

Delårsrapport januari–september 2023

- » Intäkterna uppgick till 3 228 mkr (3 306)
- » Driftsöverskottet ökade till 2 250 mkr (2 233)
- » Finansnettot uppgick till –1 098 mkr (–747)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 016 mkr (1 346)
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –5 823 mkr (176)
- » Värdeförändringar på derivat uppgick till –81 mkr (1 458)
- » Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 076 mkr (–139)
- » Periodens resultat uppgick till –4 934 mkr (1 605), motsvarande –4,91 kr (1,11) per stamaktie av serie A och B
- » Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 90 mkr för perioden
- » Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 66 242 mkr (78 387)
- » Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick per till 20,37 kr (26,42)

Corem Property Group (publ)

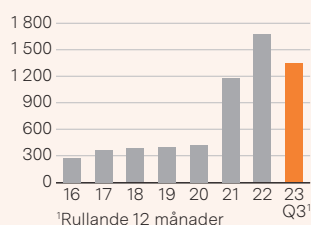
Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 361 förvaltningsfastigheter med 2 602 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 66 242 mkr. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

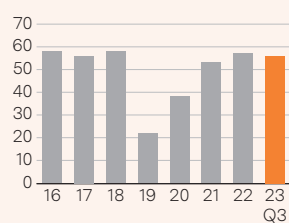
Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.



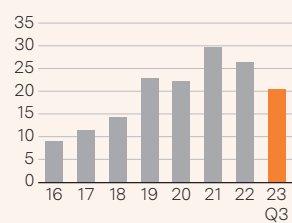
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



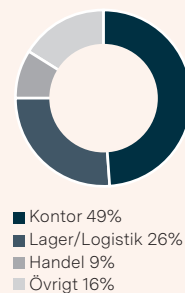
BELÄNINGSGRAD, %



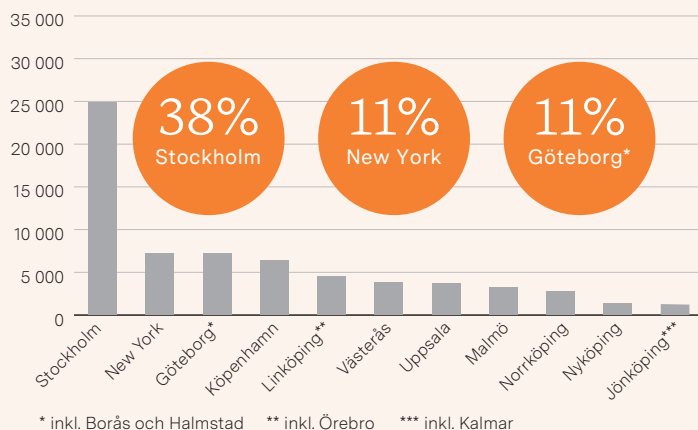
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE, MKR



* inkl. Borås och Halmstad

** inkl. Örebro

*** inkl. Kalmar

Januari–september 2023

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde totalt fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 105 mkr. Under niomånadersperioden har sammanlagt 97 fastigheter frånträtts, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9 190 mkr. Resultateffekt inklusive upplöst uppskjuten skatt uppgår till cirka 572 mkr.
- I augusti frånträdde Corem delar av sitt innehav i Klövern till Nrep och erhöU en likvid om 1,4 mdkr. Innehavet har, i och med delavyttringen i kvartalet, klassats om från Andelar i intresseföretag till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.
- I september återbetalade Corem en utestående obligation om 739 mkr vid förfall.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I oktober förtidsinlöste Corem ett obligationslån om 900 mkr varav 796 mkr var utestående.
- I oktober kommunicerades att Corem har fyra avsiktsförklaringar om avyttring av fastigheter till totalt underliggande fastighetsvärden om drygt 12 mdkr. Avsiktsförklaringarna har beaktats i rapporten.
- I oktober tecknades avtal avseende en av de fyra avsiktsförklaringarna, avseende avyttring av 24 fastigheter i Stockholm, Jönköping, Malmö och Norrköping, till ett underliggande fastighetsvärde om 1 160 mkr.

1 016

Förvaltningsresultat,
mkr

66 242

Förvaltningsfastigheter,
verkligt värde, mkr

4 617

Hyresvärde,
mkr

90

Nettouthyrning,
mkr

20,37

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2023 3 mån jul–sep	2022 3 mån jul–sep	2023 9 mån jan–sep	2022 9 mån jan–sep	2022/2023 Rullande 12 mån okt–sep	2022 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 007	1 114	3 228	3 306	4 413	4 491
Driftsöverskott, mkr	707	751	2 250	2 233	2 950	2 933
Förvaltningsresultat, mkr	306	446	1 016	1 346	1 345	1 675
Periodens resultat, mkr	–2 205	–218	–4 934	1 605	–8 477	–1 938
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–2,16	–0,32	–4,91	1,11	–8,28	–2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	20,37	29,93	20,37	29,93	20,37	26,42
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89	89
Överskottsgrad, %	70	67	70	68	67	65
Justerad soliditet, %	39	42	39	42	39	39
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,0	2,7	2,0	2,5
Belåningsgrad, %	56	54	56	54	56	57

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

Stark kärnaffär och hög transaktionsaktivitet med fokus på stärkta finanser

Vi fortsätter stärka våra finanser genom att minska skuldsättning, något som främst sker genom proaktiva fastighetstransaktioner. Samtidigt levererar vår kärnaffär mycket fina resultat och vi kan bland annat rapportera en positiv nettouthyrning om hela 40 miljoner kronor för kvartalet.

Corems år så här långt har präglas av proaktivt arbete med att förbättra vår framtida finansiella position, kombinerat med en mycket bra framdrift i förvaltning och färdigställandet av projekt. Vi kan därför summera ett gott kvartal, trots den oro om utvecklingen inom marknaden som finns omkring oss.

Stark kärnaffär

Vår kärnaffär står stark, med ett antal fina uthyrningar under kvartalet.

Bland annat etablerar sig Bahnhof hos oss i Kista, något som fortsätter bygga på områdets profil som teknikkuster. Vi har också kunnat kommunicera uthyrningar i Västberga med sitt starka logistikläge, och i Västerås har avtal tecknats med Aspia och Knightec. Förutom nyuthyrningar är det också generellt så att de allra flesta hyresgästerna väljer att förlänga sina hyresavtal när de löper ut. Även i New York fortsätter vi att fylla på med nya hyresgäster, nu senast med 1 Round-Table Partners i fastigheten 28&7.

Sammantaget visar vi en stark nettouthyrning, om 90 miljoner kronor sedan årsskiftet och hela 40 miljoner kronor under det senaste

kvartalet. Bakom den fina nettosiffran finns över 700 tecknade avtal med en bredd av hyresgäster, och ett sammanlagt årsvärde för de kontrakt som tecknats under året som uppgår till 368 miljoner kronor.

Även inom vår projektutveckling är aktiviteten fortsatt hög även om volymerna i år kommer att vara betydligt lägre än under fjolåret. För att nämna några har vi färdigställt nya lokaler för bland annat Coop, Systembolaget och Apoteket, och vi arbetar med att färdigställa lokaler för bland annat Riksbanken, Länsstyrelsen, Trafikverket, Academedia och Statens Service Center.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökar i perioden med 9 procent, även om driftsöverskottet på total nivå av naturliga skäl minskat i volym, till följd av genomförda avyttringar. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna, på grund av stigande marknadsräntor, och uppgick för perioden till 1 016 miljoner kronor.

Transaktioner som stärker oss

Vårt transaktionsarbete har varit ett viktigt verktyg i syfte att frigöra kapital. Sammantaget har vi sedan årsskiftet avyttrat eller avtalat om



Citygalleriorna Punkt och Gallerian i Västerås färdigställdes under det tredje kvartalet efter renoveringar och moderniseringar. I Punkt har hyresgästanpassningar gjorts för bland annat Coop och Systembolaget, och i Gallerian har bland annat en vårdcentral och Apoteket flyttat in i nya lokaler. Under tredje kvartalet tecknades två nya hyresavtal med Aspia och Knightec gällande kontorslokaler i Gallerian.



Fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan 33–35 i Stockholm håller på att färdigställas efter ombyggnation och modernisering. Fastigheten är fullt uthyrd, under fjärde kvartalet kommer Riksbanken och restaurangen AML att flytta in i lokalerna.

avyttring av tillgångar med sammanlagda underliggande marknadsvärden om drygt 13 miljarder kronor, inkluderat transaktioner fram tills idag. Dessa består i huvudsak av fastigheter, som står för cirka 10,5 miljarder och då inkluderar den avyttring om 24 fastigheter som slutfördes igår, men även avyttring av vårt innehav i Castellum och en del av vårt innehav i Klövern.

Under tredje kvartalet frånträdde vi fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 1,1 miljarder kronor, och vi har till dags dato avtal om försäljningar tecknade med frånträde efter periodens utgång om ytterligare 1,5 miljarder kronor.

Vi ser en fortsatt fungerande marknad för transaktioner. Förutom avtalade avyttringar har vi även nyligen kunnat kommunicera ytterligare några avsiktsförklaringar med seriösa parter. Inkluderat både avtalade affärer och de avsiktsförklaringar som nu finns har vi hittills under året tecknat mer än 25 olika affärer, med ett brett spektrum av köpare och fastighetstyper.

Sammanlagt stärker dessa avyttringar vår förmåga att hantera ränteläget och att lösa de obligationer vi har med förfall under 2024.

Minskat ägande i Klövern

Under kvartalet slutfördes affären där vi avyttrade en större del av vårt innehav i bostadsutvecklingsbolaget Klövern till Nrep. Det är positivt på många sätt. Affären säkerställer Klöverns framtida utveckling, vilket även är positivt för Corem då vi förblir en stor ägare. Samtidigt har vi genom affären frigjort likviditet uppgående till 1,4 miljarder.

Ränteläget påverkar värderingar

Liksom andra fastighetsbolag ser vi en fortsatt negativ trend i värdeutvecklingen på våra fastigheter, där värdena skrivits ned med 7 procent sedan årsskiftet. Totalt har vi sedan värderingarna var som högst under våren 2022 skrivit ned värdet på vårt bestånd med 12 procent. Värdeförändringen är främst driven av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering, men en positiv nettouthyrning och en stark driftsöverskottsutveckling bromsar den negativa värdeförändringen något. Det genomsnittliga avkastningskravet har

sedan årsskiftet ökat och uppgick vid kvartalets slut till 5,5 procent, vilket är 0,6 procentenheter högre än när värderingarna var som högst i slutet av Q1 2022.

Finansiell position och blick framåt

Vi fortsätter att stärka vår balansräkning genom amortering av bankkulder och lösen av obligationer. Genom de avyttringar vi gjort sedan årsskiftet har vi kunnat lösa samtliga obligationslån med förfall under 2023. Vi har i och med det kunnat minska den räntebärande skulden från 47,6 miljarder kronor vid årsskiftet till 39 miljarder kronor vid periodens utgång, bland annat genom att lösa in eller återköpa obligationer för 2,3 miljarder kronor. Om vi ser fram till idag är den siffran 3,1 miljarder kronor. Succesivt ökar vi andelen bankfinansiering och vi har stort fokus på att begränsa såväl ränterisk som likviditetsrisk. Att sänka vår belåningsgrad kommer att ha fortsatt hög prioritet.

Vi kommer att fortsätta minska portföljen till dess vi når en volym som ger oss bra stabilitet både i det rådande marknadsläget och sett framåt. Med en något mindre men fortsatt väl diversifierad och attraktiv portfölj både vad gäller bestånd och hyresgäster, en stark organisation med kompetenta och drivna medarbetare, står vi starka även i utmanande tider.

Rutger Arnhult, VD
Stockholm 26 oktober 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 juli–september och perioden avser januari–september.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 1 007 mkr (1 114) under det tredje kvartalet och 3 228 mkr (3 306) under perioden januari–september. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och nettoinflyttning, men minskade hänförligt till avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 10 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 300 mkr (363) under kvartalet och 978 mkr (1 073) under perioden, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 10 procent under perioden, främst beroende på ökade driftskostnader.

Centrala administrationskostnader uppgick till 44 mkr (46) under kvartalet och 136 mkr (140) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –357 mkr (–259) under kvartalet. För perioden uppgick finansnettot till –1 098 mkr (–747) varav de finansiella kostnaderna uppgick till 1 114 mkr (827). De högre finansiella kostnaderna beror på en högre genomsnittlig marknadsränta. Vid periodens slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,6 procent (3,6). Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansnettot med 57 mkr (47) för perioden. För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 707 mkr (751) under kvartalet och 2 250 mkr (2 233) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (67) under kvartalet och 70 procent (68) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 9 procent under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 306 mkr (446) under kvartalet och 1 016 mkr (1 346) under perioden.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 mkr (–109) under kvartalet och –1 076 mkr (–139) under perioden. I augusti frånträdde Corem, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad, 51 pro-

cent av aktierna i Klövern till Nrep till ett totalt värde om cirka 2,5 mdkr. Affären innebar för Corem en positiv likviditetseffekt om 1,4 mdkr, som erhöles under tredje kvartalet och en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr som redovisades under andra kvartalet.

I samband med frånträdet har kvarvarande innehav i Klövern omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till –5 823 mkr (176), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till –5 751 mkr och realiserade värdeförändringar till –72 mkr. För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 93 mkr (–1 091) under perioden. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till –81 mkr (1 458). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –392 mkr (–388). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

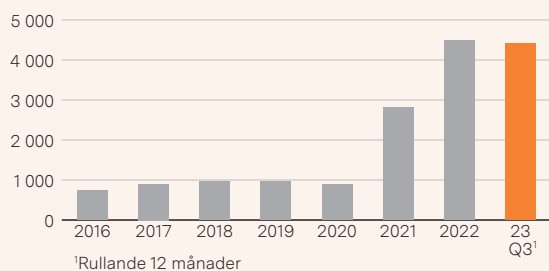
SKATT

Under perioden uppgick aktuell skatt till –46 mkr (–35). Uppskjuten skatt uppgick till 1 375 mkr (278), i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

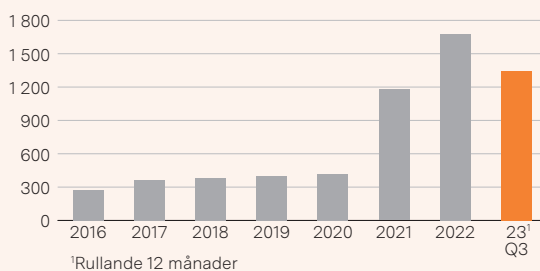
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 227 mkr (1 217) och avser valutaomräkningsdifferenser.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2023 av 361 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 2 602 tkvm och ett marknadsvärde om 66 242 mkr. Utöver det finns en fastighet (BRF-projekt) som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till –5 823 mkr (176), motsvarande –7 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde –5 751 mkr och realiserade värdeförändringar –72 mkr.

Värdet på förvaltningsfastigheterna har under det tredje kvartalet justerats ned hänförligt till högre avkastningskrav, samtidigt har positiv nettouthyrning gett en positiv påverkan. Av värdeförändringarna under perioden avser 66 procent beståndet i Sverige och 34 procent beståndet i Utland.

Per den 30 september 2023 är fastighetsbeståndet värderat med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,5 procent jämfört med 5,2 vid årsskiftet. Det är en ökning med 0,1 procentenheter under kvartalet och 0,3 procentenheter sedan årsskiftet. Sedan årsskiftet har fastighetsbeståndet värderats ned 7 procent. Totalt har värdet på fastighetsbeståndet skrivits ned 12 procent sedan värderingarna var som högst i slutet av Q1 2022.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Varje fastighet externvärderas minst en gång per år. Under kvartalet har Cushman & Wakefield och Savills anlitats som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingen. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning 2022.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden frånträdde 97 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 9 190 mkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt uppgår till cirka 572 mkr. Redovisad realiserad värdeförändring uppgår till –72 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Transaktioner under kvartalet

Under kvartalet frånträdde fem fastigheter.

I juli frånträdde fastigheten Kumlehusvej 1A utanför Köpenhamn till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 290 mkr.

I september frånträdde fastigheterna Brevduvan 20 och Dahlian 18 i Linköping till ett underliggande fastighetsvärde om 240 mkr.

I augusti frånträdde fastigheten Sicklaön 356:1 i Nacka och fastigheten Kungsängen 24:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 575 mkr.

Transaktioner efter periodens utgång

Avtal om försäljning har tecknats avseende totalt 31 fastigheter med underliggande fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr. Transaktionerna avser sex separata affärer, vilka samtliga har planerat frånträde under det fjärde kvartalet 2023.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 september 2023 hade Corem cirka 3 400 hyresgäster med cirka 6 000 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 4 090 mkr (4 417), hyresvärdet till 4 617 mkr (4 940) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 36 procent år 2027 eller senare. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,6 år (3,9).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 40 mkr (–42) under kvartalet och 90 mkr (–30) under perioden. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 108 mkr under kvartalet, där 44 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

För perioden uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 368 mkr, där 59 procent avser nya kunder.

Större uthyrningar

Under årets tredje kvartal tecknades ett flertal stora hyresavtal.

I New York har ett 5-årigt avtal tecknats med investmentbolaget 1 RoundTable Partners avseende 380 kvm i fastigheten 28&7 i New York. Inflyttning är planerad till det andra kvartalet 2024.

I Kista har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med Bahnhof avseende 1 565 kvm i fastigheten Gullfoss 3. Inflyttning är planerad till det första kvartalet 2024.

I Västerås har ett 5-årigt avtal tecknats med Aspia avseende 659 kvm samt ett 7-årigt avtal tecknats med Knightec avseende 948 kvm, båda med inflyttning i Gallerian. Aspia flyttade in under tredje kvartalet 2023 och Knightec kommer att flytta in under det fjärde kvartalet 2023.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

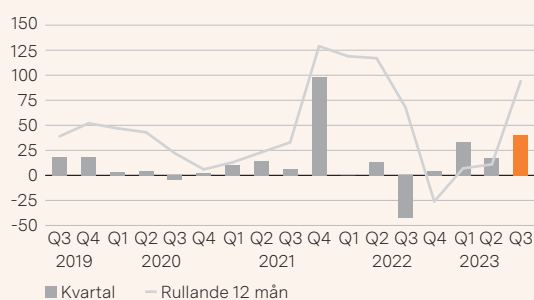
	Jan–sep 2023			2022
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	458	3 194 535	78 387	83 084
Förvärv	—	—	—	80
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	20 421	1 610	2 903
Avyttringar	–97	–612 698	–8 504	–2 329
Avyttring till Intressebolag Klövern AB	—	—	—	–4 374
Värdeförändringar, realiserade	—	—	–5 751	–2 565
Valutakursomräkning	—	—	500	1 588
Totalt periodens utgång	361	2 602 258	66 242	78 387

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN–SEP 2023

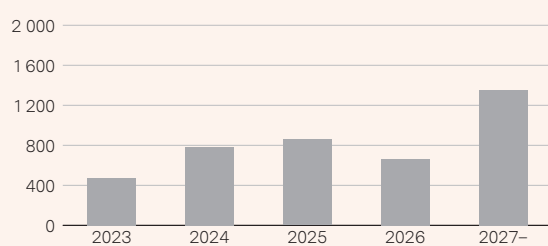
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Åldermannen 25	Kalmar	Kalmar	Handel	—	8 548
Q1	Kabeln 1	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	—	4 887
Q1	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	11 158
Q1	Jordbromalm 5:2 & 5:3	Stockholm	Haninge	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
Q3	Sicklaön 356:1	Stockholm	Nacka	Handel	—	11 348
Q3	Kungsängen 24:3	Uppsala	Uppsala	Handel	—	6 361
Q3	Brevduvan 20	Linköping	Linköping	Kontor	—	4 211
Q3	Dahlian 18	Linköping	Linköping	Handel	—	4 686
Q3	Kumlehusvej 1A	Köpenhamn	Roskilde	Lager/Logistik	—	23 711
TOTALT KVM					—	612 698

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



PROJEKTUTVECKLING

Corems projektutveckling sker främst i samband med nyuthyrningar och för att anpassa och modernisera lokaler och fastigheter i syfte att öka hyresvärdet. När det gäller större projekt som nybyggnation och större ombyggnationer prioriterar Corem i det rådande marknadsläget slutförande av byggstartade projekt.

Under perioden investerades 1 610 mkr (1 959) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 30 september 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 193 mkr (2 389). Per 30 september pågick totalt sex projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgår till 65 procent. Projekten omfattar 51 461 kvm och har en återstående investering om 755 mkr.

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 av de totalt 60 har inte säljstartats. Inflyttning beräknas påbörjas under det fjärde kvartalet 2023.

Kommersiella projekt i Sverige

I Västerås har ombyggnation av två citygallerior färdigställts under det tredje kvartalet. I gallerian Punkt har hyresgästanpassningar gjorts för bland annat Coop och Systembolaget som flyttade in under kvartalet. I Gallerian har en vårdcentral och Apoteket tillträtt sina nya lokaler. Två nya hyresavtal tecknades under kvartalet med Aspia och Knightec gällande kontorslokaler i Gallerian.

I Uppsala Business Park har ett nytt avancerat labbhus uppförts under namnet Research Hub, som vänder sig till små och medelstora forskningsbolag. Projektet färdigställdes under det tredje kvartalet.

I centrala Stockholm pågår hyresgästanpassning av fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan, vilken är fullt uthyrd. Sveriges Riksbank samt restaurangen AMI flyttar in under fjärde kvartalet 2023.

I Västberga i södra Stockholm pågår projekt i fastigheterna Nattskiftet 12 och 14. Ett nytt parkeringshus med fyra våningar i Nattskiftet 12 färdigställs, och i Nattskiftet 14 renoveras kontorslokaler.

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.

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.

Kommersiella projekt i New York

Corem äger fyra projektfastigheter på Manhattan i New York. Projekten 1245 Broadway och 28&7 närmar sig färdigställande och avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader. Båda projekten är färdigställda exteriört och interiört pågår hyresgästanpassningar i takt med uthyrning.

Per den 30 september var tolv hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 57 procent i 1245 Broadway och 31 procent i 28&7. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 30 september 2023 till 13,6 miljoner USD motsvarande cirka 150 mkr, vilket motsvarar cirka 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 och byggstart är planerad till tidigast 2024.

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

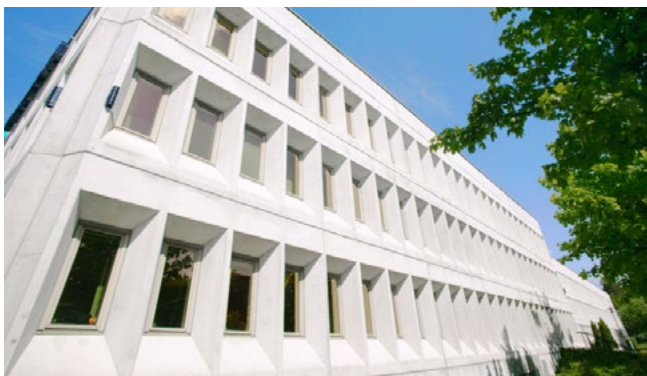
COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹	Nybyggnation kontorslokaler	9 711	17 115	1 936	408	224	24Q2
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	2 792	9 003	960	150	102	24Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	4 240	344	45	34	23Q4
Stockholm	Nattskiftet 12 & 14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	153	25	6	24Q2
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	6 508	10 200	198	58	17	24Q2
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	69	8	24Q4
TOTALT			33 411	51 461	3 668	755	391	

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



Gullfoss 3, Kista

Uthyrning. I Kista har ett 10-årigt avtal tecknats med Bahnhof avseende cirka 1 600 kvm. Inflyttning är planerad till det första kvartalet 2024.



Storsätra 1, Stockholm

Uthyrning. I Sättra, Stockholm, har ett 5-årigt avtal tecknats med Secub om cirka 900 kvm med inflyttning under det tredje kvartalet.



Orgelpipan 4, Stockholm

Pågående projekt. Klarabergsgatan 33–35. Riksbanken och restaurang AMI flyttar in under fjärde kvartalet 2023.



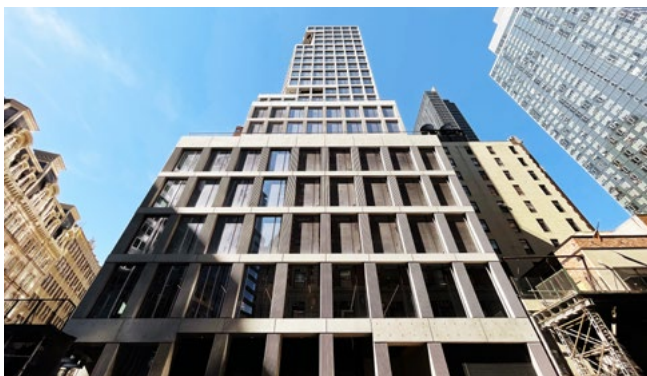
Örebro Entré, Örebro

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



Furan 2, Nyköping

Pågående projekt. Återuppbyggnad av en skola som beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2024.



1245 Broadway, New York

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



28&7, New York

Uthyrning i pågående projekt. Under tredje kvartalet har ett 5-årigt avtal tecknats med 1 RoundTable Partners avseende 380 kvm. Inflyttning är planerad till det andra kvartalet 2024.

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.

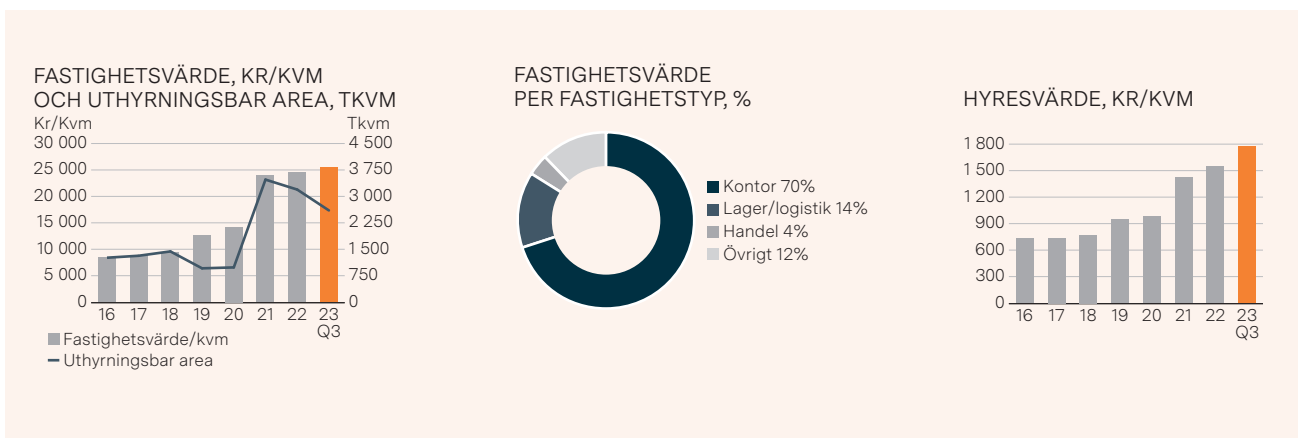
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Region Stockholm	1 372	1 304	-473	-502	899	802	66	62	422	615
Region Stockholm Logistik	317	472	-93	-137	224	335	71	71	123	221
Region Öst	648	644	-191	-203	457	441	71	69	227	342
Region Väst	582	638	-180	-208	402	430	69	67	138	281
Utland – Köpenhamn	232	215	-24	-11	208	204	90	95	28	15
Utland – New York	77	33	-17	-12	60	21	78	64	672	485
Totalt	3 228	3 306	-978	-1 073	2 250	2 233	70	68	1 610	1 959
Förvaltningsbestånd	3 027	3 142	-886	-964	2 141	2 178	71	69	592	1 102
Förädlingsbestånd	201	164	-92	-109	109	55	54	34	1 018	857
Totalt	3 228	3 306	-978	-1 073	2 250	2 233	70	68	1 610	1 959

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 30 sep	2022 30 sep	2023 30 sep	2022 30 sep	2023 30 sep	2022 30 sep	2023 30 sep	2022 30 sep	2023 30 sep	2022 30 sep
Region Stockholm	96	108	28 107	30 990	2 117	2 025	86	85	966	1 010
Region Stockholm Logistik	55	94	4 324	9 555	357	661	94	95	239	483
Region Öst	96	123	10 576	11 858	894	931	92	89	687	788
Region Väst	103	133	9 613	13 058	838	963	87	89	582	812
Utland – Köpenhamn	7	10	6 430	8 145	290	292	90	95	117	159
Utland – New York ¹⁾	4	5	7 192	7 877	121	62	100	100	11	6
Totalt	361	473	66 242	81 483	4 617	4 934	89	89	2 602	3 258
Förvaltningsbestånd	327	433	54 979	68 876	4 230	4 617	89	90	2 405	3 063
Förädlingsbestånd	34	40	11 263	12 607	388	317	80	74	198	195
Totalt	361	473	66 242	81 483	4 617	4 934	89	89	2 602	3 258

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



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 39 034 mkr (47 644). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 285 mkr (171), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 38 749 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 9 131 mkr (11 418) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odagna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,3 år (3,3). Belåningsgraden uppgick till 56 procent (57).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2023 30 sep	2022 31 dec
Räntebärande skulder	38 749	47 473
Justering periodiserade låneomkostnader	285	171
Räntebärande tillgångar	-48	-122
Aktieinnehav	-14	-1 104
Likvida medel	-644	-979
Räntebärande nettoskuld	38 328	45 439

Obligationslån

Vid periodens utgång fanns i koncernen 9 131 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 4 600 mkr är utestående.

Under kvartalet har ett obligationslån om 739 mkr återbetalats. Utöver det har bolaget under kvartalet återköpt obligationer i andra löptider om totalt 99 mkr.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 september 2023 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,6 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 1 693 mkr (9 679) vilket tillsammans motsvarar 56 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta innebär det att 58 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet -0,4–3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 1,5–4,5 procent. Den 30 september 2023 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 1 222 mkr (1 290). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 14 mkr (123) och under perioden -81 mkr (1 458).

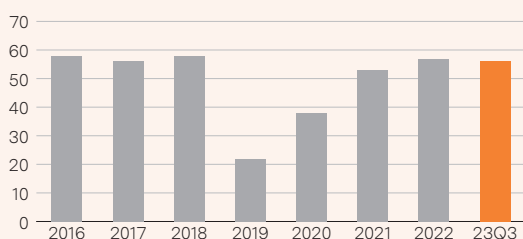
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,3 år (1,9) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,0 ggr (2,7) och till 2,0 ggr under de senaste fyra kvartalen.

LIKVIDA MEDEL

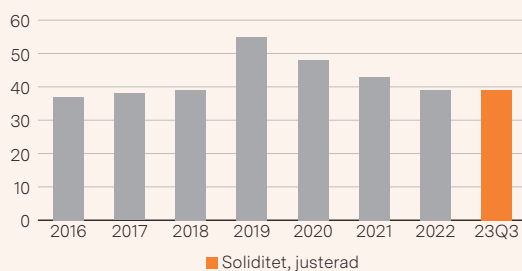
Den 30 september 2023 uppgick likvida medel till 644 mkr (979). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 2 966 mkr varav 2 658 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 38 328 mkr (45 439).

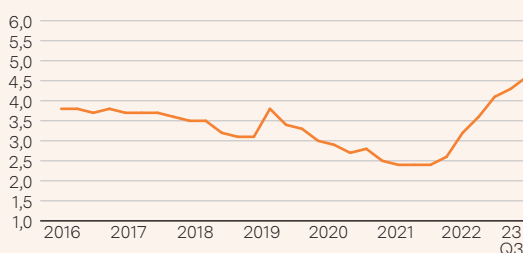
BELÅNINGSGRAD, %



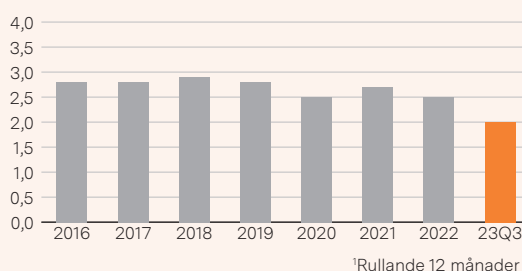
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹Rullande 12 månader

RATING

Corem Property Group har en rating hos Scope enligt kreditbetyget BBB- med negativa utsikter. Utöver det har även dotterbolaget Corem Kelly en rating enligt kreditbetyget BBB- med stabila utsikter.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 25 666 mkr (31 268) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 16,97 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 20,37 kr (26,42).

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +8 procentenheters marginal.

Soliditet

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

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

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 331 mkr (459) och 1 075 mkr (1 327) under perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 528 mkr (–680) under kvartalet och 9 009 mkr (–948) under perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 869 mkr (–20) under kvartalet och –9 693 mkr (–443) under perioden.

AKTIEINNEHAV

Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern uppgick till 1 340 mkr vid periodens slut och klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Innehavet har under kvartalet omklassificerats från Andelar i intressebolag.

I augusti sålde Corem, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad, 51 procent av aktierna i Klövern till Nrep till ett totalt värde om cirka 2,5 mdkr. Försäljningen innebar för Corem en positiv likviditetseffekt om 1,4 mdkr, som erhöles under tredje kvartalet och en negativ resultatseffekt om cirka 1 mdkr, som redovisades under andra kvartalet.

Affären innebär att Nrep åtar sig över tid att investera genom riktade nyemissioner vilket tillsammans med sedvanlig extern finansiering möjliggör färdigställande av Klöverns projektportfölj om cirka 18 000 bostäder. Nreps ägande i Klövern kommer att uppgå till 65 procent efter genomförd transaktion och första emission om 1 mdkr. Corems ägarandel kommer efter det att uppgå till 17 procent. Ägarna kommer därefter att erbjudas möjlighet att behålla sin ägarandel genom att delta i framtida emissioner.

Övriga innehav

I januari sålde Corem sitt innehav i Castellum till ett värde av 1 190 mkr. Försäljningen innebar en positiv resultatseffekt i perioden med 90 mkr.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt ¹	18 247	—	—	—	—
2023 ²	—	3 335	2 953	796	382
2024	4 585	13 805	12 921	5 635	884
2025	4 490	13 321	12 821	2 700	500
2026	—	3 719	2 519	—	1 200
2027	1 304	341	341	—	—
Senare	10 408	7 479	7 479	—	—
Totalt	39 034	42 000	39 034	9 131	2 966

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 693 mkr av räntetak.

2) Krediter motsvarande ett belopp om 3 015 mkr har efter kvartalets utgång refinansierats eller återbetalats.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2023-09-30¹

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Grön Icke-säkerställd ²	maj-21	nov-23	Corem	796	2,50
Grön Icke-säkerställd MTN 201	okt-20	apr-24	Kelly	1 900	3,25
Grön Icke-säkerställd	okt-20	apr-24	Corem	1 385	3,50
Grön Icke-säkerställd	jan-22	okt-24	Corem	2 350	2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	feb-21	feb-25	Kelly	2 500	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	mar-21	sep-25	Kelly	200	3,50

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

2) Obligationslån med förfall i november 2023 förtidsinlöstes om hela utestående belopp om 796 mkr i början på oktober 2023.

Aktien och ägare

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Den 30 september 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 tredje kvartalet. Per den 30 september 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 242 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 varken under första eller andra omvandlingsperioden 2023.

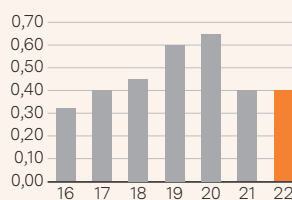


Fastigheten Helgafjäll 2 i Kista, Stockholm.

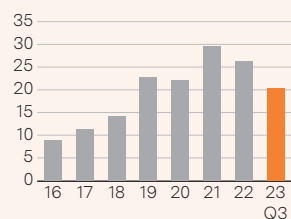
AKTIEFAKTA, 30 SEP 2023

Börsvärde	10,2 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	47 091
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	6,68 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	6,06 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	157,40 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	178,00 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



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



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 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	35 799	388 987	3 274	0	37,64	39,16
Gårdarika ¹	39 393	100 763	62	19	12,33	25,82
Handelsbanken fonder	0	77 219	97	0	6,80	4,04
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	42 395	0	0	3,73	2,21
State Street Bank & Trust Co	0	40 340	14	102	3,56	2,11
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	0	0	1,00	1,34
JP Morgan Chase Bank N.A.	0	25 378	0	227	2,25	1,34
Avanza Pension	233	14 942	319	1 677	1,51	1,01
CBNY Norges Bank	0	18 100	0	0	1,59	0,94
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	0	0	0,90	0,89
AMF TJÄNSTPENSION AB	0	15 930	0	0	1,40	0,83
Prior & Nilsson	0	14 900	0	0	1,31	0,78
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	0	0	0,52	0,62
SEB Life International	1 110	507	35	10	0,15	0,61
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	0	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 703	218 163	3 625	10 380	21,36	17,70
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier ²	2 914	35 691	42	0	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, som är noterade på en marknadsplats, värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin medan innehavet i Klövern AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klövern AB värderas enligt diskonterade kassaflöden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon väsentlig påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 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

dessas inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad. Hållbarhetsdata rapporteras på helårsbasis.

MEDARBETARE

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

Vid periodens utgång fanns i koncernen 315 anställda. Av de anställda var 47 procent kvinnor. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

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 43 mkr (21). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Corem har vidare ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen, med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr. Därutöver har Corem-koncernen köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 13 mkr (9) under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av försäljning av förvaltningstjänster åt koncernens dotterbolag samt strategisk ledning och administration för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Nettoomsättningen uppgick till 402 mkr (413). Periodens resultat uppgick till 107 mkr (133). Räntebärande skulder uppgick till 7 743 mkr (7 981) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

UTDELNING

Under det första, andra och tredje 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 622 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I oktober förtidsinlöste Corem ett obligationslån om 900 mkr varav 796 mkr var utestående.

I oktober tecknade Corem fyra separata avsiktsförklaringar om avyttring av fastigheter, till underliggande fastighetsvärden om sammanlagt drygt 12 mdkr. Fastigheterna är belägna i Sverige och Danmark, och utgörs till största del av kontor. Vid överenskomna försäljningar beräknas det första frånträdet ske i slutet av november medan det sista beräknas till under april 2024.

I oktober tecknades avtal avseende en av de fyra avsiktsförklaringarna, avseende avyttring av 24 fastigheter i Stockholm, Jönköping, Malmö och Norrköping, till ett underliggande fastighetsvärde om 1 160 mkr.

Stockholm den 26 oktober 2023

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av Corems revisor.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 26 oktober 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022/2023 Rullande 12 mån okt-sep	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	1 007	1 114	3 228	3 306	4 413	4 491
Fastighetskostnader	-300	-363	-978	-1 073	-1 463	-1 558
Driftsöverskott	707	751	2 250	2 233	2 950	2 933
Central administration	-44	-46	-136	-140	-183	-187
Finansnetto	-357	-259	-1 098	-747	-1 422	-1 071
Förvaltningsresultat	306	446	1 016	1 346	1 345	1 675
Resultatandelar i intresseföretag	-1	-109	-1 076	-139	-1 799	-862
Värdeförändringar fastigheter	-2 912	-565	-5 823	176	-8 933	-2 934
Värdeförändringar finansiella tillgångar	30	-77	93	-1 091	79	-1 105
Värdeförändringar derivat	14	123	-81	1 458	-164	1 375
Nedskrivning goodwill	-188	-78	-392	-388	-639	-635
Resultat före skatt	-2 751	-260	-6 263	1 362	-10 111	-2 486
Skatt	546	42	1 329	243	1 634	548
Periodens resultat	-2 205	-218	-4 934	1 605	-8 477	-1 938
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-2 189	-219	-4 902	1 565	-8 415	-1 948
Innehav utan bestämmande inflytande	-16	1	-32	40	-62	10
	-2 205	-218	-4 934	1 605	-8 477	-1 938

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022/2023 Rullande 12 mån okt-sep	2022 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-2 205	-218	-4 934	1 605	-8 477	-1 938
Övrigt totalresultat						
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-146	518	227	1 217	-48	942
Övrigt totalresultat efter skatt	-146	518	227	1 217	-48	942
PERIODENS TOTALRESULTAT	-2 351	300	-4 707	2 822	-8 525	-996
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-2 335	299	-4 675	2 772	-8 463	-1 016
Innehav utan bestämmande inflytande	-16	1	-32	50	-62	20
	-2 351	300	-4 707	2 822	-8 525	-996
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-2,16	-0,32	-4,91	1,11	-8,28	-2,25
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 078 717	1 079 738	1 078 717	1 082 132	1 078 717	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 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 982	2 620	2 374
Förvaltningsfastigheter	66 242	81 483	78 387
Nyttjanderättstillgångar	1 604	995	1 623
Andelar i intresseföretag	0	4 143	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 354	1 177	5
Derivat	1 232	1 396	1 312
Övriga anläggningstillgångar	152	175	232
Summa anläggningstillgångar	72 566	91 989	87 348
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	269	155	206
Kortfristiga placeringar	—	—	1 099
Övriga omsättningstillgångar	1 072	1 282	1 230
Likvida medel	644	374	979
Summa omsättningstillgångar	1 985	1 811	3 514
SUMMA TILLGÅNGAR	74 551	93 800	90 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 666	35 081	31 268
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	11	73	43
Summa eget kapital	25 677	35 154	31 311
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	24 933	35 841	32 745
Leasingskulder	1 604	995	1 623
Uppskjuten skatteskuld	6 183	7 866	7 562
Derivat	10	23	22
Övriga skulder	41	44	43
Summa långfristiga skulder	32 771	44 769	41 995
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 816	11 612	14 728
Övriga skulder	2 287	2 265	2 828
Summa kortfristiga skulder	16 103	13 877	17 556
Summa skulder	48 874	58 646	59 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 551	93 800	90 862

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022/2023 Rullande 12 mån okt-sep	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	707	751	2 250	2 233	2 950	2 933
Central administration	-44	-46	-136	-140	-183	-187
Avskrivningar mm	6	8	18	20	24	26
Erhållen ränta, utdelningar mm	12	19	20	39	40	59
Erlagd ränta mm	-332	-254	-1 012	-768	-1 301	-1 057
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-19	-16	-57	-47	-73	-63
Betald inkomstskatt	1	-3	-8	-10	-11	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	331	459	1 075	1 327	1 446	1 698
Förändring omsättningsfastigheter	-13	-20	-63	-91	-115	-143
Förändring av kortfristiga fordringar	229	110	116	67	187	138
Förändring av kortfristiga skulder	-111	26	-781	-162	-80	539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	436	575	347	1 141	1 438	2 232
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-516	-749	-1 610	-1 959	-2 554	-2 903
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	—	-80	—	-80
Avyttring av förvaltningsfastigheter	690	526	8 045	1 686	8 632	2 273
Avyttring av aktieinnehav	—	—	1 190	—	1 212	22
Förändring av andelar i intressebolag	1 353	—	1 383	—	1 383	—
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	—	—	—	8	—	8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	-456	—	-575	—	-575
Förändring övriga anläggningstillgångar	1	-1	1	-28	-10	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 528	-680	9 009	-948	8 663	-1 294
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-207	-211	-622	-419	-830	-627
Hybridobligation, ränta	-39	-23	-98	-62	-123	-87
Återköp egna aktier	—	-28	—	-121	—	-121
Upptagna lån	3 504	1 282	8 276	13 320	9 033	14 077
Amorterade lån	-5 127	-1 040	-17 249	-13 161	-17 913	-13 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 869	-20	-9 693	-443	-9 833	-583
Periodens kassaflöde	95	-125	-337	-250	268	355
Likvida medel vid periodens början	555	484	979	571	374	571
Kursdifferens i likvida medel	-6	15	2	53	2	53
Likvida medel vid periodens slut	644	374	644	374	644	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	-2 340	-16	-2 356
Utdelning	-830	—	-830
Hybridobligation	-59	—	-59
Eget kapital 2023-06-30	28 039	27	28 066
Periodens totalresultat	-2 335	-16	-2 351
Hybridobligation	-39	—	-39
Eget kapital 2023-09-30	25 666	11	25 677

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	402	413	559
Kostnad sålda tjänster	-268	-274	-372
Bruttoresultat	134	139	187
Central administration	-134	-140	-187
Rörelseresultat	0	-1	0
Resultat från andelar i koncernföretag	329	369	781
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	—	50	-426
Ränteutgifter och liknande resultatposter	169	133	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	-391	-464	-466
Resultat efter finansiella poster	107	88	89
Koncernbidrag, erhållna	—	—	117
Resultat före skatt	107	88	206
Skatt	0	45	-6
Periodens resultat	107	133	200

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	2	4
Maskiner och inventarier	6	9	8
Andelar i koncernföretag	22 686	22 686	22 686
Övriga finansiella anläggningstillgångar	—	1 706	—
Fordringar på koncernföretag	7 913	7 624	7 554
Uppskjuten skattefordran	0	51	—
Kortfristiga placeringar	—	—	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	25	50	47
Kassa och bank	156	7	54
SUMMA TILLGÅNGAR	30 792	32 135	31 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 242	22 898	22 965
Räntebärande skulder	7 743	8 447	7 981
Ej räntebärande skulder	807	790	597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 792	32 135	31 543

Nyckeltal

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	66 242	81 483	66 242	81 483	78 387
Direktavkastningskrav värdering, %	5,5	5,0	5,5	5,0	5,2
Hyresvärde, mkr	4 617	4 934	4 617	4 934	4 940
Uthyrningsbar area, kvm	2 602 258	3 257 990	2 602 258	3 257 990	3 194 535
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	83	80	83	83
Överskottsgrad, %	70	67	70	68	65
Antal förvaltningsfastigheter, st	361	473	361	473	458
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,6	3,9	3,6	3,9	3,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-31,3	-2,5	-23,0	6,1	-6,0
Justerad soliditet, %	39	42	39	42	39
Soliditet, %	34	37	34	37	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	38 328	45 956	38 328	45 956	45 439
Belåningsgrad, %	56	54	56	54	57
Belåningsgrad fastigheter, %	45	42	45	42	45
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,0	2,7	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,6	3,2	4,6	3,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	2,2	2,3	2,2	1,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	3,5	3,3	3,5	3,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,16	0,30	0,57	0,91	1,10
Resultat per stamaktie A och B, kr	-2,16	-0,32	-4,91	1,11	-2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	20,37	29,93	20,37	29,93	26,42
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	16,97	25,70	16,97	25,70	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	6,68	10,40	6,68	10,40	10,45
Aktiekurs per stamaktie B, kr	6,06	8,38	6,06	8,38	8,39
Aktiekurs per stamaktie D, kr	157,40	196,40	157,40	196,40	170,60
Aktiekurs per preferensaktie, kr	178,00	214,00	178,00	214,00	211,50
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 079 738	1 078 717	1 082 132	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, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt 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

Bokslutskommuniké 2023	21 februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	Vecka 13 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	23 april 2024
Årsstämma 2024	23 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	12 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	24 oktober 2024

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 oktober 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.