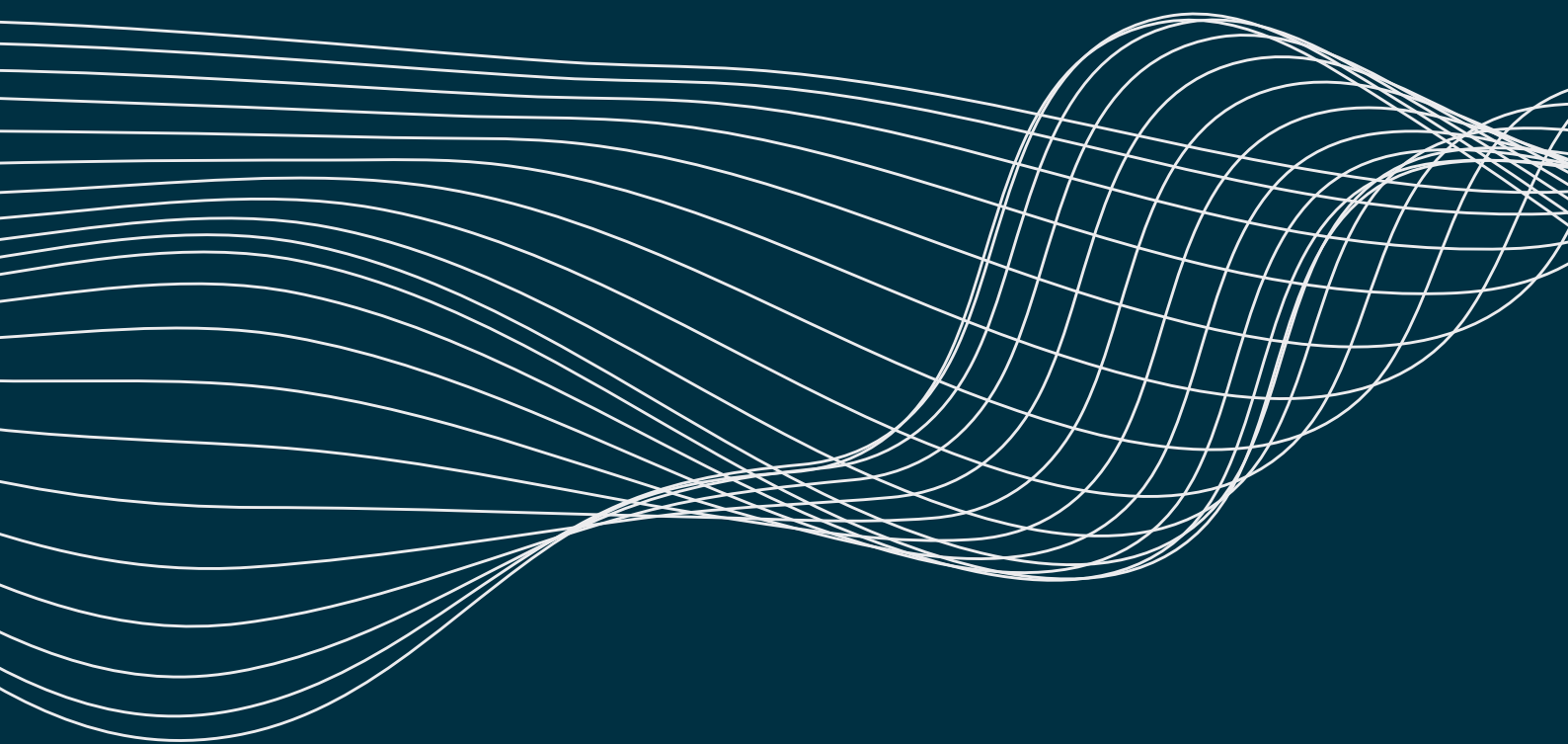


Delårsrapport januari–juni 2023



Fastigheter för *framtiden*.

corem }

Corem Property Group (publ)

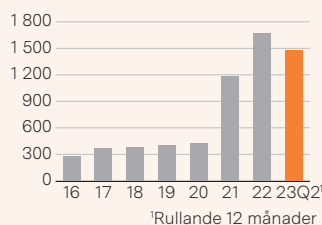
Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 366 förvaltningsfastigheter med 2 651 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 69 906 mkr. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

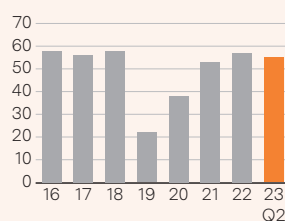
Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.



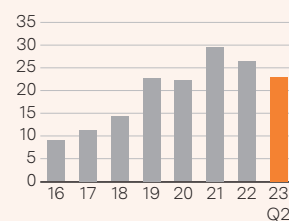
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



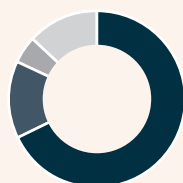
BELÅNINGSGRAD, %



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

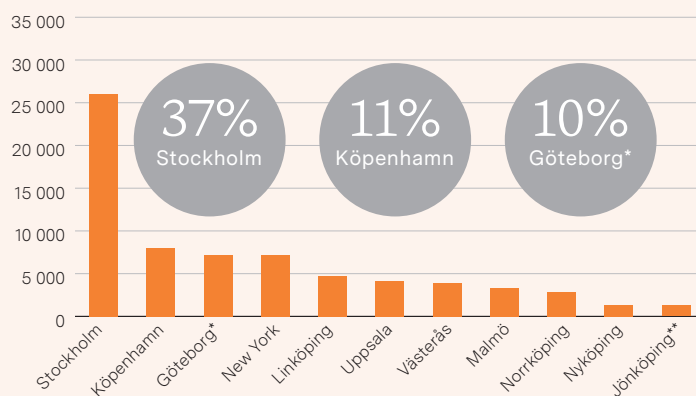


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



■ Kontor 68
■ Lager/logistik 14
■ Handel 5
■ Övrigt 13

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



Januari–juni 2023

- Intäkterna ökade till 2 221 mkr (2 192).
- Driftsöverskottet ökade till 1 543 mkr (1 482).
- Finansnettot uppgick till –741 mkr (–488).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 710 mkr (900).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –2 911 mkr (741).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till –95 mkr (1 335).
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 075 mkr (–30).
- Periodens resultat uppgick till –2 729 mkr (1 823), motsvarande –2,75 kr (1,43) per stamaktie av serie A och B.
- Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 50 mkr för perioden.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 69 906 mkr (78 387).
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 22,95 kr (26,42).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde totalt 58 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5 597 mkr. Under halvårsperioden har sammanlagt 92 fastigheter avyttrats, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 8 085 mkr. Resultateffekten i perioden inklusive upplöst skatt uppgår till cirka 450 mkr.
- Corem tecknade i juli, efter kvartalets utgång, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad avtal med fastighetsinvestorerna Nrep om försäljning av 51 procent av aktierna i Klövern för cirka 2,5 mdkr. Affären innebär en positiv likviditetseffekt uppgående till 1,4 mdkr. Överlåtelsen är planerad till augusti 2023. Affären innebär en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr vilken redovisas i kvartalet.
- I maj förtidsinlöste Corem, via dotterbolaget Corem Kelly, ett obligationslån om 700 mkr.
- I juni erhöll Corem en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings. Uppdateringen bekräftar kreditbetyget BBB-, med en revidering av utsikterna från tidigare stabila utsikter till negativa utsikter, med hänvisning till de rådande marknadsförutsättningarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Avtal har tecknats om avyttring av totalt sju fastigheter med frånräde efter periodens utgång. Fastigheterna har ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 044 mkr.

4 662

Hyresvärde,
mkr

69 906

Förvaltningsfastigheter,
verkligt värde, mkr

710

Förvaltningsresultat,
mkr

22,95

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2023 3 mån apr–jun	2022 3 mån apr–jun	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022/2023 Rullande 12 mån jul–jun	2022 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 049	1 093	2 221	2 192	4 520	4 491
Driftsöverskott, mkr	754	755	1 543	1 482	2 994	2 933
Förvaltningsresultat, mkr	354	491	710	900	1 485	1 675
Periodens resultat, mkr	–1 818	87	–2 729	1 823	–6 490	–1 938
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–1,81	–0,04	–2,75	1,43	–6,43	–2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	22,95	29,73	22,95	29,73	22,95	26,42
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89	89
Överskottsgrad, %	72	69	69	68	66	65
Justerad soliditet, %	40	42	40	42	40	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,0	2,0	2,8	2,1	2,5
Belåningsgrad, %	55	53	55	53	55	57

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

Stärkta finanser genom intensiv transaktionsverksamhet och stark kärnaffär

Under årets första halvår har vi genomfört en rad affärer, och står nu finansiellt stärkta. Avyttringarna som gjorts hittills i år omfattar tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om närmare 12 mdkr. Samtidigt ser vi god framdrift i kärnaffären med flertalet fina uthyrningar och ett antal större projekt som närmar sig färdigställande.

Med fyra veckor sedan jag återvände som VD på Corem är det glädjande att få rapportera av det intensiva kvartal vi just lagt bakom oss. Det första halvåret av 2023 har för Corem präglats av hög transaktionsintensitet, med slutförande av ett antal tidigare avtalade, större affärer, såväl som nytecknande av ytterligare ett antal.

Anpassad kostym

Sedan årsskiftet har vi genomfört eller avtalat om avyttring av tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om 11,7 miljarder kronor, inkluderat transaktioner till idag. Dessa består i huvudsak av fastigheter, men även avyttring av vårt innehav i Castellum och av del av vårt innehav i Klövern.

Under flera år med en generös obligationsmarknad har vi och andra fastighetsbolag vuxit snabbt. Framåt kommer vi att ha fokus på sänkt belåningsgrad, och vi har kommit en bit på väg mot att anpassa portföljen till där vi vill vara över tid. Med avyttringarna minskar vi vår skuld och anpassar vår kostym till marknadsläget. Vi kommer att fortsätta på den vägen, och planerar ytterligare avyttringar under resten av året i syfte att fortsätta minska skuldsättningen och säkra lösen av obligationer.

Klövern tar fart

Affären där vi minskar vårt ägande i vårt intressebolag, bostadsutvecklingsbolaget Klövern, till 17 procent är positiv på många sätt. För Klövern är det avgörande att nu ha finansiering för att byggstarta och om inte allt för lång tid kunna erbjuda bostäder på marknaden. Det är positivt på lång sikt för oss som fortsatt stora ägare. Affären innebär att köparen, fastighetsinvesteraren Nrep, totalt åtagit sig att investera 6,5 miljarder kronor över tid i Klövern, genom det initiala aktieförvärvet och genom kommande riktade nyemissioner. För Corem innebär affären en väsentlig positiv likviditetseffekt, uppgående till 1,4 miljarder kronor under 2023.

Fastighetsverksamheten

Med den utmanande marknadssituation vi befinner oss i är det extra glädjande att se den höga aktiviteten i uthyrningsarbetet, med en positiv nettouthyrning i kvartalet uppgående till 17 miljoner kronor, och 50 miljoner kronor för halvårsperioden. Kärnaffären är stark. Vi ser bra efterfrågan generellt och har landat ett flertal fina uthyrningar både i kvartalet och efter dess utgång.





En del av Corems fastighetsbestånd i Globenområdet i Stockholm. Ett 6-årigt hyresavtal tecknades i juli med Statens servicecenter, både i fastigheten Arenavägen 6 i Globenområdet och i fastigheten Carolus 32 i Malmö, avseende totalt 2 200 kvm.

Driftnettet har minskat i volym på grund av avyttringar men ökar i jämförbart bestånd med drygt 12 procent. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna och uppgår för perioden till 710 miljoner kronor.

Vi ser en fortsatt svagt negativ trend i värdeutvecklingen på våra fastigheter. Under kvartalet var den närmare två procent, och sedan årsskiftet cirka fyra procent, vilket avspeglar omvärldsfaktorer som ränteläget och inflationen. Värdeförändringen är främst driven av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering, men en positiv nettouthyrning och en stark driftnettoutveckling bromsar den negativa värdeförändringen något. Genomsnittligt avkastningskrav har sedan årsskiftet ökat med 0,2 procentenheter och uppgår idag till 5,4 procent.

Finansiell position

Vi fortsätter att stärka vår balansräkning genom skuldamortering och att beta av våra obligationsförfall. Summerat har våra transaktionsaktiviteter under det senaste året inneburit att vi kunnat säkra lösen av samtliga obligationsförfall under innevarande år. Vi arbetar vidare med att säkra samtliga förfall under 2024. Vi ökar successivt vår andel bankfinansiering och har stort fokus på vår låneportfölj och att begränsa såväl ränterisk som likviditetsrisk.

God efterfrågan

På uthyrningssidan är efterfrågan fortsatt god, och vi har under senare tid avtalat om ett antal fina uthyrningar bland annat i Globenområdet,

i Malmö, i New York och i Kista/Stockholm Norra. Det är extra kul att vår senaste uthyrning i Kista ytterligare stärker området som en "Tech hub". Vi fortsätter också att leverera på den ökade efterfrågan på klimatsmarta hållbara kontor, till exempel via hyresgäst Anpassningar med återbrukat material.

Särskilt glädjande är det att uthyrningsgraden stadigt ökar i våra två kontorsfastigheter på Manhattan, vilket trotsar den allmänna bilden av kontorssegmentet i USA. Det visar också tydligt de skillnader som råder i efterfrågan på moderna och högkvalitativa kontor i attraktiva lägen jämfört med den generella marknaden.

När det gäller projektverksamheten prioriterar vi att slutföra påbörjade projekt och är återhållsamma med att starta upp nya. I takt med att våra pågående projekt når avslut kommer vi att se minskade investeringskostnader och i stället att hyresintäkter börjar ticka in.

Det är verkligen stimulerande att vara tillbaka på Corem, bland tidigare kollegor och nya. Det är utmanande tider, men vi hanterar det väl. Vi fortsätter fokusera på vår förvaltningsaffär och på att stärka finanserna. Vi har en fortsatt väl diversifierad attraktiv portfölj och en stark organisation med ett stort engagemang. Det känns bra.

Rutger Arnhult, VD
Stockholm 14 juli 2023

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 april–juni och perioden avser januari–juni.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 1 049 mkr (1 093) under det andra kvartalet och 2 221 mkr (2 192) under perioden januari–juni. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och nettouthyrning, och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 295 mkr (338) under kvartalet och 678 mkr (710) under perioden, där bland annat elkostnader bidragit till ökade kostnader medan avyttringar bidragit till minskade kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 procent.

Centrala administrationskostnader uppgick till 46 mkr (47) under kvartalet och 92 mkr (94) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –354 mkr (–217) under kvartalet och –741 mkr (–488) under perioden. De finansiella intäkterna för perioden uppgick till 8 mkr (49) och de finansiella kostnaderna uppgick till 749 mkr (537) varav tomträttsavgäld utgjorde 38 mkr (31).

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,3 procent (3,6). För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 754 mkr (755) under kvartalet och 1 543 mkr (1 482) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69) under kvartalet och 69 procent (68) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 12 procent under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 354 mkr (491) under kvartalet och 710 mkr (900) under perioden.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 178 mkr (–33) under kvartalet vilket huvudsakligen är hänförligt till Corems innehav i bostadsbolaget Klövern. Per den 30 juni 2023 uppgick Corems ägande i bostadsutvecklingsbolaget Klövern till 49,4 procent.

I juli, efter periodens utgång, tecknade Corem tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad avtal om försäljning av 51 procent av aktierna i Klövern till Nrep, till ett värde om cirka 2,5 mdkr. Överlåtelser är planerad till augusti 2023. Affären medför då en likviditetseffekt för Corem, uppgående till 1,4 mdkr. I samband med transaktionens genomförande kommer innehavet i Klövern omklassificeras från Andelar i intressebolag till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Affären innebär en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr, vilken redovisas i kvartalet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till –2 911 mkr (741), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till –2 847 mkr och realiserade värdeförändringar till –64 mkr. För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar uppgick till 63 mkr (–1 014) under perioden. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till –95 mkr (1 335). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –204 mkr (–310). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring eller avyttring av fastigheter.

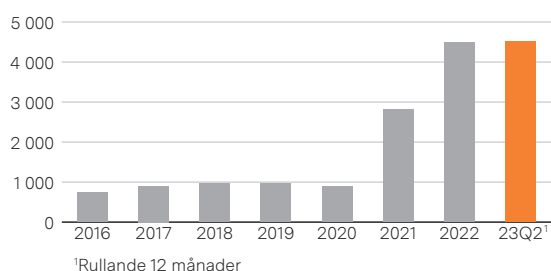
SKATT

Under perioden uppgick aktuell skatt till –33 mkr (–22). Uppskjuten skatt uppgick till 816 mkr (223), i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

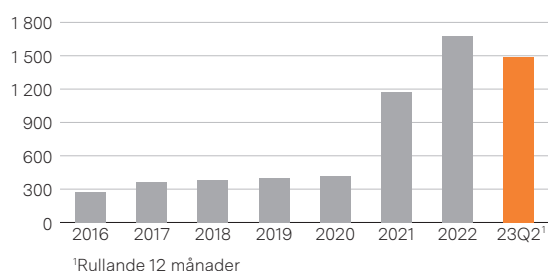
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 373 mkr (699) och avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2023 av 366 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 2 651 tkvm och ett marknadsvärde om 69 906 mkr. Utöver det finns en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under perioden till –2 911 mkr (741), motsvarande cirka –4 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde –2 847 mkr och realiserade värdeförändringar –64 mkr.

Värdena på förvaltningsfastigheterna har under det andra kvartalet påverkats negativt av högre avkastningskrav och positivt av periodens nettouthyrning och en stark driftnettoutveckling. Av värdeförändringarna under perioden avser –629 mkr fastigheterna i USA, och är hänförliga till de två fastigheter där förprojektering pågår, 417 Park Avenue och 118 10th Avenue.

Per den 30 juni 2023 är fastighetsbeståndet värderat med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,4 procent (5,2). Det är en ökning med 0,1 procentenheter under kvartalet och 0,2 procentenheter sedan årsskiftet. Projektutveckling bidrog med värdeförändringar på fastigheter om –88 mkr under kvartalet.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Varje fastighet externvärderas en gång per år. Under kvartalet har Cushman & Wakefield, Newsec, Savills, BBG Real Estate Service (USA) och Newmark (USA) 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 2022.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari-juni frånträdde 92 fastigheter, där resultateffekten i perioden inklusive upplöst skatt uppgår till cirka 450 mkr. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 8 085 mkr. Efter avdrag för uppskjuten skatt och försäljningskostnader redovisas en realiserad värdeförändring –64 mkr före upplösen av avsatt skatt.

Transaktioner under kvartalet

Under kvartalet frånträdde 58 fastigheter.

I april tecknades avtal om försäljning av tio fastigheter i Kalmar till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 425 mkr. Fastigheterna frånträdde i maj.

I april frånträdde resterande 40 fastigheter i en affär om 47 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr.

I april frånträdde fastigheterna Fabrikatet 1, 4 och 5 i Nyköping med ett underliggande fastighetsvärde om 7 mkr.

I maj frånträdde fastigheten Malmö Förbyggeln 1 med ett underliggande fastighetsvärde om 31 mkr.

I maj tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Göteborg Sävenäs 169:1 och Partille Ugglum 7:117 till ett underliggande fastighetsvärde om 111 mkr. Fastigheterna frånträdde i juni.

I juni frånträdde en fastighet utanför Köpenhamn med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mkr.

I juni frånträdde fastigheten Märsta 24:8 i Sigtuna med ett underliggande fastighetsvärde om 14 mkr.

Transaktioner efter periodens utgång

Avtal om försäljning med frånträde efter periodens slut har tecknats avseende sammanlagt sju fastigheter belägna i Köpenhamn, Nacka, Uppsala, Kalmar och Linköping, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 044 mkr.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 juni 2023 hade Corem cirka 3 400 hyresgäster med cirka 6 100 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 4 132 mkr (4 417), hyresvärdet till 4 662 mkr (4 940) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (89). I förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent. Av kontrakterad hyra förfaller 33 procent år 2027 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,7 år (3,9).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 17 mkr (13) under kvartalet och 50 mkr (13) under perioden. Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 149 mkr under kvartalet, där 57 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder. För halvårsperioden uppgår motsvarande siffra till 259 mkr, där 65 procent avser nya kunder.

Större uthyrningar

Under årets andra kvartal tecknades ett flertal stora hyresavtal.

I New York har ett 5-årigt avtal tecknats med hudvårdsföretaget Peachy avseende 605 kvm i fastigheten 1245 Broadway. I samma fastighet har ytterligare ett 5-årigt avtal tecknats med ett finans- och teknikföretag avseende 605 kvm. I fastigheten 28&7 har ett 15-årigt avtal tecknats med bagerikedjan Patis Bakery avseende 190 kvm. Samtliga har planerat inflyttning under första kvartalet 2024.

I Kista, Stockholm Norra, har ett 3-årigt avtal tecknats med Accurate Nordic avseende cirka 1 300 kvm i fastigheten Helgafjäll 7 (Kista Gate). Inflyttning är planerad till tredje kvartalet 2023.

I Köpenhamn har ett längre avtal tecknats med Rädda Barnen avseende cirka 4 800 kvm i Codanhuset. Inflyttning är planerad till det första kvartalet 2024.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

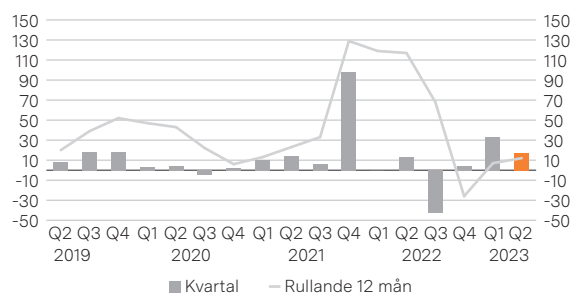
	Jan–jun 2023			2022
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	458	3 194 535	78 387	83 084
Förvärv	—	—	—	80
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	18 424	1 094	2 903
Avyttringar	–92	–562 381	–7 439	–2 329
Avyttring till Intressebolag Klövern AB	—	—	—	–4 374
Värdeförändringar, realiserade	—	—	–2 847	–2 565
Valutakursomräkning	—	—	711	1 588
Totalt periodens utgång	366	2 650 578	69 906	78 387

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN–JUN 2023

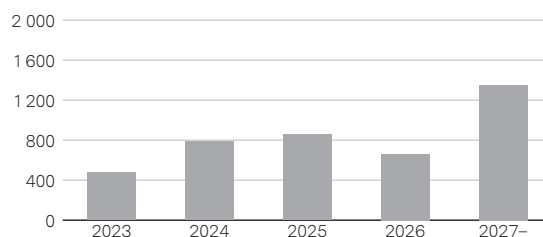
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Åldermannen 25	Kalmar	Kalmar	Handel	—	8 548
Q1	Kabeln 1	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	—	4 887
Q1	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	11 158
Q1	Jordbromalm 5:2 & 5:3	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	6 659
Q1	Ångmaskinen 5	Huddinge	Huddinge	Lager/Logistik	—	2 622
Q1	Kärre 91:1	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	12 992
Q1	Kullen 5	Malmö	Malmö	Övrigt	—	5 089
Q1	Sadelgjorden 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	9 095
Q1	Brandholmen 1:9	Nyköping	Nyköping	Lager/Logistik	—	7 812
Q1	Lansen 13	Nyköping	Nyköping	Kontor	—	6 370
Q1	Skölden 2	Nyköping	Nyköping	Kontor	—	2 000
Q1	Gripen 1	Nyköping	Nyköping	Handel	—	1 166
Q1	Skyttbrink 30	Stockholm	Botkyrka	Lager/Logistik	—	2 896
Q1	Magasinet 6	Stockholm	Älvsjö	Lager/Logistik	—	8 039
Q1	Magasinet 7	Stockholm	Älvsjö	Lager/Logistik	—	6 437
Q1	Slipskivan 9	Stockholm	Huddinge	Kontor	—	912
Q1	Törnby 2:2	Stockholm	Upplands-Väsby	Lager/Logistik	—	18 807
Q1	Linjalen 65	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	1 398
Q1	Linjalen 66	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	3 923
Q1	Linjalen 7	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	800
Q1	Linjalen 8	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	600
Q1	Linjalen 61	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	778
Q1	Smygvinkeln 9	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	960
Q1	Smygvinkeln 10	Stockholm	Täby	Kontor	—	930
Q1	Smygvinkeln 12	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	1 864
Q1	Lodet 2	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	8 518
Q1	Mätstången 2	Stockholm	Täby	Kontor	—	3 847
Q1	Mallen 3	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	1 488
Q1	Tumstocken 8	Stockholm	Täby	Handel	—	2 413
Q1	Induktorn 37	Stockholm	Stockholm	Lager/Logistik	—	6 685
Q1	Rosersberg 11:151	Sigtuna	Sigtuna	Mark	—	—
Q1	Veddesta 2:43	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	19 271
Q1	1kh Rudegård Ny Holte	Köpenhamn	Rudersdal	Kontor	—	5 341
Q2	Veddesta 2:79	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	36 342
Q2	Bråta 2:136	Göteborg	Härryda	Lager/Logistik	—	20 212
Q2	Veddesta 2:90	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	19 581
Q2	Måseskär 5	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	19 255
Q2	Märsta 15:7	Märsta	Sigtuna	Lager/Logistik	—	17 575
Q2	Bråta 2:150	Göteborg	Härryda	Lager/Logistik	—	17 930
Q2	Turbinen 1	Västerås	Västerås	Lager/Logistik	—	17 757
Q2	Brämön 4	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	14 262
Q2	Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	10 375
Q2	Jordbromalm 6:89	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	9 986
Q2	Håltås 1:17	Göteborg	Härryda	Lager/Logistik	—	9 278
Q2	Backa 22:17	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	8 803
Q2	Stridsyxan 4	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	8 522
Q2	Högsbo 16:16	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	8 336
Q2	Anoden 2 & 5	Stockholm	Huddinge	Lager/Logistik	—	8 336
Q2	Solsten 1:117	Göteborg	Härryda	Lager/Logistik	—	7 015
Q2	Stridsyxan 5	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	6 171
Q2	Stigglädet 11	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	5 993
Q2	Kobbegården 155:2	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	5 943
Q2	Högsbo 38:3	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	5 246
Q2	Kallhäll 9:36	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	5 150
Q2	Veddesta 2:63	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	4 896

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q2	Veddesta 2:31	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	4 836
Q2	Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	3 943
Q2	Skälby 3:1321	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	3 656
Q2	Flahult 21:14	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	3 526
Q2	Backa 25:6	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	—	3 360
Q2	Skälby 3:674	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	3 271
Q2	Skälby 3:1431	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	2 665
Q2	Skälby 3:1452	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	—	2 417
Q2	Viby 19:54	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/Logistik	—	2 038
Q2	Viby 19:53	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/Logistik	—	2 022
Q2	Skälby 3:676	Stockholm	Järfälla	Kontor	—	1 924
Q2	Skälby 3:1446	Stockholm	Järfälla	Kontor	—	1 844
Q2	Koborg 2	Stockholm	Botkyrka	Lager/Logistik	—	1 548
Q2	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Lager/Logistik	—	1 440
Q2	Skälby 3:1418	Stockholm	Järfälla	Kontor	—	1 343
Q2	Viby 19:32	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/Logistik	—	1 189
Q2	Skyttbrink 36	Stockholm	Botkyrka	Lager/Logistik	—	860
Q2	Fabrikatet 1	Nyköping	Nyköping	Lager/Logistik	—	—
Q2	Fabrikatet 4	Nyköping	Nyköping	Lager/Logistik	—	—
Q2	Fabrikatet 5	Nyköping	Nyköping	Lager/Logistik	—	—
Q2	Förbygelin 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	5 146
Q2	Gumsen 31	Kalmar	Kalmar	Lager/Logistik	—	25 192
Q2	Koljan 24	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	—	5 781
Q2	Fredriksdal 1	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	—	3 498
Q2	Apotekaren 20	Kalmar	Kalmar	Handel	—	1 871
Q2	Tenngjutaren 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	1 588
Q2	Mästaren 28	Kalmar	Kalmar	Handel	—	1 348
Q2	Lärlingen 5	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	4 574
Q2	Gumsen 41	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	2 042
Q2	Timotejen 1	Kalmar	Kalmar	Handel	—	1 552
Q2	Rybsen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	1 112
Q2	Sävenäs 169:1	Göteborg	Partille	Lager/Logistik	—	7 653
Q2	Ugglum 7:117	Göteborg	Partille	Lager/Logistik	—	3 320
Q2	Greve	Köpenhamn	Greve	Lager/Logistik	—	13 412
Q2	Märsta 24:8	Märsta	Sigtuna	Kontor	—	1 141
TOTALT KVM					—	562 381

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



PROJEKTUTVECKLING

Corems projektutvecklingsverksamhet utvecklar och skapar mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar sker främst i samband med nyuthyrningar och för att anpassa och modernisera lokaler och fastigheter i syfte att öka hyresvärdet. I det rådande marknadsläget prioriterar Corem slutförande av byggstartade projekt.

Under perioden investerades 1 094 mkr (1 210) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 30 juni 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 1 341 mkr (1 544). Vid samma tidpunkt pågick totalt 10 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt, som omfattar 77 146 kvm och har en återstående investering om 1 014 mkr, uppgår till 67 procent.

Projekt i Sverige

I Västerås pågår större projekt i två av citygallerierna. I gallerian Punkt utförs hyresgästanpassningar för bland annat Coop och Systembolaget vilka har tecknat långa hyresavtal med inflyttning 2023. I den närbelägna Gallerian har under andra kvartalet Region Västmanlands största vårdcentral Närvården City flyttat in och Apoteket tillträder sin nya lokal i Gallerian under tredje kvartalet 2023.

I centrala Stockholm pågår hyresgästanpassning av fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan, vilken nu är fullt uthyrd. Sveriges Riksbank samt restauratören Niklas and Friends beräknas flytta in i slutet av 2023.

I Uppsala Business Park uppförs ett nytt avancerat labbhus under namnet Research Hub, som vänder sig till små och medelstora forskningsbolag.

I Nyköping uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs på samma plats nära centrum, där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.

I Örebro pågår andra etappen av byggnationen av Örebro Entré, som avser om- och påbyggnad om totalt cirka 10 200 kvm av en före detta postterminal. Här finns hyresavtal med Trafikverket och Länsstyrelsen Örebro.

Corem har ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand, som omfattar 60 lägenheter och har en total BOA om 3 700 kvm. Projektet är uppdelat i säljetapper, där 50 av de 54 lägenheter som erbjudits marknaden är sålda. Resterande 6 lägenheter har inte säljstartats. Inflyttning beräknas påbörjas under det fjärde kvartalet 2023.

Projekt i New York

Corem äger fyra projektfastigheter på Manhattan i New York. 1245 Broadway och 28&7 avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader vilka är under färdigställande. Byggnaderna är exteriört färdigställda. Inflyttning har påbörjats i de delar som är färdigställda, hyresgästanpassningar pågår i resterande delar.

Per den 30 juni var tio hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 52 procent i 1245 Broadway och 28 procent i 28&7. Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende inflyttade avtal uppgår till 44 procent i 1245 Broadway och till 24 procent i 28&7. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 30 juni 2023 till 13,1 miljoner USD motsvarande cirka 140 mkr, motsvarande 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 gällande dessa fastigheter och byggstart är planerad till tidigast 2024.

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

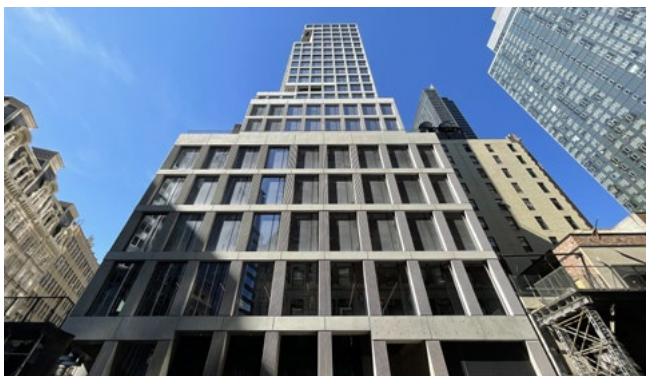
COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York ¹	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	9 216	17 582	1 917	468	224	24Q1
New York ¹	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	2 580	9 183	939	139	104	24Q1
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	4 240	342	68	34	23Q4
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	0	3 097	158	41	11	23Q4
Västerås	Loke 24	Ombyggnation fastighet, hyresgästanpassning för vårdcentral	4 634	7 014	160	5	9	23Q3
Stockholm	Nattskiftet 12&14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	152	28	6	24Q2
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	10 942	147	48	11	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	6 508	10 200	196	87	17	24Q2
Västerås	Mats 5	Ombyggnation fastighet	3 529	3 985	136	57	8	23Q3
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	74	8	24Q4
TOTALT			51 809	77 146	4 223	1 014	432	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 juni 2023.

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	50	83	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT			60	50	83	5 000	3 700		



1245 Broadway, New York

Pågående projekt. Exteriört färdigställt, inflyttning påbörjad parallellt med pågående hyresgästanpassningar.



28&7, New York

Pågående projekt. Exteriört färdigställt, inflyttning påbörjad parallellt med pågående hyresgästanpassningar.



Gustavsvik 13, Västerås

Projekt färdigställt under andra kvartalet 2023. Ombyggnation har genomförts för flera hyresgäster.



Örebro Entré, Örebro

Pågående projekt. Andra och sista etappen beräknas färdigställas under andra kvartalet 2024.



Loke 24, Västerås

Pågående projekt. Beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2023.



Furan 2, Nyköping

Pågående projekt. Beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2024.



Fyrislund 6:6, Uppsala

Pågående projekt, under namnet Research Hub, i Uppsala Business Park. Beräknas färdigställas under fjärde 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 regioner: Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Väst och Region Öst.

Region Stockholm Logistik och Region Stockholm tillsammans innefattar verksamheten i Stockholm, samt Uppsala och Västerås.

Region Väst består av städerna Göteborg, Malmö, Halmstad och Borås. Region Öst innefattar Nyköping, Norrköping, Linköping, Kalmar och Jönköping. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

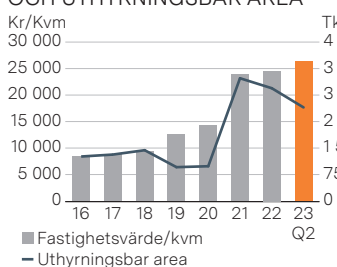
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Region Stockholm	919	866	-314	-335	605	531	66	61	285	363
Region Stockholm Logistik	240	310	-76	-92	164	218	68	70	91	116
Region Öst	442	430	-135	-138	307	292	69	68	165	232
Region Väst	407	428	-127	-137	280	291	69	68	109	179
Utland – Köpenhamn	162	144	-16	-7	146	137	90	95	13	10
Utland – New York	51	14	-10	-1	41	13	80	93	431	310
Totalt	2 221	2 192	-678	-710	1 543	1 482	69	68	1 094	1 210
Förvaltningsbestånd	2 082	2 082	-616	-632	1 466	1 450	70	70	446	699
Förädlingsbestånd	139	110	-62	-78	77	32	55	29	648	511
Totalt	2 221	2 192	-678	-710	1 543	1 482	69	68	1 094	1 210

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

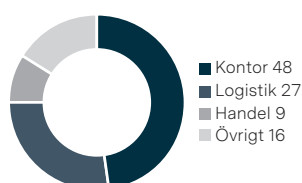
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 30 jun	2022 30 jun	2023 30 jun	2022 30 jun	2023 30 jun	2022 30 jun	2023 30 jun	2022 30 jun	2023 30 jun	2022 30 jun
Region Stockholm	97	108	29 200	30 788	2 114	1 995	86	86	971	1 010
Region Stockholm Logistik	56	94	4 853	9 567	378	653	93	94	251	483
Region Öst	98	129	10 942	12 507	926	957	91	89	696	820
Region Väst	103	133	9 747	13 124	827	958	88	87	582	810
Utland – Köpenhamn	8	10	8 007	7 978	300	293	93	95	141	159
Utland – New York ¹⁾	4	5	7 157	7 124	117	60	100	100	10	6
Totalt	366	479	69 906	81 088	4 662	4 916	89	89	2 651	3 288
Förvaltningsbestånd	333	439	58 532	69 811	4 274	4 613	90	90	2 458	3 103
Förädlingsbestånd	33	40	11 374	11 277	388	303	77	75	193	185
Totalt	366	479	69 906	81 088	4 662	4 916	89	89	2 651	3 288

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

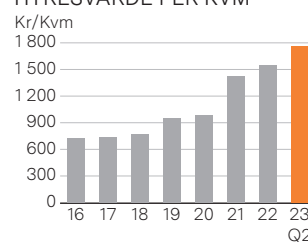
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE PER KVM



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 40 712 mkr (47 644). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 244 mkr (171), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 40 468 mkr (47 473).

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 50 mkr (350) respektive 9 969 mkr (11 418) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av ordagna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,3 år (3,3). Belåningsgraden uppgick till 55 procent (57).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2023 30 jun	2022 31 dec
Räntebärande skulder	40 468	47 473
Justering periodiserade låneomkostnader	244	171
Räntebärande tillgångar	-117	-122
Aktieinnehav	-6	-1 104
Likvida medel	-555	-979
Räntebärande nettoskuld	40 034	45 439

Obligationslån

Vid periodens utgång fanns i koncernen 9 969 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, varav 5 389 mkr är utestående.

Under perioden har två obligationslån om 484 respektive 700 mkr återbetalats. Utöver det har bolaget under perioden återköpt obligationer i andra löptider om totalt 265 mkr.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,3 procent (3,6).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 20 202 mkr (17 790), och räntetak för 1 664 mkr (9 679) vilket tillsammans motsvarar 54 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta innebär det att 56 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet -0,4–3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 1,5–2,5 procent. Den 30 juni 2023 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 1 196 mkr (1 290). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 136 mkr (615).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,4 år (1,9) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,0 ggr (2,8) och till 2,1 ggr under de senaste fyra kvartalen.

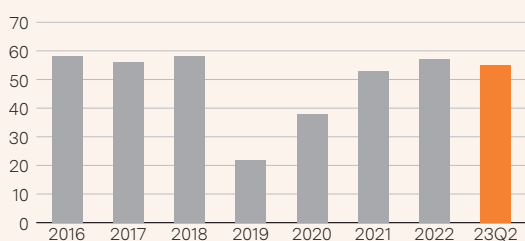
LIKVIDA MEDEL

Den 30 juni 2023 uppgick likvida medel till 555 mkr (979). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

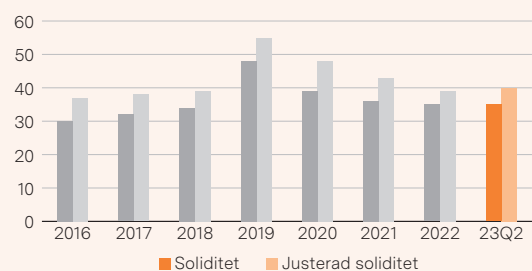
Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 3 747 mkr varav 2 918 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även finansiera pågående projekt.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 40 034 mkr (45 439).

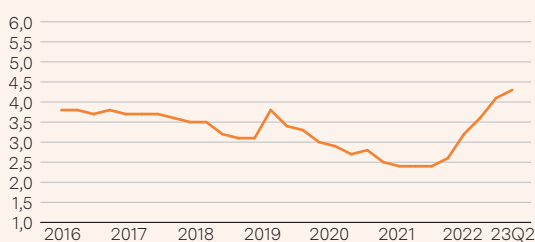
BELÅNINGSGRAD, %



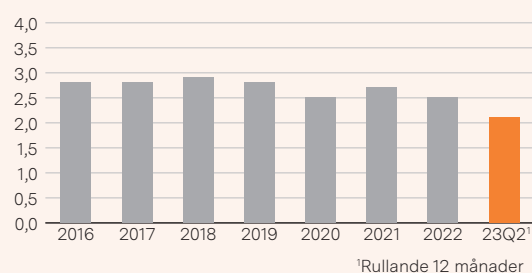
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RATING

Corem Property Group har en rating hos Scope som under juni uppdaterades till BBB- med negative outlook från stable outlook. Utöver det har även dotterbolaget Corem Kelly en rating som i juni bekräftades som BBB- med stable outlook.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 28 039 mkr (31 268) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 19,17 kr (22,17) 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 22,95 kr (26,42).

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som efter en step-up med 2 procentenheter i juni 2023 löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +8 procentenheters marginal.

Soliditet

Vid periodens utgång uppgick den justerade soliditeten till 40 procent (39) och soliditeten till 35 procent (34).

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

AKTIEINNEHAV

I januari sålde Corem sitt innehav i Castellum motsvarande 8,7 miljoner aktier till ett värde av 1 190 mkr. Försäljningen innebar en positiv resultateffekt i perioden med 90 mkr.

Corem äger 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 30 juni 2023 uppgick marknadsvärdet till 6 mkr.

Corems innehav i Klövern

Corem har, efter periodens utgång, avtalat om försäljning av 51 procent av aktierna i Klövern till Nrep. Affären möjliggör färdigställande av Klöverns projektportfölj om cirka 24 000 bostäder. Överlåtelsen är planerad till augusti 2023. I samband med transaktionens genom-

förande under tredje kvartalet kommer innehavet i Klövern omklassificeras från Andelar i intressebolag till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. I samband med överlåtelsen genomför Klövern en riktad nyemission om 1 mdkr där Nrep tecknar sig för aktier i Klövern. Nrep kommer därefter upp i 65 procents ägande i Klövern. Corems ägarandel kommer efter genomförd transaktion och första emission att uppgå till 17 procent. Affären innebär en likviditetseffekt för Corem, uppgående till 1,4 mdkr under 2023. Nrep åtar sig över tid att investera ytterligare totalt cirka 4 mdkr i Klövern genom riktade nyemissioner, i vilka Corem kommer ha möjlighet att delta för att behålla sin ägarandel.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 359 mkr (459).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 476 mkr (-712) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 546 mkr (-226).



Under juni arrangerades en av Sveriges största grustävlingar i tennis för ungdomar, Båstad Corem Open, där Corem är titelsponsor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt*	19 703	—	—	—	—
2023	105	9 470	7 505	1 535	1 965
2024	4 630	13 140	12 890	5 734	250
2025	4 490	10 985	10 485	2 700	500
2026	—	3 313	2 281	—	1 032
2027	1 304	341	341	—	—
Senare	10 480	7 210	7 210	—	—
Totalt	40 712	44 459	40 712	9 969	3 747

*Av här redovisad rörlig volym täcks 1 664 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2023-06-30*

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Icke-säkerställd MTN 203	Mar 2021	Sep 2023	Kelly	739	2,40
Grön Icke-säkerställd	Maj 2021	Nov 2023	Corem	796	2,50
Grön Icke-säkerställd MTN 201	Okt 2020	Apr 2024	Kelly	1 950	3,25
Grön Icke-säkerställd	Okt 2020	Apr 2024	Corem	1 434	3,50
Grön Icke-säkerställd	Jan 2022	Okt 2024	Corem	2 350	2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	Feb 2021	Feb 2025	Kelly	2 500	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	Kelly	200	3,50

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

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.

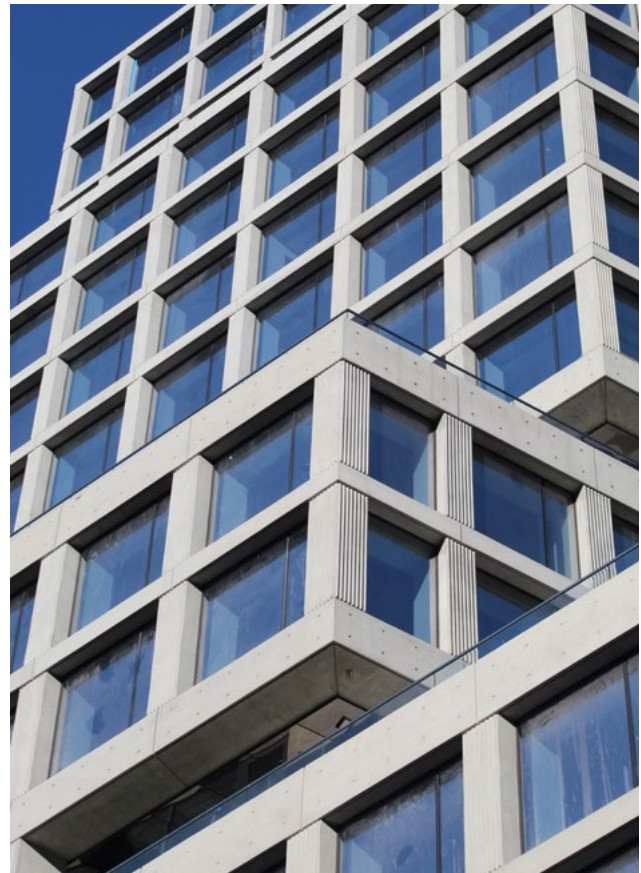
Den 30 juni 2023 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem återköpte inga egna aktier under det andra kvartalet. Per den 30 juni 2023 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 204 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

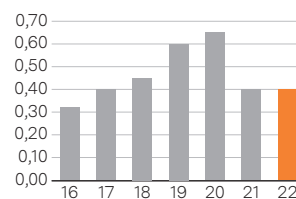
Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under första omvandlingsperioden 2023.



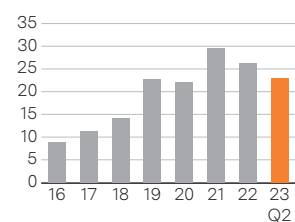
1245 Broadway, New York.

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2023	
Börsvärde	8,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	47 487
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	6,06 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	5,07 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	121,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	155,00 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 JUNI 2023

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 ¹	35 709	381 359	3 242	—	36,96	38,71
Gårdarike ¹	39 490	106 463	57	26	12,84	26,17
Handelsbanken fonder	—	69 112	99	—	6,09	3,61
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	42 395	—	—	3,73	2,21
State Street Bank & Trust Co	—	40 110	20	66	3,53	2,10
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	—	—	1,00	1,34
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	24 645	—	227	2,19	1,30
Avanza Pension	236	14 399	311	1 649	1,46	0,98
CBNY Norges Bank	—	17 700	—	—	1,56	0,92
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,90	0,89
AMF Tjänstepension AB	—	15 250	—	—	1,34	0,80
Prior & Nilsson	—	15 090	—	—	1,33	0,79
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,52	0,62
SEB Life International	1 110	383	35	9	0,14	0,60
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	—	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 693	230 719	3 662	10 437	22,47	18,36
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier ²	2 914	35 691	42	—	3,40	
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier, vilket justeras för med syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

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

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde 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 väsentlig påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2022.

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 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 30 juni 2023 fanns i koncernen 323 anställda. Av de anställda var 47 procent kvinnor.

RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker ligger inom värdeförändring på 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 års- och hållbarhetsredovisning för 2022.

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 35 mkr (5). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. 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, till ett belopp om 8 mkr (8).

UTDELNING

Under det första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,10 kronor per stamaktie av serie A och B, samt 5,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie, totalt 415 mkr, utbetalats.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Corem tecknade i juli, efter kvartalets utgång, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad avtal med fastighetsinvesteringen Nrep om försäljning av 51 procent av aktierna i Klövern för cirka 2,5 mdkr. Affären innebär en positiv likviditetseffekt uppgående till 1,4 mdkr. Överlåtelsen är planerad till augusti 2023. Affären innebär en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr vilken redovisas i kvartalet.

Avtal har tecknats om avyttring av totalt sju fastigheter, vilka har frånträd efter periodens utgång. Fastigheterna har ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 044 mkr.

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 14 juli 2023
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Christina Tillman
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Magnus Ugglå
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
VD och styrelseledamot

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån apr–jun	2022 3 mån apr–jun	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022/2023 Rullande 12 mån jul–jun	2022 12 mån jan–dec
Intäkter	1 049	1 093	2 221	2 192	4 520	4 491
Fastighetskostnader	-295	-338	-678	-710	-1 526	-1 558
Driftsöverskott	754	755	1 543	1 482	2 994	2 933
Central administration	-46	-47	-92	-94	-185	-187
Finansnetto	-354	-217	-741	-488	-1 324	-1 071
Förvaltningsresultat	354	491	710	900	1 485	1 675
Resultatandelar i intresseföretag	-1 178	-33	-1 075	-30	-1 907	-862
Värdeförändringar fastigheter	-1 406	-341	-2 911	741	-6 586	-2 934
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-30	-913	63	-1 014	-28	-1 105
Värdeförändringar derivat	136	615	-95	1 335	-55	1 375
Nedskrivning goodwill	-116	-255	-204	-310	-529	-635
Resultat före skatt	-2 240	-436	-3 512	1 622	-7 620	-2 486
Skatt	422	523	783	201	1 130	548
Periodens resultat	-1 818	87	-2 729	1 823	-6 490	-1 938
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 817	75	-2 713	1 784	-6 445	-1 948
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	12	-16	39	-45	10
	-1 818	87	-2 729	1 823	-6 490	-1 938

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån apr–jun	2022 3 mån apr–jun	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022/2023 Rullande 12 mån jul–jun	2022 12 mån jan–dec
Periodens resultat	-1 818	87	-2 729	1 823	-6 490	-1 938
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	372	575	373	699	616	942
Övrigt totalresultat efter skatt	372	575	373	699	616	942
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 446	662	-2 356	2 522	-5 874	-996
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 445	640	-2 340	2 473	-5 829	-1 016
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	22	-16	49	-45	20
	-1 446	662	-2 356	2 522	-5 874	-996
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-1,81	-0,04	-2,75	1,43	-6,43	-2,25
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 078 717	1 080 917	1 078 717	1 080 917	1 078 717	1 078 717
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 078 717	1 082 211	1 078 717	1 083 349	1 078 975	1 081 271
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
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	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	2 170	2 699	2 374
Förvaltningsfastigheter	69 906	81 088	78 387
Nyttjanderättstillgångar	1 604	996	1 623
Andelar i intresseföretag	2 311	4 257	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	1 258	5
Derivat	1 218	1 292	1 312
Övriga anläggningstillgångar	160	215	232
Summa anläggningstillgångar	77 375	91 805	87 348
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	257	135	206
Kortfristiga placeringar	—	—	1 099
Övriga omsättningstillgångar	1 258	1 239	1 230
Likvida medel	555	484	979
Summa omsättningstillgångar	2 070	1 858	3 514
SUMMA TILLGÅNGAR	79 445	93 663	90 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 039	34 835	31 268
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	27	516	43
Summa eget kapital	28 066	35 351	31 311
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25 957	36 896	32 745
Leasingskulder	1 604	996	1 623
Uppskjuten skatteskuld	6 755	7 915	7 562
Derivat	22	43	22
Övriga skulder	41	42	43
Summa långfristiga skulder	34 379	45 892	41 995
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 511	10 043	14 728
Övriga skulder	2 489	2 377	2 828
Summa kortfristiga skulder	17 000	12 420	17 556
Summa skulder	51 379	58 312	59 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 445	93 663	90 862

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån apr–jun	2022 3 mån apr–jun	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022/2023 Rullande 12 mån jul–jun	2022 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	754	755	1 543	1 482	2 994	2 933
Central administration	–46	–47	–92	–94	–185	–187
Avskrivningar mm	6	5	12	12	26	26
Erhållen ränta, utdelningar mm	5	18	8	20	47	59
Erlagd ränta mm	–333	–255	–680	–514	–1 223	–1 057
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	–20	–14	–38	–31	–70	–63
Betald inkomstskatt	–7	–3	–9	–7	–15	–13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	359	459	744	868	1 574	1 698
Förändring omsättningsfastigheter	–23	–54	–50	–71	–122	–143
Förändring av kortfristiga fordringar	–1	–72	–113	–43	68	138
Förändring av kortfristiga skulder	–305	57	–670	–188	57	539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	390	–89	566	1 577	2 232
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–542	–768	–1 094	–1 210	–2 787	–2 903
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	–80	—	–80	—	–80
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4 995	183	7 355	1 160	8 468	2 273
Avyttring av aktieinnehav	—	—	1 190	—	1 212	22
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	—	8	—	8	—	8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	–33	—	–119	–456	–575
Förändring övriga anläggningstillgångar	23	–22	30	–27	18	–39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 476	–712	7 481	–268	6 455	–1 294
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–208	–105	–415	–208	–834	–627
Hybridobligation, ränta	–31	–20	–59	–39	–107	–87
Återköp egna aktier	—	–43	—	–93	–28	–121
Upptagna lån	3 314	5 706	4 772	12 038	6 811	14 077
Amorterade lån	–7 621	–5 764	–12 122	–12 121	–13 826	–13 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–4 546	–226	–7 824	–423	–7 984	–583
Periodens kassaflöde	–40	–548	–432	–125	48	355
Likvida medel vid periodens början	587	987	979	571	484	571
Kursdifferens i likvida medel	8	45	8	38	23	53
Likvida medel vid periodens slut	555	484	555	484	555	979

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	31 268	43	31 311
Periodens totalresultat	–895	–15	–910
Hybridobligation	–28	—	–28
Eget kapital 2023-03-31	30 345	28	30 374
Periodens totalresultat	–1 445	–1	–1 446
Utdelning	–830	—	–830
Hybridobligation	–31	—	–31
Eget kapital 2023-06-30	28 039	27	28 066

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	272	272	559
Kostnad sålda tjänster	–182	–179	–372
Bruttoresultat	90	93	187
Central administration	–90	–94	–187
Rörelseresultat	0	–1	0
Resultat från andelar i koncernföretag	247	289	781
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	—	—	–426
Ränteintäkter och liknande resultatposter	100	115	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	–270	–259	–466
Resultat efter finansiella poster	77	145	89
Koncernbidrag, erhållna	—	—	117
Resultat före skatt	77	145	206
Skatt	35	27	–6
Periodens resultat	112	172	200

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	2	4
Maskiner och inventarier	7	8	8
Andelar i koncernföretag	22 686	22 230	22 686
Övriga finansiella anläggningstillgångar	—	1 706	—
Fordringar på koncernföretag	6 672	8 750	7 554
Uppskjuten skattefordran	35	33	—
Kortfristiga placeringar	—	—	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	29	40	47
Kassa och bank	111	22	54
SUMMA TILLGÅNGAR	29 545	32 791	31 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 247	22 965	22 965
Räntebärande skulder	6 295	8 851	7 981
Ej räntebärande skulder	1 003	975	597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 545	32 791	31 543

Nyckeltal

	2023 3 mån apr–jun	2022 3 mån apr–jun	2023 6 mån jan–jun	2022 6 mån jan–jun	2022 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	69 906	81 088	69 906	81 088	78 387
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,0	5,4	5,0	5,2
Hyresvärde, mkr	4 662	4 916	4 662	4 916	4 940
Uthyrningsbar area, kvm	2 650 578	3 288 266	2 650 578	3 288 266	3 194 535
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	83	81	83	83
Överskottsgrad, %	72	69	69	68	65
Antal förvaltningsfastigheter, st	366	479	366	479	458
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,7	3,9	3,7	3,9	3,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	–24,9	0,9	–18,3	10,5	–6,0
Justerad soliditet, %	40	42	40	42	39
Soliditet, %	35	37	35	37	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	40 034	45 118	40 034	45 118	45 439
Belåningsgrad, %	55	53	55	53	57
Belåningsgrad fastigheter, %	44	41	44	41	45
Räntetäckningsgrad	2,0	3,0	2,0	2,8	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,3	2,6	4,3	2,6	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,5	2,4	2,5	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	3,6	3,3	3,6	3,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,21	0,34	0,42	0,61	1,10
Resultat per stamaktie A och B, kr	–1,81	–0,04	–2,75	1,43	–2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	22,95	29,73	22,95	29,73	26,42
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	19,17	25,42	19,17	25,42	22,17
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	—	—	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	6,06	13,20	6,06	13,20	10,45
Aktiekurs per stamaktie B, kr	5,07	11,48	5,07	11,48	8,39
Aktiekurs per stamaktie D, kr	121,00	200,00	121,00	200,00	170,60
Aktiekurs per preferensaktie, kr	155,00	209,00	155,00	209,00	211,50
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 080 917	1 078 717	1 080 917	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 082 211	1 078 717	1 083 349	1 081 271
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

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.

Belåningsgrad

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 kontraktswärde 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 kontraktswärde 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 periodiserade låneomkostnader.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat 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 kontraktswärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari–september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	Februari 2024

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	29 september 2023
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	4 oktober 2023
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	29 december 2023
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	4 januari 2024
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	28 mars 2024
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	4 april 2024

KONTAKTPERSONER:

Rutger Arnhult, VD, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice 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 och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 juli 2023 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.