Bokslutskommuniké januari–december 2021

corem

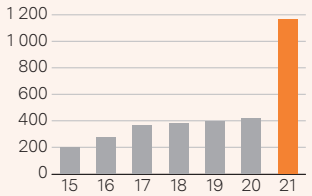
Corem Property Group (publ)

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

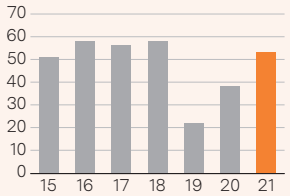
Corem äger 518 förvaltningsfastigheter med 3 479 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 83 084 mkr.

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.

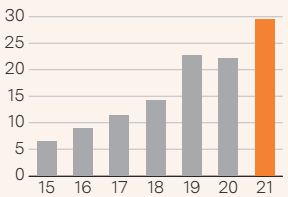
FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr



BELÅNINGSGRAD, %



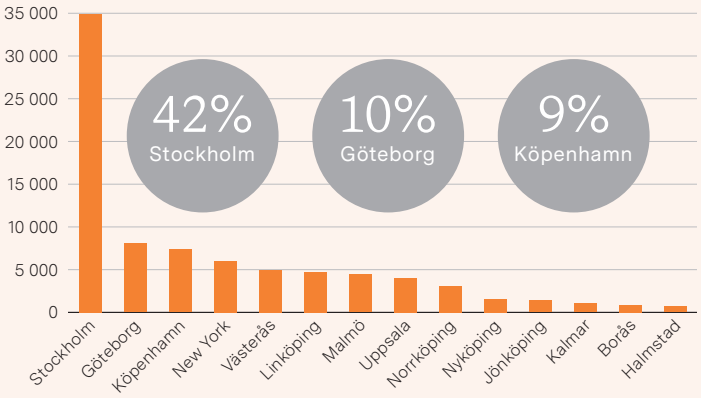
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

- Kontor 57
- Logistik 22
- Handel 7
- Övrigt 14

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



Januari–december 2021

Klövern konsolideras i Corem från den 15 juni 2021. Se vidare sida 5–6.

- Intäkterna ökade till 2 805 mkr (894).
- Driftsöverskottet ökade till 1 894 mkr (668).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 178 mkr (420).
- Nettouthyrningen uppgick till 129 mkr, varav 98 mkr under det fjärde kvartalet.
- Investeringar i ny- till- och ombyggnation uppgick till 1 771 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 661 mkr. Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 3 432 mkr (759).
- Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 870 mkr (–1 042).
- Resultatet efter skatt ökade till 4 495 mkr (–108), motsvarande 5,52 kr (–0,52) per stamaktie av serie A och B.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 83 084 mkr (14 002), efter rörelseförvärv av Klövern med förvaltningsfastigheter till ett värde om 61 557 mkr vid förvärvstidpunkten.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 29,60 kr (22,22).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,40 kr (0,65) per stamaktie av serie A och B, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och preferensaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

4 957
Hyresvärde, mkr

83 084
Förvaltningsfastigheter, mkr

1 178
Förvaltningsresultat, mkr

29,60
Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr

HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med A24 Films om cirka 3 800 kvm i projektfastigheten 1245 Broadway i New York. Inflyttning är planerad till det andra halvåret 2022.
- Corem och ALM Equity har tecknat en avsiktsförklaring för att utreda förutsättningarna att skapa ett gemensamt bolag, vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Förhandlingarna förväntas vara slutförda under det första kvartalet 2022.
- Per den 31 december 2021 har 9 omsättningsfastigheter redovisningsmässigt omklassificerats till förvaltningsfastigheter.
- Avtal har tecknats om att sälja fem fastigheter i Borås, totalt fyra fastigheter i Västerås, Norrköping, Svedala och Sollentuna samt tomträtten till en fastighet i Hallstahammar för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 030 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari 2022 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.

	2021 12 mån jan–dec	2020 12 mån jan–dec	2021 3 mån okt–dec	2020 3 mån okt–dec
Intäkter, mkr	2 805	894	1 097	234
Driftsöverskott, mkr	1 894	668	667	168
Förvaltningsresultat, mkr	1 178	420	367	85
Resultat efter skatt, mkr	4 495	–108	1 970	561
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	5,52	–0,52	1,64	1,58
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	29,60	22,22	29,60	22,22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	93	89	93
Överskottsgrad, %	68	75	61	72
Justerad soliditet, %	43	48	43	48
Räntetäckningsgrad	2,7	2,5	2,5	2,2
Belåningsgrad, %	53	38	53	38

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

En bra avslutning på 2021 för det nya Corem

Genom förvärvet av Klövern skapade vi under 2021 ett nytt, större och starkare Corem. Under det fjärde kvartalet har ett stort fokus legat på att integrera de båda bolagen och staka ut riktningen framåt. Vi har satt ambitiösa mål för verksamheten och formulerat en ny, gemensam vision – Fastigheter för framtiden. Jag kan nu med glädje konstatera att vi samtidigt avslutade året med ett bra sista kvartal med rekordhög nettouthyrning, bra resultatutveckling, stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet och ett substansvärde (NAV) som förbättrades till 29,60 kronor per aktie.

Breddat kunderbjudande, effektivare finansiering

Klövern konsolideras i Corem sedan den 15 juni. Genom förvärvet har kunderbjudandet breddats samtidigt som finansieringsmöjligheterna förbättrats. Corem är idag ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med drygt 500 fastigheter till ett värde av 83 miljarder kronor. Varumärket Klövern kommer nu successivt att fasas ut och ersättas helt av Corem.

De målsättningar som formulerats för de kommande åren syftar till att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt genom kundnära förvaltning, projektutveckling och strategiska fastighetstransaktioner. På det finansiella planet är det stort fokus på 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. Det kan även noteras att vi under det fjärde kvartalet sänkt belåningsgraden med två procentenheter till 53 procent.

Stark nettouthyrning och bra resultatutveckling

Aktiviteten i kontorshyresmarknaden fortsatte att öka under årets sista kvartal samtidigt som efterfrågan på citynära logistik var hög. Detta avspeglas i Corems starka nettouthyrning som uppgick till 98 mkr under det fjärde kvartalet och 129 mkr under året som helhet. Bland annat har ett 15-årigt avtal tecknats med A24 Films avseende cirka 3 800 kvm i New York, medan det på den svenska marknaden kan nämnas ett 11-årigt avtal med Bilia avseende cirka 11 000 kvm och ett 15-årigt avtal med Statens Försvarshistoriska Museer avseende nybyggnation och uthyrning av cirka 3 500 kvm.

Resultatutvecklingen var bra även om det fjärde kvartalet påverkades av högre energipriser, kallare väder och temporärt högre kostnader för reparationer & underhåll. Under helåret ökade förvaltningsresultatet, exklusive den del som kommer från Klövern och förvärvskostnader, med 21 procent.

Bra förutsättningar för 2022

När de flesta pandemirelaterade restriktionerna nu har lyfts ser vi med glädje hur återgången till arbetsplatserna kommer i gång på allvar. Detta skapar goda förutsättningar för en fortsatt återhämtning i ekonomin, inklusive gynnsam efterfrågan på lokaler.

Stigande inflation, bland annat vad gäller energipriser, skapar en viss osäkerhet. Uppgången i inflationen under 2021 kommer samtidigt att ha en positiv effekt på hyresintäkterna då 84 procent av Corems 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 kunde vi i november kommunicera att en avsiktsförklaring tecknats med ALM Equity för att utreda förutsättningarna för ett gemensamt bolag för utveckling av cirka 24 000 hyresbostäder. Parterna avser att notera det gemensamma bolaget. För Corems del skulle ett genomförande av dessa planer innebära ett intensifierat fokus på kommersiella fastigheter.

Som en del av den geografiska och segmentsmässiga renodlingen av Corems kommersiella bestånd tecknade vi även under årets sista kvartal ett antal avtal om att avyttra fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om drygt 1 miljard kronor.

Projektutveckling skapar värde

Flera spännande projekt pågår både i Sverige och utomlands. I Stockholm fortlöper arbetet med att modernisera en kontorsfastighet på Klarabergsgatan i mycket centralt läge nära Centralstationen och i Örebro uppförs en ny hotell- och kontorsbyggnad inom projektet Örebro Entrés första etapp. Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Även i New York ökar aktiviteten i hyresmarknaden och under det fjärde kvartalet tecknades två nya hyreskontrakt, båda med inflyttning under 2022.

Hållbar förvaltning och finansiering

Hållbarhet är en naturligt integrerad del av hela vår verksamhet och vi har under hösten formulerat ett antal nya ambitiösa mål. Exempelvis ska Corems genomsnittliga energianvändning år 2030 vara högst 65 kWh/kvm. Detta motsvarar en minskning med 30 procent jämfört med 2020 års redan låga nivå.

Grön finansiering fortsätter att växa i betydelse. I januari emitterade vi gröna obligationer om 2,35 miljarder kronor 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.

Jag vill tacka alla medarbetare för ett både händelserikt och framgångsrikt 2021 och ser framför mig ett spännande 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 24 februari 2022

Fastigheter för *framtiden*

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.

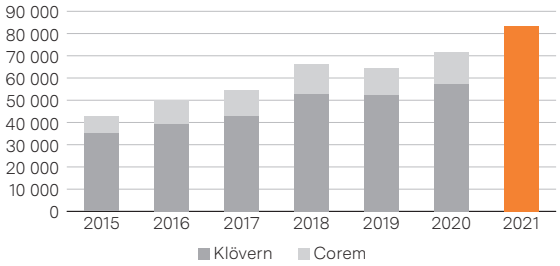
Tillsammans har bolagen ett bredare kunderbjudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

- 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



83 084
Förvaltningsfastigheter, mkr

Förvärv av Klövern

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Konsolidering

Klövern konsolideras från 15 juni 2021. Före budet ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Klövern. Under det andra kvartalet omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultateffekt om 581 mkr, vilken redovisas i Resultaträkningens rad Värdeförändringar finansiella placeringar.

Anskaffningsvärde

Tillträde till övriga aktier gjordes till ett anskaffningsvärde om 18 442 mkr, bestående av apportemission av 59 678 701 stamaktier av serie A, 596 298 939 stamaktier av serie B, 5 105 391 stamaktier av serie D och 9 685 827 preferensaktier. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 18,13 kr per stamaktie av serie A, 18,61 kr per stamaktie av serie B, 288,39 kr per stamaktie av serie D och 323,00 kr per preferensaktie. För stamaktie av serie A och B motsvarar marknadsvärdet noterad stängningskurs på Nasdaq justerad i enlighet med utbytesrelationen 0,88, medan den för stamaktie av serie D motsvarar noterad stängningskurs för preferensaktien, justerad i enlighet med utbytesrelationen 1,12.

Förväntade synergier

Förvärvet beräknas medföra synergier om cirka 200 mkr årligen, varav cirka 170 mkr avser operationella och finansiella synergier som bedöms realiseras under en 2-årsperiod, medan resterande 30 mkr är hänförliga till intäktssynergier vilka bedöms realiseras under en 3-årsperiod.

RESULTATRÄKNING KLÖVERN mkr	2021 jan–dec	2021 15 jun–31 dec
Intäkter	3 274	1 799
Fastighetskostnader	–1 154	–651
Central administration	–160	–72
Finansnetto	–715	–386
Förvaltningsresultat	**1 245**	**690**
Resultat bostadsutveckling	–74	–36
Resultatandelar i intresseföretag	11	3
Värdeförändringar fastigheter	3 685	2 591
Värdeförändringar derivat	301	108
Värdeförändringar finansiella placeringar	29	29
Nedskrivning goodwill	–2	—
Skatt	–1 224	–959
Periodens resultat	**3 970**	**2 426**
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	444	290
Totalresultat för perioden	**4 414**	**2 716**

BALANSRÄKNING KLÖVERN mkr	2021 31 dec	2021 15 jun
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	67 140	61 557
Övriga anläggningstillgångar	1 956	1 824
Omsättningstillgångar	1 759	3 152
Summa tillgångar	**70 855**	**66 533**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	26 479	23 799
Uppskjuten skatteskuld	4 903	3 978
Räntebärande skulder	36 597	35 989
Ej räntebärande skulder	2 876	2 767
Summa eget kapital och skulder	**70 855**	**66 533**

FÖRVÄRVSANALYS Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr	
Förvaltningsfastigheter	61 557
Omsättningsfastigheter	1 746
Övriga tillgångar	3 958
Räntebärande skulder	–35 989
Hybridobligation	–1 300
Uppskjuten skatteskuld	–6 176
Övriga skulder	–2 169
Innehav utan bestämmande inflytande	–96
Förvärvade nettotillgångar	**21 531**
Goodwill	2 934
Total köpeskilling	**24 465**
Köpeskilling	
Emitterade aktier till verkligt värde	18 442
Värde, Corems egna innehav	3 276
Innehav utan bestämmande inflytande	2 747
Totalt budvärde /köpeskilling	**24 465**
Förvärvets påverkan av koncernens kassaflöde	
Kontant köpeskilling	—
Likvida medel i förvärvade bolag	870
Nettokassainflöde	**870**

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom omsättningsfastigheter och uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 2 934 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna.

Goodwill utgörs av två delar. Till största delen utgörs den av skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 950 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs den av synergieffekter. Denna del utgörs av 984 mkr.

Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet uppgick till 21 mkr och är redovisade i posten Förvärvskostnader i Resultaträkningen.

Transaktionskostnader som är relaterade till emission av nya aktier uppgick till 23 mkr och har redovisats mot eget kapital, efter beaktande av skatt.

Från förvärvsdagen till och med 31 december 2021 bidrog Klövern med 1 799 mkr till koncernens intäkter och 2 426 mkr till koncernens resultat efter skatt.

Innehav utan bestämmande inflytande har per förvärvstidpunkten värderats till verkligt värde motsvarande börskurs enligt samma principer som förvärvade aktier.

Intäkter, kostnader och resultat

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

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 097 mkr (234) under det fjärde kvartalet och 2 805 mkr (894) under året. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern. Exklusive Klövern ökade intäkterna med 9 procent under kvartalet och 13 procent under året, bland annat på grund av färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 procent under året.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 430 mkr (66) under kvartalet och 911 mkr (226) under året. Högre energipriser, kallare väder och temporärt högre kostnader för reparationer & underhåll förklarar uppskattningsvis cirka 30 mkr av ökningen i fastighetskostnaderna under det fjärde kvartalet.

Centrala administrationskostnader uppgick till 51 mkr (10) under kvartalet och 116 mkr (39) under året. Nästan hela ökningen är hänförlig till Klövern. Förvärvskostnader hänförliga till genomförandet av förvärvet av Klövern uppgick under året till 21 mkr.

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade till 667 mkr (168) under kvartalet och 1 894 mkr (668) under året. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent under året. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (72) under kvartalet och 68 procent (75) under året.

Förvaltningsresultatet ökade till 367 mkr (85) under kvartalet och 1 178 mkr (420) under året. Exklusive Klövern och förvärvskostnader ökade förvaltningsresultatet med 21 procent under året.

FINANSNETTO

Under året uppgick finansnettot till –579 mkr (–209), De finansiella intäkterna uppgick till 122 mkr (84) och består främst av utdelning från aktieinnehav. De finansiella kostnaderna uppgick till 701 mkr (293) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 41 mkr (15).

Därutöver uppgick finansnetto bostadsutveckling, vilket ingår i resultaträkningens rad Netto resultat bostadsutveckling, till –10 mkr under året och –1 mkr under det fjärde kvartalet.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent (2,7).

För ytterligare information se sidan 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under året till 3 432 mkr (759), där orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 421 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 11 mkr. De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av omförhandlingar, nyuthyrningar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter under det fjärde kvartalet omklassificerats till förvaltningsfastigheter. För ytterligare information se sidan 8.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till 870 mkr (–1 042). Av värdeförändringarna var 45 mkr (–166) realiserade värdeförändringar. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 256 mkr (–31). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

SKATT

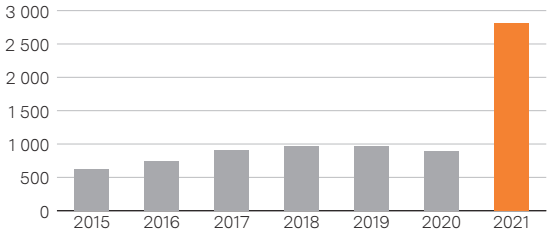
Under året uppgick uppskjuten skatt till –1 147 mkr (–207) och aktuell skatt till –40 mkr (–7).

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till 1 923 mkr (1 178), varav 964 mkr från Klövern. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 396 mkr (243).

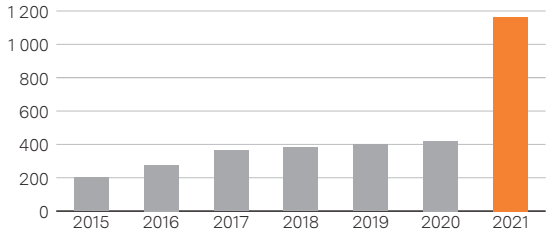
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 295 mkr (–11). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, mkr



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2021 av 518 förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 479 tkvm och ett marknadsvärde om 83 084 mkr (14 002), samt 1 fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under perioden till 3 432 mkr (759), varav orealiserade värdeförändringar utgjorde 3 421 mkr och realiserade värdeförändringar 11 mkr. Värdeförändringar för fastigheter inom Klövern inkluderas från starten av det tredje kvartalet.

Värdeförändringarna förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter under det fjärde kvartalet redovisningsmässigt omklassificerats till förvaltningsfastigheter. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2021, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,1 procent (5,5).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet i beståndet externvärderas en gång per år. Under perioden har CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec 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 2020 och Klöverns årsredovisning 2020.

TRANSAKTIONER

Rörelseförvärv av Klövern

Corems offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern resulterade i att Klövern under det andra kvartalet 2021 blev ett dotterbolag till Corem. Förvärvet innefattade Klöverns fastighetsportfölj, vilken vid förvärvstillfället bestod av 342 förvaltningsfastigheter samt 9 omsättningsfastigheter inom Tobin Properties. Total uthyrningsbar area uppgick till 2 458 tkvm.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna uppgick till 61 557 mkr, och det bedömda marknadsvärdet på omsättningsfastigheterna till 1 746 mkr. Se vidare om förvärvet av Klövern på sida 6.

Fastighetstransaktioner

Under årets sista kvartal tecknades avtal om att sälja fem fastigheter i Borås, totalt fyra fastigheter i Västerås, Norrköping, Svedala och Sollentuna samt tomträtten till en fastighet i Hallstahammar för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 030 mkr. Fastigheterna i Svedala och Sollentuna frånträddes under det fjärde kvartalet 2021, de övriga frånträds under det första kvartalet 2022.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	2021			2020
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt vid årets början	167	985 887	14 002	12 114
Rörelseförvärv, Klövern	342	2 457 740	61 557	—
Förvärv	5	12 942	292	478
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	31 125	1 771	741
Avyttringar	–4	–25 736	–296	–60
Omklassificering av omsättningsfastigheter	9	16 701	1 930	—
Fastighetsreglering	–1	0	0	0
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	3 421	742
Valutakursomräkning	—	—	407	–13
Totalt vid årets slut	**518**	**3 478 659**	**83 084**	**14 002**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE 2021

					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Logistik	4 033	—
Q1	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Logistik	6 224	—
Q2	Märsta 21:48	Stockholm	Sigtuna	Logistik	864	—
Q2	Instrumentet 13 & 18	Stockholm	Stockholm	Logistik	—	–5 646
Q2	Rörelseförvärv av Klövern	Flera	Flera	Fastighetsportfölj	2 457 740	—
Q3	Rosersberg 11:151	Stockholm	Sigtuna	Mark	0	—
Q3	Flygbasen 2	Malmö	Malmö	Kontor	1 821	—
Q4	Svedala 306:9	Malmö	Svedala	Logistik	—	–17 490
Q4	Ekplantan 1	Stockholm	Sollentuna	Kontor	—	–2 600
TOTALT KVM					**2 470 682**	**–25 736**

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 31 december 2021 uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 402 mkr (906), medan hyresvärdet uppgick till 4 957 mkr (970). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (93). Av kontrakterad hyra förfaller 48 procent år 2025 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,7 år (4,4).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 129 mkr under året och 98 mkr under det fjärde kvartalet. Nettouthyrningen inom Klövern inkluderas fr o m det tredje kvartalet.

Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 217 mkr under kvartalet och 371 mkr under året, där 58 procent under året avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Stora uthyrningar

Under årets sista kvartal har ett antal stora hyresavtal tecknats.

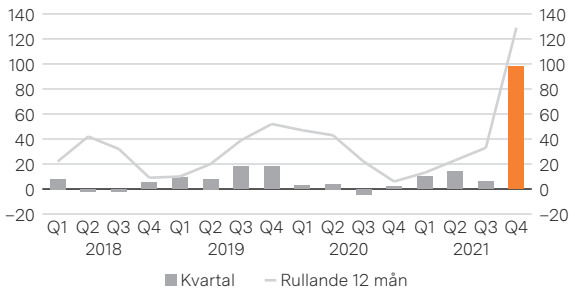
I New York har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med A24 Films om cirka 3 800 kvm kontorsyta i projektfastigheten 1245 Broadway. Inflyttning är planerad till det andra halvåret 2022.

I Örebro har ett 6-årigt avtal tecknats med Trafikverket avseende 2 625 kvm kontor. Inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2023.

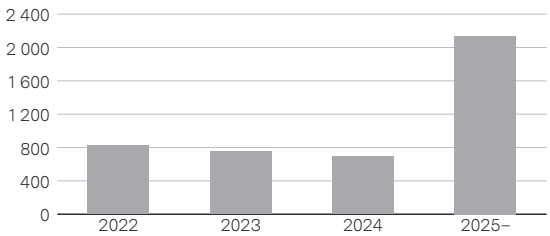
I Stockholm har ett 8-årigt avtal tecknats med Cleanhouse om 6 685 kvm. Inflyttning skedde före årsskiftet.

I Stockholm har Corem även tecknat avtal om förlängning av ett hyresavtal med Bilia. Det nya avtalet har en kontraktslängd på 11 år, fr o m 2023, och avser uthyrning av cirka 11 000 kvm i en fastighet belägen i Nacka.

NETTOUTHYRNING, mkr



KONTRAKTSFÖRFALL, mkr



Efter en totalrenovering tillträdde Klövern fastigheten Kalvebod Brygge 32 i Köpenhamn under det andra kvartalet 2021

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. Corem har, genom förvärvet av Klövern, utökat projektportföljen med ett antal pågående såväl som planerade projekt, 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 2021 har 1 771 mkr (741) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer, varav 923 mkr har investerats under det fjärde kvartalet.

Per den 31 december 2021 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 430 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 487 mkr under det fjärde kvartalet, eller med 661 mkr under hela 2021.

Vid utgången av 2021 pågick totalt 10 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 65 491 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 3 318 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 närmar sig exteriört färdigställande. 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 3 097 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

Bostadsutvecklingsprojekt bedrivs i den byggrättsportfölj som tillkommit genom förvärvet av Klövern, samt i dess dotterbolag Tobin Properties. Per den 31 december 2021 fanns 233 bostäder i pågående projekt, samtliga inom Tobin, varav 200 var sålda. Under det fjärde kvartalet 2021 såldes 31 lägenheter. I slutet av oktober säljstartades projektet Nacka Strand K1 bestående av 60 lägenheter. Den första säljetappen är slutsåld. Den andra säljetappen, om 32 bostäder är ännu inte startad.

Potentialen avseende framtida bostadsprojekt är omfattande, och planerade bostadsprojekt finns i Stockholm, Västerås, Nyköping, Uppsala och Göteborg. Totalt kan det inom befintligt bestånd finnas utrymme för utvecklande av mer än 13 000 bostäder. Av dessa är 3 720 antagna i detaljplan.

I november tecknade Corem och ALM Equity en avsiktsförklaring för att utreda förutsättningarna att skapa ett gemensamt bolag, vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Det gemensamma bolaget planeras omfatta dels befintliga förvaltningsfastigheter och dels byggrätter för framtida utveckling av uppskattningsvis cirka 24 000 bostäder.

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	1 417	1 023	181	22Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	9 100	770	561	87	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Nybyggnation för Scandic Hotels samt kontorslokaler	8 638	292	249	22	22Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	256	99	17	23Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	3 097	159	37	11	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om-/påbyggnation samt kontorslokaler för Trafikverket	10 318	128	8	6	23Q4
Göteborg	Mejramen 1	Nybyggnation för Kollmorgen Automation	3 519	85	79	7	22Q1
Halmstad	Halmstad 2:28	Nybyggnation för Försäkringskassan	2 790	84	51	7	22Q2
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	72	38	5	23Q1
Norrköping	Kondensatorn 1	Ombyggnation för Every Padel	3 794	55	45	5	22Q1
TOTALT			65 491	3 318	2 190	348	

COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad, plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Färdigställande, år
Stockholm, Sundbyberg	Rio	173	172	99	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm, Nacka	Nacka Strand, K1	60	28	47	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT		233	200	86	16 700	12 400		

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

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

Morellen 1, Linköping
Färdigställt projekt under 2021.

Skruven 3B, Borås
Pro Stop, etapp 3. Planerat projekt avseende cirka 4 000 kvm lager- och butiksytor.

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 beräknas färdigställas under andra kvartalet 2022 och andra etappen beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet (exklusive Klövern) är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. I och med förvärvet av Klövern utökades beståndet väsentligt under det andra kvartalet 2021. För transparens och tydlighet avseende jämförelsetal särredovisas Klövern enligt den regionindelning som använts inom Klövern. Därutöver visas aggregerade siffror där fastighetsportföljen även delas upp i förvaltningsbestånd respektive förädlingsbestånd. Intäkter och kostnader avseende Klövern avser perioden 15 juni–31 december 2021. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

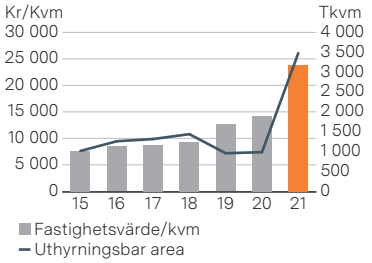
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Stockholm	569	515	–167	–147	402	368	71	71	196	301
Syd	126	126	–32	–29	94	97	75	77	73	60
Väst	223	187	–45	–37	178	150	80	80	88	339
Småland	88	66	–16	–13	72	53	82	80	24	41
Corem	**1 006**	**894**	**–260**	**–226**	**746**	**668**	**74**	**75**	**381**	**741**
Region Stockholm	927	—	–390	—	537	—	58	—	433	—
Region Öst	396	—	–132	—	264	—	67	—	200	—
Region Väst	339	—	–127	—	212	—	63	—	213	—
Utland – Köpenhamn	137	—	–3	—	134	—	98	—	45	—
Utland – New York	0	—	1	—	1	—	—	—	499	—
Klövern	**1 799**	**—**	**–651**	**—**	**1 148**	**—**	**64**	**—**	**1 390**	**—**
Totalt	**2 805**	**894**	**–911**	**–226**	**1 894**	**668**	**68**	**75**	**1 771**	**741**
Förvaltningsbestånd	2 620	—	–823	—	1 797	—	69	—	1 075	—
Förädlingsbestånd	185	—	–88	—	97	—	53	—	696	—
Totalt	**2 805**	**894**	**–911**	**–226**	**1 894**	**668**	**68**	**75**	**1 771**	**741**

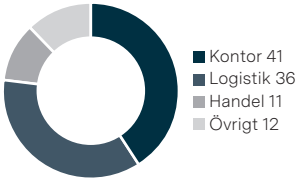
NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Stockholm	95	94	9 051	7 903	616	564	95	94	476	458
Syd	24	25	1 857	1 650	129	134	94	95	174	193
Väst	26	26	3 637	3 271	230	196	89	91	250	237
Småland	23	22	1 399	1 178	92	76	95	92	103	98
Corem	**168**	**167**	**15 944**	**14 002**	**1 066**	**970**	**94**	**93**	**1 002**	**986**
Region Stockholm	127	—	34 821	—	2 106	—	85	—	1 128	—
Region Öst	112	—	10 417	—	814	—	90	—	698	—
Region Väst	98	—	9 048	—	720	—	88	—	528	—
Utland – Köpenhamn	8	—	6 830	—	251	—	97	—	124	—
Utland – New York	5	—	6 024	—	0	—	0	—	0	—
Klövern	**350**	**—**	**67 140**	**—**	**3 891**	**—**	**88**	**—**	**2 476**	**—**
Totalt	**518**	**167**	**83 084**	**14 002**	**4 957**	**970**	**89**	**93**	**3 479**	**986**
						—				—
Förvaltningsbestånd	448	—	68 854	—	4 657	—	90		3 194	—
Förädlingsbestånd	70	—	14 230	—	300	—	73		284	—
Totalt	**518**	**167**	**83 084**	**14 002**	**4 957**	**970**	**89**	**93**	**3 479**	**986**

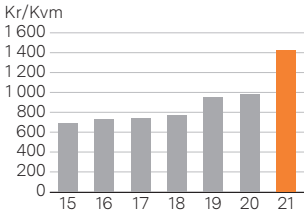
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE PER KVM



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 46 738 mkr (9 620). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 174 mkr (24), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 46 564 mkr (9 596). Förändringen under året består huvudsakligen av räntebärande skulder om 36 741 mkr, varav periodiserade låneomkostnader om 144 mkr, i Klövern.

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke- säkerställda obligationer, 2 322 mkr (-) respektive 11 558 mkr (2 100) vid årets slut.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 år (1,9).

Belåningsgraden uppgick till 53 procent (38).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Räntebärande skulder	46 564	9 596
Justering periodiserade låneomkostnader	174	24
Räntebärande tillgångar	–86	0
Långfristiga aktieinnehav	–2 263	–4 347
Kortfristiga placeringar	—	0
Likvida medel	–571	–15
Räntebärande nettoskuld	**43 818**	**5 258**

Obligationslån

Vid årets utgång fanns i koncernen 11 558 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 vid årsskiftet.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,4 procent (2,7). För att begränsa ränterisken finns ränteswappar och räntetak, där effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid periodens utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 8 890 mkr (2 390) och räntetak för 23 539 mkr (2 503). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 72 procent (53) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till –86 mkr (–455). Värdeförändring på derivaten uppgick under året till 256 mkr (–31).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 2,6 år (2,7) med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden uppgick under året till 2,7 (2,5).

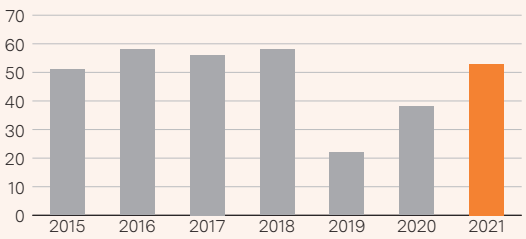
LIKVIDA MEDEL

Den 31 december 2021 uppgick likvida medel till 571 mkr (15). Därutöver fanns outnyttjade kreditramar om 4 719 mkr (567). Den räntebärande nettoskulden uppgick till 43 818 mkr (5 258) mkr.

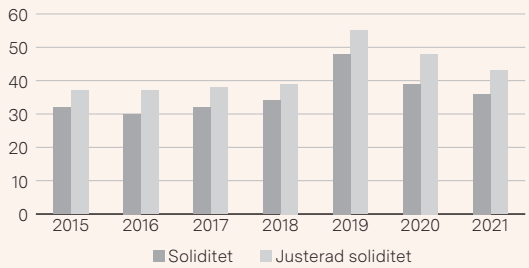
EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid årets utgång till 33 342 mkr (7 277) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Det egna kapitalet uppgick till 23,94 kr (18,56) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (–) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (251,67) per preferensaktie. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 29,60 kr (22,22).

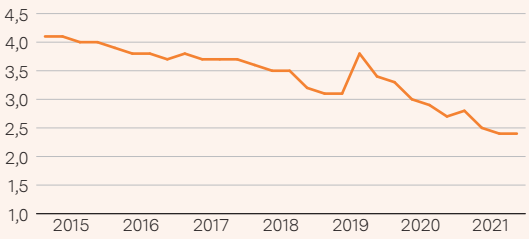
BELÅNINGSGRAD, %



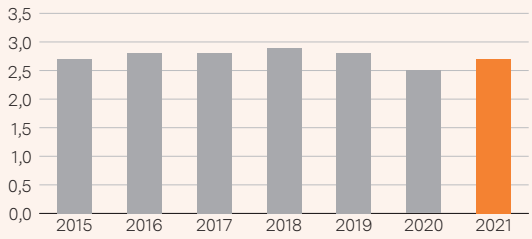
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %



GENOMSNITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Den 31 december 2021 uppgick Corems innehav av återköpta aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A och 29 630 550 stamaktier av serie B. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 062 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 18,35 kr per aktie.

Vid årets slut uppgick den justerade soliditeten till 43 procent (48) och soliditeten till 36 procent (39).

Per 31 december 2021 har kvarvarande innehav utan bestämmande inflytande i Klövern omvärderats till verkligt värde.

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

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum, som är noterat på Nasdaq Stockholm. Den 31 december 2021 uppgick innehavet till 8 880 000 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 2 165 mkr, baserat på en kurs om 243,80 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 december 2021 uppgick marknadsvärdet till 28 mkr.

Därutöver ingår onoterade aktier till ett värde av 70 mkr i balansräkningens rad *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde*.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under året till 1 149 mkr (432).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -954 mkr (–2 016) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 317 mkr (1 653).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	36 837	—	—	—	—
2022	114	15 665	14 358	2 350	1 307
2023	121	12 316	10 654	3 324	1 662
2024	792	5 567	4 867	3 184	700
2025	490	9 068	9 068	2 700	—
2026	—	1 570	520	—	1 050
Senare	8 384	7 271	7 271	—	—
Totalt	**46 738**	**51 457**	**46 738**	**11 558**	**4 719**

*Av här redovisad Rörlig volym täcks 23 539 mkr av räntetak.

Uppsala Business Park (UBP) – Över 80 bolag har idag sin verksamhet i UBP, ett storskaligt stadsutvecklingsprojekt för innovation och tillväxt. Fullt utbyggd kommer den nya stadsdelen att ha utrymme för 15 000 arbetsplatser.

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 december 2021 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 842 609 stamaktier av serie A, 1 023 479 568 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 MED ANLEDNING AV UPPKÖPSERBJUDANDE KLÖVERN

Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget mot ett vederlag av nyemitterade aktier i Corem.

Under de acceptperioder som löpte under juni 2021 lämnades totalt 68 296 112 stamaktier av serie A, 738 725 754 stamaktier av serie B samt 14 695 199 preferensaktier i Klövern in i erbjudandet.

Under den acceptperiod som avslutades 18 augusti 2021 lämnades totalt 2 377 877 stamaktier av serie A, 33 308 552 stamaktier av serie B samt 857 426 preferensaktier i Klövern in i erbjudandet.

Som del av erbjudandet gavs preferensaktieägare i Klövern möjlighet att antingen erhålla nyemitterade stamaktier av serie D eller preferensaktier i Corem som vederlag i erbjudandet. Totalt valde preferensaktieägare som representerar 5 016 695 preferensaktier i Klövern att erhålla stamaktier av serie D i Corem och aktieägare som representerar 10 535 930 preferensaktier i Klövern valde att erhålla preferensaktier i Corem.

Sammanlagt har, som vederlag till de aktier som lämnats in i erbjudandet, nyemission gjorts av 62 193 109 stamaktier av serie A, 679 390 188 stamaktier av serie B och 5 618 698 stamaktier av serie D, samt 10 535 930 preferensaktier.

UTBYTESERBJUDANDE TILL ÄGARE AV COREMS PREFERENSAKTIER

Den 30 mars 2021 offentliggjordes ett frivilligt utbyteserbjudande till preferensaktieägare att omvandla preferensaktier till nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet omfattade samtliga preferensaktier i Corem och innebar att Corem erbjöd 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löstes in. Skälet till att preferensaktier erbjöds inlösen var att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Corem. Ett ökat antal nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar att på sikt nå investment grade-rating, vilken bedöms minska bolagets finansiella risk och finansieringskostnader.

Den 11 juni 2021 hade 1 720 635 preferensaktier lämnats in i utbyteserbjudandet, vilket motsvarade 47,8 procent av det totala antalet preferensaktier i Corem. Baserat på utfallet emitterade Corem totalt 1 927 111 stamaktier av serie D till de aktieägare som accepterat utbyteserbjudandet.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

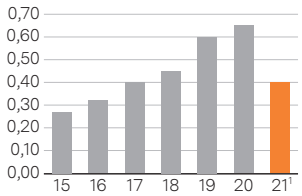
Corem har under året inte återköpt några egna stamaktier. Per den 31 december 2021 innehade Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 18,35 kr per aktie.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

Under februari och augusti 2021 begärde aktieägare omvandling av totalt 860 724 stamaktier av serie A, vilka under mars respektive september 2021 omvandlades till stamaktier av serie B.

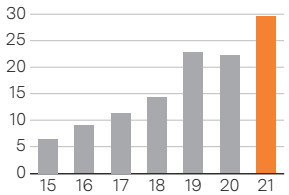
AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2021	
Börsvärde	42,9 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	46 706 st
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 842 609
Stängningskurs	32,60 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 479 568
Stängningskurs	32,65 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	316,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	324,00 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 DECEMBER 2021

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	34 823	341 677	3 078	—	33,38	36,03
Gårdarike	39 490	118 128	57	26	13,87	26,68
Handelsbanken fonder	—	77 259	2	—	6,79	4,02
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	69 393	—	—	6,10	3,61
Swedbank Robur fonder	1 593	27 896	—	—	2,59	2,28
State Street Bank & Trust Co	—	40 006	0	152	3,53	2,09
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	23 975	—	216	2,13	1,26
CBNY Norges Bank	314	14 788	151	48	1,35	0,94
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	—	—	0,73	0,78
Prior & Nilsson	—	14 220	—	—	1,25	0,74
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	694	5 256	—	0	0,52	0,63
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
Verdipapirfondet Odin Eiendom	—	10 036	—	—	0,88	0,52
Övriga aktieägare	11 183	231 957	4 182	11 973	22,80	18,72
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 929	993 849	7 546	12 415	97,14	100,00
Återköpta aktier[1)]	2 914	29 631	—	—	2,86	—
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	93 843	1 023 480	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 2020, med följande tillägg avseende Goodwill:

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

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 december 2021 fanns i koncernen 368 anställda (57). 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 2020 och Klöverns Årsredovisning 2020.

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 26 mkr (170). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Coremkoncernen 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 Coremkoncernen 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 december 2021 uppgick Corems ägande till 98,6 procent av utestående aktiekapital och 97,7 procent av utestående röster i Klövern. Tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva kvarvarande aktier. Inlösenprocessen pågår.

TOBIN PROPERTIES
Bostadsutvecklaren 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. Den 31 december 2021 uppgick Klöverns ägande till 115 143 943 stamaktier, motsvarande 93,8 procent av kapitalet och rösterna. Om skiljedomen vinner laga kraft kommer inlösen av de återstående aktierna att ske.

ÅRSSTÄMMA 2022
Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 27 april 2022.

UTDELNING
Styrelsen föreslår 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 januari 2022 emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350 mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter och förfall i oktober 2024. Samtidigt återköptes icke-säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter och förfall i april 2022.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 februari 2022

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

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

I Kista Gate, Stockholm, har Corem skapat ett kontor med fokus på hållbarhet och återbruk genom att återanvända tekniska installationer, byggmaterial och inredning.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2021 12 mån jan–dec	2020 12 mån jan–dec	2021 3 mån okt–dec	2020 3 mån okt–dec
Intäkter	2 805	894	1 097	234
Fastighetskostnader	–911	–226	–430	–66
Driftsöverskott	**1 894**	**668**	**667**	**168**
Central administration	–116	–39	–51	–10
Förvärvskostnader	–21	—	—	—
Finansnetto	–579	–209	–249	–73
Förvaltningsresultat	**1 178**	**420**	**367**	**85**
Netto resultat bostadsutveckling	–36	—	1	—
Resultat bostadsutveckling	**–36**	**—**	**1**	**—**
Resultatandelar i intresseföretag	3	—	0	—
Värdeförändringar fastigheter	3 432	759	1 918	473
Värdeförändringar finansiella placeringar	870	–1 042	265	93
Värdeförändringar derivat	256	–31	79	28
Nedskrivning goodwill	–21	—	–21	—
Resultat före skatt	**5 682**	**106**	**2 609**	**679**
Skatt	–1 187	–214	–639	–118
Periodens resultat	**4 495**	**–108**	**1 970**	**561**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	4 408	–108	1 895	561
Innehav utan bestämmande inflytande	87	—	75	—
	4 495	**–108**	**1 970**	**561**
Övrigt totalresultat				
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	295	–11	139	–13
Totalresultat för perioden	**4 790**	**–119**	**2 109**	**548**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	4 699	–119	2 032	548
Innehav utan bestämmande inflytande	91	—	77	—
	4 790	**–119**	**2 109**	**548**
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	5,52	–0,52	1,64	1,58
Antal utestående aktier, tusental				
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 084 778	343 195	1 084 778	343 195
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	740 815	343 429	1 084 778	343 195
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 546	—	7 546	—
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	3 600	12 415	3 600

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	3 059	—
Förvaltningsfastigheter	83 084	14 002
Nyttjanderättstillgångar	1 000	218
Andelar i intresseföretag	472	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 263	4 347
Derivat	251	—
Övriga anläggningstillgångar	153	7
Summa anläggningstillgångar	**90 282**	**18 574**
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	63	—
Övriga omsättningstillgångar	1 320	85
Likvida medel	571	15
Summa omsättningstillgångar	**1 954**	**100**
SUMMA TILLGÅNGAR	**92 236**	**18 674**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 342	7 277
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	596	—
Summa eget kapital	**33 938**	**7 277**
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	32 016	5 510
Långfristiga leasingskulder	1 000	218
Uppskjuten skatteskuld	8 127	800
Derivat	337	455
Övriga långfristiga skulder	67	7
Summa långfristiga skulder	**41 547**	**6 990**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	14 548	4 086
Övriga kortfristiga skulder	2 203	321
Summa kortfristiga skulder	**16 751**	**4 407**
Summa skulder	**58 298**	**11 397**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**92 236**	**18 674**

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Mkr	2021 12 mån jan–dec	2020 12 mån jan–dec	2021 3 mån okt–dec	2020 3 mån okt–dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	1 858	668	668	168
Central administration inkl förvärvskostnader	–137	–39	–51	–10
Avskrivningar mm	0	1	–18	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	110	84	1	3
Erlagd ränta mm	–638	–262	–238	–64
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	–41	–13	–18	–3
Betald inkomstskatt	–3	–7	–2	–3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**1 149**	**432**	**342**	**91**
Förändring omsättningsfastigheter	–189	—	–179	—
Förändring av kortfristiga fordringar	–16	–24	–94	–25
Förändring av kortfristiga skulder	246	–38	319	–40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 190**	**370**	**388**	**26**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–1 771	–741	–923	–207
Förvärv av fastigheter	–292	–478	—	–226
Avyttring av fastigheter	263	60	159	18
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	870	—	—	—
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	–249	–854	—	–348
Förändring övriga anläggningstillgångar	225	–3	194	–3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–954**	**–2 016**	**–570**	**–766**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–468	–278	–106	–18
Hybridobligation	–39	—	–19	—
Återköp egna aktier	—	–498	—	—
Emissionskostnader	–23	—	—	—
Kortfristiga placeringar	—	197	—	171
Upptagna lån	6 834	4 079	1 425	859
Amorterade lån	–5 987	–1 847	–1 191	–269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**317**	**1 653**	**109**	**743**
Periodens kassaflöde	**553**	**7**	**–73**	**3**
Likvida medel vid periodens början	15	8	648	12
Kursdifferens i likvida medel	3	—	–4	—
Likvida medel vid periodens slut	**571**	**15**	**571**	**15**

Då rörelseförvärvet av Klövern gjorts uteslutande genom emission av nya aktier i Corem och ej innefattat något kontant vederlag, har förvärvet ej haft någon större inverkan på periodens kassaflöde, utöver förvärvade likvida medel samt kassaflöde i den löpande verksamheten för perioden 15 juni till 30 juni 2021. Från och med den 1 juli 2021 inkluderas Klövern i sin helhet i kassaflödet.

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**7 277**	**—**	**7 277**
Periodens totalresultat	2 667	14	2 681
Apportemission	20 723	—	20 723
Utdelning till aktieägare	–618	—	–618
Hybridobligation, från rörelseförvärv	1 300	—	1 300
Hybridobligation	–20	—	–20
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	–18	—	–18
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–11	564	553
Eget kapital 2021-09-30	**31 300**	**578**	**31 878**
Periodens totalresultat	2 032	77	2 109
Hybridobligation	–19	—	–19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	29	–59	–30
Eget kapital 2021-12-31	**33 342**	**596**	**33 938**

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Mkr	2021 12 mån jan–dec	2020 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	98	89
Kostnad sålda tjänster	–61	–52
Bruttoresultat	**37**	**37**
Central administration	–43	–39
Rörelseresultat	**–6**	**–2**
Nedskrivning/reversering kortfristiga placeringar	—	–27
Ränteintäkter och liknande resultatposter	996	1 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	–120	–290
Resultat före skatt	**870**	**804**
Skatt	–9	–13
Periodens resultat	**861**	**791**

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	3
Maskiner och inventarier	0	1
Andelar i koncernföretag	22 188	432
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 706	2 346
Fordringar på koncernföretag	3 906	3 106
Uppskjuten skattefordran	6	10
Övriga kortfristiga fordringar	9	5
Kassa och bank	28	21
SUMMA TILLGÅNGAR	27 846	5 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 717	2 769
Räntebärande skulder	3 882	3 085
Ej räntebärande skulder	247	70
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 846	5 924

Nyckeltal

	2021 12 mån jan–dec	2020 12 mån jan–dec	2021 3 mån okt–dec	2020 3 mån okt–dec	2019 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	83 084	14 002	83 084	14 002	12 114
Direktavkastningskrav värdering, %	5,1	5,5	5,1	5,5	5,8
Hyresvärde, mkr	4 957	970	4 957	970	912
Uthyrningsbar area, kvm	3 478 659	985 887	3 478 659	985 887	959 495
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	93	89	93	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	83	91	83	91	88
Överskottsgrad, %	68	75	61	72	73
Antal förvaltningsfastigheter, st	518	167	518	167	162
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,7	4,4	3,7	4,4	4,0
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	21,7	–1,4	23,4	32,0	46,2
Justerad soliditet, %	43	48	43	48	55
Soliditet, %	36	39	36	39	48
Räntebärande nettoskuld, mkr	43 818	5 258	43 818	5 258	2 629
Belåningsgrad, %	53	38	53	38	22
Belåningsgrad fastigheter, %	38	46	38	46	46
Räntetäckningsgrad	2,7	2,5	2,5	2,2	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,7	2,4	2,7	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,7	2,6	2,7	3,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	1,9	3,8	1,9	2,2
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,16	1,01	0,23	0,20	0,90
Resultat per stamaktie A och B, kr	5,52	–0,52	1,64	1,58	8,35
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	29,60	22,22	29,60	22,22	22,74
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	23,94	18,56	23,94	18,56	19,95
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	—	289,59	—	—
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	251,67	312,72	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[2]	0,65	—	—	0,60
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[2]	20,00[1]	—	—	—
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[2]	20,00	—	—	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	32,60	18,80	32,60	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr	32,65	18,80	32,65	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie D, kr	316,00	—	316,00	—	—
Aktiekurs per preferensaktie, kr	324,00	320,00	324,00	320,00	392,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 084 778	343 195	1 084 778	343 195	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	740 815	343 429	1 084 778	343 195	364 270
Antal utestående stamaktier D	7 546	—	7 546	—	—
Antal utestående preferensaktier	12 415	3 600	12 415	3 600	3 600

1) Hänförlig till nyemitterade stamaktier D avseende Uppköpserbjudande Klövern samt Utbyteserbjudande till Corems preferensaktieägare.
2) 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 inom Tobin Properties 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	
Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2021	Vecka 14, 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	27 april 2022
Årsstämma 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	13 juli 2022
Delårsrapport januari–september 2022	25 oktober 2022

AVSTÄMNINGSDATUM OCH UTDELNING	
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	31 mars 2022
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	5 april 2022

Fastigheter för *framtiden*

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 24 februari 2022 klockan 08:00 CET.

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