

KVARTAL TRE

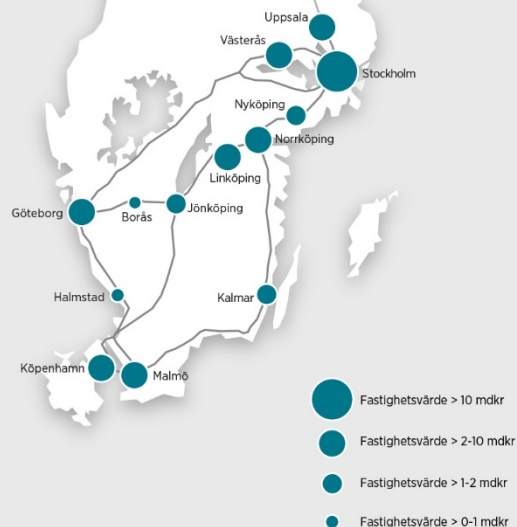
DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Corem Property Group (publ)

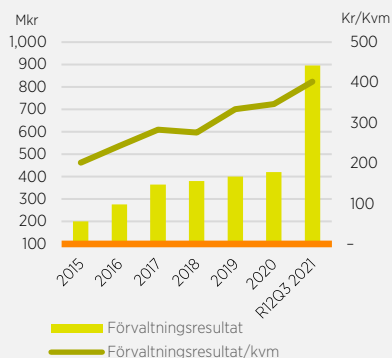
Corem är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Fastighetsportföljen består av 512 fastigheter med 3 476 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 78 290 mkr, samt 8 omsättningsfastigheter med ett värde om 1 905 mkr.

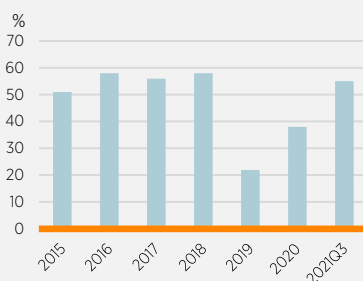
Corem har ett brett produkt- och kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, kontinuerlig förädling och stadsutveckling. Beståndet är väl samlat geografiskt, med egen förvaltning nära våra kunder.



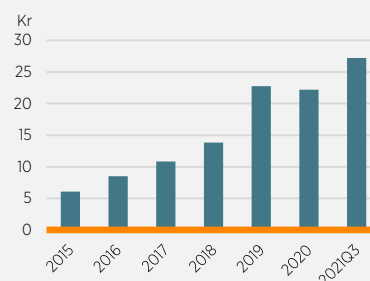
Förvaltningsresultat



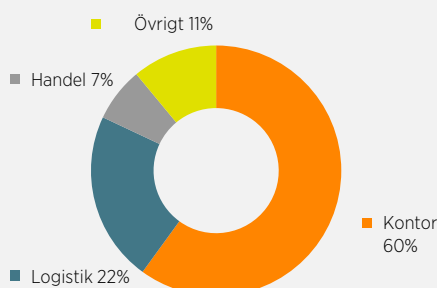
Belåningsgrad



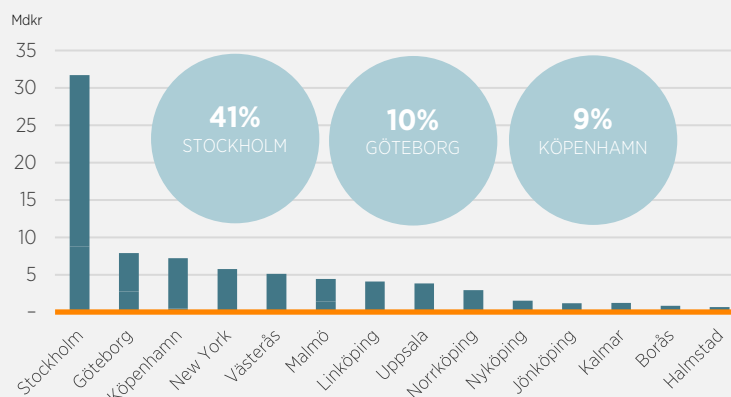
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B



Fastighetsvärde* per fastighetstyp



Fastighetsvärde* per ort



*Förvaltningsfastigheter

DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2021

Genom ett offentligt uppköpserbjudande till Klövers aktieägare ingår Klövern i Coremkoncernen från den 15 juni 2021. Se vidare sida 6.

- Intäkterna uppgick till 1 708 mkr (660).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 227 mkr (500).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 811 mkr (335).
- Investeringar i ny- till- och ombyggnation uppgick till 848 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 174 mkr. Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 514 mkr (286).
- Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 605 mkr (-1 135).
- Resultatet efter skatt uppgick till 2 525 mkr (-669), motsvarande 3,70 kr (-2,10) per stamaktie av serie A och B.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 78 290 mkr (14 002), efter rörelseförvärv av Klövern med förvaltningsfastigheter till ett värde om 61 557 mkr vid förvärvstidpunkten. Därutöver innehas 8 omsättningsfastigheter vilka är bokförda till ett värde av 1 756 mkr och har ett bedömt verkligt värde uppgående till 1 905 mkr. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet som helhet uppgick till 80 195 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 27,21 kr (22,22).

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Efter den förlängda acceptperiod som avslutades den 18 augusti 2021 uppgick Corems ägande till 98,5 procent av de utestående aktierna och 97,7 procent av de utestående rösterna i Klövern. Tvångsinlösen har inletts och Klövers aktier har avnoterats från Nasdaq Stockholm.
- Från och med 21 juli 2021 handlas Corems aktier på Nasdaq Stockholm Large Cap.
- Ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med Avalanche Studios Group avseende 1 370 kvm kontorsyta i projektfastigheten 1245 Broadway i New York, med inflyttning under första halvåret 2022.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 25 oktober kommunicerades att ett 15-årigt hyresavtal tecknats med A24 Films om cirka 3 800 kvm kontorsyta i projektfastigheten 1245 Broadway i New York. Inflyttning är planerad till det andra halvåret 2022.

4 921

HYRESVÄRDE,
MKR

80 195

TOTALT VÄRDE
FASTIGHETSBESTÅND,
MKR

811

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

27,21

SUBSTANSVÄRDE, KR
PER STAMAKTIE AV
SERIE A OCH B

55

BELÄNINGSGRAD,
PROCENT

	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	1 708	660	1 072	222	894	1 942
Driftsöverskott, mkr	1 227	500	768	172	668	1 395
Förvaltningsresultat, mkr	811	335	505	117	420	896
Resultat efter skatt, mkr	2 525	-669	988	658	-108	3 086
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	3,70	-2,10	0,81	1,87	-0,52	5,16
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	27,21	20,37	27,21	20,37	22,22	27,21
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	92	88	92	93	88
Överskottsgrad, %	72	76	72	77	75	72
Justerad soliditet, %	42	48	42	48	48	42
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	2,7	2,5	2,7
Belåningsgrad, %	55	38	55	38	38	55

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.



Eva Landén, VD

Ekonomisk återhämtning

Den ökande aktiviteten i kontorshyresmarknaden, som vi kunde notera under det andra kvartalet, fortsatte under årets tredje kvartal. Lyftandet av restriktioner och den återgång till arbetsplatserna som nu sker ger gott hopp om en positiv utveckling även framöver. Logistikfastigheter fortsätter att gynnas av ökande efterfrågan på citynära logistik.

Omfattande stimulanspaket och massvaccinering i kombination med att restriktioner gradvis tas bort runt om i världen skapar goda förutsättningar för en fortsatt återhämtning i ekonomin. Orosmoln för nya varianter av viruset som orsakar covid-19 skapar dock en viss osäkerhet. Korta och långa räntor är fortsatt på historiskt låga nivåer vilket totalt sett innebär gynnsamma förutsättningar för fastighetsmarknaden, även om det nu börjar talas om att inflationen kan ta fart.

Positiv nettouthyrning och resultatutveckling

Totalt sett uppgick nettouthyrningen till 7 mkr under det tredje kvartalet och 31 mkr under årets nio första månader. Under

ETT BRA KVARTAL FÖR ETT NYTT, STÖRRE OCH STARKARE COREM

Genom förvärvet av Klövern, som konsolideras i Corem från och med den 15 juni, skapas ett ledande kommersiellt nordiskt fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Under det tredje kvartalet har vi, utan att tappa tempo i den löpande verksamheten, arbetat fokuserat med integrationen av de båda bolagen. Kunderbjudandet har breddats till att omfatta såväl kontor och logistik som handel och bostäder. Därtill har vi fått många nya duktiga kollegor att lära känna och många nya välskötta fastigheter att förvalta och vidareutveckla. Jag kan samtidigt med glädje konstatera att vi redovisar ett bra kvartal med positiv nettouthyrning, ett starkt förvaltningsresultat och ett substansvärde (NAV) som förbättrades till 27,21 kronor per aktie.

kvartalet har hyresavtal tecknats med bland annat Avalanche Studios Group om cirka 1 400 kvm i New York och Every Padel om cirka 3 800 kvm i Norrköping.

Resultatet utvecklas positivt. Under årets första nio månader ökade förvaltningsresultat, exklusive den del som kommer från Klövern om 416 mkr och förvärvskostnader om 21 mkr, med 24 procent.

Värdeskapande projektutveckling

Genom förvärvet av Klövern ökar värdeskapande projektutveckling i betydelse för Corem. Flera spännande projekt pågår både i Sverige och utomlands. I centrala Stockholm moderniseras exempelvis kontorsfastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan och i Örebro uppförs en ny hotell- och kontorsbyggnad inom projekt Örebro Entrés första etapp. Två bostadsprojekt om totalt 233 BRF-lägenheter pågår och inom beståndet finns en stor potential kopplat till framtida bostadsprojekt. Våra största enskilda nu pågående nybyggnadsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Båda projekten kommer att uppnå miljöcertifieringen LEED Gold. Detta är bara ett av många exempel på att ett stort fokus på hållbarhet ger resultat. Även i New York ökar aktiviteten i hyresmarknaden. Utöver uthyrningen till Avalanche har vi under inledningen av det fjärde kvartalet haft glädjen att kunna kommunicera att vi tecknat ett 15-årigt hyresavtal med A24 Films om cirka 3 800 kvm i projektet 1245 Broadway. Inflyttning är planerad till det andra halvåret 2022. Totalt sju våningsplan och en tredjedel av projektet är därmed uthyrt. Det är glädjande att uthyrningsmarknaden återhämtar sig väl i

New York och vi hoppas kunna kommunicera ytterligare uthyrningar innan året är slut.

Fokus framåt

Vårt främsta fokus i det nya sammanslagna bolaget är att färdigställa projekt och minska vakanser. Och det är just uthyrningsarbetet som är den enskilt viktigaste nyckeln till Corems framtida lönsamhet. Vi arbetar också löpande med att säkerställa långsiktig, hållbar och kostnadseffektiv finansiering. Målsättningen är att inom två år komplettera vår BBB- rating från Scope med ytterligare en investment grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten.

Långsiktigt hållbarhetsarbete

Hållbarhet är numera en naturligt integrerad del av hela vår verksamhet. Det är viktigt att vi hela tiden lever upp till, och gärna överträffar, de förväntningar som våra hyresgäster och finansmarknaden har vad gäller hållbarhet. Styrelsen har fastställt ett antal ambitiösa långsiktiga hållbarhetsmål för det sammanslagna bolaget, bland annat att Corem ska vara klimatneutral i hela värdekedjan 2035.

Jag ser framför mig en händelserik avslutning på 2021 där vi i det sammanslagna bolaget tillsammans utvecklar och optimerar fastighetsbeståndet med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Eva Landén, VD

Stockholm 27 oktober 2021



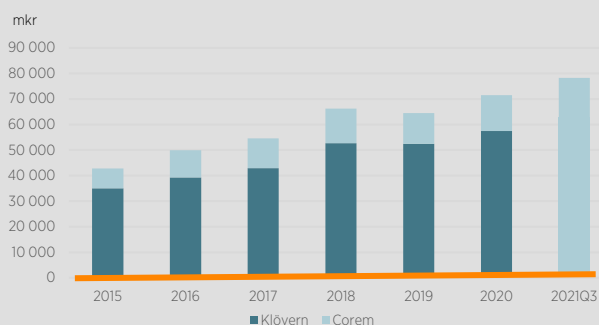
Genom att kombinera Corems portfölj av fastigheter för citynära logistik och Klöverns breda fastighetsbestånd med tonvikt på kontor har ett av Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsbolag skapats.

Tillsammans har vi ett bredare produkt- och kunderbudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt, hållbart ägande, kontinuerlig förädling och stadsutveckling.

- ✓ Ett väl sammansatt fastighetsbestånd med fastighetstyper som väl kompletterar varandra.
- ✓ Geografiskt väl 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.
- ✓ Breddat kund- och produkterbudande.
- ✓ Ökad finansiell stabilitet och styrka samt sänkta finansieringskostnader.

78 290

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



COREMS OFFENTLIGA UPPKÖPSERBJUDANDE AVSEENDE KLÖVERN AB

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver.

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 Klöver. Acceptperioden förlängdes till den 18 augusti 2021.

Klöverns aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm. Sista handelsdag var den 20 juli 2021.

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 Klöver. Acceptperioden för Erbjudandet förlängdes ej.

Tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i Erbjudandet. Inlösenprocessen pågår.

Förvärv av Klövern

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. 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 AB. Under andra kvartalet/i samband med förvärvsdagen 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 ca 200 mkr årligen, varav ca 170 mkr avser operationella och finansiella synergier som bedöms realiseras under en 2-årsperiod, medan resterande 30 mkr är hänförliga till intäkts synergier vilka bedöms realiseras under en 3-årsperiod.

Resultaträkning Klövern

	2021 jan - sep	2021 15 jun -30 sep
Intäkter	2 431	957
Fastighetskostnader	-799	-294
Central administration	-124	-35
Finansnetto	-541	-212
Förvaltningsresultat	967	416
Resultat bostadsutveckling	-76	-37
Resultatandelar i intresseföretag	11	3
Värdeförändringar fastigheter	1 433	339
Värdeförändringar derivat	248	56
Värdeförändringar finansiella placeringar	24	24
Nedskrivning goodwill	-2	-
Skatt	-525	-262
Periodens resultat	2 080	539
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	306	151
Totalresultat för perioden	2 386	690

Balansräkning Klövern

	2021 30 sep	2021 15 juni
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	62 681	61 557
Övriga anläggningstillgångar	2 094	1 824
Omsättningstillgångar	2 625	3 152
Summa tillgångar	67 400	66 533
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	24 470	23 799
Uppskjuten skatteskuld	4 237	3 978
Räntebärande skulder	36 074	35 989
Ej räntebärande skulder	2 619	2 767
Summa eget kapital och skulder	67 400	66 533

PRELIMINÄR 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
Minoritetet	-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 eventalförpliktelser 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 15 mkr och har redovisats mot eget kapital, efter beaktande av skatt.

Från förvärvsdagen till och med 30 september 2021 bidrog Klövern med 957 mkr till koncernens intäkter och 539 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.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli-september och perioden avser januari-september.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2021 av 512 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 476 tkvm och ett samlat marknadsvärde om 78 290 mkr (14 002), samt 8 fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd och klassificeras som omsättningsfastigheter, vilka har ett bedömt verkligt värde uppgående till 1 905 mkr. Det totala värdet på Corems fastighetsbestånd uppgår därmed till 80 195 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringarna för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 1 514 mkr (286), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 1 517 mkr och realiserade värdeförändringar -3 mkr. Värdeförändringar

för fastigheter inom Klövern inkluderas från starten av tredje kvartalet.

Värdeförändringarna under perioden förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i Corem har sänkts till 5,1 procent från 5,5 procent vid årsskiftet 2020/2021.

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

Avtal om förvärv av fastigheten Rosersberg 11:151 i Sigtuna tecknades under det första kvartalet, och fastigheten tillträdades den 1 juli 2021. Fastigheten utgörs av oexploaterad mark om cirka 16 500 kvm tomtareal med detaljplan som medger byggrätt om 40 000 kvm BTA.

Kontorsfastigheten Flygbasen 2 i Malmö tillträdades 1 juli. Byggnaden har en uthyrningsbar area om cirka 1 800 kvm fördelat på kontor och lager.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	jan-sep 2021			2020
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt 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	-	24 679	848	741
Avyttringar	-2	-5 646	-151	-60
Värdeförändringar, realiserade	-	-	1 517	742
Valutakursomräkning	-	-	225	-13
Totalt periodens utgång	512	3 475 602	78 290	14 002

78 290

VERKLIGT VÄRDE
FÖRVALTNINGS-
FASTIGHETER, MKR

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÄNTRÄDE JAN-SEP 2021

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Avyttring	Förvärv
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		-
Q3	Flygbasen 2	Malmö	Malmö	Kontor		1 821
Totalt netto kvm						2 465 036



Orgelpipan 4, Stockholm. Pågående projekt under namnet Klarabergsgatan, beräknas färdigställas under första kvartalet 2023.



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



Backa 96:2, Göteborg. Avslutat projekt. Nybyggnation av Pro Stop, ett handelsområde för yrkesbutiker om 22 500 kvm. Färdigställdes under 2021.



Halmstad 2:28, Halmstad. Pågående projekt, beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2022.



1245 Broadway, New York. Pågående projekt, beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2022.



Kopparlunden, Västerås. Planerat bostadsprojekt, beräknad projektstart under 2023.



VYN, Nacka, Stockholm. Slutsålt och avslutat bostadsprojekt

NY-, TILL OCH OMBYGGNATION

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 i Uppsala, i Västerås samt i Kista och Söderstaden i Stockholm.

Kommersiella projekt

Under perioden har 848 mkr (534) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer, varav 598 mkr investerats under det tredje kvartalet. Tredje kvartalet innefattar även investeringar inom Klövernbeståndet.

Två kommersiella projekt har färdigställts under perioden. Ny- och ombyggnation av 16 900 kvm för MTAB inom fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, liksom om- och tillbyggnad för GSV om 13 400 kvm inom fastigheten Kappelgårde i Köpenhamn.

Per den 30 september 2021 pågick sammanlagt 672 projekt med en återstående investering om 2 372 mkr. Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 6 750 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 119 mkr under det tredje kvartalet.

Bolagets större pågående projekt (över 75 mkr) omfattar totalt 48 084 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 2 992 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 (322-326 7th Ave) och båda byggnaderna närmar sig exterriert färdigställande. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgäst Anpassningar kommer löpa vidare under hela 2022.

Projektportföljen innefattar även ett antal planerade kommersiella projekt. Större planerade projekt finns bland annat i Uppsala, Örebro, 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 Örebro planeras 10 000 kvm kontor i den andra etappen av projektet Örebro Entré. I Uppsala

planeras ytterligare två etapper inom fastigheten Fyrislund 6:6 avseende 3 097 kvm laboratorium samt 10 000 kvm kontor/produktion. I Göteborg planeras flera större 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 30 september fanns 233 bostäder i pågående projekt, samtliga inom Tobin, varav 169 var sålda. Under det tredje kvartalet 2021 såldes 3 lägenheter, samtliga i det nu slutsålda och avslutade projektet Vyn i Nacka, Stockholm. I slutet av oktober säljstartas projekt Nacka Strand 1A bestående av 60 lägenheter.

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 3 100 antagna i detaljplan.

STÖRRE (ÖVER 75 MKR) PÅGÅENDE KOMMERSELLA PROJEKT

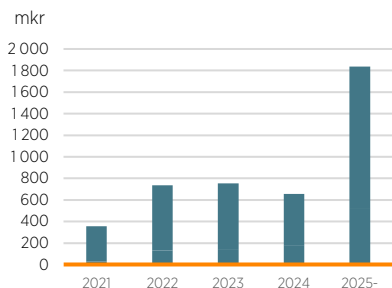
Stad	Fastighet	Beskrivning	Kvm	Beräknad investering, mkr	Upparbetat, mkr	Ökning hyresvärde	Färdigställande
New York	1245 Broadway	Nybyggnation kontor	16 700	1 377	821	176	2022 Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontor	9 100	749	522	84	2022 Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Ny- och ombyggnation för Scandic Hotels, etapp 1	8 638	286	225	22	2022 Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontor	4 240	254	60	17	2023 Q1
Uppsala	Fyrislund 6:6	Laboratorium, etapp 1	3 097	157	13	11	2022 Q4
Göteborg	Mejramen 1	Nybyggnation kontor för Kollmorgen Automation	3 519	86	57	7	2022 Q1
Halmstad	Halmstad 2:28	Ny- och ombyggnation för Försäkringskassan	2 790	83	32	7	2022 Q3
Totalt			48 084	2 992	1 730	324	

PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

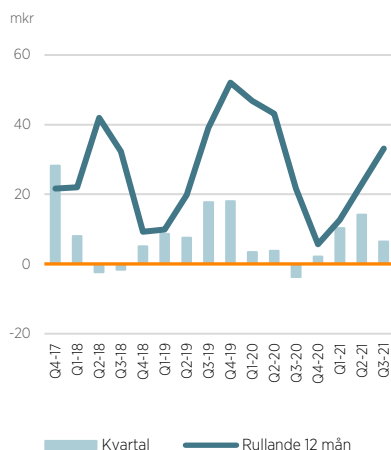
Stad, plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknas färdigt, år
Stockholm, Sundbyberg	Rio	173	169	98	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm, Nacka	Nacka Strand 1A	60	0	0	5 000	3 700	2021	2022
Totalt		233	169	73	16 700	12 400		

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

KONTRAKTSFÖRFALL



NETTOUTHYRNING



Den 30 september 2021 uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 337 mkr (906), medan hyresvärdet bedömdes uppgå till 4 921 mkr (970).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (93).

Av kontrakterad hyra förfaller 42 procent år 2025 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden den 30 september 2021 till 3,8 år (4,4).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 7 mkr under det tredje kvartalet och till 31 mkr under perioden. Nettouthyrningen inom Klövern inkluderas fr o m det tredje kvartalet.

Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 89 mkr under kvartalet och 155 mkr under perioden, där 47 procent under perioden avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Större uthyrningar

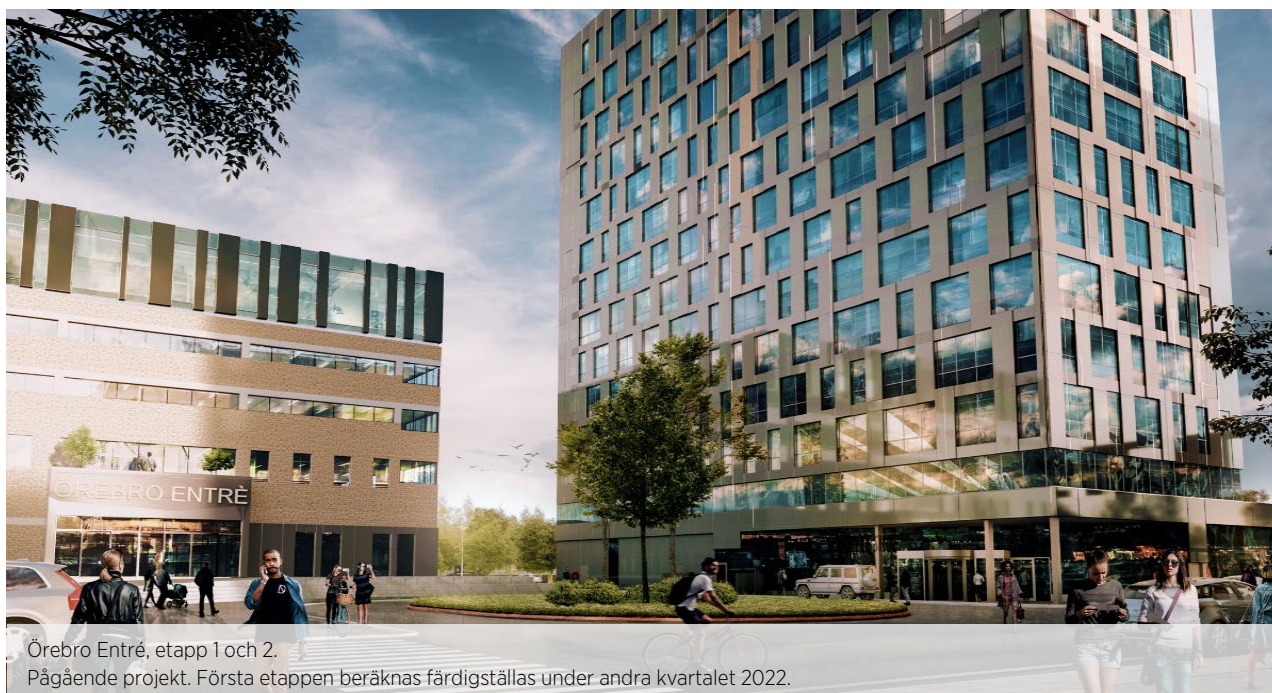
Under kvartalet har hyresavtal tecknats med bland annat Avalanche Studios Group om cirka 1 400 kvm i New York.

I Norrköping har ett 10-årigt avtal tecknats med Every Padel avseende uthyrning av 3 794 kvm i en fastighet belägen i handelsområdet Ingelsta. Inflyttning är planerad till Q1 2022.

Norr om Stockholm, i Arlandastad, har ett 10-årigt hyresavtal med World Courier Sweden tecknats avseende uthyrning av 1 660 kvm i en planerad ny modern lagerbyggnad med tillhörande kontor. Inflyttning är planerad till Q1 2023.

Efter det tredje kvartalets utgång har Corem tecknat flera större hyresavtal. I Västerås har ett 15-årigt hyresavtal med gymkedjan Member 24 avseende 2 373 kvm tecknats i en fastighet belägen i området Gustavsvik. Inflyttning är planerad till Q3 2022.

I Örebro har ett 6-årigt avtal tecknats med Trafikverket avseende uthyrning av 2 625 kvm i den andra etappen av projektet Örebro Entré. Inflyttning är planerad till Q4 2023.



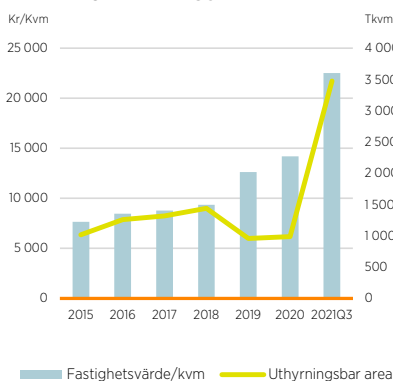
FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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–30 september 2021. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

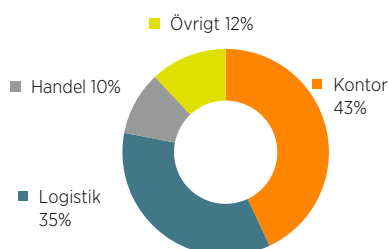
Fördelning per geografiskt område	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	421	379	-120	-104	301	274	71	72	151	207
Syd	93	94	-24	-21	69	73	74	78	66	26
Väst	171	139	-32	-26	139	113	81	81	78	264
Småland	66	49	-11	-9	55	40	83	82	19	37
Corem	751	661	-187	-160	564	500	75	76	314	534
Region Stockholm	497	-	-186	-	311	-	63	-	171	-
Region Öst	212	-	-52	-	160	-	75	-	81	-
Region Väst	180	-	-52	-	128	-	71	-	91	-
Utland - Köpenhamn	68	-	-3	-	65	-	96	-	30	-
Utland - New York	-	-	-1	-	-1	-	-	-	161	-
Klövern	957	-	-294	-	663	-	69	-	534	-
Totalt	1 708	661	-481	-160	1 227	500	72	76	848	534
Förvaltningsbestånd	1 476	-	-437	-	1 039	-	70	-	614	-
Förädlingsbestånd	232	-	-44	-	188	-	81	-	234	-
Totalt	1 708	661	-481	-160	1 227	500	72	76	848	534

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	95	90	8 765	7 450	611	559	94	91	476	453
Syd	25	26	1 911	1 616	139	134	93	90	191	194
Väst	26	26	3 562	3 097	230	206	87	95	249	237
Småland	23	21	1 371	986	92	77	94	93	103	88
Corem	169	163	15 609	13 149	1 071	976	93	92	1 019	972
Region Stockholm	119	-	31 504	-	2 073	-	84	-	1 112	-
Region Öst	112	-	9 941	-	813	-	89	-	698	-
Region Väst	98	-	8 814	-	713	-	88	-	524	-
Utland - Köpenhamn	8	-	6 688	-	251	-	96	-	123	-
Utland - New York	6	-	5 734	-	-	-	-	-	0	-
Klövern	343	-	62 681	-	3 850	-	87	-	2 457	-
Totalt	512	163	78 290	13 149	4 921	976	88	92	3 476	972
Förvaltningsbestånd	447	-	67 125	-	4 572	-	89	-	3 204	0
Förädlingsbestånd	65	-	11 165	-	349	-	74	-	271	0
Totalt	512	163	78 290	13 149	4 921	976	88	92	3 476	972

FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRINGSBAR AREA



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP

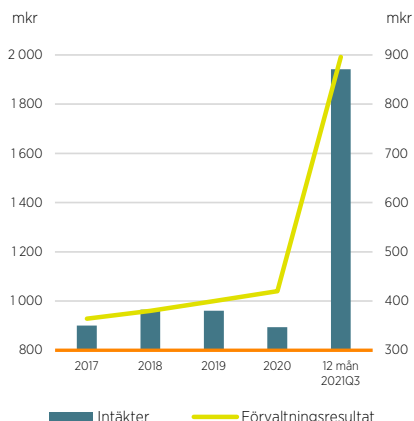


HYRESVÄRDE PER KVM



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT



Klövern konsolideras i Corem från 15 juni 2021. För ytterligare information, se sida 6.

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli-september och perioden avser januari-september.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 1 072 mkr (222) under det tredje kvartalet och 1 708 mkr (660) under perioden. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern. Exklusive Klövern ökade intäkterna med 12 procent under kvartalet och 14 procent under perioden, bland annat på grund av färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 304 mkr (50) under kvartalet och 481 mkr (160) under perioden. Konsolideringen av Klövern förklarar en större del av ökningen av fastighetskostnaderna. Resterande kostnadsökning under perioden är i huvudsak hänförlig till att första kvartalet 2021 var väsentligt kallare än samma period föregående år.

Centrala administrationskostnader, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 35 mkr (9) under kvartalet och 65 mkr (29) under perioden. Ökningen är hänförlig till Klövern. Förvärvskostnader hänförliga till genomförandet av förvärvet av Klövern uppgick under perioden till 21 mkr.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 768 mkr (172) under kvartalet och 1 227 mkr (500) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent under perioden. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (77) under kvartalet och 72 procent (76) under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 505 mkr (117) under kvartalet och 811 mkr (335) under perioden. Exklusive Klövern och förvärvskostnader ökade förvaltningsresultatet med 24 procent under perioden.

FINANSNETTO

Under perioden uppgick finansnettot till -330 mkr (-136). De finansiella intäkterna uppgick till 113 mkr (80) och består främst av utdelning från aktieinnehav. De finansiella kostnaderna uppgick till 443 mkr (216) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 23 mkr (10).

Därutöver uppgick finansnetto bostadsutveckling, vilket ingår i resultaträkningens rad Netto resultat bostadsutveckling, till -9 mkr under perioden och -8 mkr under det tredje kvartalet.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent jämfört med 2,9 vid samma tidpunkt föregående år.

För ytterligare information se sida 16.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 1 514 mkr (286), där orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 517 mkr och realiserade uppgick till -3 mkr. De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav. För ytterligare information se sida 7.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till 605 mkr (-1135). Av värdeförändringarna var 30 mkr (-167) realiserade värdeförändringar. För ytterligare information se sida 16.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 177 mkr (-59). Värdet på derivaten påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -544 mkr (-92) och aktuell skatt till -4 mkr (-4).

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till 1 700 mkr (1 178), varav 785 mkr från Klövern. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 352 mkr (243).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 156 mkr (2). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

I SAMMANDRAG

Mkr	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter	1 708	660	1 072	222	894	1 942
Fastighetskostnader	-481	-160	-304	-50	-226	-547
Driftsöverskott	1 227	500	768	172	668	1 395
Central administration	-65	-29	-35	-9	-39	-75
Förvärvskostnader	-21	-	-	-	-	-21
Finansnetto	-330	-136	-228	-46	-209	-403
Förvaltningsresultat	811	335	505	117	420	896
Netto resultat bostadsutveckling	-37	-	-32	-	-	-37
Resultat bostadsutveckling	-37	-	-32	-	-	-37
Resultatandelar i intresseföretag	3	-	3	-	-	3
Värdeförändringar fastigheter	1 514	286	733	185	759	1 987
Värdeförändringar finansiella placeringar	605	-1 135	-9	470	-1 042	698
Värdeförändringar derivat	177	-59	86	3	-31	205
Resultat före skatt	3 073	-573	1 286	775	106	3 752
Skatt	-548	-96	-298	-117	-214	-666
Periodens resultat	2 525	-669	988	658	-108	3 086
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 513	-669	980	658	-108	3 074
Innehav utan bestämmande inflytande	12	-	8	-	-	12
	2 525	-669	988	658	-108	3 086
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.	156	2	154	2	-11	143
Totalresultat för perioden	2 681	-667	1 142	660	-119	3 229
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 667	-667	1 132	660	-119	3 215
Innehav utan bestämmande inflytande	14	-	10	-	-	14
	2 681	-667	1 142	660	-119	3 229
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	3,70	-2,10	0,81	1,87	-0,52	5,16
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 084 778	343 195	1 084 778	343 195	343 195	1 084 778
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	624 901	343 508	1 068 052	343 195	343 429	553 896
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 546	-	7 546	-	-	7 546
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	3 600	12 415	3 600	3 600	12 415

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

I SAMMANDRAG

Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	3 080	-	-
Förvaltningsfastigheter	78 290	13 149	14 002
Nyttjanderättstillgångar	958	218	218
Andelar i intresseföretag	472	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 942	3 909	4 347
Derivat	205	-	-
Övriga anläggningstillgångar	507	4	7
Summa anläggningstillgångar	85 454	17 280	18 574
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	1 756	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 127	69	85
Kortfristiga placeringar	-	170	-
Likvida medel	648	12	15
Summa omsättningstillgångar	3 531	251	100
SUMMA TILLGÅNGAR	88 985	17 531	18 674
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 300	6 729	7 277
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	578	-	-
Summa eget kapital	31 878	6 729	7 277
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	32 175	5 184	5 510
Långfristiga leasingskulder	958	218	218
Uppskjuten skatteskuld	7 517	685	800
Derivat	373	483	455
Övriga långfristiga skulder	8	7	7
Summa långfristiga skulder	41 031	6 577	6 990
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	14 105	3 824	4 086
Övriga kortfristiga skulder	1 971	401	321
Summa kortfristiga skulder	16 076	4 225	4 407
Summa skulder	57 107	10 802	11 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	88 985	17 531	18 674

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	1 190	500	736	172	668	1 358
Central administration inkl förvärvskostnader	-86	-29	-35	-9	-39	-96
Avskrivningar	18	1	18	1	1	18
Erhållen ränta, utdelningar mm	109	81	33	26	84	112
Erlagd ränta mm	-400	-198	-246	-69	-262	-464
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-23	-10	-15	-3	-13	-26
Betald inkomstskatt	-1	-4	0	-2	-7	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	807	341	491	116	432	898
Förändring omsättningsfastigheter	-10	-	-10	-	-	-10
Förändring av kortfristiga fordringar	78	1	62	15	-24	53
Förändring av kortfristiga skulder	-73	2	-132	85	-38	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	802	344	411	216	370	828
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-848	-534	-598	-194	-741	-1 055
Förvärv av fastigheter	-292	-252	-92	-211	-478	-518
Avyttring av fastigheter	104	42	-2	42	60	122
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	870	-	-	-	-	870
Förvärv av långfristig aktieinnehav	-249	-506	-	-506	-854	-597
Förändring övriga anläggningstillgångar	31	-	31	-	-3	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-384	-1 250	-661	-869	-2 016	-1 150
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-362	-260	-103	-18	-278	-380
Hybridobligation	-20	-	-20	-	-	-20
Återköp egna aktier	-	-498	-	-	-498	-
Emissionskostnader	-23	-	-	-	-	-23
Kortfristiga placeringar	-	26	-	235	197	171
Upptagna lån	5 409	3 220	2 012	437	4 079	6 268
Amorterade lån	-4 796	-1 578	-2 015	-29	-1 847	-5 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	208	910	-126	625	1 653	951
Periodens kassaflöde	626	4	-376	-28	7	629
Likvida medel vid periodens början	15	8	1 017	40	8	12
Kursdifferens i likvida medel	7	-	7	-	-	7
Likvida medel vid periodens slut	648	12	648	12	15	648

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	1 535	4	1 539
Apportemission	19 656	-	19 656
Utdelning till aktieägare	-604	-	-604
Hybridobligation, från rörelseförvärv	1 300	-	1 300
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	-18	-	-18
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	78	1 551	1 629
Eget kapital 2021-06-30	29 224	1 555	30 779
Periodens totalresultat	1 132	10	1 142
Apportemission	1 067	-	1 067
Utdelning till aktieägare	-13	-	-13
Hybridobligation	-20	-	-20
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-90	-987	-1 077
Eget kapital 2021-09-30	31 300	578	31 878

FINANSIERING

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september uppgick de räntebärande skulderna till 46 462 mkr (9 620).

Periodiserade låneomkostnader uppgick till 182 mkr (24), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 46 280 mkr (9 596).

Förändringen består huvudsakligen av räntebärande skulder om 36 227 mkr, varav periodiserade låneomkostnader om 153 mkr, i Klövern.

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag, enligt gängse praxis på marknaden. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 200 mkr (-) respektive 11 558 mkr (2 100) vid periodens slut.

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

Belåningsgraden uppgick till 55 procent (38).

Obligationslån

Vid periodens utgång fanns i koncernen 12 008 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2021 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, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning, inom vilken 450 mkr har emitterats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 september uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,4 procent (2,7).

För att begränsa ränterisk 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 23 303 mkr (2 503). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 71 procent (53) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Per den 30 september 2021 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till -168 mkr (-455). Värdeförändring på derivaten uppgick under perioden till 177 mkr (-59).

Koncernens genomsnittliga räntebindning uppgick vid kvartalets slut till 2,7 år (2,7) med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 (2,6) under perioden.

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 31 300 mkr (7 277) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Det egna kapitalet uppgick till 22,06 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 27,21 kr (22,22).

Den 30 september 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 761 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 18,35 kr per aktie.

Per den 30 september 2021 uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (48) och soliditeten till 35 procent (39).

Per 30 september 2021 har kvarvarande innehav utan bestämmande inflytande i Klövern omvärderats till verkligt värde.

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 15.

AKTIEINNEHAV

Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum, som är noterat på Nasdaq Large Cap. Den 30 september 2021 uppgick innehavet till 8 880 000 aktier.

Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 905 mkr, baserat på periodens stängningskurs om 214,50 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgår till 192,03 kr per aktie. Under perioden uppgick värdeförändringen till 57 mkr (48).

Corem äger, genom dotterbolaget Dagon Sverige, 639 425 aktier i Everysport Media Group vilka den 30 september hade ett marknadsvärde om 37 mkr.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under perioden till 807 mkr (341).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -384 mkr (-1 250) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 208 mkr (910).

LIKVIDA MEDEL

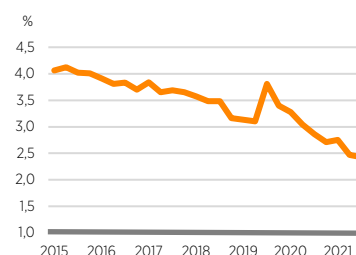
Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 648 mkr (15). Därutöver fanns outnyttjade kreditramar om 4 881 mkr (567).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 43 752 mkr jämfört med 4 938 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

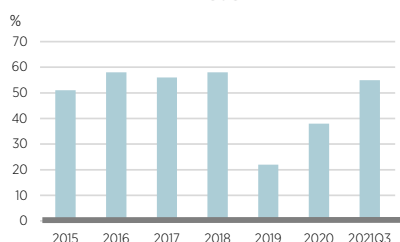
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep
Räntebärande skulder	46 280	9 008
Justering periodiserade låneomkostnader	182	21
Räntebärande tillgångar	-120	-
Långfristiga aktieinnehav	-1 942	-3 909
Kortfristiga placeringar	-	-170
Likvida medel	-648	-12
Räntebärande nettoskuld	43 752	4 938

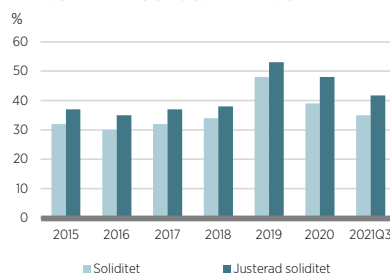
GENOMSITTIG RÄNTA



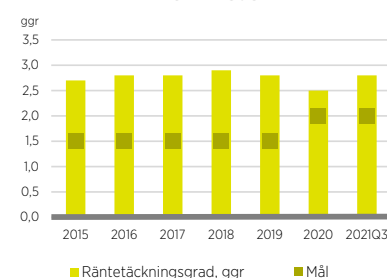
BELÅNINGSGRAD



SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		
	Mkr	Andel, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utest. oblig., mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	36 551	78,7	–	–	–	–
2021	–	0,0	4 809	3 948	450	861
2022	114	0,2	12 913	11 675	2 350	1 238
2023	121	0,3	10 615	9 933	3 324	682
2024	802	1,7	5 595	4 895	3 184	700
2025	490	1,1	9 082	9 082	2 700	–
>2025	8 384	18,0	8 329	6 929	–	1 400
Totalt	46 462	100	51 343	46 462	12 008	4 881

*Av här redovisad Rörlig volym täcks 23 303 mkr av räntetak.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag hanterar aktie- marknadsrelaterade frågor och koncern- gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Genom Corems offentliga uppköpser- bjudande till Klöverns aktieägare har moderbolaget blivit majoritetsägare i Klöver. Mer information finns på sida 6.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 153 mkr (-158). Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 70 mkr (66). Ränteintäkter och liknade resultat- poster inkluderade för 2020 bland annat utdelning från dotterbolag om 980 mkr.

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till Övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättats.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 27 845 mkr (5 924). Likvida medel uppgick till 48 mkr (21). Eget kapital uppgick till 23 009 mkr (2 769).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	70	66	89
Kostnad sålda tjänster	-41	-39	-52
Bruttoresultat	29	27	37
Central administration	-30	-29	-39
Rörelseresultat	-1	-2	-2
Nedskrivning/reversering kortfristiga placeringar	–	-28	-27
Ränteintäkter och liknade resultatposter	246	122	1 123
Räntekostnader och liknade resultatposter	-88	-255	-290
Resultat före skatt	157	-163	804
Skatt	-4	5	-13
Periodens resultat	153	-158	791

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	–	3
Maskiner och inventarier	0	1	1
Andelar i koncernföretag	22 163	333	432
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 298	1 999	2 346
Fordringar på koncernföretag	3 316	2 347	3 106
Uppskjuten skattefordran	11	28	10
Övriga kortfristiga fordringar	6	9	5
Kortfristiga placeringar	–	160	–
Kassa och bank	48	67	21
SUMMA TILLGÅNGAR	27 845	4 944	5 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 009	1 820	2 769
Räntebärande skulder	4 484	3 036	3 085
Ej räntebärande skulder	352	88	70
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 845	4 944	5 924

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2021

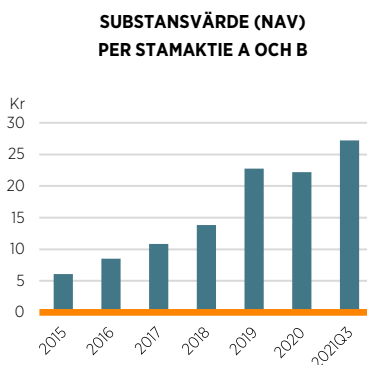
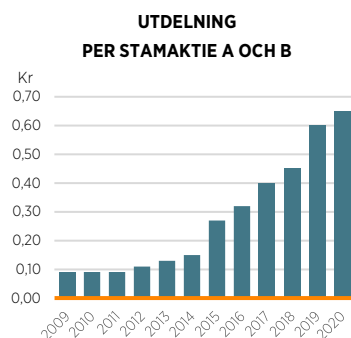
Börsvärde	32,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	46 594 st

Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 842 609
Stängningskurs	25,20 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 479 568
Stängningskurs	23,20 kr
ISIN	SE0010714287

Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	300,50 kr
ISIN	SE0015961594

Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	328,00 kr
ISIN	SE0010714311



46 594

ANTAL AKTIEÄGARE

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.

Corem hade totalt 1 137 283 281 aktier per 30 september 2021, 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 har preferensaktieägare som representerar 5 016 695 preferensaktier i Klövern valt att erhålla stamaktier av serie D i Corem och aktieägare som representerar 10 535 930 preferensaktier i Klövern har valt 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 i Corem.

UTBYTESERBJUDANDE TILL COREMS PREFERENSAKTIEÄGARE

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 perioden inte återköpt några egna stamaktier. Per den 30 september 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.

FRIVILLIG OMVANDLING AV STAMAKTIER A

Under februari och augusti 2021 gjorde aktieägare begäran om frivillig omvandling av 860 724 stamaktier av serie A, vilka under mars respektive september omvandlades till stamaktier av serie B.

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2021

Antal aktier i tusental

Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Stamaktier av serie D	Preferens- aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	34 760	341 601	3 053	–	33,36	36,00
Gårdarike	39 490	118 128	79	26	13,87	26,68
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	73 527	–	–	6,47	3,82
Handelsbanken fonder	–	64 468	–	–	5,67	3,35
State Street Bank & Trust Co	–	38 353	0	120	3,38	2,00
Swedbank Robur fonder	1 593	19 272	–	–	1,83	1,83
CBNY Norges Bank	592	13 786	151	49	1,28	1,04
Prior & Nilsson	–	16 346	–	–	1,44	0,85
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	–	–	0,73	0,78
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	745	5 196	–	0	0,52	0,66
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	11 879	–	197	1,06	0,63
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	–	0,56	0,60
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	268	7 401	268	792	0,77	0,58
SEB Life International	1 100	–	–	–	0,10	0,57
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	10 818	–	–	0,95	0,56
Övriga aktieägare	11 059	259 861	3 919	11 232	25,15	20,05
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.



Om- och tillbyggnation av Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm, har skapat en miljöprofilerad och innovativ byggnad med lager i tre plan. Projektet har färdigställts under kvartalet, och hyresgästen MTAB har tillträtt lokalerna.

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. Derivat 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 och varför de används, 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:

- All energi som används i Corems verksamhet ska vara fossilfri senast 2030.
- Corem ska vara klimatneutral i hela värdekedjan 2035.
- 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.

Per den 30 september fanns i koncernen 366 anställda (57). Av de anställda var 45 procent kvinnor.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera de väsentliga möjligheter och 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 Klövern's Årsredovisning 2020.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll påverkas av säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för

uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

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. Koncern-interna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Transaktioner med Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg uppgick under perioden till 26 mkr (139). 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 lokalförhyrning 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 Essehörn är delägare.

KLÖVERN

Klövern konsolideras i Corem sedan 15 juni 2021. Per den 30 september 2021 uppgick Corems ägande till 98,5 procent av utestående aktiekapital och cirka 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 från 4 april 2018. I juni 2019 påkallade Klövern tvångsinlösen i Tobin Properties. Inlösenprocessen pågår fortfarande. Den 30 september 2021 uppgick Klövern's ägande till 115 143 943 stamaktier, motsvarande 93,8 procent av kapitalet och rösterna.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 25 oktober kommunicerades att Corem tecknat ett 15-årigt hyresavtal med A24 Films om cirka 3 800 kvm kontorsyta i projektet 1245 Broadway i New York. Inflyttning är planerad till det andra halvåret 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 27 oktober 2021
Corem Property Group AB (publ)

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review

Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en

revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 27 oktober 2021
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	78 290	13 149	78 290	13 149	14 002	12 114
Direktavkastningskrav värdering, %	5,1	5,7	5,1	5,7	5,5	5,8
Hyresvärde, mkr	4 921	976	4 921	976	970	912
Uthyrningsbar area, kvm	3 475 602	971 506	3 475 602	971 506	985 887	959 495
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	92	88	92	93	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	89	82	89	91	88
Överskottsgrad, %	72	76	72	77	75	73
Antal förvaltningsfastigheter, st	512	163	512	163	167	162
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	17,4	-12,0	13,0	38,1	-1,4	46,2
Justerad soliditet, %	42	48	42	48	48	55
Soliditet, %	35	38	35	38	39	48
Räntebärande nettoskuld, mkr	43 752	4 938	43 752	4 938	5 258	2 629
Belåningsgrad, %	55	38	55	38	38	22
Belåningsgrad fastigheter, %	40	45	40	45	46	46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,8	2,7	2,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,9	2,4	2,9	2,7	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,1	2,7	3,1	2,7	3,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,9	1,7	3,9	1,7	1,9	2,2
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,98	0,82	0,36	0,29	1,01	0,90
Resultat per stamaktie A och B, kr	3,70	-2,10	0,81	1,87	-0,52	8,35
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	27,21	20,37	27,21	20,37	22,22	22,74
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,06	16,97	22,06	16,97	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	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-	0,65	0,60
Utdelning per stamaktie D ¹ , kr	-	-	-	-	20,00	-
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	25,20	18,40	25,20	18,40	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr	23,20	18,45	23,20	18,45	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie D, kr	300,50	-	300,50	-	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr	328,00	329,00	328,00	329,00	320,00	392,00
Antal aktier, tusental						
Antal utestående stamaktier A och B	1 084 778	343 195	1 084 778	343 195	343 195	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	624 901	343 508	1 068 052	343 195	343 429	364 270
Antal utestående stamaktier D	7 546	-	7 546	-	-	-
Antal utestående preferensaktier	12 415	3 600	12 415	3 600	3 600	3 600

1) Hänförlig till nyemitterade stamaktier D avseende Uppköpserbjudande Klövern samt Utbytserbjudande till Corems preferensaktieägare.

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

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. Presentation av definitionerna, samt varför de används, finns 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 kapital².

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.

Driftöverskott

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

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

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

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktswärde dividerat med hyresvärde

Förvaltningsbestånd

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Förvaltningsresultat

Driftöverskott, central administration samt finansnetto.

Förvaltningsresultat per stamaktie A och B

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

Förädlingsbestånd

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

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Årligt kontraktswärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet

Eget kapital² justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill 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 kostnader¹ dividerat med finansiella kostnader¹.

Soliditet

Eget kapital² i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

Eget kapital², efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill 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 kontraktswärde

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER

Bokslutskommuniké januari–december 2021	24 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	27 april 2022
Årsstämma 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	13 juli 2022

AVSTÄMNINGSDAGAR OCH UTDELNING

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	30 december 2021
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D samt preferensaktier	5 januari 2022
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

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD, 08-503 853 33, eva.landén@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 oktober 2021 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