Delårsrapport januari–mars 2022

Fastigheter för *framtiden*.

corem

Corem Property Group (publ)

Corem är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 507 förvaltningsfastigheter med 3 411 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 83 869 mkr.

Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr

[1]Rullande 12 månader

BELÅNINGSGRAD, %

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

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

- Kontor 59
- Lager/logistik 22
- Handel 6
- Övrigt 13

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr

Januari–mars 2022

Klövern konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.

- Intäkterna ökade till 1 099 mkr (258).
- Driftsöverskottet ökade till 727 mkr (184).
- Finansnettot uppgick till –271 mkr (–18), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 0 mkr (53).
- Förvaltningsresultatet ökade till 409 mkr (157).
- Investeringar i ny- till- och ombyggnation uppgick till 442 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 327 mkr. Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 082 mkr (481) och värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick den 31 mars till 83 869 mkr.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 720 mkr (83).
- Resultatet efter skatt ökade till 1 736 mkr (409), motsvarande 1,47 kr (1,14) per stamaktie av serie A och B.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 30,97 kr.

VIKTIGA HÄNDELSER

- I januari emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350 mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter. Samtidigt återköptes icke-säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter.
- I februari tillkännagav Corem och ALM Equity att ett avtal ingåtts om att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Corem kommer att till det gemensamma bolaget avyttra fastigheter och bostadsbyggrätter med ett totalt marknadsvärde om 5,4 mdkr.
- Den 3 mars kommunicerades att Corem kommer att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier. Under mars månad återköptes aktier för 50 mkr.
- Den 28 mars lämnade Corem ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Corem om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D för varje preferensaktie som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av beslut på Corems årsstämma den 27 april. Den 26 april meddelades att styrelsen, med anledning av rådande marknadsförhållanden, föreslår att årsstämman inte röstar i enlighet med det tidigare lämnade förslaget om utbyteserbjudandet.
- I april utökades en tidigare avtalad 15-årig uthyrning i New York till A24 Films från cirka 3 800 kvm till drygt 4 500 kvm.

4 972
Hyresvärde, mkr

83 869
Förvaltningsfastigheter, mkr

409
Förvaltningsresultat, mkr

30,97
Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr

	2022 3 mån jan–mar	2021 3 mån jan–mar	2021 12 mån jan–dec	2021/2022 Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter, mkr	1 099	258	2 805	3 646
Driftsöverskott, mkr	727	184	1 894	2 437
Förvaltningsresultat, mkr	409	157	1 178	1 430
Resultat efter skatt, mkr	1 736	409	4 495	5 822
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	1,47	1,14	5,52	5,72
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	30,97	23,54	29,60	30,97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	93	89	89
Överskottsgrad, %	66	71	68	67
Justerad soliditet, %	44	48	43	44
Räntetäckningsgrad	2,6	3,3	2,7	2,6
Belåningsgrad, %	52	38	53	52

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

En stabil inledning av 2022 för det nya Corem

Under årets första kvartal har effekterna av pandemin klingat av, med en fortsatt återgång till kontoren, samtidigt som det geopolitiska läget allvarligt förvärrats i och med kriget i Ukraina. För Corems del går integrationen av Klövern helt enligt plan samtidigt som våra två kärnverksamheter fastighetsförvaltning och projektutveckling löper på stabilt. Jag kan med glädje konstatera att vi inlett året med en fortsatt bra resultatutveckling, stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet och ett substansvärde (NAV) som förbättrades till 30,97 kronor per aktie.

Bra resultatutveckling och många nytecknade avtal

Under kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 161 procent till 409 mkr. Efter en fortsatt stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet ökade resultatet per aktie med 29 procent. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B förbättrades till 30,97 kronor, en ökning med 5 procent under kvartalet och 32 procent under de senaste 12 månaderna.

Aktiviteten på kontorshyresmarknaden var fortsatt hög och detsamma gäller efterfrågan på citynära logistik. Efter rekordhög nettouthyrning under det fjärde kvartalet 2021 blev nettouthyrningen under 2022 års första kvartal 0 mkr, främst på grund av en handfull sedan tidigare förväntade uppsägningar. Under den senaste 12-månadersperioden uppgick nettouthyrningen till 119 mkr.

Totalt nytecknades och omförhandlades 399 hyresavtal under kvartalet vilka bidrog till nettouthyrningen med totalt 117 mkr. Bland dessa kan exempelvis nämnas ett 7-årigt avtal med Epishine om cirka 1 200 kvm och ett 5-årigt avtal med Dynamic Code om cirka 3 300 kvm. Det är glädjande att uthyrningsarbetet, en avgörande del i vår kärnaffär, visar goda resultat.

En omvärld präglad av det geopolitiska läget

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har vi nu extra fokus på vilka makroekonomiska effekter det kan ge, främst vad gäller räntor och inflation. Corem arbetar kontinuerligt och oförändrat med att begränsa ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetak, där effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid kvartalets slut var 68 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade, eller löper med fast ränta.

Stigande inflation, bland annat vad gäller energi och råvaror, skapar också viss osäkerhet. Uppgången i inflationen under 2021 har samtidigt en positiv effekt på Corems hyresintäkter under 2022 då 84 procent av våra svenska hyresavtal är indexerade mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), vilket steg med 2,8 procent. Detta innebär en positiv effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr under 2022.

Renodling av fastighetsbeståndet

Genom förvärvet av Klövern har Corems byggrättsportfölj vuxit markant. Vi ser här stora framtida värden och möjligheter att realisera dessa. Som ett steg i det arbetet ingick Corem och ALM Equity under det första kvartalet ett avtal avseende bildandet av ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla cirka 24 000 yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. För Corem innebär affären att fastigheter och bostadsbyggrätter med ett totalt marknadsvärde om 5,4 mdkr planeras att överföras till det gemensamma bolaget. De fastigheter som frånträds under det andra kvartalet har en uthyrningsbar yta uppgående till cirka 123 000 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 84 procent. Genom transaktionen fokuseras Corems bestånd i ännu högre grad på förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler.

Som en del av den geografiska och segmentsmässiga renodlingen av Corems kommersiella bestånd har också 12 fastigheter avyttrats och frånträtts för 977 mkr under det första kvartalet.

Fortsatt fokus på värdeskapande projektutveckling

Flera spännande projekt pågår både i Sverige och utomlands. Under det första kvartalet har 5 nya större projekt startats, bland annat i Nacka efter att ett 11-årigt avtal tecknats med Bilia och i Arlandastad efter att ett 15-årigt avtal tecknats med Statens Försvarshistoriska Museer under slutet av 2021. I centrala Stockholm fortlöper också arbetet med att modernisera kontorsfastigheten på Klarabergsgatan nära Centralstationen.

Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan vilka nu är exteriört färdigställda men där interiöra hyresgästanpassningar kommer att löpa vidare under hela 2022. Uthyrningsarbetet pågår och under inledningen av det andra kvartalet utökades en tidigare avtalad uthyrning till A24 Films till att omfatta ytterligare ett våningsplan vilket gör att de vid inflyttning senare i år kommer förhyra drygt 4 500 kvm inom ramen för sitt 15-åriga avtal.

Hållbar finansiering

Utöver ett ständigt stort fokus genom hela vår verksamhet på hållbar stadsutveckling och minskad energianvändning fortsätter också grön finansiering att växa i betydelse. I januari emitterade vi gröna obligationer om 2,35 mdkr med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 275 baspunkter. Detta för att refinansiera obligationer, emitterade av Klövern, med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 400 baspunkter.

Vi arbetar fokuserat mot målsättningen att komplettera BBB-ratingen från Scope med ytterligare en investment grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten senast under 2023. Det innebär att vi alltid behöver prioritera de mest lönsamma och värdeskapande affärerna i kombination med kostnadseffektiv finansiering. För andra kvartalet i rad lyckades vi minska belåningsgraden, nu med ytterligare en procentenhet till 52 procent.

Jag ser fram emot ett fortsatt händelserikt och framgångsrikt 2022 där vi tillsammans i det nya Corem utvecklar och optimerar fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Eva Landén, VD

Stockholm 27 april 2022

COREM + KLÖVERN

Genom att kombinera Corems portfölj av fastigheter för citynära logistik och Klöverns breda fastighetsbestånd med tonvikt på kontor har ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag skapats.

Tillsammans har bolagen ett bredare kunderbjudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

- Ett väl sammansatt fastighetsbestånd med fastighetstyper som kompletterar varandra.
- Ett geografiskt koncentrerat bestånd med attraktiva lägen i storstadsområden och tillväxtregioner.
- En stark bas i förvaltning samt egen projektutveckling som tillför god tillväxt- och avkastningspotential.
- Kontinuerlig förädling för att anpassa till ändrade kund- och marknadsbehov samt öka värdet av beståndet.
- Förvaltning med egen personal ger närhet till hyresgästerna och marknadskännedom.
- Ökad finansiell stabilitet och styrka samt sänkta finansieringskostnader.

TIDSLINJE FÖR UPPKÖPSERBJUDANDET

- Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern.
- En initial acceptperiod löpte från den 14 maj till den 11 juni 2021, efter vilken Corem kontrollerade 89,1 procent av det utestående kapitalet och 90,8 procent av utestående röster.
- När utfallet avseende den initiala acceptperioden offentliggjordes förklarades erbjudandet ovillkorat och acceptperioden förlängdes till 23 juni 2021.
- Efter den förlängda acceptperiodens utgång kontrollerade Corem 95,0 procent av utestående aktiekapital och 94,5 procent av utestående röster i Klövern. Acceptperioden förlängdes till den 18 augusti 2021.
- Klöverns aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm. Sista handelsdag var den 20 juli 2021. Den 21 juli 2021 flyttades Corems aktier från Nasdaq Mid Cap till Nasdaq Large Cap.
- Efter den förlängda acceptperiod som avslutades den 18 augusti 2021 uppgick Corems ägande till cirka 98,5 procent av utestående aktiekapital och cirka 97,7 procent av utestående röster i Klövern. Acceptperioden för erbjudandet förlängdes ej.
- Tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet. Inlösenprocessen pågår.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VERKLIGT VÄRDE, mkr

83 869
Förvaltningsfastigheter, mkr

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet och perioden avser januari–mars. Från och med det första kvartalet 2022 redovisas inte Corems verksamhet inom bostadsutveckling på en separat rad i resultaträkningen då verksamheten är av begränsad storlek.

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 099 mkr (258) under årets första kvartal. Ökningen är hänförlig till förvärvet av Klövern. I jämförbart bestånd , exklusive en försäkringsersättning om 15 mkr i det första kvartalet 2021, ökade intäkterna med 4 procent.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 372 mkr (74).

Centrala administrationskostnader uppgick till 47 mkr (9). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 727 mkr (184). Överskottsgraden uppgick till 66 procent (71). I jämförbart bestånd, exklusive en försäkringsersättning om 15 mkr i det första kvartalet 2021, ökade driftsöverskottet med 10 procent.

Förvaltningsresultatet ökade till 409 mkr (157).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –271 mkr (–18). De finansiella intäkterna uppgick till 5 mkr (53), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 0 mkr (53).

De finansiella kostnaderna uppgick till 276 mkr (71) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 17 mkr (3).

Vid kvartalets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent (2,4).

För ytterligare information se sidan 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 1 082 mkr (481), där orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 060 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 22 mkr.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till –101 mkr (–191). För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 720 mkr (83). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

SKATT

Under det första kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –316 mkr (–121) och aktuell skatt till –6 mkr (0).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under kvartalet till 124 mkr (5) och avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, mkr

[1]Rullande 12 månader

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

[1]Rullande 12 månader

Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2022 av 507 förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 411 tkvm och ett marknadsvärde om 83 869 mkr (83 084) samt 1 fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under kvartalet till 1 082 mkr (481), varav orealiserade värdeförändringar utgjorde 1 060 mkr och realiserade värdeförändringar 22 mkr. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav och genomförda omförhandlingar. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 mars 2022, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,0 procent (5,1).

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

TRANSAKTIONER

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet 2022 frånträddes 12 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 73 980 kvm.

Den 25 januari 2022 frånträddes mark som utgjorde en del av Fyrislund 6:6 i Uppsala. Under januari och februari frånträddes sju handelsfastigheter i Borås, Norrköping och Västerås. I februari frånträddes även tomträtten till Nickeln 2 i Hallstahammar.

Den 31 mars 2022 tecknades avtal om och frånträddes tomträtterna till fastigheterna Brandnävan 1, Brandnävan 2 och Svedjenävan 4 i Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 51 mkr. Fastigheterna består av två obebyggda tomter och en fastighet med en uthyrningsbar area om 3 094 kvm som är helt vakant.

Kommande transaktioner i samband med skapandet av gemensamt bolag med ALM Equity

Under det första kvartalet 2022 ingick Corem och ALM Equity ett avtal att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Corem planerar att frånträda 36 fastigheter till det gemensamma bolaget, varav 25 under det andra kvartalet.

För Corem innebär affären att fastigheter med ett samlat marknadsvärde om 5,4 mdkr överförs. De fastigheter som frånträds under det andra kvartalet har en uthyrningsbar yta uppgående till cirka 123 000 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad per den 31 mars 2022 om 84 procent. I ett senare skede kommer Corem även att till det gemensamma bolaget frånträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala när detaljplan för bostäder erhålls.

Det gemensamma bolaget kommer att utgöras av Corems nuvarande dotterbolag Tobin Properties, vilket kommer att namnändras för att framåt bedriva verksamheten under namnet Klövern. Under april månad har Patrik Mellgren lämnat Corems bolagsledning för att tillträda rollen som CEO för det gemensamma bolaget.

Ägandet i det gemensamma bolaget kommer, efter apportemission, vid tillträdet att preliminärt uppgå till cirka 51 procent för Corem och cirka 49 procent för ALM Equity.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Q1 2022			2021
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	518	3 478 659	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Klövern	—	—	—	61 557
Förvärv	—	—	—	292
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	6 469	442	1 771
Avyttringar	–11	–73 980	–955	–296
Omklassificering, Omsättningsfastigheter	—	—	—	1 930
Fastighetsreglering	—	—	—	0
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	1 060	3 421
Valutakursomräkning	—	—	238	407
Totalt periodens utgång	**507**	**3 411 148**	**83 869**	**83 084**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE Q1 2022

				Uthyrningsbar area, kvm	
Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Del av Fyrislund 6:6	Uppsala	Uppsala	Mark	—	0
Termiten 1	Borås	Borås	Handel	—	14 676
Järnet 5	Norrköping	Norrköping	Handel	—	14 975
Köpmannen 5	Västerås	Västerås	Handel	—	16 742
Bromsen 3 & 4 och Spindlarna 13 & 14	Borås	Borås	Handel	—	22 732
Nickeln 2	Hallstahammar	Hallstahammar	Industri	—	1 761
Brandnävan 1 & 2, Svedjenävan 4	Malmö	Malmö	Kontor, industri och mark	—	3 094
TOTALT KVM					**73 980**

En av Corems detaljplaner möjliggör ett höghus med 29 våningar på fastigheten Isafjord 1 som skulle innebära ett nytt landmärke i Kista, Stockholm.

PLANERADE TRANSAKTIONER I SAMBAND MED BILDANDET AV BOLAG MED ALM EQUITY, FRÅNTRÄDE Q2 2022

Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Verkstaden 11	Västerås	Västerås	Lager/logistik	20 659	97
Isafjord 1	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	0	100
Skaftå 1	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	0	97
Kryssen 3, 4	Västerås	Västerås	Lager/logistik	18 510	76
Regattan 46	Västerås	Västerås	Lager/logistik	10 865	84
Oboisten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	9 634	84
Antennen 5–6	Linköping	Linköping	Lager/logistik	2 076	100
Antennen 9	Linköping	Linköping	Lager/logistik	5 260	99
Antennen 15–16, 23–24	Linköping	Linköping	Kontor	11 501	85
Ackordet 10	Linköping	Linköping	Handel	4 372	93
Startboxen 3	Stockholm	Solna	Kontor	19 033	71
Spelhagen 1:7	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	6 003	12
Sicklaön 13:138	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	0	0
Sicklaön 369:33	Stockholm	Nacka	Kontor	6 655	100
Sicklaön 369:39	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	0	0
Orminge 1:59	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	1 026	100
Marievik 22	Stockholm	Stockholm	Kontor	4 447	100
Marievik 29	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	0	0
Slaktaren 12	Stockholm	Sundbyberg	Utbildning/vård/övrigt	2 690	100
Bävern 2	Stockholm	Tyresö	Utbildning/vård/övrigt	0	0
Summa				122 731	84

Det gemensamma bolaget har som målsättning att skapa tillväxt och kan utökas till att inkludera flera fastighetsägare.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 mars 2022 uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 414 mkr (4 402), medan hyresvärdet uppgick till 4 972 mkr (4 957). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 34 procent år 2026 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,7 år (3,7).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 0 mkr (10) under det första kvartalet och 119 mkr (13) under de senaste fyra kvartalen.

Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 117 mkr under kvartalet, där 44 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Stora uthyrningar

Under årets första kvartal har ett antal stora hyresavtal tecknats.

I Kista har ett 10-årigt avtal tecknats avseende cirka 2 100 kvm. Inflyttning är planerad till Q4 2022.

I Linköping har ett 5-årigt avtal tecknats med Dynamic Code avseende 3 332 kvm. Inflyttning är planerad till Q4 2022.

I Linköping har ett 7-årigt avtal tecknats med Epishine avseende 1 200 kvm. Inflyttning är planerad till Q2 2023.

NETTOUTHYRNING, mkr

KONTRAKTSFÖRFALL, mkr

Fastigheten Orgelpipan 4, Stockholm. Pågående projekt under namnet Klarabergsgatan. Beräknas färdigställas under andra kvartalet 2023.

PROJEKTUTVECKLING

Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet. Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet, både vad gäller kommersiella fastigheter och bostäder. Flera omfattande stadsutvecklingsprojekt bedrivs, bland annat i Uppsala Business Park och Västerås samt i Kista och Söderstaden i Stockholm.

Kommersiella projekt

Under det första kvartalet har 442 mkr (128) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Per den 31 mars 2022 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 765 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 327 mkr under det första kvartalet.

Vid utgången av kvartalet pågick totalt 12 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 93 489 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 3 451 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna är exteriört färdigställda. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgästanpassningar kommer löpa vidare under hela 2022.

Projektportföljen innefattar även ett antal planerade kommersiella projekt. Stora planerade projekt finns bland annat i Uppsala, New York, Stockholm och Göteborg. De planerade projekten i New York avser nybyggnation av kontor på 417 Park Avenue och 118 10th Avenue, om 33 000 kvm respektive 13 200 kvm. I Uppsala planeras ytterligare två etapper inom fastigheten Fyrislund 6:6 avseende 3 100 kvm laboratorium och 10 000 kvm kontor/produktion. I Göteborg planeras flera stora om- eller nybyggnationer under de närmaste åren, bland annat i utvecklingsområdet Fiskhamnen.

Bostadsutvecklingsprojekt

Corem och ALM Equity´s gemensamt ägda bolag kommer att ha en byggrättsportfölj bestående av cirka 65 projekt med en sammanlagd potential för cirka 24 000 bostäder. Geografiskt är tyngdpunkten av projekten belägna i Stockholmsområdet och resterande i framförallt Mälardalen.

Corem kommer även fortsättningsvis bedriva en del projekt inom bostadsutveckling men i begränsad omfattning och främst kopplat till större stadsutvecklingsprojekt, t ex i Västerås, där bostäder utgör en väsentlig del av stadsbyggandet.

I dagsläget har Corem ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand, som omfattar 60 lägenheter. I oktober 2021 säljstartades projektet, uppdelat i etapper. Efter att totalt 41 lägenheter sålts under det fjärde kvartalet 2021 och det första kvartalet 2022, återstår endast 19 lägenheter vilka planeras att säljstartas under det andra kvartalet 2022.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Kvm	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	16 700	1 451	1 085	187	22Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	9 100	789	594	89	22Q4
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	257	120	17	23Q1
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	3 097	159	52	11	22Q4
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	145	3	11	24Q1
Stockholm	Nattskiftet 12/14	Nybyggnation garage och ombyggnation kontorslokaler	17 099	138	31	6	23Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation och kontorslokaler för Trafikverket	10 318	135	9	6	23Q4
Göteborg	Backa 25:1	Ny- och ombyggnation	9 542	102	6	8	23Q3
Halmstad	Halmstad 2:28	Nybyggnation för Försäkringskassan	2 790	84	61	7	22Q2
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	72	52	5	23Q1
Borås	Skruven 3	Nybyggnation för Dagab samt logistiklokaler	3 936	68	8	5	23Q1
Stockholm	Märsta 21:46–47	Nybyggnation för Statens Försvarshistoriska Museer	2 430	51	4	3	23Q1
TOTALT			93 489	3 451	2 025	355	

COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Nacka	K1 Nacka Strand	60	41	68	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT			60	41	68	5 000	3 700		

Fyrislund 6:6, Uppsala
Pågående projekt under namnet Research Hub, i Uppsala Business Park. Beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2022.

Skruven 3, Borås
Pro Stop, etapp 3B. Pågående projekt avseende cirka 4 000 kvm lager- och butiksytor. Beräknas att färdigställas under första kvartalet 2023.

Kondensatorn 1, Norrköping
Färdigställt projekt under första kvartalet 2022.

Sicklaön 356:1, Stockholm
Pågående projekt. Beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.

28&7, New York
Pågående projekt. Beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2022.

K1 Nacka strand, Stockholm
Pågående bostadsprojekt. Beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2023.

Örebro Entré, Örebro
Pågående projekt. Första etappen slutfördes under första kvartalet 2022 och andra etappen beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska och affärsinriktade regioner. Verksamheten i Sverige är indelad i Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Väst och Region Öst. Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala. Region Stockholm Logistik består av affärsenheterna Stockholm Syd Logistik, Stockholm Mitt Logistik och Stockholm Norr Logistik. Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö, Halmstad, Göteborg Logistik och Malmö Logistik. Region Öst består av affärsenheterna Nyköping, Norrköping, Linköping, Kalmar och Jönköping. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn, som är en egen affärsenhet, och New York.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2022 jan–mar	2021 jan–mar
Region Stockholm	441	—	–175	—	266	—	60	—	156	—
Region Stockholm Logistik	148	141	–47	–46	101	95	68	67	37	53
Region Öst	215	32	–75	–8	140	24	65	75	83	6
Region Väst	219	79	–73	–19	147	60	67	76	55	50
Utland – Köpenhamn	75	6	–2	–1	72	5	96	83	1	19
Utland – New York	1	—	0	—	1	—	—	—	110	—
Totalt	**1 099**	**258**	**–372**	**–74**	**727**	**184**	**66**	**71**	**442**	**128**
Förvaltningsbestånd	1 045	—	–342	—	703	—	67	—	269	—
Förädlingsbestånd	54	—	–30	—	24	—	44	—	173	—
Totalt	**1 099**	**258**	**–372**	**–74**	**727**	**184**	**66**	**71**	**442**	**128**

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 mar	2021 31 mar	2022 31 mar	2021 31 mar	2022 31 mar	2021 31 mar	2022 31 mar	2021 31 mar	2022 31 mar	2021 31 mar
Region Stockholm	126	—	35 034	—	2 117	—	86	—	1 110	—
Region Stockholm Logistik	94	95	9 183	8 367	629	577	94	94	475	463
Region Öst	139	28	12 673	2 018	969	142	90	92	855	165
Region Väst	133	44	12 981	3 995	968	279	88	91	811	348
Utland – Köpenhamn	10	2	7 718	431	289	23	98	100	160	36
Utland – New York	5	—	6 280	—	0	—	0	—	0	—
Totalt	**507**	**169**	**83 869**	**14 811**	**4 972**	**1 021**	**89**	**93**	**3 411**	**1 012**
Förvaltningsbestånd	442	—	69 847	—	4 636	—	90	—	3 188	—
Förädlingsbestånd	65	—	14 022	—	336	—	68	—	223	—
Totalt	**507**	**169**	**83 869**	**14 811**	**4 972**	**1 021**	**89**	**93**	**3 411**	**1 012**

FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA

UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %

HYRESVÄRDE PER KVM

Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 46 828 mkr (46 738). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 181 mkr (174), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 46 647 mkr (46 564).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke- säkerställda obligationer, 2 400 mkr (2 322) respektive 11 567 mkr (11 558) vid kvartalets slut.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 år (3,8). Belåningsgraden uppgick till 52 procent (53).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr	2022 31 mar	2021 31 dec
Räntebärande skulder	46 647	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	181	174
Räntebärande tillgångar	–84	–86
Långfristiga aktieinnehav	–2 163	–2 263
Kortfristiga placeringar	—	—
Likvida medel	–987	–571
Räntebärande nettoskuld	**43 594**	**43 818**

Obligationslån

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 11 567 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2022 till 2025. Det finns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, inom vilken 5 550 mkr har emitterats. Det finns även ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 000 mkr, inom vilken inga obligationer var emitterade per 31 mars 2022.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 31 mars 2022 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,4 procent (2,4). För att begränsa ränterisken finns ränteswappar och räntetak, där effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid kvartalets slut fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 8 890 mkr (8 890) och räntetak för 21 939 mkr (23 539). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 68 procent (72) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Den 31 mars 2022 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 635 mkr (–86). Värdeförändring på derivaten uppgick under kvartalet till 720 mkr (83).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,5 år (2,6) med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 2,6 (3,3).

LIKVIDA MEDEL

Den 31 mars 2022 uppgick likvida medel till 987 mkr (571). Därutöver fanns outnyttjade kreditramar om 6 144 mkr (4 719). Den räntebärande nettoskulden uppgick till 43 594 mkr (43 818).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 35 119 mkr (33 342) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 25,63 kr (23,94) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (289,59) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (312,72) per preferensaktie. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 30,97 kr (29,60).

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 44 procent (43) och soliditeten till 37 procent (36).

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

BELÅNINGSGRAD, %

SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %

GENOMSNITTLIG RÄNTA, %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

[1]Rullande 12 månader

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum, som är noterat på Nasdaq Stockholm. Den 31 mars 2022 uppgick innehavet till 8 880 000 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 2 072 mkr, baserat på en kurs om 233,30 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgår till 192,03 kr per aktie. Corem äger även 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 mars 2022 uppgick marknadsvärdet till 18 mkr.

Därutöver ingår onoterade aktier till ett värde av 73 mkr i balansräkningens rad *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde*.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 409 mkr (168).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 444 mkr (–519) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –197 mkr (334).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	37 105	—	—	—	—
2022	100	12 344	10 122	400	2 222
2023	121	13 762	12 040	2 933	1 722
2024	627	8 958	8 258	5 534	700
2025	490	9 044	9 044	2 700	—
2026	—	1 570	70	—	1 500
Senare	8 385	7 294	7 294	—	—
Totalt	**46 828**	**52 972**	**46 828**	**11 567**	**6 144**

*Av här redovisad Rörlig volym täcks 21 939 mkr av räntetak.

Söderstaden är ett av Stockholm Stads största och mest intressanta utvecklingsområden med syfte att skapa södra Stockholms starkaste arbetsplatshub och en sammanhållande destination med fokus på mat, kultur, nöjen och idrott. Söderstaden består av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan.

Aktien och ägare

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D och preferensaktie.

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

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem har under det första kvartalet återköpt 1 560 450 stamaktier av serie B och 42 000 stamaktier av serie D. Per den 31 mars 2022 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 31 191 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 849 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,52 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

Under februari 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B.

UTBYTESERBJUDANDE TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

Den 28 mars 2022 lämnade Corem ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Corem om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D för varje preferensaktie som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av beslut på Corems årsstämma den 27 april. Den 26 april meddelades att styrelsen, med anledning av rådande marknadsförhållanden, föreslår att årsstämman inte röstar i enlighet med det tidigare lämnade förslaget om utbyteserbjudandet.

1245 Broadway, New York.

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2022	
Börsvärde	33,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	45 382
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	24,80 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	24,50 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	291,50 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	320,00 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR

1) Föreslagen utdelning

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

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2022

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferens—aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	35 415	348 084	3 127	—	34,00	36,73
Gårdarike	39 490	118 128	57	26	13,87	26,72
Handelsbanken fonder	—	74 632	4	—	6,56	3,89
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	63 766	—	—	5,61	3,32
Swedbank Robur fonder	1 593	27 851	—	—	2,59	2,28
State Street Bank & Trust Co	—	39 616	0	167	3,50	2,07
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	25 720	—	219	2,28	1,35
CBNY Norges Bank	595	13 849	118	46	1,28	1,04
Prior & Nilsson	—	15 532	—	—	1,37	0,81
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	—	—	0,73	0,78
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	694	5 256	—	0	0,52	0,64
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	—	0,56	0,60
SEB Life International	1 100	—	—	—	0,10	0,57
Invus Investment AB	410	6 043	—	—	0,57	0,53
BNY Mellon SA/NV	0	9 529	0	68	0,84	0,50
Övriga aktieägare	10 199	231 180	4 121	11 890	22,63	18,18
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	992 400	7 504	12 415	97,00	100,00
Återköpta aktier[1)]	2 914	31 191	42	—	3,00	—
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Corem bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.
1) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget med undantag för innehavet i Castellum där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2021.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad.
Corems styrelse har fastställt ett antal nya långsiktiga hållbarhetsmål efter konsolideringen av Klövern, bland annat att:

- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter långsiktigt ska utgöra så stor andel som möjligt.

Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

MEDARBETARE

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

Den 31 mars 2022 fanns i koncernen 347 anställda (368). Av de anställda var 46 procent kvinnor.

RISKER
Corem har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Huvudsakliga risker är värdeförändring fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, projektverksamhet, fastighetstransaktioner, ändrade lagar och regelverk, finansiering, noterade innehav, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

För mer information om identifierade risker, se Corems Årsredovisning 2021.

TVISTER
Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under kvartalet till 2 mkr (27). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Corem-koncernen har även ett hyresavtal om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr.

Corem har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult, med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr.

Därutöver har Corem-koncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

KLÖVERN
Klövern konsolideras i Corem sedan 15 juni 2021. Per den 31 mars 2022 uppgick Corems ägande till 98,6 procent av utestående aktiekapital och 97,9 procent av utestående röster i Klövern. Tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva kvarvarande aktier. Inlösenprocessen pågår.

TOBIN PROPERTIES
Tobin Properties konsolideras i Klövern sedan 4 april 2018. I juni 2019 påkallade Klövern tvångsinlösen i Tobin Properties. Skiljedom i inlösenprocessen meddelades den 8 december 2021. Skiljedomen har under mars 2022 vunnit laga kraft. Det av skiljenämnden fastställda lösenbeloppet, jämte ränta, om 10,10 kronor per aktie har utbetalats och minoritetsaktieägarnas aktier har överförts. Det totala antalet aktier som omfattas uppgår till 7 627 547, innebärandes ett totalt lösenbelopp om 77 mkr.

ÅRSSTÄMMA 2022
Corem Property Group AB:s (publ) årsstämma kommer att hållas den 27 april 2022.

UTDELNING
Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2021, en utdelning om 0,40 kronor (0,65) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktie av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG
I april utökades en tidigare avtalad 15-årig uthyrning i New York till A24 Films från cirka 3 800 kvm till drygt 4 500 kvm.

I april emitterade Corem icke-säkerställda obligationer om 250 mkr med löptid till april 2024.

Den 28 mars lämnade Corem ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Corem om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet är villkorat av beslut på Corems årsstämma den 27 april. Den 26 april meddelades att styrelsen, med anledning av rådande marknadsförhållanden, föreslår att årsstämman inte röstar i enlighet med det tidigare lämnade förslaget om utbyteserbjudandet.

Stockholm den 27 april 2022

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jan–mar	2021 3 mån jan–mar	2021 12 mån jan–dec	2021/2022 Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter	1 099	258	2 805	3 646
Fastighetskostnader	–372	–74	–911	–1 209
Driftsöverskott	**727**	**184**	**1 894**	**2 437**
Central administration	–47	–9	–116	–154
Förvärvskostnader	—	—	–21	–21
Finansnetto	–271	–18	–579	–832
Förvaltningsresultat	**409**	**157**	**1 178**	**1 430**
Netto resultat bostadsutveckling	—	—	–36	–36
Resultat bostadsutveckling	**—**	**—**	**–36**	**–36**
Resultatandelar i intresseföretag	3	—	3	6
Värdeförändringar fastigheter	1 082	481	3 432	4 033
Värdeförändringar finansiella placeringar	–101	–191	870	960
Värdeförändringar derivat	720	83	256	893
Nedskrivning goodwill	–55	—	–21	–76
Resultat före skatt	**2 058**	**530**	**5 682**	**7 210**
Skatt	–322	–121	–1 187	–1 388
Periodens resultat	**1 736**	**409**	**4 495**	**5 822**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 709	409	4 408	5 708
Innehav utan bestämmande inflytande	27	—	87	114
	1 736	**409**	**4 495**	**5 822**
Övrigt totalresultat				
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	124	5	295	414
Totalresultat för perioden	**1 860**	**414**	**4 790**	**6 236**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 833	414	4 699	6 118
Innehav utan bestämmande inflytande	27	—	91	118
	1 860	**414**	**4 790**	**6 236**
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	1,47	1,14	5,52	5,72
Antal utestående aktier, tusental				
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 083 217	343 195	1 084 778	1 083 217
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 084 500	343 195	740 815	923 603
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	—	7 546	7 504
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	3 600	12 415	12 415

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	3 004	—	3 059
Förvaltningsfastigheter	83 869	14 811	83 084
Nyttjanderättstillgångar	990	218	1 000
Andelar i intresseföretag	475	—	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 163	4 355	2 263
Derivat	759	—	251
Övriga anläggningstillgångar	216	7	153
Summa anläggningstillgångar	**91 476**	**19 391**	**90 282**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	81	—	63
Övriga omsättningstillgångar	1 113	117	1 320
Likvida medel	987	42	571
Summa omsättningstillgångar	**2 181**	**159**	**1 954**
SUMMA TILLGÅNGAR	**93 657**	**19 550**	**92 236**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	35 119	7 691	33 342
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	515	—	596
Summa eget kapital	**35 634**	**7 691**	**33 938**
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	33 199	6 162	32 016
Långfristiga leasingskulder	990	218	1 000
Uppskjuten skatteskuld	8 444	920	8 127
Derivat	124	372	337
Övriga långfristiga skulder	9	7	67
Summa långfristiga skulder	**42 766**	**7 679**	**41 547**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	13 448	3 792	14 548
Övriga kortfristiga skulder	1 809	388	2 203
Summa kortfristiga skulder	**15 257**	**4 180**	**16 751**
Summa skulder	**58 023**	**11 859**	**58 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**93 657**	**19 550**	**92 236**

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jan–mar	2021 3 mån jan–mar	2021 12 mån jan–dec	2021/2022 Rullande 12 mån apr–mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	727	184	1 858	2 401
Central administration inkl förvärvskostnader	–47	–9	–137	–175
Avskrivningar mm	7	0	0	7
Erhållen ränta, utdelningar mm	2	53	110	59
Erlagd ränta mm	–259	–57	–638	–840
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	–17	–3	–41	–55
Betald inkomstskatt	–4	0	–3	–7
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**409**	**168**	**1 149**	**1 390**
Förändring omsättningsfastigheter	–17	—	–189	–206
Förändring av kortfristiga fordringar	29	–13	–16	26
Förändring av kortfristiga skulder	–245	57	246	–56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**176**	**212**	**1 190**	**1 154**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–442	–128	–1 771	–2 085
Förvärv av fastigheter	—	–192	–292	–100
Avyttring av fastigheter	977	—	263	1 240
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	—	—	870	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	—	–199	–249	–50
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	–86	—	–25	–111
Förändring övriga anläggningstillgångar	–5	0	250	245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**444**	**–519**	**–954**	**9**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–103	–18	–468	–553
Hybridobligation	–19	—	–39	–58
Återköp egna aktier	–50	—	—	–50
Emissionskostnader	—	—	–23	–23
Upptagna lån	6 332	1 143	6 834	12 023
Amorterade lån	–6 357	–791	–5 987	–11 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–197**	**334**	**317**	**–214**
Periodens kassaflöde	**423**	**27**	**553**	**949**
Likvida medel vid periodens början	571	15	15	42
Kursdifferens i likvida medel	–7	—	3	–4
Likvida medel vid periodens slut	**987**	**42**	**571**	**987**

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	**7 277**	**—**	**7 277**
Periodens totalresultat	4 699	91	4 790
Apportemission	20 723	—	20 723
Utdelning till aktieägare	–618	—	–618
Hybridobligation, netto	1 261	—	1 261
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	–18	—	–18
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	18	505	523
Eget kapital 2021-12-31	**33 342**	**596**	**33 938**
Periodens totalresultat	1 833	27	1 860
Återköp egna aktier	–50	—	–50
Hybridobligation	–19	—	–19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	13	–108	–95
Eget kapital 2022-03-31	**35 119**	**515**	**35 634**

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån jan–mar	2021 3 mån jan–mar	2021 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	135	23	98
Kostnad sålda tjänster	–88	–14	–61
Bruttoresultat	**47**	**9**	**37**
Central administration	–47	–9	–43
Rörelseresultat	**0**	**0**	**–6**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	126	69	996
Räntekostnader och liknande resultatposter	–67	–24	–120
Resultat före skatt	**59**	**45**	**870**
Skatt	4	–5	–9
Periodens resultat	**63**	**40**	**861**

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	3	3
Maskiner och inventarier	8	1	0
Andelar i koncernföretag	22 197	432	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 706	2 545	1 706
Fordringar på koncernföretag	9 381	3 421	3 906
Uppskjuten skattefordran	10	5	6
Övriga kortfristiga fordringar	21	38	9
Kassa och bank	132	54	28
SUMMA TILLGÅNGAR	33 458	6 499	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 730	2 809	23 717
Räntebärande skulder	9 500	3 634	3 882
Ej räntebärande skulder	228	56	247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 458	6 499	27 846

Nyckeltal

	2022-03-31 3 mån jan–mar	2021-03-31 3 mån jan–mar	2021-12-31 12 mån jan–dec	2020-12-31 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	83 869	14 811	83 084	14 002
Direktavkastningskrav värdering, %	5,0	5,4	5,1	5,5
Hyresvärde, mkr	4 972	1 021	4 957	970
Uthyrningsbar area, kvm	3 411 148	1 011 925	3 478 659	985 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	93	89	93
Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	90	83	91
Överskottsgrad, %	66	71	68	75
Antal förvaltningsfastigheter	507	169	518	167
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,7	4,3	3,7	4,4
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	20,0	21,8	21,7	–1,4
Justerad soliditet, %	44	48	43	48
Soliditet, %	37	39	36	39
Räntebärande nettoskuld, mkr	43 594	5 583	43 818	5 258
Belåningsgrad, %	52	38	53	38
Belåningsgrad fastigheter, %	38	43	38	46
Räntetäckningsgrad	2,6	3,3	2,7	2,5
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,8	2,4	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,5	2,6	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	1,8	3,8	1,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,27	0,40	1,16	1,01
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,47	1,14	5,52	–0,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	30,97	23,54	29,60	22,22
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	25,63	19,77	23,94	18,56
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	—	289,59	—
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	251,67	312,72	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,40[1]	0,65
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00[1]	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00[1]	20,00
Aktiekurs stamaktie A, kr	24,80	18,65	32,60	18,80
Aktiekurs stamaktie B, kr	24,50	18,65	32,65	18,80
Aktiekurs stamaktie D, kr	291,50	—	316,00	—
Aktiekurs preferensaktie, kr	320,00	318,00	324,00	320,00
Antal aktier, tusental				
Antal utestående stamaktier A och B	1 083 217	343 195	1 084 778	343 195
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 084 500	343 195	740 815	343 429
Antal utestående stamaktier D	7 504	—	7 546	—
Antal utestående preferensaktier	12 415	3 600	12 415	3 600

1) Föreslagen utdelning

Definitioner

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera 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 (www.corem.se/sv/investerare/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 kapital[2].

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

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 fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie av serie A och B
Eget kapital[2], 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 kapital[2] justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig 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
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, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder
Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader[1] dividerat med finansiella kostnader[1].

Soliditet
Eget kapital[2] i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Totalt antal aktier
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier
Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

Uthyrningsbar area
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årligt kontraktsvärde
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av intäkter.

1 Exklusive tomträttsavgäld

2 Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA	
Årsstämma 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	13 juli 2022
Delårsrapport januari–september 2022	25 oktober 2022

UTDELNING: FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR	
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 juni 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 juli 2022
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 september 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 oktober 2022
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	4 januari 2023
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2023
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 april 2023

KONTAKTPERSONER:
Eva Landén, VD, 08-503 853 33, eva.landen@corem.se
Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@corem.se
Anna-Karin Hag, CFO, 08-503 853 49, anna-karin.hag@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 27 april 2022 klockan 08:00 CEST.

Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08-503 853 33
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
Email: info@corem.se, webbplats: www.corem.se

Fastigheter för *framtiden.*