



Delårsrapport januari–september 2024

Fastigheter för *framtiden*

corem)

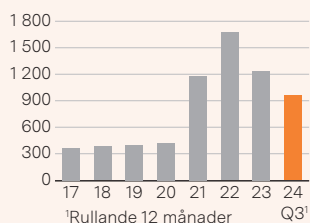
Corem Property Group (publ)

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

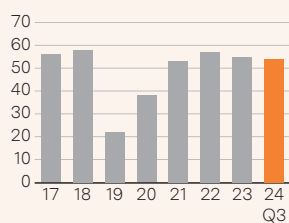
Fastigheterna förvaltas lokalt i egen regi – med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter.



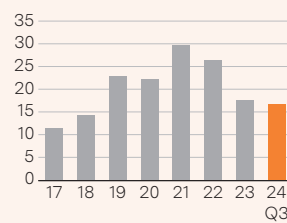
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



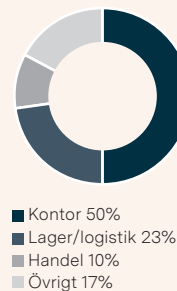
BELÄNINGSGRAD, %



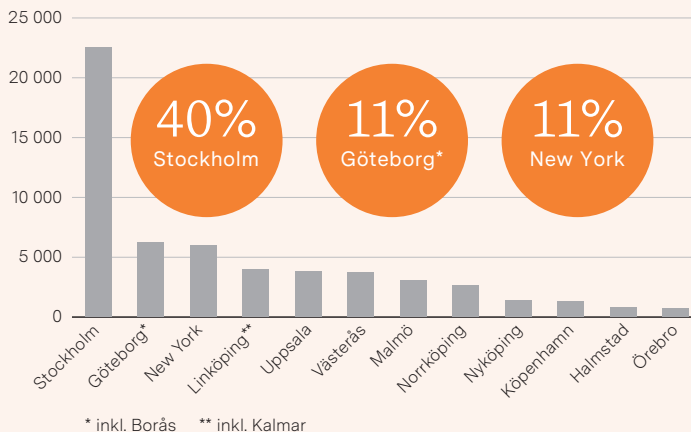
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE, MKR



* inkl. Borås ** inkl. Kalmar

Januari–september 2024

- Intäkterna uppgick till 2 780 mkr (3 228)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 808 mkr (2 250)
- Finansnettot uppgick till –950 mkr (–1 098)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 736 mkr (1 016)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –473 mkr (–5 823) under perioden och 12 mkr (–2 912) under kvartalet
- Periodens resultat uppgick till –268 mkr (–4 934), motsvarande –0,62 kr (–4,91) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till 99 mkr under perioden (90)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 56 063 mkr (58 033)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick per 30 september till 16,56 kr (17,57)

HÄNDELSE UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 83 mkr. Under niomånadersperioden har sammanlagt 32 fastigheter frånträtts, till ett underliggande fastighetsvärde om 2,6 mdkr
- Under kvartalet tecknades ett flertal hyresavtal bland annat två avtal i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista och två avtal i fastigheten 28&7 i New York
- Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission av Corems stamaktier serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som en riktad nyemission av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma, till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 300 miljoner kronor emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, med en löptid om 3 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 295 baspunkter och slutligt förfall 26 september 2027
- Obligationer om totalt 1 460 mkr återköptes, varav 1 024 mkr med förfall i oktober 2024 och 436 mkr med förfall i februari 2025
- Hybridobligationer om 148 mkr återköptes under kvartalet

HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Obligationer med utestående belopp om 610 mkr med förfall 21 oktober 2024, förtidsinlöstes den 11 oktober 2024
- Hybridobligationer om 20 mkr återköptes under oktober 2024

736

Förvaltningsresultat,
mkr

4 346

Hyresvärde,
mkr

99

Nettouthyrning,
mkr

16,56

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2024 3 mån jul–sep	2023 3 mån jul–sep	2024 9 mån jan–sep	2023 9 mån jan–sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt–sep	2023 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	898	1 007	2 780	3 228	3 796	4 244
Driftsöverskott, mkr	585	707	1 808	2 250	2 440	2 882
Förvaltningsresultat, mkr	219	306	736	1 016	959	1 239
Periodens resultat, mkr	–274	–2 205	–268	–4 934	–3 333	–7 999
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,36	–2,16	–0,62	–4,91	–3,54	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	16,56	20,37	16,56	20,37	16,56	17,57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	89	86	87
Överskottsgrad, %	65	70	65	70	64	68
Justerad soliditet, %	43	39	43	39	43	41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,8	2,0	1,8	1,9
Belåningsgrad, %	54	56	54	56	54	55

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

Fortsatt stark nettouthyrning och fokus på finansiell flexibilitet

Det tredje kvartalet har varit ett händelserikt kvartal för Corem. Vi ser en hög aktivitet i vår uthyrning och vi levererar idag ytterligare ett kvartal av positiv nettouthyrning tack vare en rad viktiga uthyrningar. Under kvartalet har vi lagt fortsatt stort fokus på att stärka vår finansiella flexibilitet, till exempel genom en riktad nyemission om drygt 1 miljard kronor och genom emitterandet av nya gröna obligationer om 1,3 miljarder kronor. Vi ser en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden, fallande långräntor och vi gläds åt att räntesänkningarna nu är i gång på allvar.

En mer gynnsam makroekonomisk miljö

Efter en turbulent inledning på 2020-talet och trots ett fortsatt allvarligt geopolitiskt klimat har vi nu sett ett skifte i den makroekonomiska miljön. Inflationen har kommit ner och så även räntorna varför fastighetsbranschen inte längre pressas av ökade finansiella kostnader och inte heller av ytterligare värdenedgångar. Sjunkande långräntor och förväntningar på ytterligare räntesänkningar gynnar hela branschen och får så sakteliga positivt genomslag på fastighetsmarknaden. Räntesänkningarna är också en förutsättning för att undvika ytterligare konjunkturnedgång.

Fortsatt stark nettouthyrning

Att vår kärnaffär är stabil och välfungerande återspeglas återigen tydligt i våra uthyrningssiffror. Nettouthyrningen under de tre första kvartalen uppgår till 99 miljoner kronor varav 13 miljoner kronor i det tredje kvartalet. Detta främst tack vare en rad fina uthyrningar i Stockholm och New York.

Driftsöverskottet har till följd av försäljningar minskat jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade däremot intäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med 1 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 736 miljoner kronor för de första tre kvartalen.

Affärsintensivt i beståndet

Många vittnar nu om en något avvaktande kontorshyresmarknad. Utbudet av kontorslokaler ökar och hyresökningarna saktar in vilket höjer konkurrensen om varje vakant kvadratmeter. På Corem upplever vi dock en fortsatt hög efterfrågan och affärsintensitet på näst intill alla orter vilket också återspeglas i våra uthyrningssiffror.

En viss osäkerhet ser vi fortfarande på kontorshyresmarknaden kring hur man bäst parerar fortsatta möjligheter till hemarbete och hur det påverkar lokalbehoven men vi upplever detta som en isolerad Stockholmsfråga. I resten av landet är man tillbaka på jobbet och även i Stockholm ökar kontorsnärvaron kontinuerligt. En tydlig följdfeffekt kopplat till detta är att kontorens utformning blivit allt viktigare givet nya digitala arbetssätt och som social mötesplats.

Kista – en av Sveriges mest innovativa platser och Corems starkaste uthyrningsenhet 2024

Stockholmsdelmarknaden Kista är ett av Corems prioriterade stadsutvecklingsområden där vi och övriga fastighetsägare idag utvecklar platsen till en levande blandstad med en mix av arbetsplatser, service och bostäder.

I Kista sitter de stora etablerade bolagen sida vid sida med nya techbolag vilket gör det till en av Sveriges mest innovativa platser. Det goda kommunikationsläget med närhet till Stockholms city, Arlanda och med direktaccess till E4:an och E18 är unikt. Här finns toppmoderna kontor, men till skillnad från andra innerstadsalternativ, kan de erbjudas till konkurrenskraftiga hyresnivåer vilket gör området perfekt för såväl stora som små bolag samt för myndigheter och offentliga verksamheter.

Värt att notera är att Corems bestånd i Kista enskilt under det gångna kvartalet levererat en positiv nettouthyrning om 19 miljoner kronor vilket gör förvaltningsenheten där till den starkaste i Corem under kvartalet. Kista står också för 50 procent av Corems totala nettouthyrning i Sverige under året. Vi har bland annat hyrt ut cirka 6 000 kvadratmeter till Mycronic, som därmed flyttar delar av sin verksamhet från Täby till Kista, och cirka 1 100 kvadratmeter till Transcom. Detta vittnar om en väl fungerande kontorshyresmarknad och att vi på Corem erbjuder konkurrenskraftiga lokaler.

Finansiell flexibilitet

Vi har under en längre tid haft stort fokus på att minska skuldsättningen och därmed stärka balansräkningen. Bara under 2024 har vi hanterat tre stora obligationsförfall om nära 5,5 miljarder kronor som lösts i sin helhet och vi har även gjort återköp om närmare 700 miljoner kronor i obligationer som förfaller i februari 2025. Därtill har vi per dagens datum återköpt totalt 168 miljoner kronor i vår hybridobligation.

Sedan årsskiftet har vi sett en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden vilket också medfört krympande kreditmarginaler varför vi också emitterat nya gröna obligationer under året om totalt 3,6 miljarder kronor, varav 1,3 miljarder kronor i det tredje kvartalet.

Under sommaren genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B om drygt 1 miljard kronor för att proaktivt stärka Corems finansiella ställning. Likviden används till att skapa förutsättningar för Corem att ytterligare minska utestående hybridlån och obligationer för att fortsatt minska våra räntekostnader, vilket ger en större finansiell flexibilitet framåt.

Renodling och hållbara projektåtaganden

En av våra främsta prioriteringar är att effektivisera och kontinuerligt renodla fastighetsportföljen. Under de senaste åren har vi gjort de avyttringar som krävts för att hantera obligationsförfall under 2023 och 2024. Nu när kapitalmarknaden stabiliserats fokuserar vi primärt



Corem tecknade under kvartalet ett femårigt hyresavtal med det svenska teknikföretaget Mycronic avseende cirka 6 000 kvm i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista. Tillträde är planerat till tredje kvartalet 2025.

på mindre men strategiska avyttringar för att renodla beståndet. Det stärker balansräkningen och syftar till att öka vårt fokus på utveckling av våra tillgångar i tillväxtområden. Under årets tre första kvartal har vi frånträtt 32 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,6 miljarder kronor.

Vi fortsätter att investera i våra befintliga fastigheter men håller en lägre investeringstakt idag än för ett par år sedan. Vi slutför större projekt och prioriterar hyresgäst Anpassningar för nya och befintliga kunder. Vi intensifierar dock vårt arbete med hållbarhetsprojekt. Vi ser ett ökat intresse för gröna hyresavtal och energieffektiva lösningar, vilket ligger i linje med våra hållbarhetsmål. Genom dessa initiativ kan vi både minska vår miljöpåverkan och skapa långsiktigt värde för såväl Corem som för våra hyresgäster.

Givet de ytterligare räntesänkningar som förutspås komma ser vi positivt på utvecklingen framåt och på vår strategi; att genom lokal och hållbar förvaltning äga och utveckla fastigheter i storstadsområden och tillväxtorter.

Jag vill tacka våra medarbetare för deras engagemang och våra hyresgäster för fortsatt förtroende. Vi ser fram emot att möta de kommande kvartalen med samma driv och fokus på långsiktigt värdeskapande.

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Stockholm 24 oktober 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 juli–september och perioden avser januari–september.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 898 mkr (1 007) under tredje kvartalet och 2 780 mkr (3 228) under perioden januari–september. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 313 mkr (300) under kvartalet och 972 mkr (978) under perioden, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 procent. Centrala administrationskostnader uppgick till 38 mkr (44) under kvartalet och 122 mkr (136) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –328 mkr (–357) under kvartalet och till –950 mkr (–1 098) under perioden. De finansiella intäkterna uppgick till 7 mkr (16) under perioden och de finansiella kostnaderna till 957 mkr (1 114). Minskade räntebärande skulder har bidragit till ett förbättrat finansnetto för perioden. Vid periodens slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 5,0 procent (4,4 vid årsskiftet). Tomträtsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 57 mkr (57). För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 585 mkr (707) under kvartalet och 1 808 mkr (2 250) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (70) under kvartalet och 65 procent (70) under perioden. Driftsöverskottet och överskottsgraden har till följd av försäljningar minskat jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1 procent under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 219 mkr (306) under kvartalet och 736 mkr (1 016) under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 12 mkr (–2 912) under kvartalet och –473 mkr (–5 823) under perioden. Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 21 mkr (–2 905) och realiserade värdeförändringar till –9 mkr (–7). För ytterligare information se sidan 7.

Finansiella tillgångar

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 132 mkr (93) under perioden och är huvudsakligen hänförd till innehavet i bostadsbolaget Klöver. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till –512 mkr (–81) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –165 mkr (–392). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ realiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

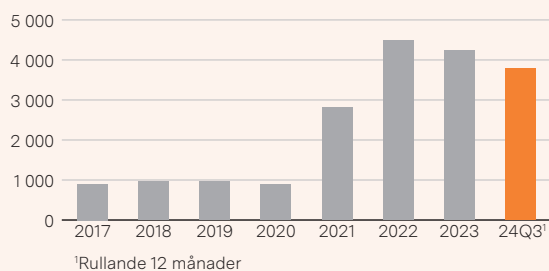
SKATT

Under perioden uppgick aktuell skatt till –35 mkr (–46). Uppskjuten skatt uppgick till 50 mkr (1 375), i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

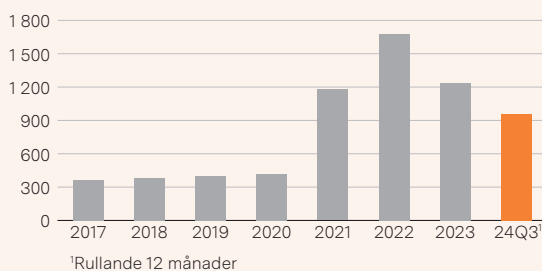
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till –24 mkr (227) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2024 av 294 (326) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 304 tkvm (2 428) och ett marknadsvärde om 56 063 mkr (58 033).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -473 mkr (-5 823), motsvarande -1 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -473 mkr och realiserade värdeförändringar 0 mkr.

Värdena på förvaltningsfastigheterna är i stort sett oförändrade under kvartalet men har påverkats av mindre förändringar i avkastningskrav och något positivt av nettouthyrning.

Av värdeförändringarna under perioden avser 93 procent beståndet i Sverige och 7 procent beståndet i Utland.

Per den 30 september 2024 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,9 procent (5,8 vid årsskiftet). 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, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Cushman & Wakefield som värderingsinstitut. Som stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning 2023.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september frånträdde 32 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,6 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 171 mkr under perioden. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till 0 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Under kvartalet frånträdde en fastighet, lager och logistikfastigheten Backa 21:8 i Göteborg.

Se periodens samtliga frånträden på sidan 8.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 september 2024 hade Corem cirka 3 100 hyresgäster med cirka 5 500 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 728 mkr (3 740), hyresvärdet uppgick till 4 346 mkr (4 322) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (87). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,4). Av kontrakterad hyra förfaller 50 procent år 2027 eller senare. Av det årliga kontraktsvärdet för kontor avser 18 procent hyresintäkter från offentliga verksamheter såsom myndigheter, kommuner och regioner.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 13 mkr (40) under kvartalet och 99 mkr (90) under perioden. Av dessa härrör 45 mkr från nyproduktionsprojekt och 54 mkr från förvaltningsverksamheten. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 412 mkr under perioden, där 65 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Uthyrningar i urval

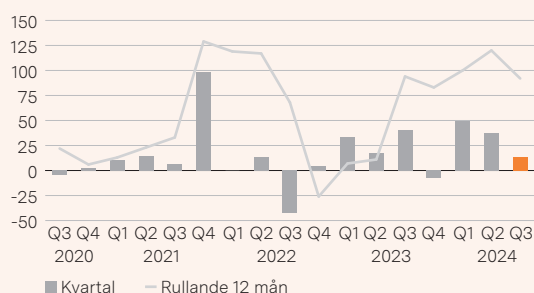
Under årets tredje kvartal tecknades ett flertal hyreskontrakt.

I projektfastigheten 28&7 i New York tecknades ett femårigt avtal med Injective Labs om cirka 800 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025, samt ett femårigt avtal med Epidemic Sound om cirka 800 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2025.

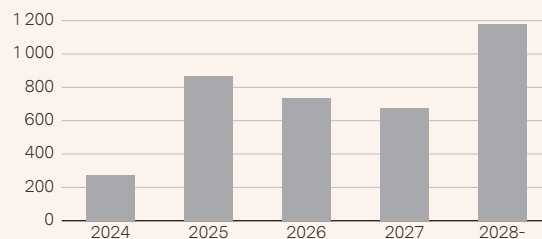
I Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, tecknades ett treårigt avtal med Transcom om cirka 1 100 kvm med planerad inflyttning under första kvartalet 2025.

I fastigheten Helgafjäll 5 i Kista tecknades ett femårigt avtal med Mycronic om cirka 6 000 kvm med planerad inflyttning under tredje kvartalet 2025, samt ett tvåårigt avtal med Smartoptics om cirka 700 kvm med inflyttning under tredje kvartalet 2024.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Jan-sep 2024			2023
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	326	2 428 426	58 033	78 387
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	9 377	967	1 993
Avyttringar	-32	-134 007	-2 506	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-473	-8 306
Valutakursomräkning	—	—	42	-31
Totalt periodens utgång	294	2 303 796	56 063	58 033

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-SEP 2024

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Orgelpipan 4	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	4 244
Q1	Pottegården 2	Göteborg	Mölnadal	Lager/logistik	—	1 800
Q1	Pottegården 4	Göteborg	Mölnadal	Kontor	—	4 930
Q1	Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Lager/logistik	—	3 757
Q1	Backa 25:1	Göteborg	Göteborg	Kontor	—	4 042
Q1	Nackremmen 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	—	1 743
Q1	Nackremmen 2	Malmö	Malmö	Lager/logistik	—	2 413
Q1	Nosgrimman 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	—	1 828
Q1	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Köpenhamn	Köpenhamn	Utbildning/vård/övrigt	—	19 300
Q1	Stensborg 2	Västerås	Västerås	Kontor	—	872
Q1	Bogserbåten 1	Västerås	Västerås	Tomtmark	—	—
Q2	Ellipsen 5	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	2 820
Q2	Budkaveln 18	Huskvarna	Jönköping	Lager/logistik	—	8 381
Q2	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	8 545
Q2	Flahult 21:36	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	12 878
Q2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 558
Q2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	4 394
Q2	Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 350
Q2	Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	435
Q2	Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 144
Q2	Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	2 004
Q2	Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	5 167
Q2	Äreporten 3	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	1 302
Q2	Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Handel	—	3 248
Q2	Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Utbildning/vård/övrigt	—	2 234
Q2	Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 683
Q2	Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 954
Q2	Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	—	1 726
Q2	Magneten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	2 857
Q2	Megafonen 4	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	3 372
Q2	Matrosen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	2 259
Q3	Backa 21:8	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	—	17 767
Totalt					—	134 007



Energien som används i Corems verksamhet ska senast år 2030 vara 100 procent fossilfri. 2023 var den siffran 93 procent. Egenproducerad fossilfri el kommer bland annat från solceller som dessa på taket av Kista Gate, fastigheten Helgafjäll 7.

PROJEKTVERKSAMHET

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

Under perioden investerades 967 mkr (1 610) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 30 september 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen till 1 040 mkr (1 001 vid årsskiftet). Vid samma tidpunkt pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt uppgår till 73 procent. De omfattar 33 006 kvm och har en återstående investering om 586 mkr.

Bostadsprojektet K1 Nacka Strand färdigställdes vid årsskiftet. Projektet omfattade nyproduktion av totalt 60 lägenheter med en total BOA om 3 700 kvm, där 59 lägenheter var sålda vid kvartalets utgång. Den sista lägenheten avyttrades efter kvartalets utgång, därmed är alla lägenheter sålda.

Kommersiella projekt i Sverige

I Nyköping, fastigheten Furan 2, uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs nära centrum, på samma plats där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2024.

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgäst Anpassning för Kustbevakningen. Lokalerna kommer att rymma Kustbevakningens Göteborgskontor med arbetsplatser för cirka 90 anställda. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026.

Kommersiella projekt i New York

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

Projektet 28&7 och 1245 Broadway som avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader närmar sig färdigställande. Båda är färdigställda exteriört och interiört pågår hyresgäst Anpassningar i takt med uthyrning. Per den 30 september var 23 hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 74 procent i 28&7 och 63 procent i 1245 Broadway, avseende tecknade hyreskontrakt. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 30 september till 18,6 miljoner USD motsvarande cirka 188 mkr, vilket motsvarar cirka 10 500 kr per kvm.

Till fastigheten 1245 Broadway finns markhyresavtal där nyttjanderättstillgång och leasingskulld 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.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Färdigställande, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹	Nybyggnation kontorslokaler	11 050	17 575	1 924	374	207	25Q2
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	6 864	9 291	1 009	145	92	25Q2
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	11	8	24Q4
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgäst Anpassning	3 405	3 405	56	56	10	26Q2
TOTALT			24 054	33 006	3 066	586	317	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 september 2024.



Inom projektverksamheten prioriteras att slutföra redan byggstartade projekt samt att utföra hyresgäst Anpassningar.



1245 Broadway, New York
Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad på 1245 Broadway.



28&7, New York
Corems näst största pågående projekt är en 12 våningar hög kontorsbyggnad vid 28th Street och 7th Avenue på Manhattan.



Stadsutveckling, Västerås
Detaljplanen för Västerås nya resecentrum och Corems fastighet Sigurd 3, i nära anslutning till Sigurd 7, vann laga kraft i mars 2024.

FASTIGHETSBESTÅNDETS INDELNING

Corems fastighetsbestånd delas in i Stockholm, Väst, Öst och Utland. Stockholm innefattar Stockholm, Uppsala och Västerås. Väst innefattar Göteborg, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar.

Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Föregående år har i tabellen nedan justerats efter att Stockholm Logistik numera ingår i Stockholm och att enstaka fastigheter har omklassificerats.

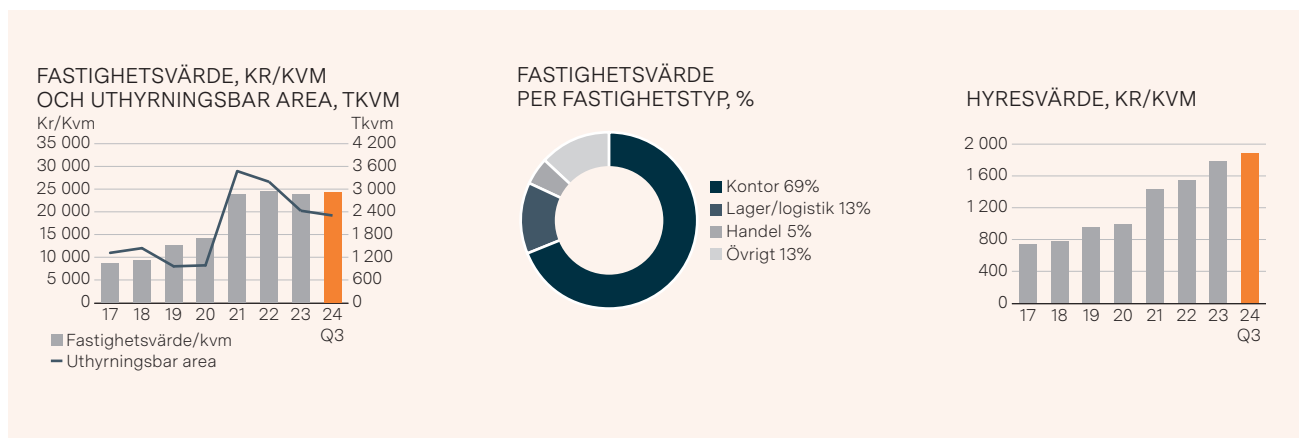
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Stockholm	1 528	1 699	-557	-569	970	1 130	64	67	265	630
Öst	519	591	-169	-177	349	414	67	70	96	132
Väst	591	629	-183	-191	408	438	69	70	89	148
Utland – Köpenhamn	50	232	-17	-24	33	208	66	90	38	28
Utland – New York	92	77	-45	-17	47	60	51	78	479	672
Totalt	2 780	3 228	-972	-978	1 808	2 250	65	70	967	1 610
Förvaltningsbestånd	2 557	3 027	-850	-886	1 707	2 141	67	71	306	592
Förädlingsbestånd	223	201	-122	-92	101	109	45	54	661	1 018
Totalt	2 780	3 228	-972	-978	1 808	2 250	65	70	967	1 610

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 30 sep	2023 30 sep	2024 30 sep	2023 30 sep	2024 30 sep	2023 30 sep	2024 30 sep	2023 30 sep	2024 30 sep	2023 30 sep
Stockholm	126	152	30 719	33 043	2 463	2 486	84	87	1 152	1 223
Öst	69	94	8 006	9 168	759	821	88	91	515	618
Väst	92	104	10 011	10 409	890	899	88	88	583	633
Utland – Köpenhamn	4	7	1 337	6 430	75	290	79	90	38	117
Utland – New York ¹⁾	3	4	5 990	7 192	160	121	98	100	16	11
Totalt	294	361	56 063	66 242	4 346	4 617	86	89	2 304	2 602
Förvaltningsbestånd	266	327	48 122	54 979	4 016	4 230	86	89	2 177	2 405
Förädlingsbestånd	28	34	7 941	11 263	330	388	84	80	127	198
Totalt	294	361	56 063	66 242	4 346	4 617	86	89	2 304	2 602

1) Hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal samt färdigställda ytor i uthyrningsbart skick.



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 31 511 mkr (33 593). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 239 mkr (258), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 31 272 mkr (33 335).

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 1 171 mkr (50) respektive 6 221 mkr (8 228) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odragna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,8 år (2,2) och belåningsgraden uppgick till 54 procent (55).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

mkr	2024 30 sep	2023 31 dec
Räntebärande skulder	31 272	33 335
Justering periodiserade låneomkostnader	239	258
Räntebärande tillgångar	-48	-48
Aktieinnehav	0	-10
Likvida medel	-575	-429
Räntebärande nettoskuld	30 888	33 106

Obligationslån

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 6 221 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2024 till 2027. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 2 011 mkr var utestående.

Under kvartalet återköpte Corem obligationer om totalt 1 460 mkr och emitterade nya obligationer om 1 300 mkr med förfall i september 2027.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 september 2024 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 5,0 procent (4,4).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak.

Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 20 512 mkr (21 012), och räntetak för 1 744 mkr (1 682) vilket tillsammans motsvarade 71 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 72 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade vid periodens utgång. Swapparnas räntenivåer låg i intervallet 0,1–3,7 procent medan takens räntenivåer låg i intervallet 2,5–4,5 procent. Den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till -208 mkr (303).

Värdet förändring på derivat uppgick under kvartalet till -440 mkr (14).

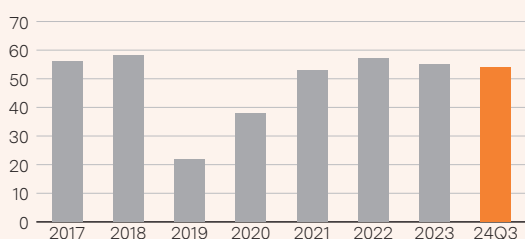
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets utgång till 2,5 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (2,0) under perioden och till 1,8 ggr (2,0) under de senaste fyra kvartalen.

LIKVIDA MEDEL

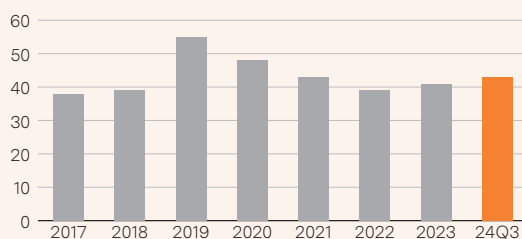
Den 30 september 2024 uppgick likvida medel till 575 mkr (429). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 3 320 mkr varav 3 216 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 30 888 mkr (33 106).

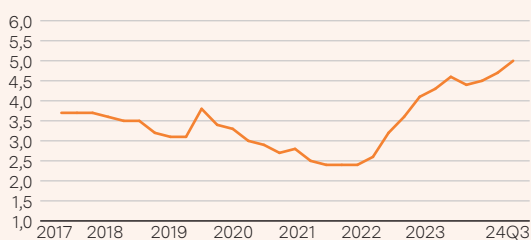
BELÅNINGSGRAD, %



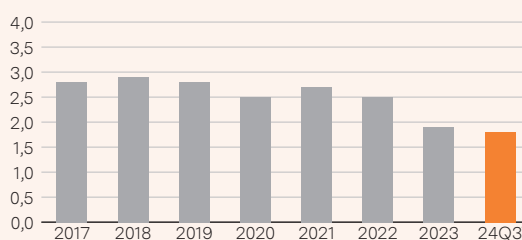
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹Rullande 12 månader

RATING

Corem Property Group har hos kreditvärderingsbolaget Scope kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 21 949 mkr (22 003) varav 1 152 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 12,44 kr (13,58) 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 16,56 kr (17,57).

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

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 152 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 8 procentenheters marginal. Hybridobligationer om 148 mkr återköptes under perioden.

Soliditet

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 43 procent (41) och soliditeten till 35 procent (34).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 259 mkr (331).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till -231 mkr (1 528) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 123 mkr (-1 869).

AKTIEINNEHAV

Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern värderades till 1 475 mkr (1 340) vid periodens slut. Innehavet klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

RÄNTE OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt ¹	10 497	—	—	—	—
2024	—	1 115	1 115	610	—
2025	4 490	20 596	19 376	2 011	1 220
2026	1 000	6 043	3 943	1 250	2 100
2027	4 076	3 194	3 194	2 350	—
2028	2 074	709	709	—	—
Senare	9 374	3 174	3 174	—	—
Totalt	31 511	34 831	31 511	6 221	3 320

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 744 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2024-09-30¹

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående Volym, mkr	Ränta, %
Grön Icke-säkerställd ²	jan-22	okt-24	Corem	610	3m Stibor +2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	feb-21	feb-25	Kelly	1 811	3m Stibor +3,25
Icke-säkerställd MTN 204	mar-21	sep-25	Kelly	200	3m Stibor +3,50
Grön Icke-säkerställd	feb-24	maj-26	Corem	1 250	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	1 050	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	sep-24	sep-27	Corem	1 300	3m Stibor +2,95
Totalt				6 221	

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

2) Förtidsinlöst 2024-10-11.

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 30 september 2024 hade Corem totalt 1 243 489 446 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 129 797 545 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.

NYEMISSION AV STAMAKTIER

Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission. Sammanlagt emitterades 106 206 165 stamaktier av serie B. Den riktade nyemissionen genomfördes enligt två separata emissionsbeslut. Dels som en riktad nyemission av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarrike AB. Det senare emissionsbeslutet godkändes vid en extra bolagsstämma i Corem.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem återköpte inga egna aktier under det andra kvartalet. Per den 30 september 2024 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 412 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 2024.

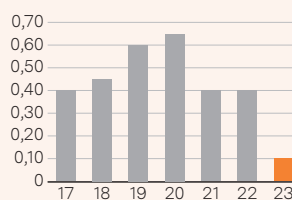


I Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, tecknades under kvartalet ett treårigt avtal med Transcom om cirka 1 100 kvm med planerad inflyttning under första kvartalet 2025.

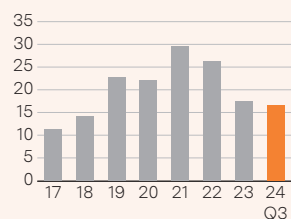
AKTIEFAKTA, 30 SEP 2024

Börsvärde	18,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 974
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,20 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 129 797 545
Stängningskurs	10,37 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	280,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	288,50 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 30 SEPTEMBER 2024

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ¹	44 020	495 053	3 282	—	43,62	46,41
Gårdarike ¹	31 521	33 776	55	19	5,26	17,26
Handelsbanken fonder	—	96 838	123	—	7,80	4,79
State Street Bank & Trust Co	—	46 339	32	125	3,74	2,30
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	46 200	—	—	3,72	2,28
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	24 315	—	255	1,98	1,22
Swedbank Robur fonder	1 593	4 000	—	—	0,45	0,99
Prior & Nilsson	—	18 821	—	—	1,51	0,93
CBNY Norges Bank	—	18 500	53	—	1,49	0,92
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,82	0,84
Avanza Pension	249	10 561	315	1 761	1,04	0,75
AMF Tjänstepension AB	—	15 000	—	—	1,21	0,74
SEB Life International	1 101	2 773	32	19	0,32	0,68
Carnegie Fonder	—	12 460	—	—	1,00	0,62
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,48	0,59
Övriga aktieägare	10 919	254 667	3 611	10 236	22,47	18,68
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL	90 817	1 094 107	7 504	12 415	96,89	100,00
Återköpta aktier ²	2 914	35 691	42	—	3,11	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	93 731	1 129 798	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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

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 Klöver AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klöver 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 2023.

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 defi-

nitionerna 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 marknadskenntedom, är en del av Corems strategi. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under perioden var 284 (309). Av de anställda var 48 procent (47) kvinnor.

RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. För mer information om identifierade risker, se Corems års- och hållbarhetsredovisning för 2023. Inga förändringar gällande bedömning av risker har skett under innevarande år.

Huvudsakliga risker ligger inom värdeförändring på fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, projektverksamhet, fastighetstransaktioner, ändrade lagar och regelverk, hållbarhet, finansiering, onoterade innehav, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

TVISTER

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 21 mkr (43). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission där bland annat M2 Asset Management deltog. Se mer på sidan 15.

Därutöver har Corem-koncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 9 mkr (13).

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 379 mkr (402). Periodens resultat uppgick till 93 mkr (107). Räntebärande skulder uppgick till 7 134 mkr (5 943) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

UTDELNING

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 536 mkr utbetalats till aktieägarna.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Obligationer med utestående belopp om 610 mkr med förfall oktober 2024, förtidsinlöstes den 11 oktober 2024.
- Hybridobligationer om 20 mkr återköptes under oktober 2024.

Stockholm den 24 oktober 2024

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 2024 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 företagens 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 24 oktober 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	898	1 007	2 780	3 228	3 796	4 244
Fastighetskostnader	-313	-300	-972	-978	-1 356	-1 362
Driftsöverskott	585	707	1 808	2 250	2 440	2 882
Central administration	-38	-44	-122	-136	-165	-179
Finansnetto	-328	-357	-950	-1 098	-1 316	-1 464
Förvaltningsresultat	219	306	736	1 016	959	1 239
Resultat bostadsutveckling	0	—	-1	—	-1	—
Resultatandelar i intresseföretag	0	-1	0	-1 076	0	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	12	-2 912	-473	-5 823	-3 126	-8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar	25	30	132	93	126	87
Värdeförändringar derivat	-440	14	-512	-81	-1 431	-1 000
Nedskrivning goodwill	-14	-188	-165	-392	-362	-589
Resultat före skatt	-198	-2 751	-283	-6 263	-3 835	-9 815
Skatt	-76	546	15	1 329	502	1 816
Periodens resultat	-274	-2 205	-268	-4 934	-3 333	-7 999
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-275	-2 189	-269	-4 902	-3 337	-7 970
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-16	1	-32	4	-29
Periodens resultat	-274	-2 205	-268	-4 934	-3 333	-7 999
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,36	-2,16	-0,62	-4,91	-3,54	-7,88
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 155 737	1 078 717	1 104 578	1 078 717	1 098 078	1 078 717
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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-274	-2 205	-268	-4 934	-3 333	-7 999
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen						
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-235	-146	-24	227	-579	-328
Övrigt totalresultat efter skatt	-235	-146	-24	227	-579	-328
Periodens totalresultat	-509	-2 351	-292	-4 707	-3 912	-8 327
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-509	-2 335	-292	-4 675	-3 914	-8 297
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-16	0	-32	3	-29
Periodens totalresultat	-509	-2 351	-292	-4 707	-3 912	-8 327

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 619	1 982	1 785
Förvaltningsfastigheter	56 063	66 242	58 033
Nyttjanderättstillgångar	1 211	1 604	1 375
Andelar i intresseföretag	—	0	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 475	1 354	1 351
Derivat	165	1 232	562
Övriga anläggningstillgångar	137	152	144
Summa anläggningstillgångar	60 670	72 566	63 250
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	0	269	290
Övriga omsättningstillgångar	906	1 072	881
Likvida medel	575	644	429
Summa omsättningstillgångar	1 481	1 985	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR	62 151	74 551	64 850
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	21 949	25 666	22 003
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	11	14
Summa eget kapital	21 949	25 677	22 017
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 703	24 933	19 505
Leasingskulder	1 211	1 604	1 375
Uppskjuten skatteskuld	5 611	6 183	5 709
Derivat	373	10	259
Övriga skulder	40	41	41
Summa långfristiga skulder	21 938	32 771	26 889
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16 569	13 816	13 830
Övriga skulder	1 695	2 287	2 114
Summa kortfristiga skulder	18 264	16 103	15 944
Summa skulder	40 202	48 874	42 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 151	74 551	64 850

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, ränta	-98	—	-98
Eget kapital 2023-09-30	25 666	11	25 677
Periodens totalresultat	-3 623	3	-3 620
Hybridobligation, ränta	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Eget kapital 2023-12-31	22 003	14	22 017
Periodens totalresultat	-292	0	-292
Nyemission	1 007	—	1 007
Utdelning	-515	—	-515
Hybridobligation, ränta och återköp	-265	—	-265
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-14	-3
Eget kapital 2024-09-30	21 949	0	21 949

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	585	707	1 808	2 250	2 440	2 882
Central administration	-38	-44	-122	-136	-165	-179
Avskrivningar mm	5	6	16	18	21	23
Erhållen ränta, utdelningar mm	5	12	8	20	22	34
Erlagd ränta mm	-279	-332	-869	-1 012	-1 208	-1 351
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-19	-19	-57	-57	-78	-78
Betald inkomstskatt	0	1	-1	-8	-6	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	259	331	783	1 075	1 026	1 318
Förändring omsättningsfastigheter	0	-13	-2	-63	-23	-84
Förändring av kortfristiga fordringar	80	229	-120	116	28	264
Förändring av kortfristiga skulder	-40	-111	-91	-781	-90	-780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299	436	570	347	941	718
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-322	-516	-967	-1 610	-1 350	-1 993
Avyttring av förvaltningsfastigheter	78	690	2 483	8 045	7 686	13 248
Avyttring av aktieinnehav	—	—	—	1 190	0	1 190
Förändring av andelar i intressebolag	—	1 353	—	1 383	0	1 383
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-4	—	-4	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	13	1	34	1	37	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231	1 528	1 546	9 009	6 369	13 832
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-121	-207	-536	-622	-744	-830
Nyemission	1 007	—	1 007	—	1 007	—
Hybridobligation ränta och återköp	-184	-39	-265	-98	-305	-138
Upptagna lån	2 548	3 504	8 441	8 276	10 826	10 661
Amorterade lån	-3 127	-5 127	-10 621	-17 249	-18 161	-24 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	123	-1 869	-1 974	-9 693	-7 377	-15 096
Periodens kassaflöde	191	95	142	-337	-67	-546
Likvida medel vid periodens början	389	555	429	979	644	979
Kursdifferens i likvida medel	-5	-6	4	2	-2	-4
Likvida medel vid periodens slut	575	644	575	644	575	429

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	123	130	379	402	537
Kostnad sålda tjänster	-85	-86	-257	-268	-358
Bruttoresultat	38	44	122	134	179
Central administration	-38	-44	-122	-134	-179
Rörelseresultat	0	0	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	246	329	-69
Ränteintäkter och liknande resultatposter	89	69	289	169	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89	-121	-442	-391	-497
Resultat efter finansiella poster	82	30	93	107	-274
Koncernbidrag, erhållna	—	—	—	—	-2
Resultat före skatt	82	30	93	107	-276
Skatt	—	-35	—	—	—
Periodens resultat	82	-5	93	107	-276

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	6	6
Maskiner och inventarier	4	6	5
Andelar i koncernföretag	21 456	22 686	21 456
Fordringar på koncernföretag	9 142	7 913	7 192
Övriga kortfristiga fordringar	57	25	31
Kassa och bank	105	156	134
SUMMA TILLGÅNGAR	30 769	30 792	28 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	2 487	2 275	2 275
Fritt eget kapital	19 958	19 967	19 584
Summa eget kapital	22 445	22 242	21 859
Räntebärande skulder	7 134	7 743	5 943
Skulder till koncernföretag	627	—	393
Ej räntebärande skulder	563	807	629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 769	30 792	28 824

Nyckeltal

	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	56 063	66 242	56 063	66 242	58 033
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,5	5,9	5,5	5,8
Hysesvärde, mkr	4 346	4 617	4 346	4 617	4 322
Uthyrningsbar area, kvm	2 303 796	2 602 258	2 303 796	2 602 258	2 428 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	89	87
Ytmässig uthyrningsgrad, %	77	80	77	80	78
Överskottsgrad, %	65	70	65	70	68
Antal förvaltningsfastigheter, st	294	361	294	361	326
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,6	3,3	3,6	3,4
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-5,0	-31,3	-1,6	-23,0	-29,9
Justerad soliditet, %	43	39	43	39	41
Soliditet, %	35	34	35	34	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	30 888	38 328	30 888	38 328	33 106
Belåningsgrad, %	54	56	54	56	55
Belåningsgrad fastigheter, %	43	45	43	45	43
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,8	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	5,0	4,6	5,0	4,6	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,3	2,5	2,3	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,8	3,3	1,8	3,3	2,2
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,07	0,16	0,29	0,57	0,65
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,36	-2,16	-0,62	-4,91	-7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,56	20,37	16,56	20,37	17,57
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,44	16,97	12,44	16,97	13,58
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
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	10,20	6,68	10,20	6,68	10,65
Aktiekurs per stamaktie B, kr	10,37	6,06	10,37	6,06	10,62
Aktiekurs per stamaktie D, kr	280,00	157,40	280,00	157,40	182,00
Aktiekurs per preferensaktie, kr	288,50	178,00	288,50	178,00	200,50
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 184 924	1 078 717	1 184 924	1 078 717	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 155 737	1 078 717	1 104 578	1 078 717	1 078 717
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 Klöver och andelar i intresseföretag.

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

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

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

Förvaltningsbestånd

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

Förvaltningsresultat per stamaktie A och B

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

Förädlingsbestånd

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet

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

Jämförbart bestånd

De fastigheter, exkl. projektfastigheter, som ingår i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Intäkter och kostnader av engångskaraktär exkluderas från jämförbart resultat, t ex försäkringsersättningar och större vidarefaktureringar till hyresgäster.

Nettouthyrning

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

Omsättningsfastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie av serie A och B

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

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, 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 kontraktsvärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägarer.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	Vecka 13 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	23 april 2025
Årsstämma 2025	23 april 2025

UTDELNING: AVSTÄMNINGS DAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2024
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 januari 2025
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 april 2025

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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2024 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