

Bokslutskommuniké januari–december 2022



Fastigheter för *framtiden*.

corem 

Corem Property Group (publ)

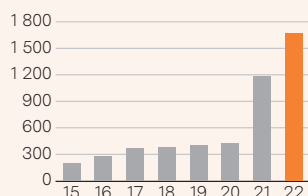
Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 458 förvaltningsfastigheter med 3 195 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 78 387 mkr. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

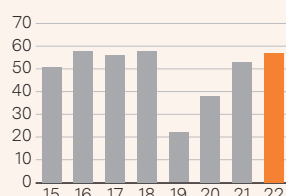
Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.



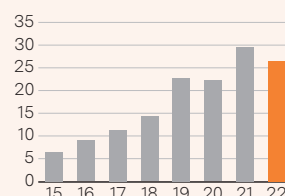
FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr



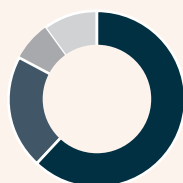
BELÅNINGSGRAD, %



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

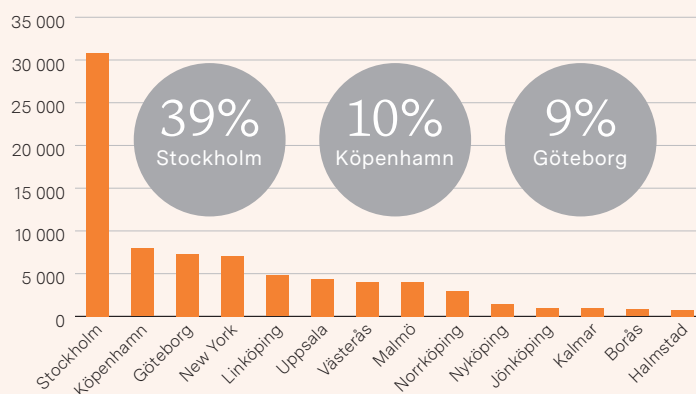


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



■ Kontor 62
■ Lager/logistik 21
■ Handel 7
■ Övrigt 10

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



Januari–december 2022

Corem Kelly AB (publ), under 2022 namnändrat från Klöver AB (publ), konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.

- Intäkterna ökade till 4 491 mkr (2 805).
- Driftsöverskottet ökade till 2 933 mkr (1 894).
- Finansnettot uppgick till –1 071 mkr (–579), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 67 mkr (106).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 675 mkr (1 178).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –2 934 mkr (3 432).
- Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till –1 105 mkr (870).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 375 mkr (256).
- Resultatet efter skatt uppgick till –1 938 mkr (4 495), motsvarande –2,25 kr (5,52) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen uppgick till –26 mkr, varav 4 mkr under det fjärde kvartalet.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 78 387 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick den 31 december till 26,42 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,40 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- I november tecknades ett 12-årigt hyresavtal i fastigheten 1245 Broadway, New York, med Wonder-View Studios avseende cirka 770 kvm kontorsyta. Inflyttning är planerad till sommaren 2023.
- Under kvartalet avyttrades 14 fastigheter för 619 mkr och om 60 715 kvm uthyrningsbar area.
- Under kvartalet tecknades även avtal om avyttring avseende 53 fastigheter för sammanlagt 5 585 mkr, vilka har frånträde under 2023. Merparten avser försäljning av en portfölj om 47 fastigheter till Blackstone till ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York om 1 600 kvm. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.
- I januari tecknades även avtal om försäljning av fastigheten 1 kh Rudegård Ny Holte till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 106 miljoner SEK, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten frånträdde den 10 februari 2023.
- I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.
- I februari offentliggjorde Corem att utestående obligationer om 484 mkr med förfall 27 februari inte kommer att refinansieras.
- I februari tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank gällande fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm. Hyrestiden är 6 år och inflyttning är planerad till slutet av 2023.

4 940

Hyresvärde,
mkr

78 387

Förvaltningsfastigheter,
verkligt värde, mkr

1 675

Förvaltningsresultat,
mkr

26,42

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2022 3 mån okt–dec	2021 3 mån okt–dec	2022 12 mån jan–dec	2021 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 185	1 097	4 491	2 805
Driftsöverskott, mkr	700	667	2 933	1 894
Förvaltningsresultat, mkr	329	367	1 675	1 178
Resultat efter skatt, mkr	–3 543	1 970	–1 938	4 495
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–3,37	1,64	–2,25	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	26,42	29,60	26,42	29,60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89
Överskottsgrad, %	59	61	65	68
Justerad soliditet, %	39	43	39	43
Räntetäckningsgrad	2,0	2,5	2,5	2,7
Belåningsgrad, %	57	53	57	53

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

En fortsatt stabil kärnaffär med ett affärsintensivt sista kvartal

Vår kärnaffär inom fastighetsförvaltning är fortsatt stabil och genererar därtill fina resultat till verksamheten. Året präglades av den makroekonomiska utvecklingen och en volatil marknad för obligationer och certifikat. För Corem blev fjärde kvartalet transaktionsintensivt, där vi kommunikerade ett antal avyttringar, varav en större portfölj till Blackstone om totalt 47 fastigheter uppgående till cirka 5 350 mkr. Avyttringarna är ett led i att stärka balansräkningen med fokus på långsiktig uthållig finansiering i en tid av ett fortsatt osäkert makroekonomiskt läge.

Stabil verksamhet inom fastighetsförvaltning

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt relativt god på de flesta marknader, detta trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Aktiviteten på hyresmarknaden för citynära logistik är samtidigt fortsatt hög. Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr under det fjärde kvartalet och aktiviteten i uthyrningsverksamheten har sammantaget varit hög under året. Totalt tecknades och omförhandlades totalt 1 528 hyresavtal motsvarande ett kontraktvärde om 501 mkr. Detta vittnar fortsatt om en välmående kärnaffär. Bland tecknade hyresavtal under kvartalet kan nämnas uthyrningen till WonderView Studios i New York om cirka 770 kvm och till Länsstyrelsen i Örebro om cirka 3 900 kvm.

Under året ökade driftöverskottet med 55 procent till 2 933 mkr samtidigt som förvaltningsresultatet förbättrades med 42 procent till 1 675 mkr.

Ett transaktionsintensivt kvartal

Corem kommunikerade under året att vi avser renodla beståndet ytterligare och att därmed vara nettosäljare under såväl 2022 som 2023. Trots utmanande tider ser vi att det finns en fortsatt fungerande transaktionsmarknad. Under det sista kvartalet 2022 ingicks avtal om avyttringar motsvarande 5 585 mkr gällande totalt 53 fastigheter. Under januari 2023 har Corem avyttrat resterande innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.

2022 års största transaktion kommunicerades i mitten av december. Corem avyttrar genom denna en portfölj om totalt 47 fastigheter till Blackstone med frånträde under februari respektive april 2023. Genom transaktionen frigörs kapital för att stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet, samt till prioriterade investeringar. Genom avyttringarna renodlar vi beståndet ytterligare och skapar med slutlikviden ett större handlingsutrymme i tider av finansiell osäkerhet.

Under årets sista kvartal har vi skrivit ned fastighetsvärdena med knappt 4 procent. Det sker mot bakgrund av de nya omvärldsförhållanden vi verkar i med högre räntor och stigande inflation. De transaktioner som avtalats och genomförts under året har dock i regel skett nära bokförda värden. Detta visar på en stabilitet i värderingsprocessen.

Högre räntor och en volatil finansmarknad

Hela fastighetssektorn står inför en period av allt högre finansiella kostnader till följd av de höjda räntorna. Finansmarknaden har samtidigt visat sig alltmer volatil. Vi arbetar kontinuerligt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och begränsar ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetak. Vår andel bankfinansiering ökar gradvis, vilket ger ökad stabilitet i tider av volatilitet i kapitalmarknaden. Corem har obligationsförfall under 2023 som uppgår till 2 934 mkr där utestående obligationsförfall om 484 mkr i februari kommer att återbetalas på förfallodag utan att refinansieras.

Indexerade hyror

Hög inflation och stigande energipriser skapar fortsatt osäkerhet. Stigande inflation påverkar verksamheten på flera sätt. Det ger ökade kostnader i projekt och i den löpande fastighetsdriften, men har samtidigt en positiv effekt på bolagets hyresintäkter då svenska hyresavtal typiskt sett är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 innebar detta en effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr och under 2023 förväntas det bidra med ökade hyresintäkter om drygt 300 mkr.

Under året hade Corem ökade energikostnader i det svenska beståndet om cirka 18 mkr. Generellt sett har vi stort fokus på kostnadseffektivitet i alla delar av bolaget och ser med anledning av ökande energikostnader ett ökat intresse även från hyresgästerna för energibesparande investeringar och åtgärder. Vårt mål för 2022 var en energiförbrukning om max 80 kWh per kvadratmeter vilket vi uppnår med god marginal.

Värdeskapande projektutveckling

Projektutveckling och investeringar i våra fastigheter syftar alltid till att bidra med ett ökat kassaflöde vilket också bidrar till värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet. Beslut om nya investeringar tas nu i en kontext med högre byggpriser och ökad kapitalkostnad varför vi fokuserar på att färdigställa och avsluta pågående projekt samt reducerar projektstarter till de allra mest lönsamma projekten.

Vi hade under februari 2023 glädjen att meddela en större uthyrning till Riksbanken i projektfastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i Stockholm. Fastigheten har genomgått en omfattande ombyggnation och modernisering såväl invändigt som utvändigt och återfår i och med detta sin forna glans. Avtalet löper över 6 år, med förväntad inflytt under slutet av 2023. Utöver detta planeras för restaurang och kafé i gatuplan vilket kommer att bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i området.

Våra två största pågående nybyggnadsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan



vilka nu är exteriört färdigställda och där interiöra hyresgästanpassningar kommer att löpa vidare även under 2023. Under det sista kvartalet tecknades som nämnts hyresavtal med WonderView Studios avseende cirka 770 kvm i projektet 1245 Broadway. Under inledningen av 2023 tecknades också ett hyresavtal med marknadsföringsbyrå R/GA avseende cirka 1 600 kvm i projektfastigheten 28&7 med omedelbar inflyttning. Det totala årliga kontraktsvärdet för samtliga hittills tecknade hyresavtal i USA uppgår till cirka 11 miljoner USD och den genomsnittliga hyran uppgår till motsvarande drygt 11 000 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 2023.

Sammanfattningsvis har vi lagt ännu ett år till handlingarna, ett år präglad av en snabb ränteuppgång, stigande priser och en finansmarknad i obalans. Men trots makroekonomiska utmaningar gläds jag åt ett bra förvaltningsresultat och en kärnaffär som bidrar med fina flöden till verksamheten.

Tillsammans fortsätter vi på Corem att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden. Stort tack alla medarbetare för ytterligare ett år!

Eva Landén, VD
Stockholm 21 februari 2023



I februari 2023 tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank i fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan 33–35 i Stockholm.

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 oktober–december. Året och perioden avser januari–december.

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 185 mkr (1 097) under det fjärde kvartalet och 4 491 mkr (2 805) under året. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Corem Kelly, som konsolideras i Corem från den 15 juni 2021. I kvartalet har även intäktsförts 61 mkr avseende försäkringsersättningar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent under året.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 485 mkr (430) under kvartalet och 1 558 mkr (911) under året. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent under året.

Centrala administrationskostnader uppgick till 47 mkr (51) under kvartalet och 187 mkr (116) under året.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 700 mkr (667) under kvartalet och 2 933 mkr (1 894) under året. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (61) under kvartalet och 65 procent (68) under året. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 7 procent under året.

Förvaltningsresultatet uppgick till 329 mkr (367) under kvartalet och 1 675 mkr (1 178) under året.

Resultatraden Resultat bostadsutveckling (netto), inkluderade såväl intäkter, kostnader som finansnetto avseende bostadsutveckling.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –324 mkr (–249) under kvartalet och –1 071 mkr (–579) under året. De finansiella intäkterna uppgick under året till 98 mkr (122), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 67 mkr (106). De finansiella kostnaderna uppgick under året till 1 169 mkr (701) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 63 mkr (41).

Under motsvarande kvartal och period under 2021 uppgick därutöver finansnetto bostadsutveckling, vilket ingår i resultaträkningens rad Resultat bostadsutveckling (netto), till –1 mkr respektive –10 mkr.

Vid året slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,6 procent (2,4).

För ytterligare information se sidan 13.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick under året till –862 mkr (3), vilket huvudsakligen är hänförligt till Corems innehav i bostadsbolaget Klövern.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under året till –2 934 mkr (3 432), varav realiserade värdeförändringar uppgick till –369 mkr. Under kvartalet uppgick värdeförändringar till –3 110 mkr, varav realiserade värdeförändringar uppgick till –9 mkr. För ytterligare information se sidan 7.

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 uppgick till –1 105 mkr (870) under året och avser främst Corems innehav i Castellum. Innehavet i Castellum har i januari 2023 avyttrats i sin helhet. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 375 mkr (256) under året. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under året uppgick nedskrivning av goodwill till –635 mkr (–21). Nedskrivning avser dels goodwill hänförlig till synergier som identifierades i samband med förvärvet av Corem Kelly som ansågs realiserade i och med bildandet av bostadsbolaget Klövern. Nedskrivning avser även goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av orealiserad värdeförändring eller avyttring.

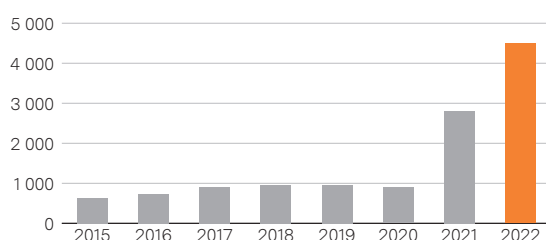
SKATT

Under året uppgick uppskjuten skatt till 597 mkr (–1 147) och aktuell skatt till –49 mkr (–40).

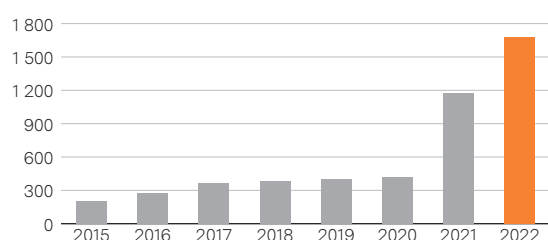
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 942 mkr (295) och avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, mkr



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2022 av 458 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 3 195 tkvm och ett marknadsvärde om 78 387 mkr, samt en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under året till -2 934 mkr (3 432), varav realiserade värdeförändringar utgjorde -2 565 mkr och realiserade värdeförändringar -369 mkr. Under det fjärde kvartalet har högre avkastningskrav och försiktigare antaganden gällande vakanser bidragit negativt till värdeförändringen.

Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeförändringar på fastigheter om -507 mkr under kvartalet och 162 mkr under året. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2022, värderats till ett bedömt direktavkastningskrav om 5,2 procent jämfört med 5,0 vid utgången av tredje kvartalet och 5,1 per föregående årsskifte.

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktioner under kvartalet

I oktober frånträdde sju fastigheter i Borås, Lerum och Göteborg för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. I oktober tecknades även avtal om försäljning av tomtträtten till en fastighet i Stockholm för ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tomtträtten frånträdde i november.

I november tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr. Fastigheten frånträdde i december.

I december tecknades avtal om försäljning av fyra fastigheter i Malmö, Burlöv, Nyköping och Kalmar till ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Frånträden ägde rum under december, respektive planeras till första kvartalet 2023.

I december tecknades avtal om försäljning av tre fastigheter i Partille och Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om 116 mkr. Frånträden ägde rum under december, respektive planeras till första kvartalet 2023.

Övriga avyttringar med frånträde 2023

Den 15 december tecknade Corem avtal om att avyttra en portfölj om

47 fastigheter till Blackstone. Fastighetsportföljen utgörs av fastigheter belägna i Göteborg, Jönköping, Malmö, Stockholm och Västerås. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 357 tkvm och utgörs huvudsakligen av ytor för lager och logistik. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgår till cirka 5 350 mkr. Portföljen frånträds i två etapper, den första i mitten av februari 2023 samt den andra i mitten av april 2023. Beräknad resultateffekt från transaktionen uppgår till cirka -360 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader och överenskomna prisavdrag samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt.

Under december tecknades avtal om försäljning av fyra fastigheter i Nyköping för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 168 mkr, vilka har frånträts respektive planeras att frånträdas under det första kvartalet 2023.

Transaktioner med nybildade Klövern AB

Den 28 april 2022 frånträdde Corem 25 fastigheter till bostadsbolaget Klövern AB, 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 frånträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala till Klövern. Per den 31 december 2022 uppgick Corems ägande i Klövern till 49,4 procent. Innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 december 2022 hade Corem cirka 4 000 hyresgäster med cirka 7 000 hyreskontrakt. Vid samma tidpunkt uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 417 mkr (4 402), hyresvärdet till 4 940 mkr (4 957) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 42 procent år 2026 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,9 år (3,7).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr (98) under det fjärde kvartalet och -26 mkr (129) under året. En större uppsägning i Kista under det tredje kvartalet förklarar -43 mkr av den årliga nettouthyrningen. Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 154 mkr under kvartalet och 501 mkr under året, där 55 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Större uthyrningar

Under årets fjärde kvartal tecknades ett flertal stora hyresavtal.

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

I Örebro har ett 6-årigt avtal tecknats med Länsstyrelsen avseende 3 900 kvm i den andra etappen av projektet Örebro Entré. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2024.

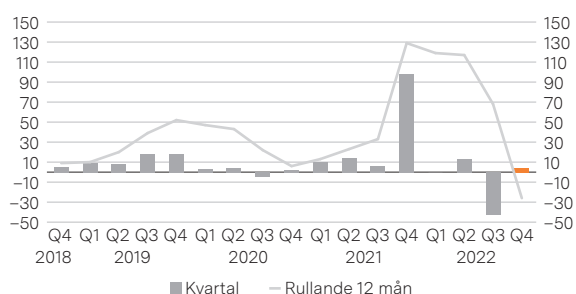
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	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	—	23 939	2 903	1 771
Avyttringar	-34	-187 257	-2 329	-296
Avyttring till Intressebolag Klövern AB	-25	-122 731	-4 374	—
Omklassificeringar, Omsättningsfastigheter	—	—	—	1 930
Fastighetsreglering	-2	—	—	—
Värdeförändringar, realiserade	—	—	-2 565	3 421
Valutakursomräkning	—	—	1 588	407
Totalt vid årets slut	458	3 194 535	78 387	83 084

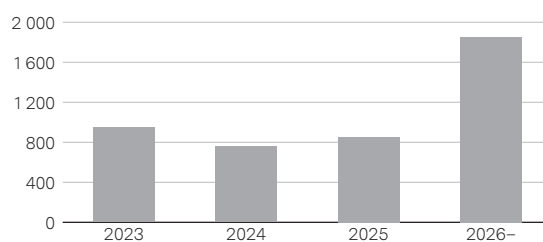
FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-DEC 2022

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
Q4	Fjädern 3	Borås	Borås	Lager/logistik	—	914
Q4	Fjädern 4	Borås	Borås	Lager/logistik	—	5 569
Q4	Pantängen 19	Borås	Borås	Handel	—	1 763
Q4	Rotorn 1	Borås	Borås	Lager/logistik	—	9 766
Q4	Öslanda 1:255	Göteborg	Lerum	Övrigt	—	4 801
Q4	Arendal 5:1	Göteborg	Göteborg	Kontor	—	2 344
Q4	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	—	2 738
Q4	Konsumenten 3	Stockholm	Stockholm	Lager/logistik	—	10 158
Q4	Kajan 37	Malmö	Malmö	Lager/logistik	—	14 506
Q4	Brädgården 3	Nyköping	Nyköping	Tomt	—	0
Q4	Sufflören 4	Malmö	Malmö	Kontor	—	5 313
Q4	Sunnanå 12:26	Burlöv	Burlöv	Tomt	—	0
Q4	Partille 4:2	Göteborg	Partille	Tomt	—	0
Q4	Partille 4:25	Göteborg	Partille	Handel	—	2 843
TOTALT KVM					1 925	309 988

NETTOUTHYRNING, mkr



KONTRAKTSFÖRFALL, mkr



Under året har Corem färdigställt en helt ny byggnad i området Lokstallarna i Halmstad. Försäkringskassan hyr drygt 2 300 kvm av den totalt 2 800 kvm uthyrbningsbara ytan. FirstOffice, Corems eget koncept för kontorshotell, finns på bottenplanet.

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 året har flera projekt färdigställts, bland dessa kan nämnas fastigheten Backa 25:6 i Göteborg för hyresgästen Tesla, fastigheten Idéläran 1 i Linköping för SFI samt del av fastigheten Halmstad 2:28 för Försäkringskassan.

Under 2022 investerades 2 903 mkr (1 771) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer, varav 944 mkr har investerats under det fjärde kvartalet. Per den 31 december 2022 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 1 544 mkr. Vid samma tidpunkt pågick totalt 12 projekt med en

beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrbningsgraden i dessa projekt, som omfattar 86 230 kvm och har en återstående investering om 1 117 mkr, uppgår till 62 procent.

Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeförändringar på fastigheter om -507 mkr under det fjärde kvartalet och med 162 mkr under hela 2022.

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 gallerian Punkt öppnas fasaden upp mot resecentrum och interiört sker uppgradering med nya rulltrappor och energieffektiva kompo-

nenter. Hyresgästpassningar pågår för bland annat Coop och Systembolaget vilka under 2022 har tecknat långa hyresavtal, med inflyttning 2023. I den närbelägna Gallerian flyttar Region Västmanlands största vårdcentral samt Apoteket in under 2023.

I centrala Stockholm pågår ombyggnation och modernisering av fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan. Under 2023 tecknades ett 6-årigt hyresavtal med Sveriges Riksbank med planerad inflyttning under 2023. I Uppsala Business Park uppförs ett nytt avancerat labbhus under namnet Research Hub, som vänder sig till små och medelstora forskningsbolag.

I Arlandastad har en ny lagerbyggnad uppförts för Statens Förvarshistoriska Muséer, som flyttade in under inledningen av 2023.

Kommersiella projekt i New York

Corem äger fyra 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 exteriot färdigställda medan uthyrningsarbete och interiöra hyresgästpassningar pågår.

Under det fjärde kvartalet flyttade den första hyresgästen i 28&7 in, Mavik Capital hyr det översta våningsplanet om 600 kvm på ett 5-årigt avtal. Tidigare under året flyttade Avalanche Studios Group in i 1245 Broadway och A24 Films tillträdde sina fem våningsplan i samma fastighet där hyresgästpassningar nu pågår.

Under året har flertalet nya hyresavtal ingåtts i 1245 Broadway, bland annat ett 12-årigt avtal med 101 Studios om cirka 770 kvm kontorsyta och ett 5-årigt hyresavtal med GumGum, ett amerikanskt företag inom digital marknadsföring, om cirka 555 kvm kontorsyta. Inflyttning är planerad till våren respektive sommaren 2023. I november tecknades ytterligare ett hyresavtal, ett 12-årigt avtal med Wonder View Studios avseende cirka 770 kvm kontorsyta med planerad inflyttning under sommaren 2023. Under inledningen av januari 2023 tecknades även ett hyresavtal om cirka 1 600 kvm i 28&7 med reklambyrå R/GA, som tillträdde sina lokaler redan samma vecka.

Per den 31 december hade totalt sex hyresavtal tecknats motsvarande 47 procent av den uthyrningsbara ytan i 1245 Broadway och 7 procent av ytan i 28&7. Inkluderat uthyrningen till R/GA under inledningen av januari uppgår nu den ekonomiska uthyrningsgraden till 44 procent i 1245 Broadway och till 24 procent i 28&7. Det totala kontraktsvärdet för de hyresavtal som tecknats i New York uppgick per den 21 februari 2023 till 11,2 miljoner USD motsvarande cirka 115 mkr, eller drygt 11 000 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 gällande dessa fastigheter.

Till fastigheterna 1245 Broadway och 118 10th Avenue finns markhyresavtal där nyttjanderättstillgång och leasingskulld redovisas i balansräkningen.

Bostadsutvecklingsprojekt

Även efter bildandet 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 stadsbygget.

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 ännu. Inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE)

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	8 005	17 115	1 676	441	211	23Q4
New York ^{1,2}	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	2 200	9 095	892	145	100	23Q4
Stockholm ²	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	3 518	4 244	337	101	34	23Q4
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	0	3 097	158	45	11	23Q3
Västerås	Loke 24	Ombyggnation fastighet, och hyresgästpassning för vårdcentral	4 419	6 799	157	40	11	23Q3
Stockholm	Nattskiftet 12 & 14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	151	36	6	23Q4
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	10 942	148	92	11	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	2 625	10 200	187	113	17	24Q2
Västerås	Mats 5	Ombyggnation av fastighet	3 529	3 985	131	74	8	23Q3
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	3 295	84	3	5	23Q1
Västerås	Gustavsvik	Ombyggnation kontor/gym. Uppdatering av teknik i fastigheten.	5 358	5 358	70	15	7	23Q2
Borås	Skruven 3	Nybyggnation för Dagab samt logistiklokaler	2 531	3 936	68	13	5	23Q1
TOTALT			53 847	86 234	4 059	1 117	426	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2022.

2) Inkluderar hyresavtal som tecknats efter periodens utgång.

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 tredje 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 andra kvartalet 2024.



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 fjärde 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

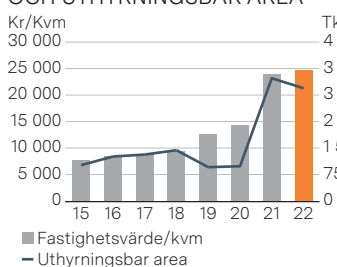
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Region Stockholm	1 774	927	-735	-390	1 039	537	59	58	967	433
Region Stockholm Logistik	611	570	-183	-167	428	402	70	71	352	196
Region Öst	896	534	-302	-159	594	376	66	70	477	241
Region Väst	855	611	-288	-188	567	423	66	69	394	306
Utland – Köpenhamn	298	163	-24	-6	274	158	92	96	23	96
Utland – New York	57	—	-26	-1	31	-1	54	—	690	499
Totalt	4 491	2 805	-1 558	-911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771
Förvaltningsbestånd	4 264	2 620	-1 420	-823	2 844	1 797	67	69	1 587	1 075
Förädlingsbestånd	227	185	-138	-88	89	97	39	53	1 316	696
Totalt	4 491	2 805	-1 558	-911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

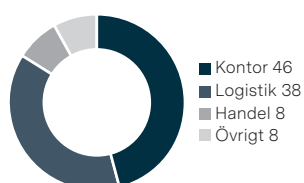
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York ¹⁾	4	5	7 087	6 024	72	—	100	—	7	—
Totalt	458	518	78 387	83 084	4 940	4 956	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
Totalt	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

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

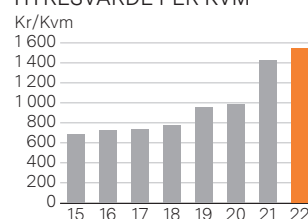
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE PER KVM



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 47 644 mkr (46 738). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 171 mkr (174), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 47 473 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, vilka uppgick till 350 mkr (2 322) respektive 11 418 mkr (11 558) vid årets 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 3,3 år (3,8). Belåningsgraden uppgick till 57 procent (53).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder	47 473	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	171	174
Räntebärande tillgångar	-122	-86
Aktieinnehav	-1 104	-2 263
Likvida medel	-979	-571
Räntebärande nettoskuld	45 439	43 818

Obligationslån

Vid årets 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 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 3,6 procent (2,4).

För att begränsa ränterisken finns ränteswappar och räntetak. Vid kvartalets slut fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 22 790 mkr (8 890), varav 5 000 mkr i forwardstartade swappar, och räntetak för 9 679 mkr (23 539). Exklusive forwardstartade swappar motsvarar detta 58 procent av de räntebärande skulderna. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 59 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 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 1 290 mkr (-86). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till -83 mkr (79).

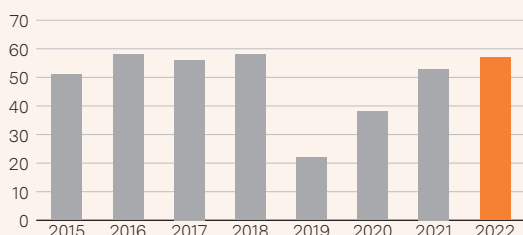
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 1,9 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under året till 2,5 (2,7).

LIKVIDA MEDEL

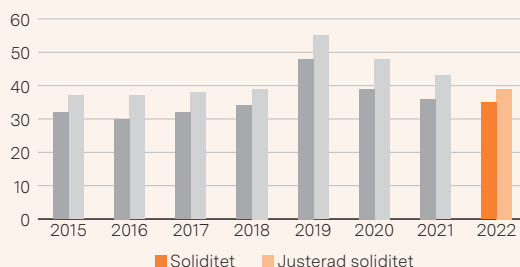
Den 31 december 2022 uppgick likvida medel till 979 mkr (571). Spärrade medel om 668 mkr har från och med fjärde kvartalet 2022 upptagits i likvida medel i enlighet med IFRS IC förtydligande att tillgodo-havanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive back-up faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 2 877 mkr varav 1 616 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 nettoskulden uppgick till 45 439 mkr (43 818).

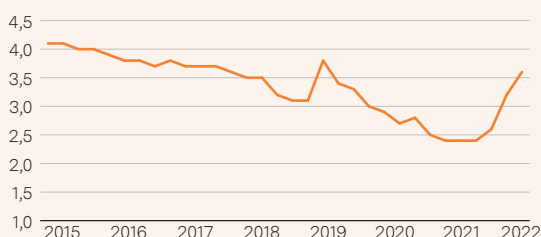
BELÅNINGSGRAD, %



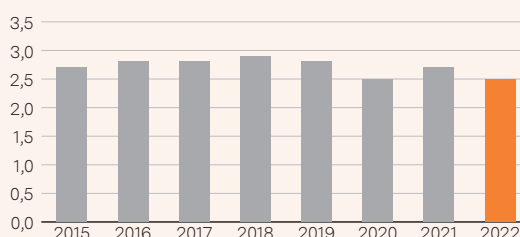
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid årets utgång till 31 268 mkr (33 342) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 22,17 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 26,42 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 årets utgång uppgick den justerade soliditeten till 39 procent (43) och soliditeten till 34 procent (36).

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

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 har Corem ägt aktier i fastighetsbolaget Castellum som är noterat på Nasdaq Stockholm. Den 31 december 2022 uppgick innehavet till 8 708 028 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 099 mkr, baserat på en kurs om 126,25 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgick till 193,25 kr per aktie. I januari 2023 sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier, varför innehavet omklassificerats och redovisas som Kortfristiga placeringar. Resultateffekt om 90 mkr från försäljningen kommer att redovisas i kvartal 1 2023.

Corem äger även 639 425 aktier i EverySport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet till 5 mkr.

Se även riskavsnitt i Corems årsredovisning 2021.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under året till 1 698 mkr (1 149).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 294 mkr (-954) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -583 mkr (317).



Medarbetare i Corems fastighet Mejramen 1 i Mölndal.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	29 028	1 156	—	—	1 156
2022	105	17 951	16 880	2 934	1 071
2023	5 630	11 491	11 491	5 784	—
2024	4 490	10 667	10 167	2 700	500
2025	—	1 570	1 420	—	150
2026	—	341	341	—	—
Senare	8 390	7 344	7 344	—	—
Totalt	47 644	50 521	47 644	11 418	2 877

*Av här redovisad rörlig volym täcks 9 679 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT*

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

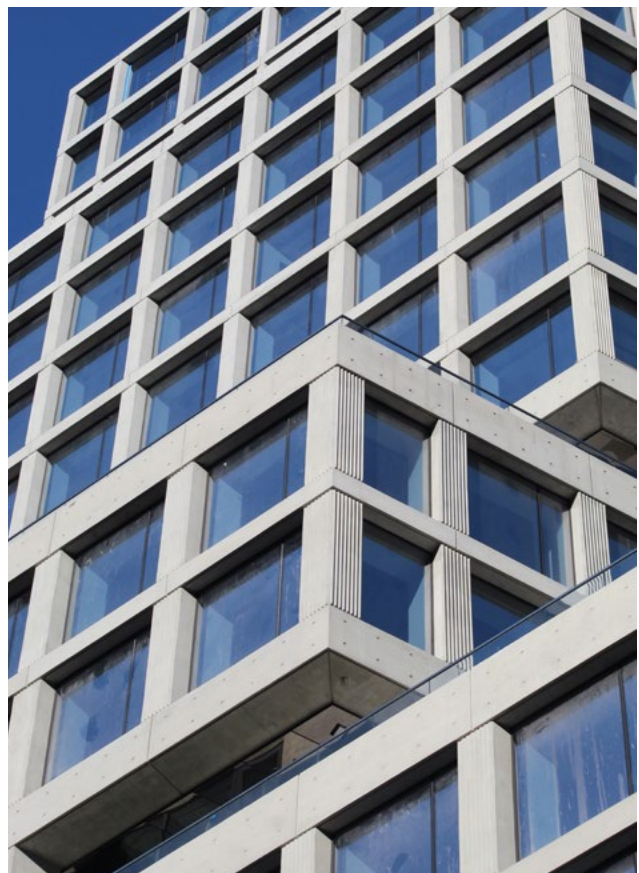
Den 31 december 2022 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem återköpte inga egna aktier under det fjärde kvartalet. Per den 31 december 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 337 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

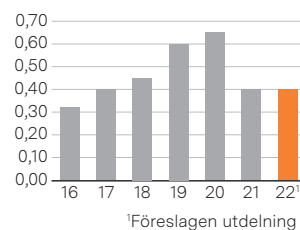
Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Under februari 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under augusti 2022.



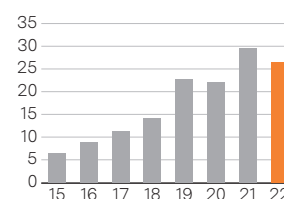
1245 Broadway, New York.

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2022	
Börsvärde	13,5 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	47 935
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,45 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	8,39 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	170,60 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	211,50 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



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



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 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	35 709	381 359	3 242	—	36,96	38,71
Gårdarike	39 490	106 463	57	26	12,84	26,17
Handelsbanken fonder	—	57 688	70	—	5,08	3,01
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	47 801	21	—	4,20	2,50
State Street Bank & Trust Co	—	47 646	21	67	4,20	2,49
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	26 452	—	237	2,35	1,39
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	—	—	1,00	1,34
CBNY Norges Bank	153	19 197	84	101	1,72	1,09
Prior & Nilsson	—	15 283	—	—	1,34	0,80
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	—	—	0,73	0,78
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	223	10 386	319	827	1,03	0,72
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	627	6 858	—	0	0,66	0,68
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	—	0,56	0,60
SEB Life International	1 100	—	—	—	0,10	0,57
Invus Investment AB	410	5 091	—	—	0,48	0,48
Övriga aktieägare	10 191	240 714	3 613	11 157	23,36	18,65
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.

Från och med det fjärde kvartalet har delar av spärrade medel klassificerats som likvida medel. Klassificeringen görs i enlighet med IFRS IC förtydligande att tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel. Förutom det har inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB haft någon väsentlig 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 affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad.

Corems långsiktiga hållbarhetsmål inkluderar 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 31 december 2022 fanns i koncernen 336 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, affäretik 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 året till 57 mkr. Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Corem-koncernen har även haft ett hyresavtal, som avslutats under 2022, om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktvärde om 2 mkr. Corem har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult, med ett årligt kontraktvärde om 1 mkr. Därutöver har Corem-koncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare, till ett belopp om 13 mkr.

COREM KELLY

Corem Kelly AB (publ), i maj 2022 namnändrat från Klöver AB (publ) 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.

ÅRSSTÄMMA 2023

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 28 april 2023.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,40 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie.

Utdelningen avseende stamaktie av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.

I januari tecknades avtal om försäljning av fastigheten 1 kh Rudegård Ny Holte till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 106 miljoner SEK, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten frånträdde den 10 februari 2023.

I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.

I februari offentliggjorde Corem att utestående obligationer om 484 mkr med förfall 27 februari inte kommer att refinansieras.

I februari tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank i fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm city. Hyrestiden är 6 år.

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 21 februari 2023
Corem Property Group AB (publ)

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



I Norrköping slutför nu Corem en helt ny byggnad för hyresgästen Bravida. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 3 300 kvm. Hyresgästen har tecknat ett 10-årigt avtal med tillträde under första kvartalet 2023. Foto: Sofia Andersson, FotograFia.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	1 185	1 097	4 491	2 805
Fastighetskostnader	-485	-430	-1 558	-911
Driftsöverskott	700	667	2 933	1 894
Central administration	-47	-51	-187	-116
Förvärvskostnader	—	—	—	-21
Finansnetto	-324	-249	-1 071	-579
Förvaltningsresultat	329	367	1 675	1 178
Resultat bostadsutveckling, netto	—	1	—	-36
Resultat bostadsutveckling	—	1	—	-36
Resultatandelar i intresseföretag	-723	0	-862	3
Värdeförändringar fastigheter	-3 110	1 918	-2 934	3 432
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-14	265	-1 105	870
Värdeförändringar derivat	-83	79	1 375	256
Nedskrivning goodwill	-247	-21	-635	-21
Resultat före skatt	-3 848	2 609	-2 486	5 682
Skatt	305	-639	548	-1 187
Periodens resultat	-3 543	1 970	-1 938	4 495
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-3 513	1 895	-1 948	4 408
Innehav utan bestämmande inflytande	-30	75	10	87
	-3 543	1 970	-1 938	4 495

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-3 543	1 970	-1 938	4 495
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-275	139	942	295
Övrigt totalresultat efter skatt	-275	139	942	295
PERIODENS TOTALRESULTAT	-3 818	2 109	-996	4 790
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-3 788	2 032	-1 016	4 699
Innehav utan bestämmande inflytande	-30	77	20	91
	-3 818	2 109	-996	4 790
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-3,37	1,64	-2,25	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
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 078 717	1 084 778	1 081 271	740 815
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 546	7 504	7 546
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	12 415	12 415	12 415

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	2 374	3 059
Förvaltningsfastigheter	78 387	83 084
Nyttjanderättstillgångar	1 623	1 000
Andelar i intresseföretag	3 415	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 263
Derivat	1 312	251
Övriga anläggningstillgångar	232	153
Summa anläggningstillgångar	87 348	90 282
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	206	63
Kortfristiga placeringar	1 099	—
Övriga omsättningstillgångar	1 230	1 320
Likvida medel	979	571
Summa omsättningstillgångar	3 514	1 954
SUMMA TILLGÅNGAR	90 862	92 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 268	33 342
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	43	596
Summa eget kapital	31 311	33 938
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	32 745	32 016
Leasingskulder	1 623	1 000
Uppskjuten skatteskuld	7 562	8 127
Derivat	22	337
Övriga skulder	43	67
Summa långfristiga skulder	41 995	41 547
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	14 728	14 548
Övriga skulder	2 828	2 203
Summa kortfristiga skulder	17 556	16 751
Summa skulder	59 551	58 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 862	92 236

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	700	668	2 933	1 858
Central administration inkl förvärvskostnader	-47	-51	-187	-137
Avskrivningar mm	6	-18	26	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	20	1	59	110
Erlagd ränta mm	-289	-238	-1 057	-638
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-16	-18	-63	-41
Betald inkomstskatt	-3	-2	-13	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	371	342	1 698	1 149
Förändring omsättningsfastigheter	-52	-179	-143	-189
Förändring av kortfristiga fordringar	70	-94	138	-16
Förändring av kortfristiga skulder	702	319	539	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 091	388	2 232	1 190
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-944	-923	-2 903	-1 771
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	-80	-292
Avyttring av förvaltningsfastigheter	587	159	2 273	263
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	—	—	—	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	—	—	—	-249
Avyttring av aktieinnehav	22	—	22	—
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	—	—	8	—
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-575	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	-11	194	-39	225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-346	-570	-1 294	-954
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-208	-106	-627	-468
Hybridobligation, ränta	-25	-19	-87	-39
Återköp egna aktier	—	—	-121	—
Emissionskostnader	—	—	—	-23
Upptagna lån	757	1 425	14 077	6 834
Amorterade lån	-664	-1 191	-13 825	-5 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140	109	-583	317
Periodens kassaflöde	605	-73	355	553
Likvida medel vid periodens början	374	648	571	15
Kursdifferens i likvida medel	0	-4	53	3
Likvida medel vid periodens slut	979	571	979	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	2 772	50	2 822
Återköp egna aktier	-121	—	-121
Utdelning till aktieägare	-834	—	-834
Hybridobligation	-62	—	-62
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-16	-573	-589
Eget kapital 2022-09-30	35 081	73	35 154
Periodens totalresultat	-3 788	-30	-3 818
Hybridobligation	-25	—	-25
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0
Eget kapital 2022-12-31	31 268	43	31 311

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	559	98
Kostnad sålda tjänster	-372	-61
Bruttoresultat	187	37
Central administration	-187	-43
Rörelseresultat	0	-6
Resultat från andelar i koncernföretag	781	810
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	-426	106
Ränteintäkter och liknande resultatposter	200	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	-466	-109
Resultat efter finansiella poster	89	870
Koncernbidrag, erhållna	117	—
Resultat före skatt	206	870
Skatt	-6	-9
Periodens resultat	200	861

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	3
Maskiner och inventarier	8	0
Andelar i koncernföretag	22 686	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	—	1 706
Fordringar på koncernföretag	7 554	3 906
Uppskjuten skattefordran	—	6
Kortfristiga placeringar	1 190	—
Övriga kortfristiga fordringar	47	9
Kassa och bank	54	28
SUMMA TILLGÅNGAR	31 543	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	22 965	23 717
Räntebärande skulder	7 981	3 882
Ej räntebärande skulder	597	247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 543	27 846

Nyckeltal

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	78 387	83 084	78 387	83 084	14 002
Direktavkastningskrav värdering, %	5,2	5,1	5,2	5,1	5,5
Hyresvärde, mkr	4 940	4 957	4 940	4 957	970
Uthyrningsbar area, kvm	3 194 535	3 478 659	3 194 535	3 478 659	985 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	93
Ytmässig uthyrningsgrad, %	83	83	83	83	91
Överskottsgrad, %	59	61	65	68	75
Antal förvaltningsfastigheter, st	458	518	458	518	167
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,9	3,7	3,9	3,7	4,4
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-42,4	23,4	-6,0	21,7	-1,4
Justerad soliditet, %	39	43	39	43	48
Soliditet, %	34	36	34	36	39
Räntebärande nettoskuld, mkr	45 439	43 818	45 439	43 818	5 258
Belåningsgrad, %	57	53	57	53	38
Belåningsgrad fastigheter, %	45	38	45	38	46
Räntetäckningsgrad	2,0	2,5	2,5	2,7	2,5
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,4	3,6	2,4	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,6	1,9	2,6	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	3,8	3,3	3,8	1,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,19	0,23	1,10	1,16	1,01
Resultat per stamaktie A och B, kr	-3,37	1,64	-2,25	5,52	-0,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	26,42	29,60	26,42	29,60	22,22
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,17	23,94	22,17	23,94	18,56
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	—
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,40 ¹	0,40	0,65
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 ¹	20,00	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	10,45	32,60	10,45	32,60	18,80
Aktiekurs per stamaktie B, kr	8,39	32,65	8,39	32,65	18,80
Aktiekurs per stamaktie D, kr	170,60	316,00	170,60	316,00	—
Aktiekurs per preferensaktie, kr	211,50	324,00	211,50	324,00	320,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 084 778	1 078 717	1 084 778	343 195
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 084 778	1 081 271	740 815	343 429
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 546	7 504	7 546	—
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	3 600

1) Föreslagen utdelning

Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

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

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

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

Omsättningsfastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie av serie A och B

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

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, 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 aktieägare.

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

Års- och hållbarhetsredovisning 2022	Vecka 13, 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 samt preferensaktier	31 mars 2023
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D samt preferensaktier	5 april 2023

KONTAKTPERSON:

Eva Landén, VD, 010-482 76 50, eva.landén@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 21 februari 2023 klockan 08:00 CET.



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

Fastigheter för *framtiden*.