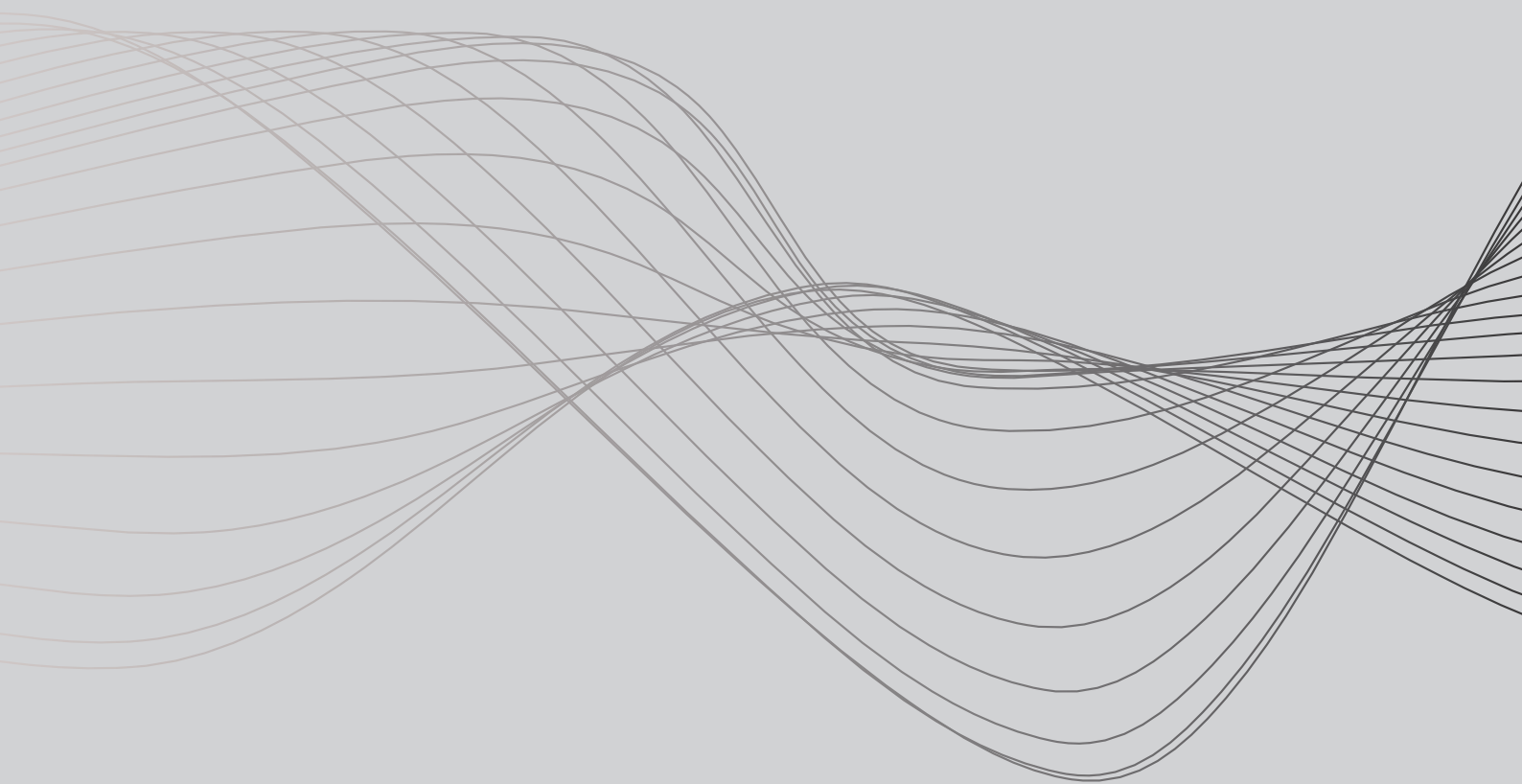


Delårsrapport januari–september 2022



Fastigheter för *framtiden*.

corem 

Corem Property Group (publ)

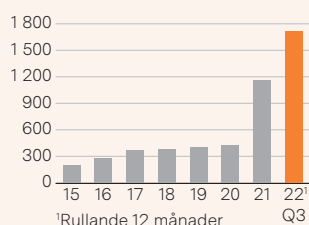
Corem är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 473 förvaltningsfastigheter med 3 258 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 81 483 mkr.

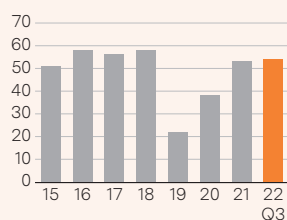
Corem har ett brett kunderbudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.



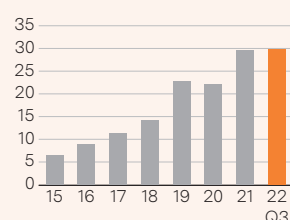
FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr



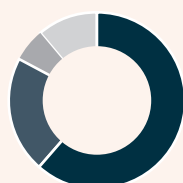
BELÅNINGSGRAD, %



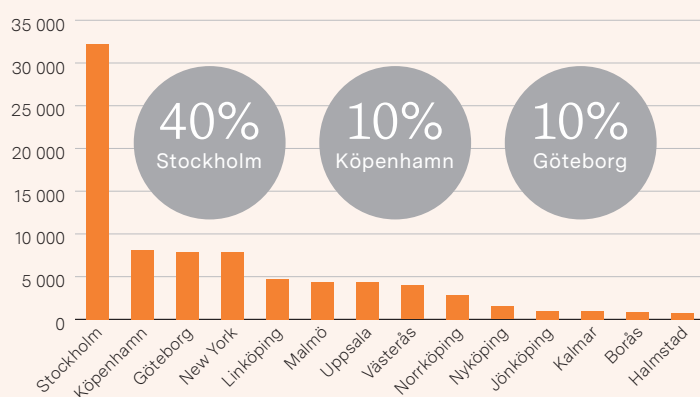
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



Januari–september 2022

Corem Kelly AB, under 2022 namnändrat från Klövern AB, konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.

- Intäkterna ökade till 3 306 mkr (1 708).
- Driftsöverskottet ökade till 2 233 mkr (1 227).
- Finansnettot uppgick till –747 mkr (–330), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 51 mkr (106).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 346 mkr (811).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 176 mkr (1 514).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till –1 091 mkr (605).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 458 mkr (177).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 605 mkr (2 525), motsvarande 1,11 kr (3,70) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen uppgick till –30 mkr under januari–september och 68 mkr under de senaste fyra kvartalen.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick den 30 september till 81 483 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick den 30 september till 29,93 kr.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- I augusti tecknades ett 12-årigt hyresavtal med 101 Studios om cirka 770 kvm kontorsyta i projekt-fastigheten 1245 Broadway i New York. Inflyttning är planerad till våren 2023. I slutet av september tecknades ytterligare ett hyresavtal i 1245 Broadway, ett 5-årigt avtal med GumGum avseende cirka 555 kvm kontorsyta med planerad inflyttning under sommaren 2023.
- Den 1 september frånträdde sex fastigheter i Växjö och Jönköping för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 615 mkr. Under det tredje kvartalet tillkännagavs även att avtal har tecknats om att sälja sju fastigheter i Borås, Lerum och Göteborg för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 mkr, vilka frånträdde den 3 oktober. Totalt sett gjordes dessa båda transaktioner i linje med bokfört värde.
- Inlösenprocessen av återstående aktier i Corem Kelly (tidigare Klövern) är avslutad. Skiljedomen, som meddelades den 7 juni, har vunnit laga kraft och ett totalt lösenbelopp om 456 mkr betalades ut den 6 september.
- Den 22 september offentliggjorde Corem ett frivilligt återköpserbjudande av obligationer, vilket den 27 september drogs tillbaka på grund av rådande marknadsförhållanden samtidigt som en föreslagen emission av nya obligationer beslutades att inte genomföras.

4 934

Hyresvärde,
mkr

81 483

Förvaltningsfastigheter,
verkligt värde, mkr

1 346

Förvaltningsresultat,
mkr

29,93

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2022-09-30 3 mån jul–sep	2021-09-30 3 mån jul–sep	2022-09-30 9 mån jan–sep	2021-09-30 9 mån jan–sep	2021-12-31 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 114	1 072	3 306	1 708	2 805
Driftsöverskott, mkr	751	768	2 233	1 227	1 894
Förvaltningsresultat, mkr	446	505	1 346	811	1 178
Resultat efter skatt, mkr	–218	988	1 605	2 525	4 495
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,32	0,81	1,11	3,70	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	29,93	27,21	29,93	27,21	29,60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	89
Överskottsgrad, %	67	72	68	72	68
Justerad soliditet, %	42	42	42	42	43
Räntetäckningsgrad	2,6	2,8	2,7	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	54	55	54	55	53

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

En stabil affär trots oro i omvärlden

Det tredje kvartalet präglades av den makroekonomiska utvecklingen med accelererande inflation, höjda räntor och en volatil marknad för obligationer och certifikat. Samtidigt kan jag konstatera att vår kärnverksamhet inom fastighetsförvaltning är stabil.

Stabil verksamhet inom fastighetsförvaltning

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt god på de flesta marknader, trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Aktiviteten på hyresmarknaden för citynära logistik är samtidigt fortsatt hög. Nettouthyrningen uppgick till –42 mkr under det tredje kvartalet. Den negativa siffran är helt hänförlig till en uppsägning uppgående till –43 mkr i Kista i norra Stockholm. Under den senaste 12-månadersperioden uppgick nettouthyrningen till 68 mkr. Det visar ändå på en god återhämtning efter pandemin. Bland tecknade hyresavtal under kvartalet kan nämnas två stycken i New York med ett sammanlagt årligt kontraktsvärde om 18 mkr.

Under perioden januari–september ökade driftsöverskottet med 82 procent till 2 233 mkr samtidigt som förvaltningsresultatet förbättrades med 66 procent till 1 346 mkr.

Högre energipriser men inflationsindexerade intäkter

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har vi extra fokus på de makroekonomiska effekter som uppstår. Accelererande inflation och brist på energi med höga priser som följd, skapar osäkerhet. Corem prissäkrar löpande en hög andel av elförbrukningen men trots detta utgjorde stigande energikostnader i det svenska fastighetsbeståndet cirka 25 mkr av ökningen i fastighetskostnaderna under det tredje kvartalet. Nettoeffekten för Corem är dock lägre i och med att en stor del av Corems energikostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Generellt sett har vi stort fokus på kostnadseffektivitet i alla delar av bolaget och ser med anledning av ökande energikostnader ett ökat intresse från hyresgästerna att vi ska genomföra energibesparande investeringar, inklusive installerande av solceller.

Stigande inflation har samtidigt en positiv effekt på Corems hyresintäkter då 84 procent av våra svenska hyresavtal, mätt i kontraktsvärde, är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 innebär detta en positiv effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr, och om inflationen i oktober 2022 uppgår till 10 procent blir den positiva effekten under 2023 cirka 340 mkr. Vi är medvetna om att högre hyra, i kombination med stigande energikostnader, är en utmaning för vissa hyresgäster men vår bedömning är att det totalt sett inte kommer att vara några större problem att genomföra denna kontraktbaserade hyreshöjning 2023. I dialogen med hyresgästerna ser vi det som viktigt att föra fram att den inflationsindexerade hyreshöjningen under 2023 sker samtidigt som fastighetsbolagens kostnader ökar, inte minst vad gäller elkostnader och räntekostnader.

Ett utmanande finansiellt och makroekonomiskt marknadsläge

Till följd av den kraftigt stigande inflationen, med högre räntor som följd, står hela fastighetssektorn inför en period av allt högre finansiella kostnader. Finansmarknaden har visat sig alltmer volatil, vilket Corem bland annat kunde konstatera i slutet av september då vi beslöt att, på grund av rådande marknadsförhållanden, inte genomföra en föreslagen emission av gröna seniora icke-säkerställda obligationer. Av samma anledning återkallades också ett återköpserbjudande av utestående obligationer. Corem har inga obligationsförfall under resten av 2022. Under det första och andra kvartalet 2023 uppgår förfallen till 484 mkr, respektive 700 mkr.

Vi arbetar kontinuerligt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och begränsar ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetaket. Vid kvartalets slut var 70 procent av Corems räntebärande skulder räntesäkrade eller löper med fast ränta.

Corem har en hög andel bankfinansiering. Per den 30 september uppgick krediter i bank till 75 procent av de räntebärande skulderna. Detta ger stabilitet i tider av volatilitet i kapitalmarknaden. Under det tredje kvartalet har Corem refinansierat ett antal banklån till i stort sett oförändrad marginal över Stibor. För att balansera det volatila marknadsläget för framför allt obligationer och certifikat utreder vi löpande möjligheterna till att öka andelen bankfinansiering ytterligare samt att avyttra fastigheter av lägre strategiskt värde. Vi har i dagsläget ett antal diskussioner igång avseende avyttringar av både enskilda fastigheter och portföljer av fastigheter.

Fortsatt renodling

Som ett steg i den fortsatta renodlingen av fastighetsbeståndet frånträdde Corem den 1 september sex fastigheter i Växjö och Jönköping för 615 mkr. Och under det tredje kvartalet tillkännagavs att avtal tecknats om att avyttra sju fastigheter i Borås, Lerum och Göteborg för 200 mkr, vilka frånträdde den 3 oktober. Totalt sett gjordes dessa båda transaktioner i linje med bokfört värde. Vi planerar att fortsätta renodla portföljen och räknar med att vara nettosäljare av fastigheter även under 2023.

Värdeskapande kassaflödesfokuserad projektutveckling

Inom projektutveckling är vår ambition att genom varje enskilt projekt förbättra bolagets kassaflöde vilket indirekt bidrar till värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet. Beslut om nya investeringar tas nu i en kontext med högre byggriser och där kapitalkostnaden för genomförandet ökat varför aktiviteten i projektverksamheten reduceras till de allra mest lönsamma projekten.

Våra två största pågående nybyggnadsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan vilka nu är exteriört färdigställda men där interiöra hyresgästpassningar kommer att löpa vidare under 2022 och 2023. Under kvartalet har två ytterligare hyreskontrakt signerats i projektet 1245 Broadway. Mediaunderhållningsföretaget 101 Studios kommer att förhyra cirka 770 kvm och det digitala marknadsföringsföretaget GumGum kommer att förhyra cirka 555 kvm. Inflyttning är planerad till våren respektive sommaren 2023. Det totala årliga kontraktsvärdet för samtliga hittills tecknade hyresavtal i USA uppgår till cirka 105 mkr. Den genomsnittliga hyran uppgår till drygt 12 000 kr per kvadratmeter. Vi fortsätter att se en återhämtning efter pandemin för nya kontorsbyggnader i premiumsegmentet i New York och ser fram emot ytterligare tecknade hyresavtal under 2022 och 2023.

Sammanfattningsvis, gläds jag åt ett bra förvaltningsresultat trots utmanande makroekonomiska tider och en volatil finansmarknad. Tillsammans fortsätter vi på Corem att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Eva Landén, VD
Stockholm 25 oktober 2022





FÖRVÄRVET AV KLÖVERN (UNDER Q2 2022 NAMNÄNDRAT TILL COREM KELLY)

Genom att kombinera Corem Property Group:s portfölj av fastigheter för citynära logistik och Klövers (namnändrat till Corem Kelly efter beslut på årsstämman 2022) breda fastighetsbestånd med tonvikt på kontor har ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag skapats.

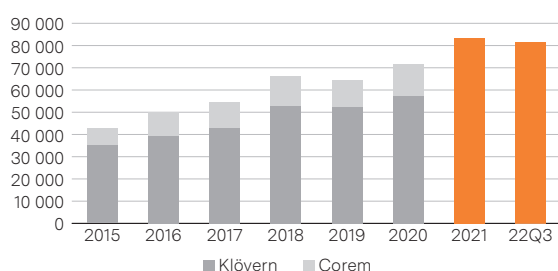
Tillsammans har bolagen ett bredare kunderbjudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

- Ett väl sammansatt fastighetsbestånd med fastighetstyper som kompletterar varandra.
- Ett geografiskt 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 för att anpassa till ändrade kund- och marknadsbehov samt öka värdet av beståndet.
- Förvaltning med egen personal ger närhet till hyresgästerna och marknadskännedom.
- Ökad finansiell stabilitet och styrka samt sänkta finansieringskostnader.

TIDSLINJE FÖR UPPKÖPSERBJUDANDET

- Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Klövern.
- En initial acceptperiod löpte från den 14 maj till den 11 juni 2021, efter vilken Corem kontrollerade 89,1 procent av det utestående aktiekapitalet och 90,8 procent av utestående röster.
- När utfallet avseende den initiala acceptperioden offentliggjordes förklarades erbjudandet ovillkorat och acceptperioden förlängdes till 23 juni 2021.
- Efter den förlängda acceptperiodens utgång kontrollerade Corem 95,0 procent av utestående aktiekapital och 94,5 procent av utestående röster. Acceptperioden förlängdes till den 18 augusti 2021.
- I juli 2021 påkallades tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet.
- I juli 2021 avnoterades Klövers aktier från Nasdaq Stockholm och Corems aktier flyttades från Nasdaq Mid Cap till Nasdaq Large Cap.
- Efter den förlängda acceptperiod som avslutades den 18 augusti 2021 uppgick Corems ägande till 98,5 procent av utestående aktiekapital och 97,7 procent av utestående röster. Acceptperioden för erbjudandet förlängdes ej.
- I maj 2022 namnändrades Klövern AB till Corem Kelly AB.
- Skiljedom i inlösenprocessen meddelades i juni 2022. I augusti vann skiljedomen laga kraft. Överföringen av minoritetsaktieägarnas aktier till Corem och utbetalning till minoritetsaktieägarna av ett totalt lösenbelopp om 456 mkr skedde i september.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VERKLIGT VÄRDE, mkr



81 483
Förvaltningsfastigheter,
verkligt värde, mkr

Intäkter, kostnader och resultat

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

Från och med det första kvartalet 2022 redovisas inte Corems verksamhet inom bostadsutveckling på en separat rad i resultaträkningen då verksamheten är av begränsad storlek. Resultatraden Netto resultat bostadsutveckling inkluderade såväl intäkter, kostnader som finansnetto.

Från och med det andra kvartalet 2022 redovisas hyresintäkter och fastighetskostnader avseende USA hänförlig till två aktiva hyresavtal i projektet 1245 Broadway.

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 114 mkr (1 072) under det tredje kvartalet och 3 306 mkr (1 708) under perioden januari–september. Ökningen under perioden är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern, under 2022 namnändrat till Corem Kelly, som konsolideras i Corem från den 15 juni 2021. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 363 mkr (304) under kvartalet och 1 073 mkr (481) under perioden. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent under perioden.

Centrala administrationskostnader uppgick till 46 mkr (35) under kvartalet och 140 mkr (65) under perioden.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 751 mkr (768) under kvartalet och 2 233 mkr (1 227) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (72) under kvartalet och 68 procent (72) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 6 procent under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 446 mkr (505) under kvartalet och 1 346 mkr (811) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –259 mkr (–228) under kvartalet och –747 mkr (–330) under perioden. Under kvartalet uppgick de finansiella intäkterna till 32 mkr (37), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 16 mkr (31). De finansiella kostnaderna uppgick under kvartalet till 291 mkr (265) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 15 mkr (15).

Under motsvarande kvartal och period under 2021 uppgick därutöver finansnetto bostadsutveckling, vilket ingår i resultaträkningens rad Netto resultat bostadsutveckling, till –8 mkr respektive –9 mkr.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,2 procent (2,4).

För ytterligare information se sidan 13.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick under det tredje kvartalet till –109 mkr (3).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 176 mkr (1 514), varav realiserade värdeförändringar uppgick till –360 mkr.

Corem bildade tillsammans med ALM Equity det onoterade bolaget Klövern per den 28 april 2022. En översyn av förvärvsvärdena, mot bakgrund av utvecklingen på finansmarknaden och en ökad inflation, ledde för Corems del till en justering av realiserad värdeförändring kopplat till avyttringen med 361 mkr, vilket redovisades som realiserad negativ värdeförändring i delårsbokslutet per 30 juni 2022.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till –1 091 mkr (605) under perioden. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 458 mkr (177) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –388 mkr (—). Nedskrivningen avser främst del av goodwill hänförlig till synergier som identifierades i samband med förvärvet av Klövern, under 2022 namnändrat till Corem Kelly, som ansågs realiserade i och med bildandet av bostadsbolaget.

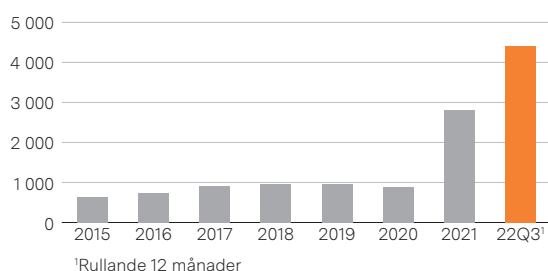
SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till 278 mkr (–544) och aktuell skatt till –35 mkr (–4).

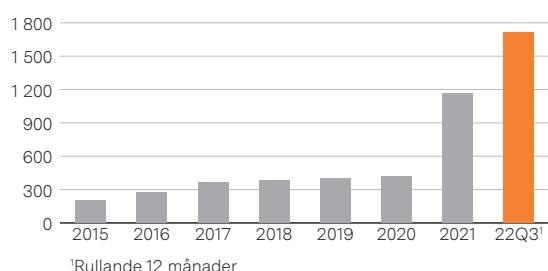
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 1 217 mkr (156) och avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, mkr



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2022 av 473 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 3 258 tkvm och ett marknadsvärde om 81 483 mkr, samt en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under perioden till 176 mkr (1 514), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 536 mkr och realiserade värdeförändringar –360 mkr. Under det tredje kvartalet har försiktigare antaganden gällande vissa vakanser och marginellt högre avkastningskrav bidragit negativt till värdeförändringarna medan högre inflationsantaganden har dämpat kvartalets negativa värdeförändringar. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 139 mkr under kvartalet. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 30 september 2022, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,0 procent (5,1).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet i beståndet externvärderas en gång per år. Under kvartalet har Cushman & Wakefield och Savills anlitats som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingen. För känslighetsanalys och utförlig beskrivning av värderingsprinciper se Corems årsredovisning 2021.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktioner med nybildade Klövern AB

Den 28 april 2022 frånträdde Corem 25 fastigheter till det bolag som Corem bildat tillsammans med ALM Equity. Bolagets syfte är att utveckla hyresbostäder för egen förvaltning. I ett senare skede, när detaljplan för bostäder erhålls, kommer Corem även att till det bolaget (Klövern) frånträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala. Per den 30 september 2022 uppgick Corems ägande i Klövern till 49,4 procent. Innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

Övriga transaktioner i urval

Den 1 september 2022 frånträdde tre fastigheter i Växjö och tre fastigheter i Jönköping för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 615 mkr.

I september tillkännagavs att avtal har tecknats om att sälja sju fastigheter i Borås, Lerum och Göteborg för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. Fastigheterna frånträdde den 3 oktober.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 september 2022 hade Corem cirka 4 100 hyresgäster med cirka 7 100 hyreskontrakt. Vid samma tidpunkt uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 384 mkr (4 402), hyresvärdet till 4 934 mkr (4 957) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 39 procent år 2026 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,9 år (3,7).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till –42 mkr (7) under det tredje kvartalet, –30 mkr (31) under perioden och 68 mkr (33) under de senaste fyra kvartalen. Den negativa siffran under det tredje kvartalet är helt hänförlig till en uppsägning uppgående till –43 mkr i Kista i norra Stockholm. Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 107 mkr under det tredje kvartalet, där 58 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Stora uthyrningar

Under årets tredje kvartal har ett antal stora hyresavtal tecknats.

I New York har ett 12-årigt avtal tecknats med 101 Studios avseende cirka 770 kvm. Inflyttning är planerad till Q2 2023.

I New York har även ett 5-årigt avtal tecknats med GumGum avseende cirka 555 kvm. Inflyttning är planerad till Q2 2023.

I Eskilstuna har ett 8-årigt avtal tecknats med Academedia avseende 1 620 kvm. Inflyttning är planerad till Q3 2023.

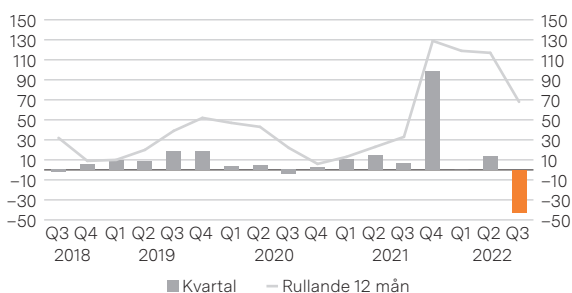
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Jan–sep 2022			2021
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	518	3 478 659	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Klövern (namnändrat till Corem Kelly)	—	—	—	61 557
Förvärv	1	1 925	80	292
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	26 679	1 959	1 771
Avyttringar	–20	–126 542	–1 734	–296
Avyttringar till intressebolag Klövern AB	–25	–122 731	–4 374	—
Omklassificering, Omsättningsfastigheter	—	—	—	1 930
Fastighetsreglering	–1	—	—	—
Värdeförändringar, realiserade	—	—	536	3 421
Valutakursomräkning	—	—	1 932	407
Totalt periodens utgång	473	3 257 990	81 483	83 084

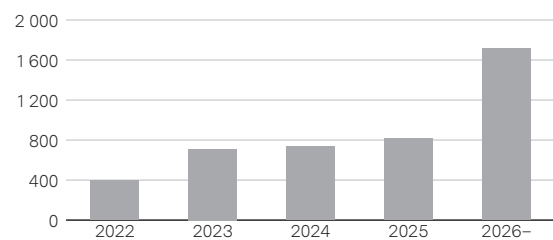
FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-SEP 2022

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Del av Fyrislund 6:6	Uppsala	Uppsala	Mark	—	0
Q1	Termiten 1	Borås	Borås	Handel	—	14 676
Q1	Järnet 5	Norrköping	Norrköping	Handel	—	14 975
Q1	Köpmannen 5	Västerås	Västerås	Handel	—	16 742
Q1	Bromsen 3 & 4 och Spindlarna 13 & 14	Borås	Borås	Handel	—	22 732
Q1	Nickeln 2	Hallstahammar	Hallstahammar	Industri	—	1 761
Q1	Brandnävan 1 & 2, Svedjenävan 4	Malmö	Malmö	Kontor, industri och mark	—	3 094
Q2	Grävstekeln 2	Malmö	Malmö	Kontor	1 925	—
Q2	Löplinan 7	Malmö	Malmö	Kontor, lager	—	2 489
Q2	Mörtö 6	Stockholm	Stockholm	Kontor, lager	—	2 596
Q2	Inge 10	Västerås	Västerås	Bostäder, handel, hotell	—	5 855
Q2	Isaffjord 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Skaftå 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Startboxen 3	Stockholm	Solna	Kontor	—	19 033
Q2	Regattan 46	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	10 865
Q2	Kryssen 3, 4	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	18 510
Q2	Verkstaden 11	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	20 659
Q2	Spelhagen 1:7	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	—	6 003
Q2	Antennen 5–6	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	2 076
Q2	Antennen 9	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	5 260
Q2	Antennen 15–16, 23–24	Linköping	Linköping	Kontor	—	11 501
Q2	Oboisten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	9 634
Q2	Ackordet 10	Linköping	Linköping	Handel	—	4 372
Q2	Sicklaön 13:138	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Sicklaön 369:33	Stockholm	Nacka	Kontor	—	6 655
Q2	Sicklaön 369:39	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Orminge 1:59	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	1 026
Q2	Marievik 22	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	4 447
Q2	Marievik 29	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Bävern 2	Stockholm	Tyresö	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Slaktaren 12	Stockholm	Sundbyberg	Utbildning/vård/övrigt	—	2 690
Q3	Fläkten 11	Växjö	Växjö	Kontor	—	8 200
Q3	Fläkten 14	Växjö	Växjö	Lager/logistik	—	5 300
Q3	Fabriken 1	Växjö	Växjö	Utbildning	—	7 521
Q3	Ulvö 8	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	5 985
Q3	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	4 033
Q3	Hedenstorp 2:41	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	10 583
TOTALT KVM					1 925	249 273

NETTOUTHYRNING, mkr



KONTRAKTSFÖRFALL, mkr





Del av Corems fastighetsbestånd i Söderstaden, Stockholm.

PROJEKTUTVECKLING

Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet.

Under perioden januari-september har 1 959 mkr (848) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 30 september 2022 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 389 mkr. Vid samma tidpunkt pågick totalt 12 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt, som omfattar 85 820 kvm och har en återstående investering om 1 427 mkr, uppgår till 57 procent.

Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 139 mkr under det tredje kvartalet, eller 1 156 mkr under de senaste fyra kvartalen.

Kommersiella projekt i Sverige

Corem har en betydande portfölj av pågående kommersiella projekt. Flera av dem löper inom ramen för Corems större stadsutvecklingsprojekt i bland annat Uppsala, Västerås, Kista och i Söderstaden i Stockholm.

I Västerås pågår bland annat stora projekt i två av citygallerierna. I handelsfastigheten Punkt öppnas fasaden upp mot tågstationen och interiört sker uppgradering med nya rulltrappor och genom klimatinvesteringar. Hyresgästanpassningar pågår för bland annat Coop och Systembolaget vilka under 2022 har tecknat långa hyres-

avtal, med inflyttning 2023. I den närbelägna Gallerian flyttar Region Västmanlands största vårdcentral in under 2023 på ett 15-årigt hyresavtal.

I centrala Stockholm pågår ombyggnation och modernisering av fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan. Där har nu omfattande arbeten med att byta ut den vita marmorfassaden avslutats och fastigheten börjar återfå sin forna glans.

Kommersiella projekt i New York

Corem äger fem projektfastigheter på Manhattan i New York. Två projekt är under färdigställande och avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna är exteriört färdigställda medan uthyrningsarbete och interiöra hyresgäst Anpassningar pågår.

Under det andra kvartalet flyttade den första hyresgästen, Avalanche Studios Group, in i 1245 Broadway på ett våningsplan och hyresgästen A24 Films tillträdde sina fem våningsplan i samma fastighet där hyresgäst Anpassningar nu pågår. Ytterligare en hyresgäst kommer att flytta in under det fjärde kvartalet.

I augusti tecknade Corem ett 12-årigt avtal med 101 Studios om cirka 770 kvm kontorsyta i 1245 Broadway. Inflyttning är planerad till våren 2023. I slutet av september tecknades ytterligare ett hyresavtal i 1245 Broadway, ett 5-årigt avtal med GumGum avseende cirka 555 kvm kontorsyta med planerad inflyttning under sommaren 2023. Per den 30 september hade totalt 6 hyresavtal tecknats motsvarande 48 procent av den uthyrningsbara ytan i 1245 Broadway och 7 procent av ytan i 28&7. Det totala kontraktsvärdet för de hyresavtal som tecknats i New York uppgår till 9,4 miljoner USD motsvarande cirka 105 mkr, eller drygt 12 000 kr/kvm.

Projektportföljen innefattar även två planerade projekt i New York avseende nybyggnation av kontor på 417 Park Avenue och 118 10th Avenue, om 33 000 kvm respektive 13 200 kvm. Förprojektering pågår på dessa fastigheter.

Bostadsutvecklingsprojekt

Även efter skapandet av Klöver (se sid 7 under Fastighetstransaktioner), ett intresseföretag inriktat på hyresbostäder för egen förvaltning, kan Corem komma att bedriva enstaka egna projekt inom bostadsutveckling. Detta kommer i så fall dock att ske i mycket begränsad omfattning och främst kopplat till stadsutvecklingsprojekt, t ex i Västerås och Söderstaden, där bostäder utgör en väsentlig del av stadsbyggandet.

I dagsläget har Corem ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand som omfattar 60 lägenheter. Projektet är uppdelat i säljetapper och 49 av de 54 lägenheter som erbjudits marknaden är sålda. De resterande 6 lägenheterna har inte säljstartats än. Inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE BYGGSTARTADE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York ¹	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	7 968	16 700	1 785	550 ²	218	23Q4
New York ¹	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	600	9 100	950	174	107	23Q4
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	0	4 240	260	80	29	23Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	0	3 097	158	66	11	23Q2
Västerås	Loke 24	Ombyggnation fastighet, och hyresgäst Anpassning för vårdcentral	4 419	6 799	156	75	11	23Q3
Stockholm	Nattskiftet 12 & 14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	151	83	6	23Q4
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	10 942	147	115	11	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket samt kontorslokaler. Etapp 2	2 625	10 200	141	99	6	23Q4
Västerås	Mats 5	Ombyggnation av fastighet	3 529	3 985	137	106	8	23Q3
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	3 295	84	9	5	23Q1
Västerås	Gustavsvik	Ombyggnation kontor/gym. Uppdatering av teknik i fastigheten.	5 358	5 358	70	41	7	23Q2
Borås	Skruven 3	Nybyggnation för Dagab samt logistiklokaler	2 531	3 936	68	29	5	23Q1
TOTALT			48 692	85 820	4 107	1 427	424	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 sep 2022.

2) Återstående investering har justerats avseende en kostnad uppgående till 16 miljoner USD som tidigare ingått i projektets upparbetade investering.

COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Projektstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Nacka	K1 Nacka Strand	60	49	82	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT			60	49	82	5 000	3 700		



Fyrislund 6:6, Uppsala

Pågående projekt, under namnet Research Hub, i Uppsala Business Park. Beräknas färdigställas under andra kvartalet 2023.



28&7, New York

Pågående projekt. Beräknas färdigställas under slutet av 2023.



Sicklaön 356:1, Stockholm

Pågående projekt. Beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.



Loke 24, Västerås

Pågående projekt. Beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2023.



Örebro Entré, Örebro

Pågående projekt. Första etappen (bild ovan) slutfördes under första kvartalet 2022 och andra etappen beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023.



Skruven 3, Borås

Pro Stop, etapp 3B. Pågående projekt avseende cirka 4 000 kvm lager- och butiksytor. Beräknas färdigställas under första kvartalet 2023.



Orgelpipan 4, Stockholm

Pågående projekt under namnet Klarabergsgatan. Beräknas färdigställas under andra kvartalet 2023.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska och affärsinriktade regioner. Verksamheten i Sverige är indelad i Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Väst och Region Öst. Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala. Region Stockholm

Logistik består av affärsenheterna Stockholm Syd Logistik, Stockholm Mitt Logistik och Stockholm Norr Logistik. Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö, Halmstad, Göteborg Logistik och Malmö Logistik. Region Öst består av affärsenheterna Nyköping, Norrköping, Linköping, Kalmar och Jönköping. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

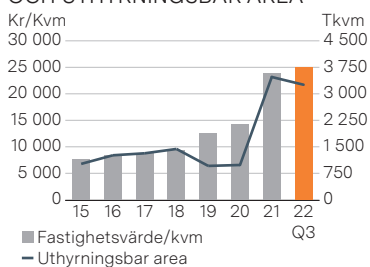
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Region Stockholm	1 320	497	-505	-186	815	311	62	63	625	171
Region Stockholm Logistik	456	421	-134	-120	322	301	71	71	211	151
Region Öst	644	315	-203	-71	441	244	69	77	342	116
Region Väst	638	388	-208	-98	430	290	67	75	281	168
Utland – Köpenhamn	215	87	-11	-5	204	82	95	94	15	81
Utland – New York	33	—	-12	-1	21	-1	64	—	485	161
Totalt	3 306	1 708	-1 073	-481	2 233	1 227	68	72	1 959	848
Förvaltningsbestånd	3 142	1 476	-964	-437	2 178	1 039	69	70	1 102	614
Förädlingsbestånd	164	232	-109	-44	55	188	34	81	857	234
Totalt	3 306	1 708	-1 073	-481	2 233	1 227	68	72	1 959	848

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

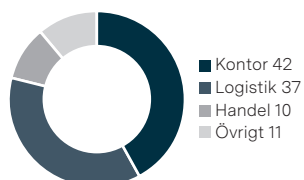
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep
Region Stockholm	111	119	31 335	31 504	2 049	2 073	86	84	1 021	1 112
Region Stockholm Logistik	91	95	9 210	8 765	637	611	95	94	472	476
Region Öst	123	140	11 858	12 130	931	958	89	89	788	863
Region Väst	133	142	13 058	12 964	963	999	89	88	812	865
Utland – Köpenhamn	10	10	8 145	7 193	292	280	95	96	159	160
Utland – New York ¹⁾	5	6	7 877	5 734	62	—	100	—	6	—
Totalt	473	512	81 483	78 290	4 934	4 921	89	88	3 258	3 476
Förvaltningsbestånd	433	447	68 876	67 125	4 617	4 572	90	89	3 063	3 204
Förädlingsbestånd	40	65	12 607	11 165	317	349	74	74	195	271
Totalt	473	512	81 483	78 290	4 934	4 921	89	88	3 258	3 476

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

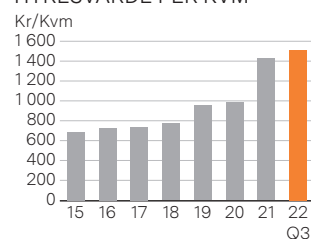
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRINGSBAR AREA



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE PER KVM



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 47 632 mkr (46 738). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 179 mkr (174), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 47 453 mkr (46 564).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 715 mkr (2 322) respektive 11 418 mkr (11 558) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har back-uper i form av odagna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 år (3,8). Belåningsgraden uppgick till 54 procent (53).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2022 30 sep	2021 31 dec
Räntebärande skulder	47 453	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	179	174
Räntebärande tillgångar	-125	-86
Långfristiga aktieinnehav	-1 177	-2 263
Likvida medel	-374	-571
Räntebärande nettoskuld	45 956	43 818

Obligationslån

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 11 418 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2023 till 2025. Det finns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, inom vilken 5 550 mkr har emitterats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 september 2022 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 3,2 procent (2,4). Refinansieringar av banklån som skett under kvartalet har gjorts till i stort sett oförändrad marginal över Stibor.

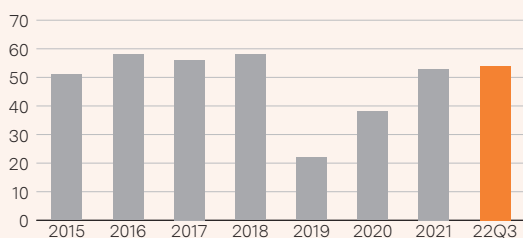
För att begränsa ränterisken finns ränteswappar och rätetakt, där effekten från större räntehöjningar begränsas av rätetaken. Vid kvartalets slut fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 22 890 mkr (8 890), varav 5 000 mkr i forwardstartade swappar, och rätetakt för 14 439 mkr (23 539). Exklusive forwardstartade swappar motsvarar detta 68 procent av de räntebärande skulderna. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 70 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet -0,4–3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 1,5–3,0 procent. Den 30 september 2022 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 1 373 mkr (-86). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 123 mkr (86).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,2 år (2,6) med beaktande av derivat. Rätetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 2,6 (2,8).

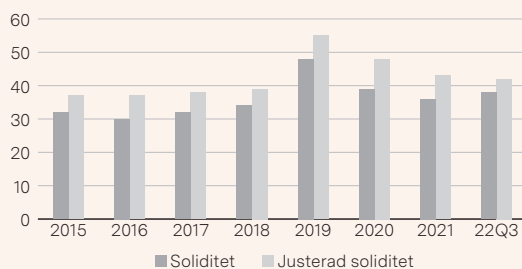
LIKVIDA MEDEL

Den 30 september 2022 uppgick likvida medel till 374 mkr (571). Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive back-up faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 3 684 mkr varav 2 142 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas till förvärv av aktier och fastigheter samt till viss del finansiering av pågående projekt. Den räntebärande nettoskuden uppgick till 45 956 mkr (43 818).

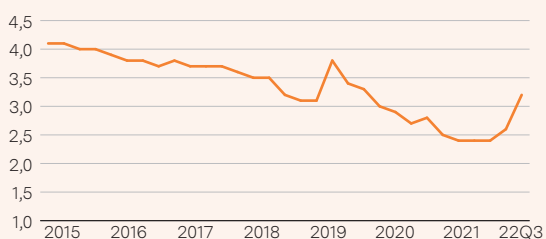
BELÅNINGSGRAD, %



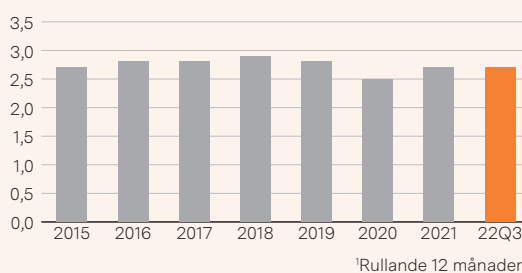
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



¹Rullande 12 månader

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 35 081 mkr (33 342) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 25,70 kr (23,94) 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 29,93 kr (29,60).

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +6 procents marginal. Om inte hybridobligationen löses in i juni 2023 infaller en step-up där marginalen höjs till 8 procent.

Soliditet

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (43) och soliditeten till 37 procent (36).

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

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum som är noterat på Nasdaq Stockholm. Den 30 september 2022 uppgick innehavet till 8 880 000 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 111 mkr, baserat på en kurs om 125,15 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgår till 192,03 kr per aktie. Corem äger även 639 425 aktier i EverySport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 30 september 2022 uppgick marknadsvärdet till 6 mkr.

Därutöver ingår onoterade aktier till ett värde av 60 mkr i balansräkningens rad *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde*.

Efter en lång period av värdeuppgång har vi under året sett en generell värdenedgång i fastighetsaktier på börsen. Nedgången bedöms främst vara kopplad till räntehöjningar och geopolitisk oro. Se även riskavsnitt i Corems årsredovisning 2021.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 459 mkr (491).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –680 mkr (–661) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –20 mkr (–126).



Interiör från fastigheten 1245 Broadway, New York.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	28 920	—	—	—	—
2022	100	4 371	3 225	—	1 146
2023	105	15 440	14 152	2 934	1 288
2024	5 628	11 558	11 308	5 784	250
2025	4 490	10 751	10 251	2 700	500
2026	—	1 570	1 070	—	500
Senare	8 389	7 626	7 626	—	—
Totalt	47 632	51 316	47 632	11 418	3 684

*Av här redovisad Rörlig volym täcks 14 439 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT*

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Utestående Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Ikke-säkerställd	Feb 2020	Feb 2023	484	2,50
Ikke-säkerställd	Jun 2019	Jun 2023	700	4,25
Ikke-säkerställd MTN 203	Mar 2021	Sep 2023	850	2,40
Grön Ikke-säkerställd	Maj 2021	Nov 2023	900	2,50
Grön Ikke-säkerställd MTN 201	Okt 2020	Apr 2024	2 000	3,25
Grön Ikke-säkerställd	Okt 2020	Apr 2024	1 434	3,50
Grön Ikke-säkerställd	Jan 2022	Okt 2024	2 350	2,75
Grön Ikke-säkerställd MTN 202	Feb 2021	Feb 2025	2 500	3,25
Ikke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	200	3,50

*Avser obligationer emitterade av Corem Property Group och Klövern (namnändrat till Corem Kelly under 2022).

Aktien 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 30 september 2022 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

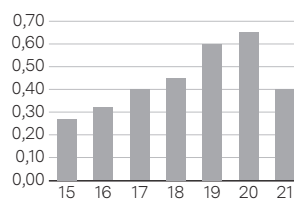
Corem har under det tredje kvartalet återköpt 2 200 000 stamaktier av serie B för 28 mkr. Per den 30 september 2022 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 35 691 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 338 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.



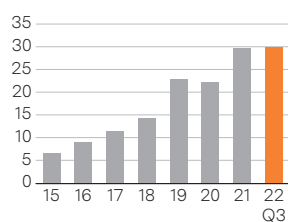
1245 Broadway, New York.

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2022	
Börsvärde	13,7 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	45 655
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,40 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	8,38 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	196,40 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	214,00 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 30 SEPTEMBER 2022

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 via bolag	35 611	358 222	3 191	—	34,91	37,45
Gårdarike	39 490	109 863	57	26	13,14	26,35
Handelsbanken fonder	—	79 320	6	—	6,98	4,14
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	56 355	21	—	4,96	2,94
State Street Bank & Trust Co	—	42 668	21	134	3,77	2,24
Swedbank Robur fonder	1 593	17 951	—	—	1,72	1,77
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	25 441	—	233	2,26	1,34
BNY Mellon SA/NV	0	15 798	0	68	1,40	0,83
Prior & Nilsson	—	15 464	—	—	1,36	0,81
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	—	—	0,73	0,78
CBNY Norges Bank	344	11 087	85	49	1,02	0,77
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	685	6 779	—	0	0,66	0,71
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	—	0,56	0,60
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	227	7 644	279	812	0,79	0,57
SEB Life International	1 100	—	—	—	0,10	0,57
Övriga aktieägare	10 446	228 092	3 768	11 093	22,28	18,13
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier ¹	2 914	35 691	42	—	3,40	
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

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. Corem bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

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

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget 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 delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2021.

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 affärs-partner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad.

Corems styrelse har fastställt ett antal nya långsiktiga hållbarhetsmål efter konsolideringen av Klövern (under 2022 namnändrat till Corem Kelly), bland annat att:

- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter långsiktigt ska utgöra så stor andel som möjligt.
- Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

MEDARBETARE

Lokal förvaltning och drift i egen regi, för närhet till kund och god marknadskännedom, är en del av Corems strategi. Corems huvudkontor finns i Stockholm.

Den 30 september 2022 fanns i koncernen 368 anställda. Av de anställda var 46 procent kvinnor.

RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga 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 2021.

TVISTER

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 21 mkr. Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Corem-koncernen har även ett hyresavtal om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr.

Corem har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult, med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr.

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

COREM KELLY

Corem Kelly AB, i maj 2022 namnändrat från Klövern AB efter ett beslut på årsstämman i april, konsolideras i Corem sedan 15 juni 2021. Inlösenprocessen av återstående aktier i Corem Kelly är avslutad. Skiljedomen, som meddelades den 7 juni 2022, har vunnit laga kraft och ett totalt lösenbelopp om 456 mkr betalades ut den 6 september 2022.

UTDELNING

Under det första, andra och tredje kvartalet har utdelning om 5,00 kr per stamaktie av serie D och preferensaktie samt under det tredje kvartalet 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, totalt 407 mkr, utbetalats. Därutöver har under perioden utdelning om totalt 12 mkr utbetalats till minoritetsaktieägarna i Corem Kelly.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I oktober tecknade Corem avtal om att sälja en tomträtt i Stockholm för ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Frånträde är planerat till den 30 november.

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 25 oktober 2022
Corem Property Group AB (publ)

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Corem Property Group AB (publ) org.nr 556463-9440

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021/2022 Rullande 12 mån okt-sep	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1 114	1 072	3 306	1 708	4 403	2 805
Fastighetskostnader	-363	-304	-1 073	-481	-1 503	-911
Driftsöverskott	751	768	2 233	1 227	2 900	1 894
Central administration	-46	-35	-140	-65	-191	-116
Förvärvskostnader	—	—	—	-21	—	-21
Finansnetto	-259	-228	-747	-330	-996	-579
Förvaltningsresultat	446	505	1 346	811	1 713	1 178
Netto resultat bostadsutveckling	—	-32	—	-37	1	-36
Resultat bostadsutveckling	—	-32	—	-37	1	-36
Resultatandelar i intresseföretag	-109	3	-139	3	-139	3
Värdeförändringar fastigheter	-565	733	176	1 514	2 094	3 432
Värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-77	-9	-1 091	605	-826	870
Värdeförändringar derivat	123	86	1 458	177	1 537	256
Nedskrivning goodwill	-78	—	-388	—	-409	-21
Resultat före skatt	-260	1 286	1 362	3 073	3 971	5 682
Skatt	42	-298	243	-548	-396	-1 187
Periodens resultat	-218	988	1 605	2 525	3 575	4 495
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-219	980	1 565	2 513	3 460	4 408
Innehav utan bestämmande inflytande	1	8	40	12	115	87
	-218	988	1 605	2 525	3 575	4 495

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021/2022 Rullande 12 mån okt-sep	2021 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-218	988	1 605	2 525	3 575	4 495
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	518	154	1 217	156	1 356	295
Övrigt totalresultat efter skatt	518	154	1 217	156	1 356	295
PERIODENS TOTALRESULTAT	300	1 142	2 822	2 681	4 931	4 790
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	299	1 132	2 772	2 667	4 804	4 699
Innehav utan bestämmande inflytande	1	10	50	14	127	91
	300	1 142	2 822	2 681	4 931	4 790
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,32	0,81	1,11	3,70	2,75	5,52
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 078 717	1 084 778	1 078 717	1 084 778	1 078 717	1 084 778
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 079 738	1 068 052	1 082 132	624 901	1 082 799	740 815
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 546	7 504	7 546	7 504	7 546
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	2 620	3 080	3 059
Förvaltningsfastigheter	81 483	78 290	83 084
Nyttjanderättstillgångar	995	958	1 000
Andelar i intresseföretag	4 143	472	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 177	1 942	2 263
Derivat	1 396	205	251
Övriga anläggningstillgångar	175	507	153
Summa anläggningstillgångar	91 989	85 454	90 282
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	155	1 756	63
Övriga omsättningstillgångar	1 282	1 127	1 320
Likvida medel	374	648	571
Summa omsättningstillgångar	1 811	3 531	1 954
SUMMA TILLGÅNGAR	93 800	88 985	92 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	35 081	31 300	33 342
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	73	578	596
Summa eget kapital	35 154	31 878	33 938
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35 841	32 175	32 016
Leasingskulder	995	958	1 000
Uppskjuten skatteskuld	7 866	7 517	8 127
Derivat	23	373	337
Övriga skulder	44	8	67
Summa långfristiga skulder	44 769	41 031	41 547
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 612	14 105	14 548
Övriga skulder	2 265	1 971	2 203
Summa kortfristiga skulder	13 877	16 076	16 751
Summa skulder	58 646	57 107	58 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 800	88 985	92 236

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021/2022 Rullande 12 mån okt-sep	2021 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	751	736	2 233	1 190	2 901	1 858
Central administration inkl förvärvskostnader	-46	-35	-140	-86	-191	-137
Avskrivningar mm	8	18	20	18	2	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	19	33	39	109	40	110
Erlagd ränta mm	-254	-246	-768	-400	-1 006	-638
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-16	-15	-47	-23	-65	-41
Betald inkomstskatt	-3	0	-10	-1	-12	-3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	459	491	1 327	807	1 669	1 149
Förändring omsättningsfastigheter	-20	-10	-91	-10	-270	-189
Förändring av kortfristiga fordringar	110	62	67	78	-27	-16
Förändring av kortfristiga skulder	26	-132	-162	-73	157	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575	411	1 141	802	1 529	1 190
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-749	-598	-1 959	-848	-2 882	-1 771
Förvärv av fastigheter	—	-92	-80	-292	-80	-292
Avyttring av fastigheter	526	-2	1 686	104	1 845	263
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	—	—	—	870	—	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	—	—	—	-249	—	-249
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	—	—	8	—	8	—
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-456	—	-575	—	-600	-25
Förändring övriga anläggningstillgångar	-1	31	-28	31	191	250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-680	-661	-948	-384	-1 518	-954
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-211	-103	-419	-362	-525	-468
Hybridobligation	-23	-20	-62	-20	-81	-39
Återköp egna aktier	-28	—	-121	—	-121	—
Emissionskostnader	—	—	—	-23	—	-23
Upptagna lån	1 282	2 012	13 320	5 409	14 745	6 834
Amorterade lån	-1 040	-2 015	-13 161	-4 796	-14 352	-5 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	-126	-443	208	-334	317
Periodens kassaflöde	-125	-376	-250	626	-323	553
Likvida medel vid periodens början	484	1 017	571	15	648	15
Kursdifferens i likvida medel	15	7	53	7	49	3
Likvida medel vid periodens slut	374	648	374	648	374	571

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	33 342	596	33 938
Periodens totalresultat	2 473	49	2 522
Återköp egna aktier	-93	—	-93
Utdelning till aktieägare	-844	—	-844
Hybridobligation	-39	—	-39
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-4	-129	-133
Eget kapital 2022-06-30	34 835	516	35 351
Periodens totalresultat	299	1	300
Återköp egna aktier	-28	—	-28
Utdelning till aktieägare	10	—	10
Hybridobligation	-23	—	-23
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-12	-444	-456
Eget kapital 2022-09-30	35 081	73	35 154

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	413	70	98
Kostnad sålda tjänster	-274	-41	-61
Bruttoresultat	139	29	37
Central administration	-140	-30	-43
Rörelseresultat	-1	-1	-6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	576	246	996
Räntekostnader och liknande resultatposter	-487	-88	-120
Resultat före skatt	88	157	870
Skatt	45	-4	-9
Periodens resultat	133	153	861
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	133	153	861

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Maskiner och inventarier	9	0	0
Andelar i koncernföretag	22 686	22 163	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 706	2 298	1 706
Fordringar på koncernföretag	7 624	3 316	3 906
Uppskjuten skattefordran	51	11	6
Övriga kortfristiga fordringar	50	6	9
Kassa och bank	7	48	28
SUMMA TILLGÅNGAR	32 135	27 845	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 898	23 009	23 717
Räntebärande skulder	8 447	4 484	3 882
Ej räntebärande skulder	790	352	247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 135	27 845	27 846

Nyckeltal

	2022-09-30 3 mån jul-sep	2021-09-30 3 mån jul-sep	2022-09-30 9 mån jan-sep	2021-09-30 9 mån jan-sep	2021-12-31 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	81 483	78 290	81 483	78 290	83 084
Direktavkastningskrav värdering, %	5,0	5,1	5,0	5,1	5,1
Hyresvärde, mkr	4 934	4 921	4 934	4 921	4 957
Uthyrningsbar area, kvm	3 257 990	3 475 602	3 257 990	3 475 602	3 478 659
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	83	82	83	82	83
Överskottsgrad, %	67	72	68	72	68
Antal förvaltningsfastigheter	473	512	473	512	518
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,9	3,8	3,9	3,8	3,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-2,5	13,0	6,1	17,4	21,7
Justerad soliditet, %	42	42	42	42	43
Soliditet, %	37	35	37	35	36
Räntebärande nettoskuld, mkr	45 956	43 752	45 956	43 752	43 818
Belåningsgrad, %	54	55	54	55	53
Belåningsgrad fastigheter, %	42	40	42	40	38
Räntetäckningsgrad	2,6	2,8	2,7	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,4	3,2	2,4	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	2,7	2,2	2,7	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	3,9	3,5	3,9	3,8
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,30	0,36	0,91	0,98	1,16
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,32	0,81	1,11	3,70	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	29,93	27,21	29,93	27,21	29,60
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	25,70	22,06	25,70	22,06	23,94
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	—	—	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs stamaktie A, kr	10,40	25,20	10,40	25,20	32,60
Aktiekurs stamaktie B, kr	8,38	23,20	8,38	23,20	32,65
Aktiekurs stamaktie D, kr	196,40	300,50	196,40	300,50	316,00
Aktiekurs preferensaktie, kr	214,00	328,00	214,00	328,00	324,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 084 778	1 078 717	1 084 778	1 084 778
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 079 738	1 068 052	1 082 132	624 901	740 815
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 546	7 504	7 546	7 546
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

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 (www.corem.se/sv/investerare/definitioner/). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad³

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

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

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Jämförbart bestånd

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

Nettouthyrning

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

Omsättningsfastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie av serie A och B

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

Räntebärande nettoskuld

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital² i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

Uthyrningsbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årligt kontraktsvärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieäggare.

³ Efter att ha sålt fastigheter till intressebolaget Klövern ändrades definitionen av nyckeltalet i samband med delårsrapporten för perioden januari–juni 2022 för att bättre spegla verksamheten. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen utan påverkan på de redovisade nyckeltalen för jämförelseperioderna.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Bokslutskommuniké januari-december 2022	21 februari 2023
Årsredovisning 2022	Mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	28 april 2023
Årsstämma 2023	28 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	4 januari 2023
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2023
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 april 2023

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD, 010-482 76 50, eva.landen@corem.se

Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@corem.se

Anna-Karin Hag, CFO, 010-482 76 54, 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 25 oktober 2022 klockan 08:00 CEST.



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

Fastigheter för *framtiden*.