Delårsrapport januari–juni 2022

Fastigheter för *framtiden*.

corem

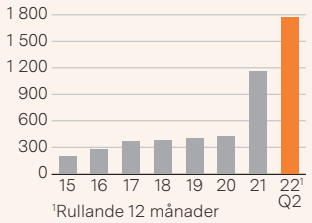
Corem Property Group (publ)

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

Corem äger 479 förvaltningsfastigheter med 3 288 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 81 088 mkr.

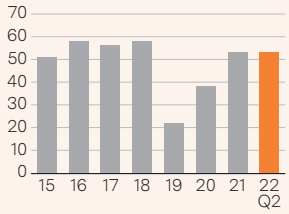
Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr

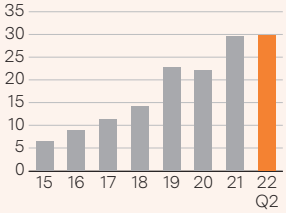


[1]Rullande 12 månader

BELÅNINGSGRAD, %



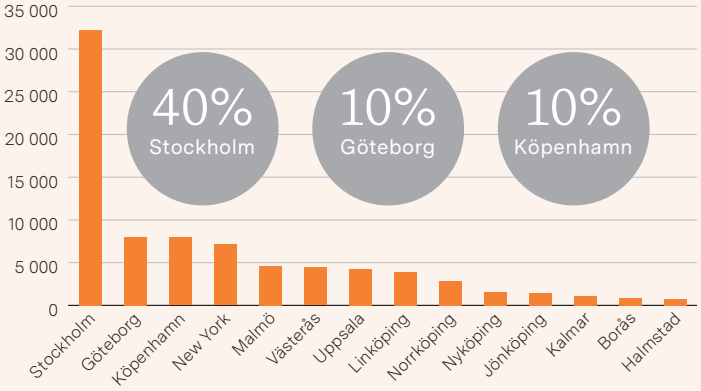
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

- Kontor 61
- Lager/logistik 22
- Handel 6
- Övrigt 11

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



Januari–juni 2022

Corem Kelly AB, under 2022 namnändrat från Klövern AB, konsolideras i Corem från den 15 juni 2021.

- Intäkterna ökade till 2 192 mkr (636).
- Driftsöverskottet ökade till 1 482 mkr (459).
- Finansnettot uppgick till –488 mkr (–102), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 34 mkr (76).
- Förvaltningsresultatet ökade till 900 mkr (306).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 741 mkr (781).
- Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till –1 014 mkr (614).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 335 mkr (91).
- Resultatet efter skatt ökade till 1 823 mkr (1 537), motsvarande 1,43 kr (3,76) per stamaktie av serie A och B.
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick den 30 juni till 81 088 mkr.
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick den 30 juni till 29,73 kr.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Den 28 april frånträdde Corem 25 fastigheter till det bolag (Klövern) som Corem bildat tillsammans med ALM Equity för utveckling av hyresbostäder för egen förvaltning. Per den 30 juni uppgick Corems ägande till 49,4 procent. Innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.
- Som ett led i renodlingen av Corem tecknades under det andra kvartalet avtal om att avyttra nio fastigheter i Växjö, Jönköping, Västerås, Malmö och Stockholm för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 804 mkr. Transaktionerna genomförs totalt sett något över bokfört värde.
- Under det andra kvartalet har de första två hyresgästerna i New York tillträtt sina lokaler på 1245 Broadway. I april utökades en tidigare avtalad 15-årig uthyrning till A24 Films från cirka 3 800 kvm till drygt 4 500 kvm i fastigheten 1245 Broadway som nu är ytmässigt uthyrd till 40 procent.
- Nettouthyrningen uppgick till 13 mkr under det andra kvartalet och 117 mkr under de senaste fyra kvartalen.

4 916
Hyresvärde, mkr

81 088
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde, mkr

900
Förvaltningsresultat, mkr

29,73
Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr

	2022-06-30 3 mån apr–jun	2021-06-30 3 mån apr–jun	2022-06-30 6 mån jan–jun	2021-06-30 6 mån jan–jun	2021-12-31 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	1 093	378	2 192	636	2 805
Driftsöverskott, mkr	755	275	1 482	459	1 894
Förvaltningsresultat, mkr	491	149	900	306	1 178
Resultat efter skatt, mkr	87	1 128	1 823	1 537	4 495
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,04	2,44	1,43	3,76	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	29,73	26,27	29,73	26,27	29,60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	89
Överskottsgrad, %	69	73	68	72	68
Justerad soliditet, %	42	39	42	39	43
Räntetäckningsgrad	3,0	2,4	2,8	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	53	55	53	55	53

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

Ett stabilt kvartal i renodlingens tecken

2022 års andra kvartal präglades av det geopolitiska läget, den makroekonomiska utvecklingen med accelererande inflation och höjda räntor samt en finansmarknad i snabb förändring. För Corems del har renodlingen av fastighetsbeståndet fortsatt, både genom de 25 fastigheter som frånträtts till det bostadsbolag som skapats tillsammans med ALM Equity och genom att avtal tecknats om avyttringar av nio fastigheter för över 800 mkr. Våra två kärnverksamheter, fastighetsförvaltning och projektutveckling, löper samtidigt på stabilt med positiv nettouthyrning, tillträden för de första två hyresgästerna i New York och ett fortsatt stort fokus på kundservice och kassaflöde.

Ett år med det nya Corem

Det har nu gått över ett år sedan vi förvärvade och konsoliderade Klövern (nyligen namnändrat till Corem Kelly) och därigenom skapade ett nytt större och starkare Corem. Integrationen har gått enligt plan och bedömningen av de synergier som identifierades i samband med förvärvet består. Genom sammanslagningen har kunderbjudandet breddats samtidigt som finansieringsmöjligheterna förbättrats. Corem är idag ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag, med fokus främst på kontor och citynära logistik. Vi äger 479 förvaltningsfastigheter till ett värde av 81 miljarder kronor och har en diversifierad kundbas bestående av cirka 4 000 hyresgäster med över 7 000 hyreskontrakt vilket ger stabilitet.

Positiv nettouthyrning

Efterfrågan på kontorslokaler är god på de flesta marknader, bland annat i Solna där Corems fastigheter nu är så gott som fullt uthyrda. Aktiviteten på hyresmarknaden för citynära logistik är fortsatt hög.

Nettouthyrningen uppgick till 13 mkr under det andra kvartalet och 117 mkr under den senaste 12-månadersperioden, vilket visar på en god återhämtning efter pandemin. Totalt nytecknades och omförhandlades 273 hyresavtal under kvartalet vilka bidrog till nettouthyrningen med 123 mkr. Bland dessa kan exempelvis nämnas ett 6-årigt avtal med Rymdstyrelsen om cirka 1 100 kvm i Solna och ett 10-årigt avtal med Mälarenergi som utökar sin yta med cirka 1 000 kvm i Västerås.

Under perioden januari-juni ökade förvaltningsresultatet med 194 procent till 900 mkr. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 29,73 kronor, en ökning med 13 procent under de senaste 12 månaderna.

Nya makroekonomiska förutsättningar

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har vi nu extra fokus på de makroekonomiska effekter som uppstår. Accelererande inflation, bland annat vad gäller energi, skapar viss osäkerhet. Stigande inflation har samtidigt en positiv effekt på Corems hyresintäkter då 84 procent av våra svenska hyresavtal är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 innebär detta en positiv effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr och om inflationen ligger kvar på nuvarande nivå i höst blir den positiva effekten under 2023 cirka 250 mkr.

Stabil finansiering

Vi arbetar kontinuerligt och oförändrat med att begränsa ränterisken genom såväl ränteswappar som räntetak, där effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak. Vid kvartalets slut var 79 procent av Corems räntebärande skulder räntesäkrade eller löper med fast ränta.

Corem har en hög andel bankfinansiering. Den 30 juni uppgick krediter i bank till 73 procent av de räntebärande skulderna. Detta ger stabilitet i tider av volatilitet i obligationsmarknaden. Under det andra kvartalet har Corem refinansierat ett antal banklån till i stort sett oförändrade villkor, i vissa fall har refinansieringen skett till bättre marginal. Vad gäller obligationer har Corem inga förfall under resten av 2022 och under första halvåret 2023 uppgår förfallen till 1 184 mkr. Vi arbetar i övrigt fokuserat vidare mot målsättningen att komplettera ratingen BBB- från Scope med ytterligare en investment grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten.

Fortsatt renodling

Som ett steg i den fortsatta renodlingen av beståndet har Corem under det andra kvartalet frånträtt 25 fastigheter till det nya bostadsbolag som bildats tillsammans med ALM Equity. Efter att ytterligare en ägare tillkommit uppgår Corems ägarandel till 49,4 procent. För Corem innebär affären att fastigheter och bostadsbyggrätter överförs till det gemensamma bolaget varav merparten överfördes under det andra kvartalet. Då marknaden för bostadsbyggrätter har påverkats av höjda inflationsantaganden och stigande räntor är en bedömning att marknadsvärdena för dessa har sjunkit 5-7 procent. Översyn av marknadsvärdena pågår och förväntas vara klar i slutet på augusti. Genom transaktionen fokuseras Corems bestånd i ännu högre grad på förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler.

Som ett led i den geografiska och segmentsmässiga renodlingen av Corems kommersiella bestånd tecknades under det andra kvartalet avtal om att avyttra nio fastigheter i Växjö, Jönköping, Västerås, Malmö och Stockholm för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 804 mkr. Transaktionerna genomförs totalt sett något över bokfört värde.

Värdeskapande kassaflödesfokuserad projektutveckling

Inom projektutveckling är vår ambition att genom varje enskilt projekt förbättra bolagets kassaflöde vilket indirekt bidrar till värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet. Flera projekt pågår både i Sverige och utomlands. Vi bedriver bland annat stadsutvecklingsprojekt i Uppsala och Västerås samt i Kista och Söderstaden i Stockholm.

I de centrala delarna av Västerås, inklusive resecentrum, pågår flera projekt som bidrar till stadskärnans framtida utveckling och kvalitet. Under det andra kvartalet har vi haft glädjen att kunna kommunicera flera viktiga nyuthyrningar i gallerian Punkt, bland annat till ankarhyresgästerna Coop och Systembolaget som flyttar in under 2023.

Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan vilka nu är exteriört färdigställda men där interiöra hyresgästanpassningar kommer att löpa vidare under hela 2022. Under kvartalet har de första två hyresgästerna tillträtt sina lokaler på 1245 Broadway. Först ut var den svenska dataspelsutvecklaren Avalanche Studios Group som har flyttat in på cirka 1 370 kvm. Under inledningen av det andra kvartalet utökades också en tidigare avtalad uthyrning till A24 Films till att omfatta ytterligare ett våningsplan, vilket ger en totalyta om cirka 4 500 kvm, som nu tillträtts, inom ramen för ett 15-årigt avtal. Trots att uthyrningen i New York hittills inte skett i den takt vi önskat ser vi nu goda förutsättningar framöver i och med återgången till det fysiska kontoret efter pandemin.

Jag vill önska en trevlig sommar och tacka alla medarbetare för detta första år med det nya Corem. Tillsammans utvecklar och optimerar vi verksamheten och fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Eva Landén, VD
Stockholm 13 juli 2022

FÖRVÄRVET AV KLÖVERN (UNDER Q2 2022 NAMNÄNDRAT TILL COREM KELLY)

Genom att kombinera Corem Property Group:s portfölj av fastigheter för citynära logistik och Klöverns (namnändrat till Corem Kelly efter beslut på årsstämman 2022) breda fastighetsbestånd med tonvikt på kontor har ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag skapats.

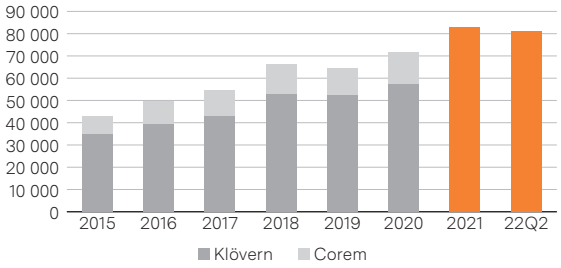
Tillsammans har bolagen ett bredare kunderbjudande, med ett fortsatt fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling.

- 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 aktiekapitalet 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. Acceptperioden förlängdes till den 18 augusti 2021.
- I juli 2021 påkallades tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnats in i erbjudandet.
- I juli 2021 avnoterades Klöverns aktier från Nasdaq Stockholm och Corems aktier flyttades från Nasdaq Mid Cap till Nasdaq Large Cap.
- Efter den förlängda acceptperiod som avslutades den 18 augusti 2021 uppgick Corems ägande till 98,5 procent av utestående aktiekapital och 97,7 procent av utestående röster. Acceptperioden för erbjudandet förlängdes ej.
- I maj 2022 namnändrades Klövern AB till Corem Kelly AB.
- Skiljedom i inlösenprocessen meddelades den 7 juni 2022. Om skiljedomen vinner laga kraft kommer inlösen av de återstående aktierna att ske.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VERKLIGT VÄRDE, mkr



81 088
Förvaltningsfastigheter, verkligt värde, mkr

Intäkter, kostnader och resultat

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

Från och med det första kvartalet 2022 redovisas inte Corems verksamhet inom bostadsutveckling på en separat rad i resultaträkningen då verksamheten är av begränsad storlek.

Från och med det andra kvartalet 2022 redovisas hyresintäkter och fastighetskostnader avseende USA hänförlig till två aktiva hyresavtal i projektet 1245 Broadway.

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 093 mkr (378) under det andra kvartalet och 2 192 mkr (636) under perioden januari-juni. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern, under 2022 namnändrat till Corem Kelly, som konsolideras i Corem från den 15 juni 2021. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5 procent under det andra kvartalet.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 338 mkr (103) under kvartalet och 710 mkr (177) under perioden. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3 procent under det andra kvartalet.

Centrala administrationskostnader uppgick till 47 mkr (21) under kvartalet och 94 mkr (30) under perioden.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 755 mkr (275) under kvartalet och 1 482 mkr (459) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (73) under kvartalet och 68 procent (72) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 6 procent under kvartalet.

Förvaltningsresultatet ökade till 491 mkr (149) under kvartalet och 900 mkr (306) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –217 mkr (–84) under kvartalet och –488 mkr (–102) under perioden.

Under kvartalet uppgick de finansiella intäkterna till 35 mkr (24), varav utdelning från aktieinnehav utgjorde 34 mkr (23).

De finansiella kostnaderna uppgick under kvartalet till 252 mkr (108) varav tomträttsavgäld (räntekostnad för leasingskuld) utgjorde 15 mkr (5).

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,6 procent (2,4).

För ytterligare information se sidan 13.

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar i intresseföretag uppgick under det andra kvartalet till –33 mkr (–).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 741 mkr (781), där orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 078 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till –337 mkr.

Corem bildade tillsammans med ALM Equity det onoterade bolaget Klövern per den 28 april 2022. Det pågår per dags dato en förhandling mellan parterna som avser en översyn av förvärvsvärdena mot bakgrund av den senaste månadernas utveckling på finansmarknaden och en ökad inflation. Detta bedöms för Corems del få som konsekvens en justering på realiserad värdeförändring kopplat till avyttringen med 361 mkr, redovisad som realiserad negativ värdeförändring i delårsbokslutet per 30 juni 2022. Arbetet med översyn pågår och beloppet är baserat på preliminära siffror.

Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till –1 014 mkr (614) under perioden. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 1 335 mkr (91) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –310 mkr (–). Nedskrivningen avser främst den del av goodwill hänförlig till synergier som identifierades i samband med förvärvet av Klövern, under 2022 namnändrat till Corem Kelly, vilka anses realiserade i och med bildandet av bostadsbolaget.

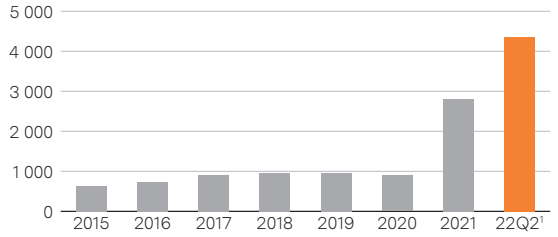
SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till 223 mkr (–249) och aktuell skatt till -22 mkr (–1).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

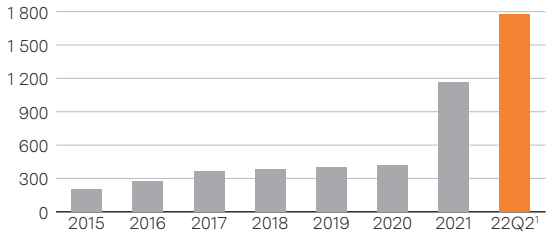
Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 699 mkr (2) och avser främst omräkningsdifferenser.

INTÄKTER, mkr



[1]Rullande 12 månader

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



[1]Rullande 12 månader

Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2022 av 479 förvaltningsfastigheter, med en total uthyrningsbar area om 3 288 tkvm och ett marknadsvärde om 81 088 mkr, samt en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick under perioden till 741 mkr (781), varav orealiserade värdeförändringar utgjorde 1 078 mkr och realiserade värdeförändringar –337 mkr. Under det andra kvartalet har logistikfastigheter bidragit positivt till värdeförändringarna medan kontorsfastigheter med stora vakanser har bidragit negativt. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 203 mkr under kvartalet. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 30 juni 2022, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,0 procent (5,1).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet i beståndet externvärderas en gång per år. Under kvartalet har Cushman & Wakefield, 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 2021.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktioner med nybildade Klövern AB

Den 28 april 2022 frånträdde Corem 25 fastigheter till det bolag som Corem bildat tillsammans med ALM Equity. Bolagets syfte är att utveckla hyresbostäder för egen förvaltning. I ett senare skede, när detaljplan för bostäder erhålls, kommer Corem även att till det bolaget (Klövern) frånträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala. Per den 30 juni 2022 uppgick Corems ägande i Klövern till 49,4 procent. Innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

Övriga transaktioner

Under det andra kvartalet frånträddes därutöver tre fastigheter i Malmö, Stockholm och Västerås samt tillträddes en fastighet i Malmö.

Den 17 juni 2022 tecknades avtal om försäljning av en portfölj med tre fastigheter i Jönköping och tre fastigheter i Växjö. Fastigheternas totala uthyrningsbara area uppgår till 41 601 kvm och består huvudsakligen av kontor, lager och industri. I och med affären lämnar Corem Växjö helt. Frånträde är planerat till den 1 september 2022.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 juni 2022 hade Corem cirka 4 000 hyresgäster med cirka 7 100 hyreskontrakt. Vid samma tidpunkt uppgick det årliga kontraktsvärdet till 4 359 mkr (4 402), hyresvärdet till 4 916 mkr (4 957) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (89). Av kontrakterad hyra förfaller 36 procent år 2026 eller senare. Totalt sett uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,9 år (3,7).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 13 mkr (14) under det andra kvartalet och 117 mkr (23) under de senaste fyra kvartalen. Totalt sett uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 123 mkr under det andra kvartalet, där 64 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Stora uthyrningar

Under årets andra kvartal har ett antal stora hyresavtal tecknats.

I Solna har ett 6-årigt avtal tecknats med Rymdstyrelsen avseende cirka 1 100 kvm. Inflyttning är planerad till Q4 2022.

I Västerås har ett 10-årigt avtal tecknats med Mälarenergi som utökar sin yta med cirka 1 000 kvm.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRNINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

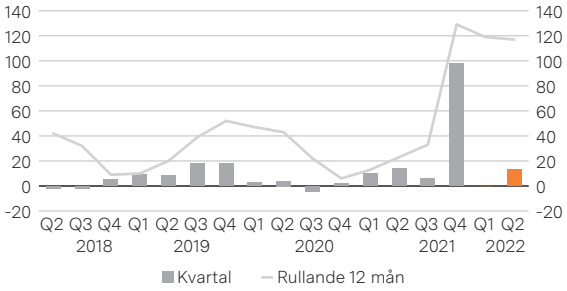
	Jan-jun 2022			2021
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	518	3 478 659	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Klövern	—	—	—	61 557
Förvärv	1	1 925	80	292
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	15 333	1 210	1 771
Avyttringar	–14	–84 920	–1 126	–296
Omklassificering till Andelar i intresseföretag	–25	–122 731	–4 374	—
Omklassificering, Omsättningsfastigheter	—	—	—	1 930
Fastighetsreglering	–1	—	—	—
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	1 078	3 421
Valutakursomräkning	—	—	1 136	407
Totalt periodens utgång	**479**	**3 288 266**	**81 088**	**83 084**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-JUN 2022

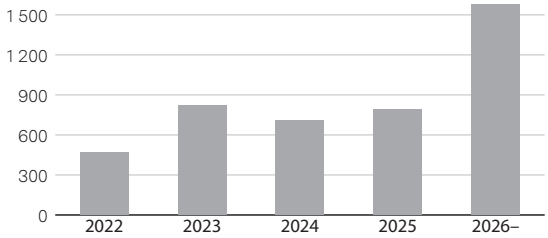
					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Del av Fyrislund 6:6	Uppsala	Uppsala	Mark	—	0
Q1	Termiten 1	Borås	Borås	Handel	—	14 676
Q1	Järnet 5	Norrköping	Norrköping	Handel	—	14 975
Q1	Köpmannen 5	Västerås	Västerås	Handel	—	16 742
Q1	Bromsen 3 & 4 och Spindlarna 13 & 14	Borås	Borås	Handel	—	22 732
Q1	Nickeln 2	Hallstahammar	Hallstahammar	Industri	—	1 761
Q1	Brandnävan 1 & 2, Svedjenävan 4	Malmö	Malmö	Kontor, industri och mark	—	3 094
Q2	Grävstekeln 2	Malmö	Malmö	Kontor	1 925	—
Q2	Löplinan 7	Malmö	Malmö	Kontor, lager	—	2 489
Q2	Mörtö 6	Stockholm	Stockholm	Kontor, lager	—	2 596
Q2	Inge 10	Västerås	Västerås	Bostäder, handel, hotell	—	5 855
Q2	Isafjord 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Skaftå 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Startboxen 3	Stockholm	Solna	Kontor	—	19 033
Q2	Regattan 46	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	10 865
Q2	Kryssen 3, 4	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	18 510
Q2	Verkstaden 11	Västerås	Västerås	Lager/logistik	—	20 659
Q2	Spelhagen 1:7	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	—	6 003
Q2	Antennen 5-6	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	2 076
Q2	Antennen 9	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	5 260
Q2	Antennen 15-16, 23-24	Linköping	Linköping	Kontor	—	11 501
Q2	Oboisten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	—	9 634
Q2	Ackordet 10	Linköping	Linköping	Handel	—	4 372
Q2	Sicklaön 13:138	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Sicklaön 369:33	Stockholm	Nacka	Kontor	—	6 655
Q2	Sicklaön 369:39	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Orminge 1:59	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	—	1 026
Q2	Marievik 22	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	4 447
Q2	Marievik 29	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Bävern 2	Stockholm	Tyresö	Utbildning/vård/övrigt	—	0
Q2	Slaktaren 12	Stockholm	Sundbyberg	Utbildning/vård/övrigt	—	2 690
TOTALT KVM					**1 925**	**207 651**

Marievik 22 i Stockholm var en av fastigheterna som frånträddes under andra kvartalet 2022 till det nybildade bostadsbolaget Klövern, där Corem är största ägare.

NETTOUTHYRNING, mkr



KONTRAKTSFÖRFALL, mkr



1245 Broadway, New York.

PROJEKTUTVECKLING

Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet.

Under perioden januari-juni har 1 210 mkr (250) investerats i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 30 juni 2022 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 725 mkr. Vid samma tidpunkt pågick totalt 12 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt, som omfattar 85 635 kvm och har en återstående investering om 1 370 mkr, uppgår till 56 procent.

Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 203 mkr under det andra kvartalet, eller 1 136 mkr under de senaste fyra kvartalen.

Kommersiella projekt i Sverige

Corem bedriver i dagsläget bland annat stadsutvecklingsprojekt i Uppsala och Västerås samt i Kista och Söderstaden i Stockholm.

I Sverige pågår två stora projekt i centrala Västerås. I detaljhandelsfastigheten Punkt öppnas fasaden upp mot tågstationen och interiört sker uppgradering med nya rulltrappor och genom klimatinvesteringar. Hyresgästanpassningar pågår för bland annat Coop och Systembolaget vilka under 2022 har tecknat långa hyresavtal, med inflyttning 2023. I den närbelägna Gallerian flyttar Region Västmanlands största vårdcentral in under 2023 på ett 15-årigt hyresavtal.

Kommersiella projekt i New York

Corem äger fem projektfastigheter på Manhattan i New York. Två projekt är under färdigställande och avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna är exteriört färdigställda. Under det andra kvartalet har den första hyresgästen, Avalanche Studios Group, flyttat in i 1245 Broadway på ett våningsplan och hyresgästen A24 Films har tillträtt sina fem våningsplan i samma fastighet där hyresgästanpassningar nu pågår. Ytterligare hyresgäster kommer att flytta in under hösten. 1245 Broadway var per den 30 juni uthyrt till 40 procent och 28&7 var uthyrt till 7 procent. Uthyrningsarbete och interiöra hyresgästanpassningar av fastigheterna pågår. Projektportföljen innefattar även två planerade projekt i New York avseende nybyggnation av kontor på 417 Park Avenue och 118 10th Avenue, om 33 000 kvm respektive 13 200 kvm. Förprojektering pågår på dessa fastigheter.

Bostadsutvecklingsprojekt

Även efter skapandet av Klövern (se sid 7 under Fastighetstransaktioner), ett intresseföretag inriktat på hyresbostäder för egen förvaltning, kan Corem komma att bedriva enstaka egna projekt inom bostadsutveckling. Detta kommer i så fall dock att ske i mycket begränsad omfattning och främst kopplat till stadsutvecklingsprojekt, t ex i Västerås, där bostäder utgör en väsentlig del av stadsbyggandet.

I dagsläget har Corem ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand som omfattar 60 lägenheter. Projektet är uppdelat i säljetapper och de 48 lägenheter som har erbjudits till marknaden är sålda. De resterande 12 lägenheterna har inte säljstartats än. Inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE BYGGSTARTADE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	6 643	16 700	1 601	1 257	206	22Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	600	9 100	870	691	98	22Q4
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	0	4 240	260	146	17	23Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	0	3 097	159	75	11	22Q4
Västerås	Loke 24	Ombyggnation av fastighet, och hyresgästanpassning för vårdcentral	5 123	6 773	156	49	9	23Q3
Stockholm	Nattskiftet 12 & 14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	151	55	6	23Q1
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	10 942	147	17	11	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket samt kontorslokaler	2 625	10 318	139	19	6	23Q4
Västerås	Mats 5	Ombyggnation av fastighet	3 330	3 786	111	24	7	23Q3
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	3 295	72	66	5	23Q1
Västerås	Gustavsvik	Ombyggnation kontor/gym. Uppdatering av teknik i fastigheten.	5 280	5 280	69	6	7	23Q2
Borås	Skruven 3	Nybyggnation för Dagab samt logistiklokaler	2 531	3 936	68	28	5	23Q1
TOTALT			47 794	85 635	3 803	2 433	388	

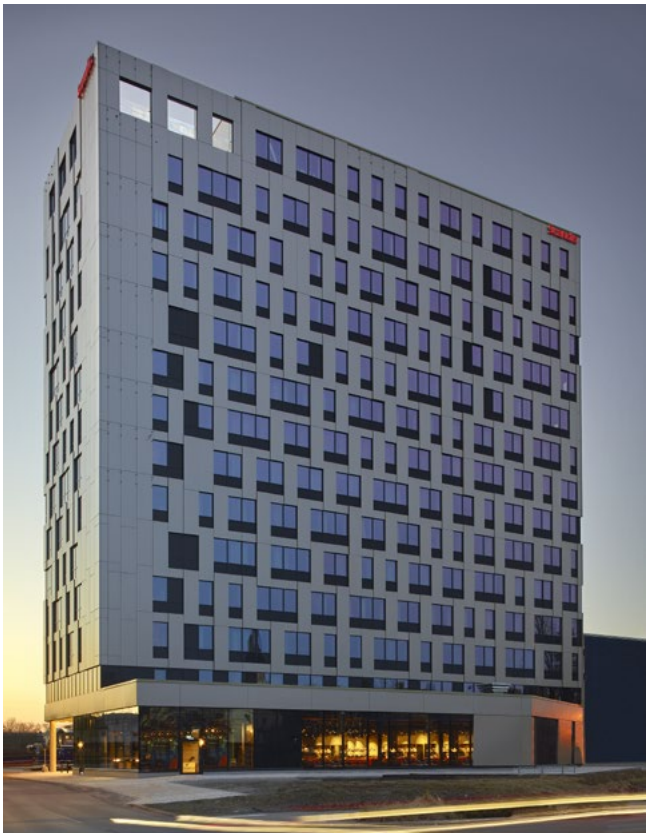
COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Nacka	K1 Nacka Strand	60	48	80	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT			60	48	80	5 000	3 700		

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

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

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



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

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

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

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

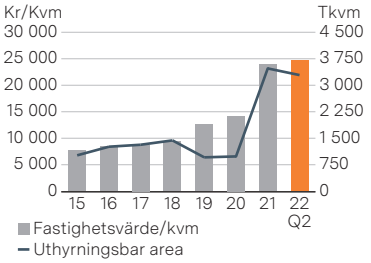
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun
Region Stockholm	876	71	–337	–25	539	46	62	65	368	—
Region Stockholm Logistik	300	281	–90	–85	210	196	70	70	111	112
Region Öst	430	95	–138	–25	292	70	68	74	232	23
Region Väst	428	169	–137	–41	291	128	68	76	179	65
Utland – Köpenhamn	144	20	–7	–1	137	19	95	95	10	50
Utland – New York	14	—	–1	—	13	—	93	—	310	—
Totalt	**2 192**	**636**	**–710**	**–177**	**1 482**	**459**	**68**	**72**	**1 210**	**250**
Förvaltningsbestånd	2 082	—	–632	—	1 450	—	70	—	699	—
Förädlingsbestånd	110	—	–78	—	32	—	29	—	511	—
Totalt	**2 192**	—	**–710**	—	**1 482**	—	**68**	—	**1 210**	—

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

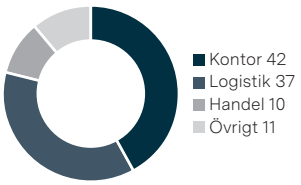
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun
Region Stockholm	111	119	31 133	31 188	2 019	2 071	86	85	1 021	1 111
Region Stockholm Logistik	91	94	9 222	8 426	629	606	95	94	472	475
Region Öst	129	140	12 507	11 821	957	958	89	91	820	867
Region Väst	133	141	13 124	12 691	958	1 001	87	88	810	867
Utland – Köpenhamn	10	10	7 978	7 113	293	273	95	96	159	160
Utland – New York[1)]	5	6	7 124	5 403	60	—	100	—	6	—
Totalt	**479**	**510**	**81 088**	**76 642**	**4 916**	**4 909**	**89**	**88**	**3 288**	**3 480**
Förvaltningsbestånd	439	—	69 811	—	4 613	—	90	—	3 103	—
Förädlingsbestånd	40	—	11 277	—	303	—	75	—	185	—
Totalt	**479**	—	**81 088**	—	**4 916**	—	**89**	—	**3 288**	—

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

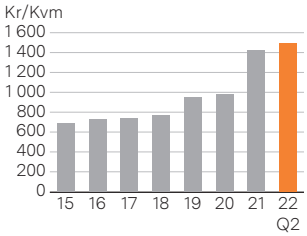
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE PER KVM



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 47 123 mkr (46 738). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 184 mkr (174), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen om 46 939 mkr (46 564).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 1 275 mkr (2 322) respektive 11 418 mkr (11 558) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Det tidigare programmet i dotterbolaget Corem Kelly (namnändrat från Klövern) har fasats ut under kvartalet. Utestående företagscertifikat har back-uper i form av odragna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 år (3,8). Belåningsgraden uppgick till 53 procent (53).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr	2022 30 jun	2021 31 dec
Räntebärande skulder	46 939	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	184	174
Räntebärande tillgångar	–263	–86
Långfristiga aktieinnehav	–1 258	–2 263
Likvida medel	–484	–571
Räntebärande nettoskuld	**45 118**	**43 818**

Obligationslån

I april emitterade Corem icke-säkerställda obligationer om 250 mkr till en implicit ränta av 3 månaders STIBOR+ cirka 3 procent med löptid till april 2024.

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 11 418 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2023 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.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 juni 2022 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,6 procent (2,4). Refinansieringar som skett under kvartalet har gjorts till lägre eller oförändrade marginaler, vilket har bidragit till att dämpa effekten av uppgången i Stibor-räntan och Libor-räntan.

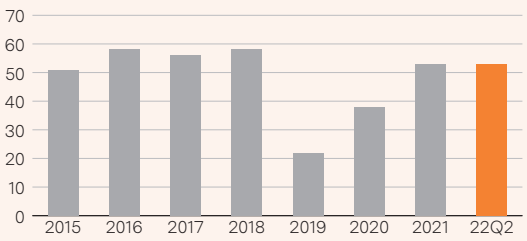
För att begränsa ränterisken finns ränteswappar och räntetak, där effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetaken. Vid kvartalets slut fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 14 390 mkr (8 890) och räntetak för 21 939 mkr (23 539), vilket motsvarar 77 procent av de räntebärande skulderna. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 79 procent av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Swapparna har räntenivåer i intervallet –0,3-3,7 procent medan taken har räntenivåer i intervallet 1,5-3,0 procent. Den 30 juni 2022 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 1 249 mkr (–86). Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 615 mkr (8).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,5 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 3,0 (2,4).

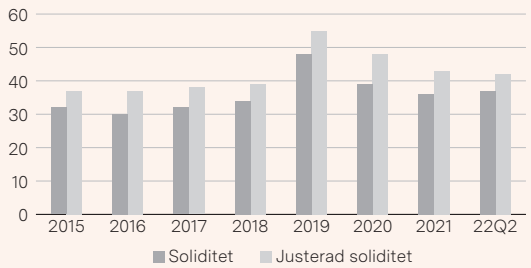
LIKVIDA MEDEL

Den 30 juni 2022 uppgick likvida medel till 484 mkr (571). Därutöver fanns outnyttjade kreditramar om 4 246 mkr (4 719). Den räntebärande nettoskulden uppgick till 45 118 mkr (43 818).

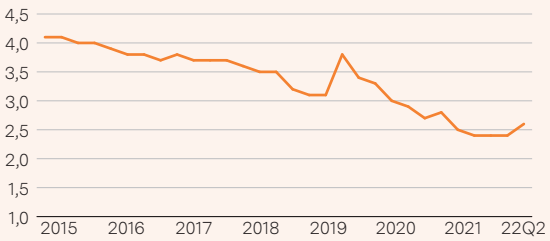
BELÅNINGSGRAD, %



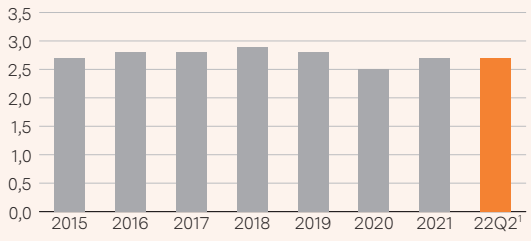
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET, %



GENOMSNITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



[1]Rullande 12 månader

Intill Lokstallarna i Halmstad har Corem under andra kvartalet 2022 färdigställt en helt ny byggnad. Försäkringskassan hyr största delen av huset. Även Corems eget koncept för kontorshotell, FirstOffice, inryms på bottenplan.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 34 835 mkr (33 342) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 25,42 kr (23,94) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (289,59) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (312,72) per preferensaktie. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 29,73 kr (29,60).

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR +6 procents marginal. Om inte hybridobligationen löses in i juni 2023 infaller en step-up där marginalen höjs till 8 procent.

Soliditet

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (43) och soliditeten till 37 procent (36), båda till viss del negativt påverkade av att kommande beslutad utdelning på stam- och preferensaktier skuldförs efter årsstämman.

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 30 juni 2022 uppgick innehavet till 8 880 000 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 167 mkr, baserat på en kurs om 131,45 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 30 juni 2022 uppgick marknadsvärdet till 10 mkr.

Därutöver ingår onoterade aktier till ett värde av 81 mkr i balansräkningens rad *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.*

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 459 mkr (148).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –712 mkr (796) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –226 mkr (0).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	31 897	—	—	—	—
2022	100	6 162	4 959	—	1 203
2023	121	14 956	13 363	2 934	1 593
2024	4 128	10 518	10 068	5 784	450
2025	2 490	10 765	10 265	2 700	500
2026	—	1 570	1 070	—	500
Senare	8 387	7 398	7 398	—	—
Totalt	**47 123**	**51 369**	**47 123**	**11 418**	**4 246**

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

Aktien och ägare

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

Den 30 juni 2022 hade Corem totalt 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

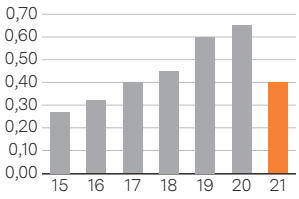
ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Corem har under det andra kvartalet återköpt 2 300 000 stamaktier av serie B för 43 mkr. Per den 30 juni 2022 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 33 491 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 431 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,46 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

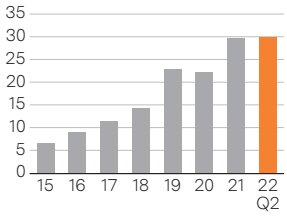
28&7, New York.

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2022	
Börsvärde	17,1 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 866
Stamaktie serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	13,20 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	11,48 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktie serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	200,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktie	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	209,00 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



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



COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2022

Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Stamaktier av serie D	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	35 436	349 621	3 127	–	34,13	36,86
Gårdarike	39 490	118 128	57	26	13,87	26,75
Handelsbanken fonder	–	73 882	8	–	6,50	3,85
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	65 456	21	–	5,76	3,41
Swedbank Robur fonder	1 593	23 036	–	–	2,17	2,03
State Street Bank & Trust Co	–	38 374	1	164	3,39	2,01
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	26 642	0	219	2,36	1,40
CBNY Norges Bank	559	13 582	96	38	1,26	1,01
Prior & Nilsson	–	16 825	–	–	1,48	0,88
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	–	–	0,73	0,78
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	694	6 769	–	0	0,66	0,71
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
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	218	6 092	269	823	0,65	0,49
Övriga aktieägare	9 995	232 436	3 848	11 144	22,63	18,11
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	90 817	990 100	7 504	12 415	96,80	100,00
Återköpta aktier[1]	2 914	33 491	42	–	3,20	
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

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

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget med undantag för innehavet i Castellum där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. 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 2021.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

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

HÅLLBARHET

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

Corems styrelse har fastställt ett antal nya långsiktiga hållbarhetsmål efter konsolideringen av Klövern (under 2022 namnändrat till Corem Kelly), 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 30 juni 2022 fanns i koncernen 367 anställda (368). Av de anställda var 46 procent kvinnor.

RISKER

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

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

TVISTER

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 3 mkr (28). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Corem-koncernen har även ett hyresavtal om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr.

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

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

COREM KELLY

Corem Kelly AB, i maj 2022 namnändrat från Klövern AB efter ett beslut på årsstämman i april, konsolideras i Corem sedan 15 juni 2021. Per den 30 juni 2022 uppgick Corems ägande till 98,7 procent av utestående aktiekapital och 98,6 procent av utestående röster i Corem Kelly. Tvångsinlösen har påkallats i syfte att förvärva kvarvarande aktier. Inlösenprocessen pågår. Skiljedom i inlösenprocessen meddelades den 7 juni 2022. Om skiljedomen vinner laga kraft kommer inlösen av de återstående aktierna att ske till ett totalt belopp som idag uppskattas till cirka 0,5 mdkr.

UTDELNING

Under det första respektive andra kvartalet har utdelning om 5,00 kr per stamaktie av serie D och preferensaktie, totalt 199 mkr, utbetalats samt 9 mkr till minoritetsaktieägarna i Corem Kelly.

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 13 juli 2022
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Christina Tillman
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Eva Landén
VD

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån apr–jun	2021 3 mån apr–jun	2022 6 mån jan–jun	2021 6 mån jan–jun	2021/2022 Rullande 12 mån jul-jun	2021 12 mån jan–dec
Intäkter	1 093	378	2 192	636	4 361	2 805
Fastighetskostnader	–338	–103	–710	–177	–1 444	–911
Driftsöverskott	**755**	**275**	**1 482**	**459**	**2 917**	**1 894**
Central administration	–47	–21	–94	–30	–180	–116
Förvärvskostnader	—	–21	—	–21	—	–21
Finansnetto	–217	–84	–488	–102	–965	–579
Förvaltningsresultat	**491**	**149**	**900**	**306**	**1 772**	**1 178**
Netto resultat bostadsutveckling	—	–5	—	-5	–31	-36
Resultat bostadsutveckling	**—**	**–5**	**—**	**-5**	**–31**	**-36**
Resultatandelar i intresseföretag	–33	—	–30	—	–27	3
Värdeförändringar fastigheter	–341	300	741	781	3 392	3 432
Värdeförändringar finansiella placeringar	–913	805	–1 014	614	–758	870
Värdeförändringar derivat	615	8	1 335	91	1 500	256
Nedskrivning goodwill	–255	—	–310	—	–331	–21
Resultat före skatt	**–436**	**1 257**	**1 622**	**1 787**	**5 517**	**5 682**
Skatt	523	-129	201	-250	-736	-1 187
Periodens resultat	**87**	**1 128**	**1 823**	**1 537**	**4 781**	**4 495**
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	75	1 124	1 784	1 533	4 659	4 408
Innehav utan bestämmande inflytande	12	4	39	4	122	87
	87	**1 128**	**1 823**	**1 537**	**4 781**	**4 495**
Övrigt totalresultat						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	575	–3	699	2	992	295
Totalresultat för perioden	**662**	**1 125**	**2 522**	**1 539**	**5 773**	**4 790**
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	640	1 121	2 473	1 535	5 637	4 699
Innehav utan bestämmande inflytande	22	4	49	4	136	91
	662	**1 125**	**2 522**	**1 539**	**5 773**	**4 790**
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr[1)]	–0,04	2,44	1,43	3,76	3,87	5,52
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 080 917	1 053 374	1 080 917	1 053 374	1 080 917	1 084 778
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal[1)]	1 082 211	455 492	1 083 349	399 653	1 079 853	740 815
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 178	7 504	7 178	7 504	7 546
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	11 886	12 415	11 886	12 415	12 415

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.
1 Jämförelsetal har justerats avseende genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B för kvartalet apr-jun 2021 och perioden jan-jun 2021. Justeringen påverkar nyckeltalet Resultat per stamaktie A och B.

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	2 699	3 011	3 059
Förvaltningsfastigheter	81 088	76 642	83 084
Nyttjanderättstillgångar	996	947	1 000
Andelar i intresseföretag	4 257	469	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 258	2 013	2 263
Derivat	1 292	110	251
Övriga anläggningstillgångar	215	298	153
Summa anläggningstillgångar	**91 805**	**83 490**	**90 282**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	135	1 746	63
Övriga omsättningstillgångar	1 239	1 390	1 320
Likvida medel	484	1 017	571
Summa omsättningstillgångar	**1 858**	**4 153**	**1 954**
SUMMA TILLGÅNGAR	**93 663**	**87 643**	**92 236**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	34 835	29 224	33 342
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	516	1 555	596
Summa eget kapital	**35 351**	**30 779**	**33 938**
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	36 896	33 451	32 016
Långfristiga leasingskulder	996	947	1 000
Uppskjuten skatteskuld	7 915	7 151	8 127
Övriga avsättningar	—	24	—
Derivat	43	364	337
Övriga långfristiga skulder	42	8	67
Summa långfristiga skulder	**45 892**	**41 945**	**41 547**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	10 043	12 757	14 548
Övriga kortfristiga skulder	2 377	2 162	2 203
Summa kortfristiga skulder	**12 420**	**14 919**	**16 751**
Summa skulder	**58 312**	**56 864**	**58 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**93 663**	**87 643**	**92 236**

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2022 3 mån apr–jun	2021 3 mån apr–jun	2022 6 mån jan–jun	2021 6 mån jan–jun	2021/2022 Rullande 12 mån jul–jun	2021 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott inkl bostadsutveckling	755	270	1 482	454	2 886	1 858
Central administration inkl förvärvskostnader	–47	–42	–94	–51	–180	–137
Avskrivningar mm	5	0	12	0	12	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	18	23	20	76	54	110
Erlagd ränta mm	–255	-97	–514	–154	–998	–638
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	–14	–5	–31	-8	–64	–41
Betald inkomstskatt	–3	–1	–7	–1	–9	–3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**459**	**148**	**868**	**316**	**1 701**	**1 149**
Förändring omsättningsfastigheter	–54	—	–71	—	–260	–189
Förändring av kortfristiga fordringar	–72	29	–43	16	–75	–16
Förändring av kortfristiga skulder	57	2	–188	59	–1	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**390**	**179**	**566**	**391**	**1 365**	**1 190**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–768	–122	–1 210	–250	–2 731	–1 771
Förvärv av fastigheter	–80	–8	–80	–200	–172	–292
Avyttring av fastigheter	183	106	1 160	106	1 317	263
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	—	870	—	870	—	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	—	–50	—	–249	—	–249
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag	8	—	8	—	8	—
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	–33	—	–119	—	–144	–25
Förändring övriga anläggningstillgångar	–22	—	–27	—	223	250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–712**	**796**	**–268**	**277**	**–1 499**	**–954**
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–105	–241	–208	–259	–417	–468
Hybridobligation	–20	—	–39	—	–78	–39
Återköp egna aktier	–43	—	–93	—	–93	—
Emissionskostnader	—	–23	—	–23	—	–23
Upptagna lån	5 706	2 254	12 038	3 397	15 475	6 834
Amorterade lån	–5 764	–1 990	–12 121	–2 781	–15 327	–5 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–226**	**0**	**–423**	**334**	**–440**	**317**
Periodens kassaflöde	**–548**	**975**	**–125**	**1 002**	**–574**	**553**
Likvida medel vid periodens början	987	42	571	15	1 017	15
Kursdifferens i likvida medel	45	—	38	—	41	3
Likvida medel vid periodens slut	**484**	**1 017**	**484**	**1 017**	**484**	**571**

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	**33 342**	**596**	**33 938**
Periodens totalresultat	1 833	27	1 860
Återköp egna aktier	–50	—	–50
Hybridobligation	–19	—	–19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	13	–108	–95
Eget kapital 2022-03-31	**35 119**	**515**	**35 634**
Periodens totalresultat	640	22	662
Återköp egna aktier	–43	—	–43
Utdelning	–844	—	–844
Hybridobligation	–20	—	–20
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–17	–21	–38
Eget kapital 2022-06-30	**34 835**	**516**	**35 351**

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2022 6 mån jan–jun	2021 6 mån jan–jun	2021 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	272	48	98
Kostnad sålda tjänster	–179	–29	–61
Bruttoresultat	**93**	**19**	**37**
Central administration	–94	–20	–43
Rörelseresultat	**–1**	**–1**	**–6**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	420	114	996
Räntekostnader och liknande resultatposter	–152	–52	–120
Resultat före skatt	**267**	**61**	**870**
Skatt	27	–10	–9
Periodens resultat	**294**	**51**	**861**
Övrigt totalresultat	–122	—	—
Periodens totalresultat	**172**	**51**	**861**

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Maskiner och inventarier	8	0	0
Andelar i koncernföretag	22 230	20 995	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 706	2 301	1 706
Fordringar på koncernföretag	8 750	3 490	3 906
Uppskjuten skattefordran	33	5	6
Övriga kortfristiga fordringar	40	7	9
Kassa och bank	22	16	28
SUMMA TILLGÅNGAR	32 791	26 817	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 965	21 854	23 717
Räntebärande skulder	8 851	4 508	3 882
Ej räntebärande skulder	975	455	247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 791	26 817	27 846

Nyckeltal

	2022-06-30 3 mån apr–jun	2021-06-30 3 mån apr–jun	2022-06-30 6 mån jan–jun	2021-06-30 6 mån jan–jun	2021-12-31 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	81 088	76 642	81 088	76 642	83 084
Direktavkastningskrav värdering, %	5,0	5,1	5,0	5,1	5,1
Hyresvärde, mkr	4 916	4 909	4 916	4 909	4 957
Uthyrningsbar area, kvm	3 288 266	3 479 743	3 288 266	3 479 743	3 478 659
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	83	83	83	83	83
Överskottsgrad, %	69	73	68	72	68
Antal förvaltningsfastigheter	479	510	479	510	518
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,9	4,6	3,9	4,6	3,7
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	0,9	24,4	10,5	16,8	21,7
Justerad soliditet, %	42	39	42	39	43
Soliditet, %	37	33	37	33	36
Räntebärande nettoskuld, mkr	45 118	43 373	45 118	43 373	43 818
Belåningsgrad, %	53	55	53	55	53
Belåningsgrad fastigheter, %	41	41	41	41	38
Räntetäckningsgrad	3,0	2,4	2,8	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,5	2,6	2,5	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,5	2,9	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	4,0	3,6	4,0	3,8
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,34	0,29	0,61	0,68	1,16
Resultat per stamaktie A och B, kr[1)]	-0,04	2,44	1,43	3,76	5,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	29,73	26,27	29,73	26,27	29,60
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	25,42	22,26	25,42	22,26	23,94
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	288,47	289,59	288,47	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	311,64	312,72	311,64	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	—	—	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs stamaktie A, kr	13,20	19,30	13,20	19,30	32,60
Aktiekurs stamaktie B, kr	11,48	19,38	11,48	19,38	32,65
Aktiekurs stamaktie D, kr	200,00	290,00	200,00	290,00	316,00
Aktiekurs preferensaktie, kr	209,00	317,00	209,00	317,00	324,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 080 917	1 053 374	1 080 917	1 053 374	1 084 778
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B[1)]	1 082 211	455 492	1 083 349	399 653	740 815
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 178	7 504	7 178	7 546
Antal utestående preferensaktier	12 415	11 886	12 415	11 886	12 415

1 Jämförelsetal har justerats avseende genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B för kvartalet apr-jun 2021 och perioden jan-jun 2021. Justeringen påverkar nyckeltalet Resultat per stamaktie A och B.

Definitioner

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (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[3]
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde och andelar i intresseföretag.

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

Central administration
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

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

Eget kapital per stamaktie av serie A och B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Eget kapital per stamaktie av serie D
Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie
Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

Förvaltningsbestånd
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsfastigheter
Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Förvaltningsresultat
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig räntebindning
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde
Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet
Eget kapital[2] justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

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

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

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

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

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

Räntebärande nettoskuld
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

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

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

Soliditet
Eget kapital[2] i procent av balansomslutningen.

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

Totalt antal aktier
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier
Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

Uthyrningsbar area
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årligt kontraktsvärde
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av intäkter.

1 Exklusive tomträttsavgäld

2 Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

3 Definitionen av nyckeltalet har ändrats i samband med denna delårsrapport. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER	
Delårsrapport januari–september 2022	25 oktober 2022
Bokslutskommuniké januari-december 2022	21 februari 2023

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

KONTAKTPERSONER:
Eva Landén, VD, 010-482 76 50, eva.landen@corem.se
Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@corem.se
Anna-Karin Hag, CFO, 010-482 76 54, anna-karin.hag@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 juli 2022 klockan 08:00 CEST.

corem

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

Fastigheter för *framtiden.*