hysesvärde, mkr	4 909	962	4 909	962	970	912
Uthyrbar area, kvm	3 479 743	962 118	3 479 743	962 118	985 887	959 495
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	88	91	93	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	83	86	83	86	91	88
Överskottsgrad, %	72	75	73	75	75	73
Antal fastigheter, st	510	163	510	163	167	162
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	16,8	-37,3	24,4	5,0	-1,4	46,2
Justerad soliditet, %	39	47	39	47	48	55
Soliditet, %	33	37	33	37	39	48
Räntebärande nettoskuld, mkr	43 373	5 238	43 373	5 238	5 258	2 629
Beläningsgrad, %	55	42	55	42	38	22
Beläningsgrad fastigheter, %	41	46	41	46	46	46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,4	2,5	2,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,47	3,04	2,47	3,04	2,71	3,40
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,2	2,9	3,2	2,7	3,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,0	2,0	4,0	2,0	1,9	2,2
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie A och B, kr	2,15	-3,97	1,06	0,17	-0,52	8,35
Resultat per stamaktie D, kr	5,00	-	5,00	-	-	-
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	5,00	5,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	26,27	18,12	26,27	18,12	22,22	22,74
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,26	15,05	22,26	15,05	18,56	19,95
Eget kapital per stamaktie D, kr	288,47	-	288,47	-	-	-
Eget kapital per preferensaktie, kr	311,64	251,67	311,64	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-	0,65	0,60
Utdelning per stamaktie D, kr	-	-	-	-	20,00	-
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	19,30	17,20	19,30	17,20	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	19,38	17,75	19,38	17,75	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie D, kr ¹	290,00	-	290,00	-	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	317,00	317,00	317,00	317,00	320,00	392,00
Antal aktier, tusental						
Antal utestående stamaktier A och B, st ²	1 053 374	343 195	1 053 374	343 195	343 195	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st ²	677 487	343 666	1 008 106	343 195	343 429	364 270
Antal utestående stamaktier D, st ²	7 178	-	7 178	-	-	-
Antal utestående preferensaktier, st ²	11 886	3 600	11 886	3 600	3 600	3 600

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

Avser Corem till och med kvartal 1, 2021 och avser det sammanslagna bolaget från 15 juni 2021.
För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

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 att analysera 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. Presentation av definitionerna, samt varför de används, finns även på Corems hemsida (www.corem.se/sv/investerare/definitioner/). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsoverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie A och B

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter hänsyn tagits till preferens- och stam D-kapitalet, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B vid periodens slut.

Eget kapital hänförligt till stamaktie av serie D

Antal utestående stamaktier av serie D multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årshyra dividerat med hyresvärde enligt definition.

Förvaltningsresultat

Driftsoverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet

Eget kapital 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 nyttjanderättstillgångar.

Jämförbart bestånd

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B och med hänsyn tagen till preferensaktiernas, samt stamaktiernas av serie D, del av resultatet för perioden.

Resultat per stamaktie av serie D

Stamaktierna av serie D's andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning per stamaktie av serie D.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiernas andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

Räntetäckningsgrad¹

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, eget kapital hänförligt till stamaktier av serie D, goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och hybridobligation, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B vid periodens slut.

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsoverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträtsavgäld

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari–september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké januari–december 2021	24 februari 2022

AVSTÄMNINGSDAGAR OCH UTDELNING

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	30 september 2021
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	5 oktober 2021
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	30 december 2021
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	5 januari 2022
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	31 mars 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	5 april 2022

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landén@corem.se
Anna-Karin Hag, CFO. E-post: anna-karin.hag@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 19 juli 2021 klockan 15:40.

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se.



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se