

Bokslutskommuniké januari–december 2023

Fastigheter för *framtiden*.

corem)

Corem Property Group (publ)

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter.

Fastigheterna förvaltas lokalt i egen regi – med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter.



326

Förvaltningsfastigheter

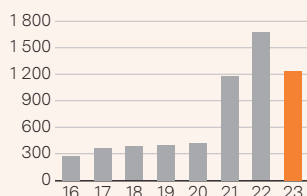
58 033

Förvaltningsfastigheter, verkligt värde, mkr

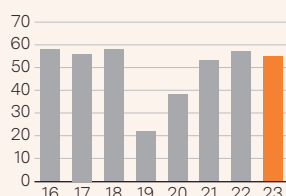
2 428

Uthyrningsbar area, tkvm

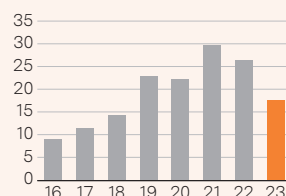
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



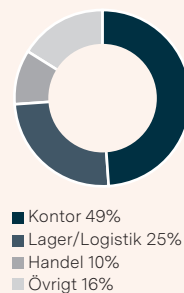
BELÄNINGSGRAD, %



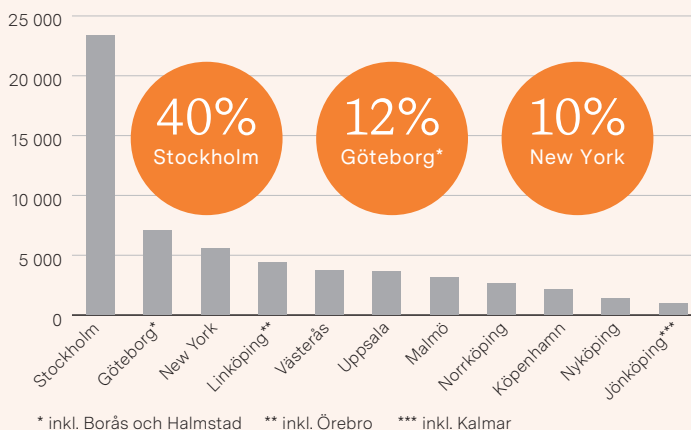
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE, MKR



* inkl. Borås och Halmstad

** inkl. Örebro

*** inkl. Kalmar

Januari–december 2023

- Intäkterna uppgick till 4 244 mkr (4 491)
- Driftsöverskottet uppgick till 2 882 mkr (2 933)
- Finansnettot uppgick till –1 464 mkr (–1 071)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 239 mkr (1 675)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –8 476 mkr (–2 934)
- Värdeförändringar på derivat uppgick till –1 000 mkr (1 375)
- Resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 076 mkr (–862)
- Nettouthyrningen var positiv, och uppgick till 83 mkr för året
- Periodens resultat uppgick till –7 999 mkr (–1 938), motsvarande –7,88 kr (–2,25) per stamaktie av serie A och B
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 58 033 mkr (78 387)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 17,57 kr (26,42)
- Under året frånträdde 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 14,6 mdkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,025 kr (0,10) kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 (5,00) kr.

1 239

Förvaltningsresultat,
mkr

4 322

Hyresvärde,
mkr

83

Nettouthyrning,
mkr

17,57

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 35 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.
- Under kvartalet återbetalades ett obligationslån om 796 mkr. Utöver det återköpte bolaget under kvartalet obligationer i andra löptider om totalt 107 mkr.
- Under kvartalet minskade räntebärande skulder med 5,4 mdkr.
- Under december erhöll Corem en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings som bekräftar kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.
- Under kvartalet tecknades ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Corem emitterade icke säkerställda gröna obligationer om 1 mdkr i januari 2024 och om 0,1 mdkr i februari 2024. Obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 mdkr, har en löptid om 2,25 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 7 maj 2026.
- Efter periodens utgång har obligationer till ett värde av 849 mkr återköpts.
- Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende sex fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1,6 mdkr.
- I februari tecknades ytterligare ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

	2023 3 mån okt–dec	2022 3 mån okt–dec	2023 12 mån jan–dec	2022 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 016	1 185	4 244	4 491
Driftsöverskott, mkr	632	700	2 882	2 933
Förvaltningsresultat, mkr	223	329	1 239	1 675
Periodens resultat, mkr	–3 065	–3 543	–7 999	–1 938
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–2,97	–3,37	–7,88	–2,25
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	17,57	26,42	17,57	26,42
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89	87	89
Överskottsgrad, %	62	59	68	65
Justerad soliditet, %	41	39	41	39
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,9	2,5
Belåningsgrad, %	55	57	55	57

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

Ett transaktionsintensivt år med fokus på de finansiella nyckeltalen

Genom vårt proaktiva transaktionsarbete kunde vi under årets sista kvartal fortsätta stärka balansräkningen genom att successivt minska skuldsättningen. Samtidigt är vår kärnaffär, med fokus på uthyrning och förvaltning, stark och stabil. Det visas bland annat av ett antal fina nyuthyrningar såväl i det sista kvartalet som under året. Efter årsskiftet kunde vi också kommunicera att vi emitterat en obligation om en miljard kronor. Det känns positivt. Arbetet med att optimera vår finansiella struktur fortsätter, och som en del i det ser vi att det vore fördelaktigt att under en tid kraftigt reducera utdelningarna i syfte att prioritera förstärkning av de finansiella nyckeltalen.

Ett transaktionsintensivt år

Det fjärde kvartalet var, likt resten av året, mycket transaktionsintensivt för oss. Genom 27 separata affärer frånträdde vi hela 132 fastigheter under året och detta till en total transaktionsvolym om nära 15 miljarder kronor. Detta har möjliggjort att vi kunnat minska den räntebärande skulden med hela 14 miljarder kronor under året samtidigt som vi också investerat nära 2 miljarder kronor i pågående projekt och hyresgästpassningar för att utveckla beståndet långsiktigt.

Under fjärde kvartalet gjordes bland annat två större affärer där vi avyttrade 24 fastigheter till Blackstone och två kontorsfastigheter i Köpenhamn till AP Pension. Dessa två affärer uppgick tillsammans till ett fastighetsvärde om drygt 5 miljarder kronor. Vår strategi för att långsiktigt stärka balansräkningen innefattar även att reducera den framtida projektvolymen, varför vi prioriterar slutförandet av pågående projekt framför nya projektstarter. Under fjärde kvartalet valde vi därför att avyttra ett av våra planerade projekt i USA. Fastigheten på 118 10th Avenue i New York med en byggrätt om drygt 13 000 kvadratmeter såldes till en lokal projektutvecklare som nu kommer att driva detta projekt vidare.

Transaktionsmarknaden är inte lika djup och stark som för ett par år sedan men påvisar trots ränteläget en stabilitet och en skapligt hög aktivitet. Vi är därför trygga med att vi även fortsättningsvis kommer kunna genomföra attraktiva affärer som ett verktyg i att stärka vår balansräkning.

Nöjda kunder och värdeskapande förvaltning

Corems kärnaffär ligger i uthyrning, förvaltning och förädling av våra fastigheter. Nettouthyrningen för 2023 var positiv och landade på 83 miljoner kronor. Under fjärde kvartalet tecknade vi ett antal fina nyuthyrningar, både i Sverige och i USA, till exempel med Tieto Evry i Örebro och med investmentbolaget 1 Round Table i New York. I Köpenhamn har vi tecknat avtal om uthyrning till SOS International på närmare 5 200 kvadratmeter i tre våningsplan.

Sammanlagt tecknade vi cirka 950 hyresavtal under året, till ett värde av närmare 470 miljoner kronor. Förlängda samarbeten är extra glädjande, där hyresgäster som känner oss väljer att förlänga sina kontrakt och utvecklas i vårt bestånd. Genom fortsatt gott arbete i vår lokalt baserade förvaltningsorganisation får vi nöjda kunder och kunder som stannar.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 10 procent under året, även om driftsöverskottet i reella tal minskat i takt med avyttringarna. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna till följd av höga marknadsräntor, liksom det i volym mindre beståndet, och uppgick till 1 239 miljoner kronor för helåret.

Vi har under flertalet år kunnat uppvisa fina resultat på energisidan, där vi minskat energiförbrukningen successivt. Under 2023 landade vi på en genomsnittlig energiförbrukning på strax över 78 kWh per kvadratmeter. Det är bra, och en bit bättre än målet om 80 kWh per kvadratmeter.

Inom projektutveckling fortsatte vi att färdigställa pågående projekt vilket bidrar positivt till driftnettot. Under fjärde kvartalet färdigställdes Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i centrala Stockholm, och var då fullt uthyrd till Riksbanken och Restaurang AML. Fastigheten såldes under första kvartalet 2024.

Pressad värdeutveckling

Likt flera andra fastighetsbolag har vi justerat ned värdena på våra fastigheter vilket speglar de rådande marknadsförutsättningarna. Totalt har fastighetsvärdet justerats ned med 11 procent under året och med 14 procent sedan värderingarna var som högst under våren 2022. Värdeförändringarna är främst drivna av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade under såväl 2022 som 2023 och uppgick vid årets slut till 5,8 procent. Motsvarande siffra var 4,9 procent i Q1 2022.

Värdeförändringar i fastighetportföljen och det högre ränteläget går hand i hand och påverkar oss i dubbel bemärkelse. Effekten av de senaste årens räntehöjningar har därav drivit upp de finansiella kostnaderna samtidigt som det drivit ner fastighetsvärdena vilket säger en hel del om hur de senaste årens räntehöjningar påverkat oss och många andra fastighetsbolag.

Om Riksbankens prognostiserade räntekurva för de kommande åren blir verklighet påverkar det oss på motsatt sätt positivt vad gäller utvecklingen av såväl finansnetto som fastigheternas värden.

Under fjärde kvartalet har även valutakursdifferenser påverkat fastighetsvärdet negativt med 530 miljoner kronor som förklaras av förändringar i dollarkursen och danska kronan.

Ljusning på obligationsmarknaden

Med de transaktioner vi landade under 2023 har vi kunnat fortsätta att stärka balansräkningen genom amortering av bankkulder och lösen av obligationer. Vi löste under 2023 samtliga obligationer med förfall under året och minskade den räntebärande skulden från 47,6 miljarder kronor vid ingången av 2023 till 33,6 miljarder kronor vid utgången av året.

Efter årsskiftet har det sett ljusare ut på obligationsmarknaden och i januari 2024 kunde vi kommunicera att vi framgångsrikt emitterat nya gröna obligationer om 1 miljard kronor. De emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor med en löptid om 2,25 år och med



Fastigheten Orgelpipan 4, på Klarabergsgatan i Stockholm, färdigställdes under fjärde kvartalet efter ombyggnation och modernisering. Orgelpipan 4, som är fullt uthyrd, har sålts och frånträdades under februari 2024.

en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter. Emissionen övertäcknades och kunde utökas med ytterligare 100 miljoner kronor veckan efter. Vi såg ett stort intresse från såväl institutionella investerare som privatpersoner, vilket kan tolkas som en signal om att kapitalmarknaden börjar fungera igen. Det är förstås bra för oss, även om räntorna fortfarande är på en hög nivå.

Vi kommer fortsatt lägga stort fokus på vår finansiering och på att sänka vår belåningsgrad långsiktigt.

Arbetet framåt

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en begränsad utdelning för verksamhetsåret om 0,10 kr per stamaktie av serie A och B och 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie. Effekterna av det rådande ränteläget lämnar mindre kapital kvar i bolaget än vad vi historiskt varit vana vid och genom att behålla en större del av medlen i bolaget kan vi förbättra såväl resultat som kassaflöde samtidigt som vi fortsätter arbetet med att effektivisera vår kapitalstruktur. Därtill vill vi även fortsatt kunna fokusera på lönsamma investeringar tillsammans med nuvarande och framtida hyresgäster och på så vis förädla beståndet vidare. Mot bakgrund av detta bedömer styrelsen att det här utdelningsförslaget är det bästa för bolaget och därmed också för dess aktieägare.

Vårt fulla fokus nu och framåt ligger på att trimma och optimera verksamheten för att därigenom förbättra såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad i fastighetsportföljen.

Vi kommer att vara återhållsamma med nyproduktionsprojekt och istället lägga fokus på löpande hyresgäst Anpassningar.

Vi fortsätter att optimera vår finansiella struktur efter de nya förutsättningar som råder. De snabba förändringar vi sett på den finansiella spelplanen har varit ogynnsamma och vi ska vara bättre riggade för den typen av snabba omställningar framåt.

Tillsammans med alla medarbetare fortsätter vi arbetet med att stärka vår lönsamhet och optimera verksamheten efter rådande förutsättningar. Vi har en stabil fastighetsportfölj som håller långsiktigt och ett bestånd som är attraktivt för våra hyresgäster, nu och i framtiden.

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Stockholm 21 februari 2024

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober–december, perioden och året avser januari–december.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 1 016 mkr (1 185) under det fjärde kvartalet och 4 244 mkr (4 491) under året. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8 procent under året.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 384 mkr (485) under kvartalet och till 1 362 mkr (1 558) under året, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent under året, främst beroende på ökade driftskostnader.

Centrala administrationskostnader uppgick till 43 mkr (47) under kvartalet och 179 mkr (187) under året.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –366 mkr (–324) under kvartalet och –1 464 mkr (–1 071) under året. De finansiella kostnaderna uppgick under året till 1 488 mkr (1 169). Högre genomsnittlig marknadsränta bidrog till ökade finansiella kostnader. Samtidigt bidrog en minskning av den räntebärande skulden till att hålla tillbaka ökningen. Vid årets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,4 procent (3,6). Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 78 mkr (63) för året. För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 632 mkr (700) under kvartalet och 2 882 mkr (2 933) under året. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (59) under kvartalet och 68 procent (65) under året. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 10 procent under året.

Förvaltningsresultatet uppgick till 223 mkr (329) under kvartalet och 1 239 mkr (1 675) under året.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick under året till –1 076 mkr (–862). Under tredje kvartalet frånträdde 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.

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till –2 653 mkr (–3 110) och under året till –8 476 mkr (–2 934). Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till –8 306 mkr och realiserade värdeförändringar till –170 mkr. För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 87 mkr (–1 105) under året. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till –919 mkr (–83) under kvartalet och –1 000 mkr (1 375) under året. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under året uppgick nedskrivning av goodwill till –589 mkr (–635). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

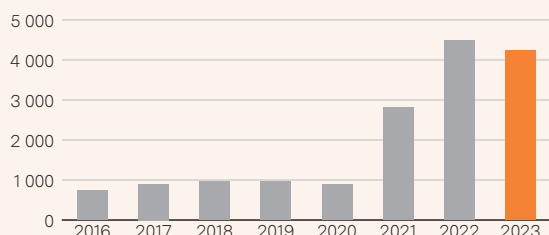
SKATT

Under året uppgick aktuell skatt till –49 mkr (–49). Uppskjuten skatt uppgick till 490 mkr (319) under kvartalet och 1 865 mkr (597) under året. Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

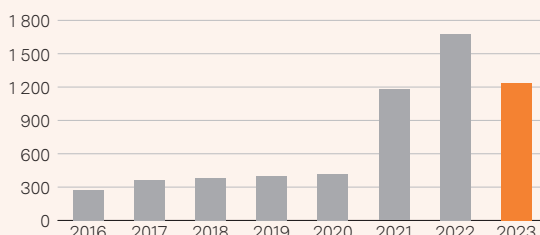
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under året till –328 mkr (942) och avser valutaomräkningsdifferenser.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2023 av 326 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 2 428 tkvm och ett marknadsvärde om 58 033 mkr. Utöver det finns ett BRF-projekt som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till -8 476 mkr (-2 934), motsvarande -11 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -8 306 mkr och realiserade värdeförändringar -170 mkr.

Värdet på förvaltningsfastigheterna justerades ned under det fjärde kvartalet hänförligt till högre avkastningskrav. Av värdeförändringarna under perioden avser 57 procent beståndet i Sverige och 43 procent beståndet i Utland.

Per den 31 december 2023 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,8 procent (5,2). Sedan årsskiftet 2022/2023 har fastighetsbeståndet värderats ned med 11 procent. Totalt har värdet på fastighetsbeståndet justerats ned 14 procent sedan värderingarna var som högst i slutet av Q1 2022.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under 2023 anlätades Cushman & Wakefield, Savills, Newsec, CBRE (Danmark) och Newmark (USA) som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingen. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året frånträdde 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt uppgick till 626 mkr. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till -170 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Transaktioner under kvartalet i urval

Under kvartalet frånträdde 35 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,4 mdkr.

Bland annat frånträdde en portfölj om 24 lager- och logistikfastigheter belägna i Stockholm, Jönköping, Malmö och Norrköping. I separata affärer frånträdde även Kalmar stadsbibliotek, två kontorsfastigheter i Köpenhamn, tre logistikfastigheter i Sigtuna samt en obebyggd tomt i New York.

Se samtliga frånträden under kvartalet på sid 9–10.

Transaktioner efter periodens utgång.

Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende sex fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1,6 mdkr. Bland annat frånträdde i februari fastigheten Orgelpipan 4 (tomträtt) i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 570 mkr.

I februari förvärvade Corem 30 procent av Åby Arena, med mäsas och hotell, från Åby travsällskap till ett underliggande fastighetsvärde om 505 mkr. Åby Arena (fastigheterna Travbanan 2 och Travbanan 3) är därefter helägd av Corem.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 december 2023 hade Corem cirka 3 200 hyresgäster med cirka 5 800 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 740 mkr (4 417), hyresvärdet uppgick till 4 322 mkr (4 940) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 38 procent år 2027 eller senare. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,4 år (3,9).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till -7 mkr (4) under kvartalet och 83 mkr (-26) under året. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 101 mkr under kvartalet, där 54 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

För året uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 469 mkr, där 58 procent avser nya kunder.

Större uthyrningar

Under årets fjärde kvartal tecknades ett flertal stora hyresavtal.

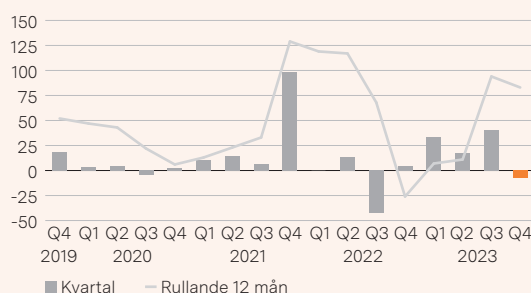
I Örebro tecknades ett 5-årigt avtal med Tietoevry avseende cirka 1 200 kvm i nyuppförda Örebro Entré, fastigheten Olaus Petri 3:234. Inflyttning är planerad till det andra kvartalet 2024.

I New York tecknades ett 15-årigt hyresavtal med AC Hospitality avseende 353 kvm i projektfastigheten 28&7. Inflyttning är planerad till det tredje kvartalet 2024.

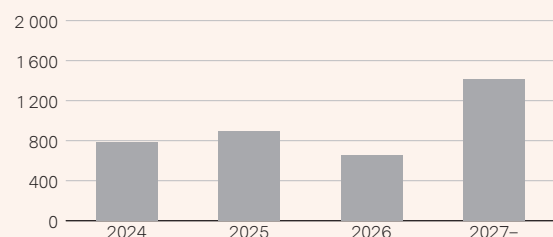
I Stockholm tecknades ett 5-årigt avtal med Normal avseende 600 kvm i gallerian Globen Shopping, fastigheten Arenan 2. Inflyttning är planerad till det andra kvartalet 2024.

I Köpenhamn tecknades ett 10-årigt avtal med SOS International avseende 5 160 kvm i Fairway House. Inflyttning är planerad till tredje kvartalet 2024.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	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	—	15 019 ¹	1 993	2 903
Avyttringar	-132	-781 128	-14 010	-2 329
Avyttring till Intressebolag Klöver AB	—	—	—	-4 374
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-8 306	-2 565
Valutakursomräkning	—	—	-31	1 588
Totalt vid årets slut	326	2 428 426	58 033	78 387

1) Exkl. sålda fastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-DEC 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	Sadelgorden 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

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
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	Stiglädret 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
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	Förbygel 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	Dahlia 18	Linköping	Linköping	Handel	—	4 686
Q3	Kumlehusvej 1A	Köpenhamn	Roskilde	Lager/Logistik	—	23 711
Q4	Guldfisken 2	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	—	3 848
Q4	Paletten 1	Linköping	Linköping	Kontor	—	6 048

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q4	Märsta 11:11	Märsta	Sigtuna	Lager/Logistik	—	2 129
Q4	Märsta 11:14	Märsta	Sigtuna	Lager/Logistik	—	3 261
Q4	Märsta 21:46	Märsta	Sigtuna	Lager/Logistik	—	3 181
Q4	Bävern 2	Linköping	Linköping	Utbildning/vård/övrigt	—	1 170
Q4	Bredskär 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	2 127
Q4	Stålet 3	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	—	10 407
Q4	Älgskytten 4	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	6 608
Q4	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	6 224
Q4	Ätthögen 9	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	4 410
Q4	Båtyxan 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	2 435
Q4	Krukskärvan 8	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	5 152
Q4	Sadelknappen 3	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	1 475
Q4	Ringpärmen 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	—	7 388
Q4	Ringpärmen 1	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	—	6 198
Q4	Revisorn 1	Stockholm	Sollentuna	Kontor	—	2 944
Q4	Revisorn 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	—	4 491
Q4	Revisorn 3	Stockholm	Sollentuna	Kontor	—	1 116
Q4	Rotorn 1	Stockholm	Sollentuna	Handel	—	1 290
Q4	Rotorn 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	—	1 565
Q4	Åby 1:197	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	3 372
Q4	Jordbromalm 6:11	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	4 133
Q4	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	3 272
Q4	Jordbromalm 6:62	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	2 548
Q4	Jordbromalm 6:68	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	995
Q4	Jordbromalm 6:64	Stockholm	Haninge	Kontor	—	996
Q4	Jordbromalm 6:65	Stockholm	Haninge	Kontor	—	1 010
Q4	Jordbromalm 6:66	Stockholm	Haninge	Handel	—	1 512
Q4	Jordbromalm 6:67	Stockholm	Haninge	Kontor	—	986
Q4	Jordbromalm 4:5	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	—	925
Q4	Finnslätten 2	Västerås	Västerås	Kontor	—	5 945
Q4	Gammel Kongevej 60 (Codanhuset)	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor	—	30 471
Q4	Kalvebod Brygge 32	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor	—	28 798
Q4	118 10th Avenue	New York	New York	Mark	—	0
TOTALT KVM					—	781 128

PROJEKTVERKSAMHET

Corems projektutveckling sker främst i samband med nyuthyrningar och för att anpassa och modernisera lokaler och fastigheter i syfte att öka hyresvärdet.

Under 2023 investerades 1 993 mkr (2 903) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 31 december 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 001 mkr (1 544). Vid samma tidpunkt pågick totalt fem projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgår till 62 procent. Projekten omfattar 47 497 kvm och har en återstående investering om 677 mkr.

Inflyttning i bostadsprojektet K1 Nacka Strand påbörjades under det fjärde kvartalet 2023. Projektet, som omfattar 60 lägenheter med en total BOA om 3 700 kvm, närmar sig slutskedet. K1 Nacka Strand har varit uppdelat i säljetapper, där 50 av de 60 lägenheterna var sålda per sista december. Ytterligare en lägenhet har sålts efter årets utgång, resterande lägenheter är till försäljning och tillträden sker löpande.

Kommersiella projekt i Sverige

I centrala Stockholm har fastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan renoverats och moderniserats. Fastigheten färdigställdes under det fjärde kvartalet och är fullt uthyrd till Sveriges Riksbank samt restaurangen AML. Fastigheten avyttrades under 2023 och frånträdde i februari.

I Västberga i södra Stockholm pågår projekt i fastigheterna Nattskiftet 12 och 14. Ett nytt parkeringshus med fyra våningar i Nattskiftet 12 är färdigställt, och i Nattskiftet 14 pågår renovering av 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 flyttade Trafikverket in under fjärde kvartalet och Länsstyrelsen Örebro flyttar in under andra kvartalet 2024.

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 tre projektfastigheter på Manhattan i New York: 1245 Broadway, 28&7 och 417 Park Avenue.

Projektet 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 31 december var elva hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 57 procent i 1245 Broadway och 35 procent i 28&7. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 31 december 2023 till 14 miljoner USD motsvarande cirka 140 mkr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr/kvm.

Till fastigheten 1245 Broadway finns markhyresavtal där nyttjanderättstillgång och leasingskuld redovisas i balansräkningen

Projektfastigheten 417 Park Avenue har en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm. Förprojektering pågår och byggstart är planerad till tidigast 2025.

Under det fjärde kvartalet 2023 avyttrades tomträtten till projektfastigheten 118 10th Avenue i Meatpackingområdet. Fastigheten har en byggrätt för kontor om cirka 13 000 kvm.

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	1 829	376	207	24Q4
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	3 208	9 279	951	192	94	24Q4
Stockholm	Nattskiftet 12&14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	149	16	6 ²	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	6 508	10 200	198	30	17	24Q2
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	62	8	24Q4
TOTALT			29 587	47 497	3 204	677	332	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 december 2023.

2) Projektytan innefattar viss nybyggnation samt anpassning av befintliga ytor och tekniskt lyft. Hyresvärdet avser endast tillskapade ytor.



Nattskiftet 12&14

Nybyggnation av parkeringshus och ombyggnation av kontorslokaler i Västberga i södra Stockholm. Projektet beräknas färdigställas under det första kvartalet 2024.



Örebro Entré

Ett 5-årigt avtal tecknades under kvartalet med Tietoevry avseende cirka 1 200 kvm i nyuppförda Örebro Entré. Inflyttning och färdigställande beräknas till det andra kvartalet 2024.



28&7, New York

Ett 15-årigt avtal tecknades under kvartalet med AC Hospitality avseende 353 kvm. Inflyttning är planerad till det tredje kvartalet 2024.

FÖRDELNING PER REGION

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i regioner: Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Väst och Region Öst.

Region Stockholm innefattar Stockholm, Uppsala och Västerås.
Region Stockholm Logistik innefattar logistikfastigheter i Storstock-

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

Föregående år, i tabellen nedan, har justerats efter omklassificering av fastigheter mellan regionerna.

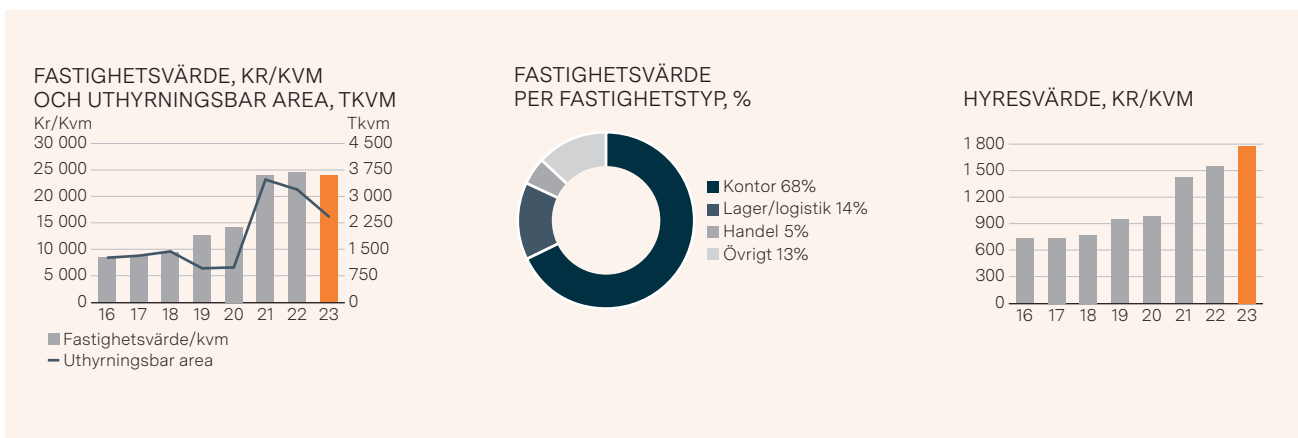
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Region Stockholm	1 805	1 752	-660	-731	1 145	1 021	63	58	503	947
Region Stockholm Logistik	417	633	-116	-187	301	446	72	70	146	372
Region Öst	852	896	-258	-302	594	594	70	66	297	477
Region Väst	774	855	-257	-288	517	567	67	66	178	394
Utland – Köpenhamn	287	298	-36	-24	251	274	87	92	28	23
Utland – New York	109	57	-35	-26	74	31	68	54	841	690
Totalt	4 244	4 491	-1 362	-1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903
Förvaltningsbestånd	3 967	4 264	-1 223	-1 420	2 744	2 844	69	67	791	1 587
Förädlingsbestånd	277	227	-139	-138	138	89	50	39	1 202	1 316
Totalt	4 244	4 491	-1 362	-1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903

NYCKELTAL PER REGION

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Region Stockholm	95	108	27 414	30 333	2 110	2 034	83	86	959	1 010
Region Stockholm Logistik	34	93	3 380	8 944	279	656	91	96	180	473
Region Öst	90	118	10 128	11 931	865	929	91	91	650	767
Region Väst	99	125	9 440	12 150	820	948	88	89	571	780
Utland – Köpenhamn	5	10	2 138	7 942	118	301	82	95	56	158
Utland – New York ¹⁾	3	4	5 533	7 087	130	72	100	100	12	7
Totalt	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195
Förvaltningsbestånd	294	419	48 939	66 732	3 923	4 595	87	91	2 234	2 985
Förädlingsbestånd	32	39	9 094	11 655	399	345	81	70	194	210
Totalt	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195

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



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 33 593 mkr (47 644). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 258 mkr (171), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 33 335 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 8 228 mkr (11 418) vid årets 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 2,2 år (3,3) och belåningsgraden uppgick till 55 procent (57).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2023 31 dec	2022 31 dec
Räntebärande skulder	33 335	47 473
Justering periodiserade låneomkostnader	258	171
Räntebärande tillgångar	-48	-122
Aktieinnehav	-10	-1 104
Likvida medel	-429	-979
Räntebärande nettoskuld	33 106	45 439

Obligationslån

Vid årets utgång fanns i koncernen 8 228 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2024 till 2025. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 4 535 mkr var utestående.

Under kvartalet återbetalades ett obligationslån om 796 mkr. Utöver det återköpte bolaget under kvartalet obligationer i andra löptider om totalt 107 mkr.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,4 procent (3,6).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 21 012 mkr (17 790), och räntetak för 1 682 mkr (9 679) vilket tillsammans motsvarade 68 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta innebar det att 69 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet -0,4–3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 2,5–4,5 procent. Den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 303 mkr (1 290). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till -919 mkr (-83) och under året till -1 000 mkr (1 375).

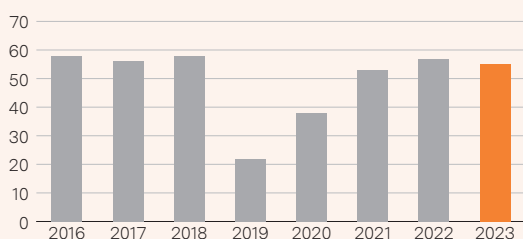
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 2,6 år (1,9) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under året till 1,9 ggr (2,5).

LIKVIDA MEDEL

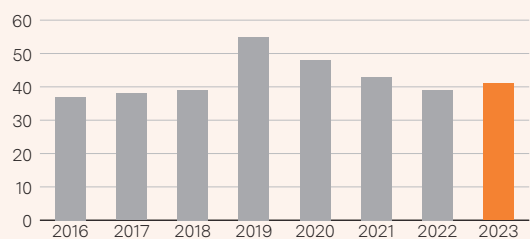
Den 31 december 2023 uppgick likvida medel till 429 mkr (979). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 3 525 mkr varav 3 031 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även till att finansiera pågående projekt. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 33 106 mkr (45 439).

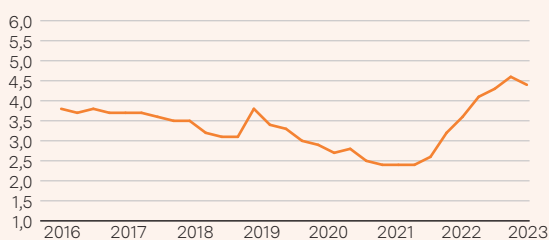
BELÅNINGSGRAD, %



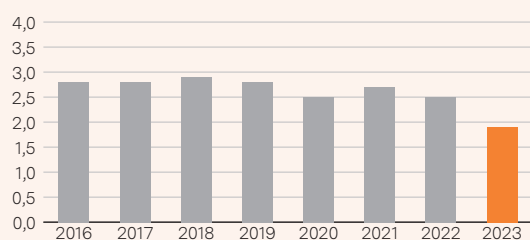
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



RATING

Corem Property Group har en rating hos Scope enligt kreditbetyget BBB- med negativa utsikter. Detta kreditbetyg bekräftades av Scope under kvartalet.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid årets utgång till 22 003 mkr (31 268) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 13,58 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 17,57 kr (26,42).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 19.

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 årets utgång uppgick den justerade soliditeten till 41 procent (39) och soliditeten till 34 procent (34).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under året till 1 318 mkr (1 698).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 13 832 mkr (-1 294) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15 096 mkr (-583).

AKTIEINNEHAV

Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern uppgick till 1 340 mkr vid årets slut och klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Innehavet har under året 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 resultateffekt om cirka 1 mdkr, som redovisades under andra kvartalet.

Affären innebar 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 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 2023 sålde Corem sitt innehav i Castellum till ett värde av 1 190 mkr. Försäljningen innebar en positiv resultateffekt i första kvartalet med 90 mkr.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt ¹	11 999	—	—	—	—
2024	4 582	14 597	13 522	5 528	1 075
2025	4 490	12 996	12 496	2 700	500
2026	—	4 544	2 594	—	1 950
2027	1 574	341	341	—	—
2028	1 574	716	716	—	—
Senare	9 374	3 924	3 924	—	—
Totalt	33 593	37 118	33 593	8 228	3 525

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 682 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2023-12-31¹

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Grön lcke-säkerställd MTN 201 ²	okt-20	apr-24	Kelly	1 835	3,25
Grön lcke-säkerställd ³	okt-20	apr-24	Corem	1 343	3,50
Grön lcke-säkerställd	jan-22	okt-24	Corem	2 350	2,75
Grön lcke-säkerställd MTN 202	feb-21	feb-25	Kelly	2 500	3,25
lcke-säkerställd MTN 204	mars-21	sep-25	Kelly	200	3,50
Totalt				8 228	

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

2) 576 mkr har återköpts efter årets utgång.

3) 273 mkr har återköpts efter årets utgång.

Aktier och ägare

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

Den 31 december 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 fjärde kvartalet. Per den 31 december 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 418 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.



Corem tecknade under slutet av året ett tioårigt hyresavtal med SOS International avseende 5 160 kvm kontor i Fairway House i Köpenhamn. Inflyttning planeras till tredje kvartalet 2024.

AKTIEFAKTA, 31 DEC 2023

Börsvärde	15,7 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	45 632

Stamaktie serie A

Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,65 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	10,62 kr
ISIN	SE0010714287

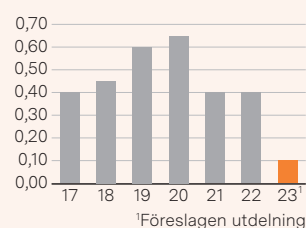
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	182,00 kr
ISIN	SE0015961594

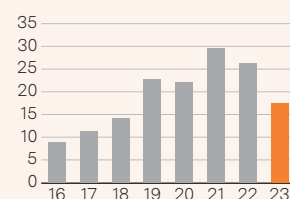
Preferensaktie

Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	200,50 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



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



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 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	43 899	460 126	3 274	0	44,61	47,10
Gårdarike ¹	31 313	29 694	25	26	5,37	17,90
Handelsbanken fonder	—	78 204	104	—	6,89	4,09
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	42 876	—	—	3,77	2,24
State Street Bank & Trust Co	—	40 197	20	102	3,55	2,10
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	26 096	—	227	2,31	1,37
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	—	—	1,00	1,34
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,90	0,89
CBNY Norges Bank	—	16 528	—	—	1,45	0,86
Avanza Pension	229	11 873	321	1 785	1,25	0,85
AMF TJÄNSTPENSION AB	—	15 500	—	—	1,36	0,81
Prior & Nilsson	—	14 426	—	—	1,27	0,75
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,52	0,62
SEB Life International	1 110	498	36	22	0,15	0,61
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	—	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 687	221 607	3 646	10 253	21,65	17,87
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 AKTIER, TUSENTAL	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. Detta har justerats för i 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 dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras

definitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad. 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. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under året var 309 (336). Av de anställda var 47 procent (46) 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 året till 44 mkr (57). 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 t o m 2023. Därutöver har Corem-koncernen köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare, till ett belopp om 17 mkr (13) under året.

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 537 mkr (559). Periodens resultat uppgick till -276 mkr (200). Under året har moderbolaget erhållit utdelningar från koncernbolag motsvarande 1 161 mkr och gjort nedskrivning av andelar i koncernbolag med 1 230 mkr på grund av negativa värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i underkoncerner. Räntebärande skulder uppgick till 5 943 mkr (7 981) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 23 april 2024.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,10 kr (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktie av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,025 kr (0,10) medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr (5,00). Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Corem emitterade icke säkerställda gröna obligationer om 1 mdkr i januari 2024 och om 0,1 mdkr i februari 2024. Obligationerna emitterades under ett ramverk om 2 mdkr, har en löptid om 2,25 år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 7 maj 2026.

Efter periodens utgång har obligationer till ett värde av 849 mkr återköpts.

Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende sex fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1,6 mkr.

I februari tecknades ytterligare ett hyresavtal i fastigheten 28&7 i New York.

Stockholm den 21 februari 2024
Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av Corems revisorer.



Under fjärde kvartalet tecknade Corem ett femårigt hyreskontrakt med butikskedjan Normal i gallerian Globen Shopping, fastigheten Arenan 2, i Stockholm.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	1 016	1 185	4 244	4 491
Fastighetskostnader	-384	-485	-1 362	-1 558
Driftsöverskott	632	700	2 882	2 933
Central administration	-43	-47	-179	-187
Finansnetto	-366	-324	-1 464	-1 071
Förvaltningsresultat	223	329	1 239	1 675
Resultatandelar i intresseföretag	0	-723	-1 076	-862
Värdeförändringar fastigheter	-2 653	-3 110	-8 476	-2 934
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-6	-14	87	-1 105
Värdeförändringar derivat	-919	-83	-1 000	1 375
Nedskrivning goodwill	-197	-247	-589	-635
Resultat före skatt	-3 552	-3 848	-9 815	-2 486
Skatt	487	305	1 816	548
Periodens resultat	-3 065	-3 543	-7 999	-1 938
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-3 068	-3 513	-7 970	-1 948
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-30	-29	10
	-3 065	-3 543	-7 999	-1 938

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-3 065	-3 543	-7 999	-1 938
Övrigt totalresultat				
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-555	-275	-328	942
Övrigt totalresultat efter skatt	-555	-275	-328	942
PERIODENS TOTALRESULTAT	-3 620	-3 818	-8 327	-996
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-3 623	-3 788	-8 298	-1 016
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-30	-29	20
	-3 620	-3 818	-8 327	-996
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-2,97	-3,37	-7,88	-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
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 081 271
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 504	7 504	7 504
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	12 415	12 415	12 415

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	1 785	2 374
Förvaltningsfastigheter	58 033	78 387
Nyttjanderättstillgångar	1 375	1 623
Andelar i intresseföretag	0	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 351	5
Derivat	562	1 312
Övriga anläggningstillgångar	144	232
Summa anläggningstillgångar	63 250	87 348
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	290	206
Kortfristiga placeringar	—	1 099
Övriga omsättningstillgångar	881	1 230
Likvida medel	429	979
Summa omsättningstillgångar	1 600	3 514
SUMMA TILLGÅNGAR	64 850	90 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 003	31 268
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	14	43
Summa eget kapital	22 017	31 311
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	19 505	32 745
Leasingskulder	1 375	1 623
Uppskjuten skatteskuld	5 709	7 562
Derivat	259	22
Övriga skulder	41	43
Summa långfristiga skulder	26 889	41 995
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	13 830	14 728
Övriga skulder	2 114	2 828
Summa kortfristiga skulder	15 944	17 556
Summa skulder	42 833	59 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 850	90 862

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	-4 675	-32	-4 707
Utdelning	-830	—	-830
Hybridobligation	-98	—	-98
Eget kapital 2023-09-30	25 666	11	25 677
Periodens totalresultat	-3 623	3	-3 620
Hybridobligation	-40	—	-40
Eget kapital 2023-12-31	22 003	14	22 017

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	632	700	2 882	2 933
Central administration	-43	-47	-179	-187
Avskrivningar mm	5	6	23	26
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	20	34	59
Erlagd ränta mm	-339	-289	-1 351	-1 057
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-21	-16	-78	-63
Betald inkomstskatt	-5	-3	-13	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	243	371	1 318	1 698
Förändring omsättningsfastigheter	-21	-52	-84	-143
Förändring av kortfristiga fordringar	148	70	264	138
Förändring av kortfristiga skulder	1	702	-780	539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371	1 091	718	2 232
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-383	-944	-1 993	-2 903
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	—	-80
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5 203	587	13 248	2 273
Avyttring av aktieinnehav	—	22	1 190	22
Förändring av andelar i intressebolag	0	—	1 383	0
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	—	—	—	8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-575
Förändring övriga anläggningstillgångar	3	-11	4	-39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 823	-346	13 832	-1 294
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-208	-208	-830	-627
Hybridobligation, ränta	-40	-25	-138	-87
Återköp egna aktier	—	—	—	-121
Upptagna lån	2 385	757	10 661	14 077
Amorterade lån	-7 540	-664	-24 789	-13 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 403	-140	-15 096	-583
Periodens kassaflöde	-209	605	-546	355
Likvida medel vid periodens början	644	374	979	571
Kursdifferens i likvida medel	-6	0	-4	53
Likvida medel vid periodens slut	429	979	429	979

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	537	559
Kostnad sålda tjänster	-358	-372
Bruttoresultat	179	187
Central administration	-179	-187
Rörelseresultat	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	-69	781
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	—	-426
Ränteintäkter och liknande resultatposter	292	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	-497	-466
Resultat efter finansiella poster	-274	89
Koncernbidrag, erhållna	-2	117
Resultat före skatt	-276	206
Skatt	—	-6
Periodens resultat	-276	200

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	4
Maskiner och inventarier	5	8
Andelar i koncernföretag	21 456	22 686
Fordringar på koncernföretag	7 192	7 554
Kortfristiga placeringar	—	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	31	47
Kassa och bank	134	54
SUMMA TILLGÅNGAR	28 824	31 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21 859	22 965
Räntebärande skulder	5 943	7 981
Skulder till koncernföretag	393	—
Ej räntebärande skulder	629	597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 824	31 543

Nyckeltal

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	58 033	78 387	58 033	78 387	83 084
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,2	5,8	5,2	5,1
Hyresvärde, mkr	4 322	4 940	4 322	4 940	4 957
Uthyrningsbar area, kvm	2 428 426	3 194 535	2 428 426	3 194 535	3 478 659
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89	87	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	78	83	78	83	83
Överskottsgrad, %	62	59	68	65	68
Antal förvaltningsfastigheter, st	326	458	326	458	518
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,4	3,9	3,4	3,9	3,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-51,5	-42,4	-29,9	-6,0	21,7
Justerad soliditet, %	41	39	41	39	43
Soliditet, %	34	34	34	34	36
Räntebärande nettoskuld, mkr	33 106	45 439	33 106	45 439	43 818
Belåningsgrad, %	55	57	55	57	53
Belåningsgrad fastigheter, %	43	45	43	45	38
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,9	2,5	2,7
Genomsnittlig ränta, %	4,4	3,6	4,4	3,6	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	1,9	2,6	1,9	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	3,3	2,2	3,3	3,8
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,08	0,19	0,65	1,10	1,16
Resultat per stamaktie A och B, kr	-2,97	-3,37	-7,88	-2,25	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	17,57	26,42	17,57	26,42	29,60
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,58	22,17	13,58	22,17	23,94
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,10 ¹	0,40	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 ¹	20,00	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	10,65	10,45	10,65	10,45	32,60
Aktiekurs per stamaktie B, kr	10,62	8,39	10,62	8,39	32,65
Aktiekurs per stamaktie D, kr	182,00	170,60	182,00	170,60	316,00
Aktiekurs per preferensaktie, kr	200,50	211,50	200,50	211,50	324,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 084 778
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 081 271	740 815
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504	7 546
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

1) Föreslagen utdelning

Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

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

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, noterade 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 och valutakursdifferenser.

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

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	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 landen@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 21 februari 2024 klockan 08:00 CET.



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

Fastigheter för framtiden.