

Halvårsrapport januari–juni 2024

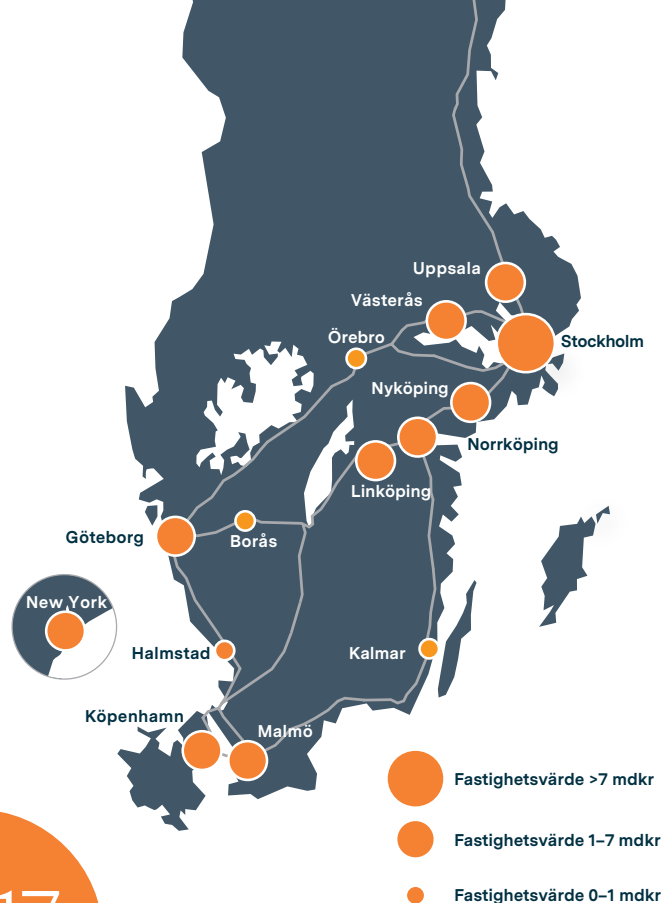
Fastigheter för *framtiden.*

corem

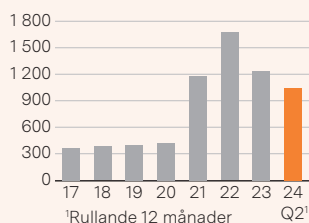
Corem Property Group (publ)

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

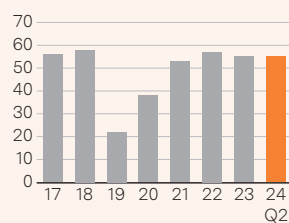
Fastigheterna förvaltas lokalt i egen regi – med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter.



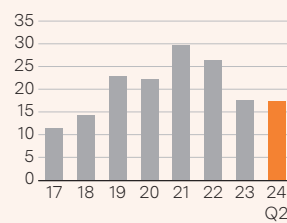
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



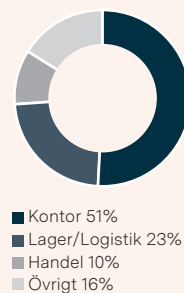
BELÄNINGSGRAD, %



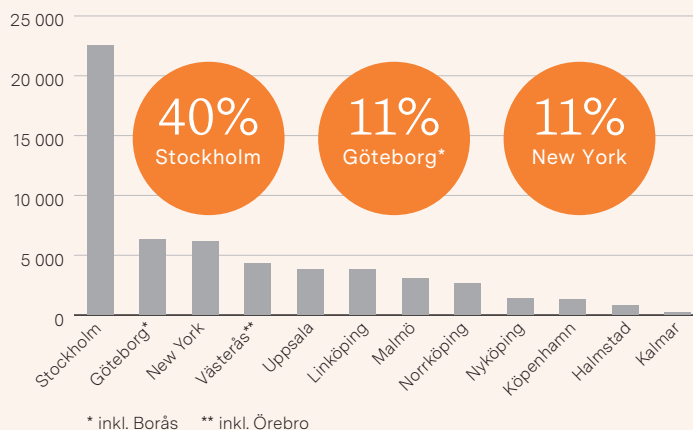
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE, MKR



* inkl. Borås ** inkl. Örebro

Januari–juni 2024

- Intäkterna uppgick till 1 882 mkr (2 221)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 223 mkr (1 543)
- Finansnettot uppgick till –622 mkr (–741)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 517 mkr (710)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 mkr (–1 406) under kvartalet och –485 mkr (–2 911) under perioden
- Värdeförändringar på derivat uppgick till –72 mkr (–95)
- Periodens resultat uppgick till 6 mkr (–2 729)
- Nettouthyrningen uppgick till 87 mkr
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 56 101 mkr (58 033)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick per 30 juni till 17,28 kr (17,57)

HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet frånträdde 20 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 800 mkr.
- Under kvartalet tecknades ett flertal hyresavtal, bland annat fem hyresavtal i fastigheterna 28&7 och 1245 Broadway i New York och två hyresavtal i fastigheten Majorna 219:7 i Göteborg.
- Obligationer med utestående belopp om 2 261 mkr löstes vid förfall.
- Obligationer om totalt 1 036 mkr återköptes, bland annat 716 mkr i obligation med förfall oktober 2024 och 253 mkr i obligation med förfall februari 2025.
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr emitterades under ett ramverk om 2 000 mkr, med en löptid om 2,75 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter och slutligt förfall 19 januari 2027. Under samma ramverk emitterades under kvartalet ytterligare obligationslån om totalt 550 miljoner kronor.
- En utökning om 150 mkr gjordes i obligation med förfall i maj 2026.

517

Förvaltningsresultat,
mkr

4 342

Hyresvärde,
mkr

87

Nettouthyrning,
mkr

17,28

Substansvärde per
stamaktie av serie A
och B, kr

	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	942	1 049	1 882	2 221	3 905	4 244
Driftsöverskott, mkr	645	754	1 223	1 543	2 562	2 882
Förvaltningsresultat, mkr	302	354	517	710	1 046	1 239
Periodens resultat, mkr	164	–1 818	6	–2 729	–5 264	–7 999
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	0,02	–1,81	–0,25	–2,75	–5,38	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	17,28	22,95	17,28	22,95	17,28	17,57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	89	86	87
Överskottsgrad, %	68	72	65	69	66	68
Justerad soliditet, %	42	40	42	40	42	41
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9	2,0	1,8	1,9
Belåningsgrad, %	55	55	55	55	55	55

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

Positiv nettouthyrning och fortsatt fokus på en långsiktigt stark balansräkning

När vi summerar årets första halva kan vi stolt konstatera att vår kärnverksamhet inom uthyrning och förvaltning är fortsatt stark med en positiv nettouthyrning om 87 miljoner kronor. Vi har fortsatt arbetet med att stärka vår balansräkning, hittills i år har vi frånträtt eller avtalat om att avyttra totalt 33 fastigheter och vi kommer att fortsätta minska fastighetportföljen ytterligare under året. Vi ser en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden och i maj tog vi med lättnad emot beskedet om den första räntesänkningen.

I flera år har vi verkat på en marknad som har påverkats av såväl effekter av en pandemi, ett utmanande geopolitiskt klimat och ett finansiellt läge med höjda räntor och en stigande inflation. Lägg därtill en obligationsmarknad som under en period var mer eller mindre helt stängd så kan man snabbt slå fast att affärsklimatet varit i högsta grad utmanande. Alla fastighetsbolag har kämpat med nedpressade värden och ökade finansiella kostnader och de som varit tungt exponerade mot obligationsmarknaden har behövt sälja delar av bestånden för att hantera sina förfall, så också vi.

Nya Corem

Corem har manövrerat genom de här åren på ett klarsynt sätt och därför är vi ett mindre bolag idag. Vi har krympt vår tillgångsmassa och våra projektåtaganden avsevärt. Vi prioriterar hyresgäst Anpassningar framför större investeringar och även om det i våra större pågående projekt återstår cirka 500 miljoner kronor att investera så bidrar de samtidigt med 322 miljoner kronor i årligt hyresvärde.

Vi har under två och ett halvt år sålt över 220 fastigheter och vi har därigenom nästintill halverat vår obligationsskuldsättning. Under det första halvåret 2024 frånträdde eller avtalades om avyttring av totalt 33 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,7 miljarder kronor. Bland annat frånträdde vi hela vårt bestånd i Jönköping. Arbetet fortsätter i högsta grad men det är väldigt skönt att känna att det nog inte längre kommer bli värre innan det blir bättre.

Nu ser vi åter en inflation av mer kontrollerad karaktär, ett på sikt mer gynnsamt ränteläge och en obligationsmarknad som öppnat upp igen. Även avkastningskraven har nu sannolikt nått sin peaknivå och transaktionsmarknaden, som i Sverige aldrig blev helt inaktiv, har stabiliserats. Detta sammantaget är såklart otroligt positivt och vi kan fullt ut fokusera på vårt nya, något mindre Corem och att i den kostymen ta oss an framtiden.

Trygg kärnaffär

Hyresmarknaden generellt visar på en fortsatt relativt god efterfrågan. Farhågan efter pandemin, att kontorens storhetstid skulle vara över kan vi lägga till handlingarna. Närvaron på kontoren ökar även om förväntningar på möjlighet till hybridarbete består. Att vi har passerat räntetoppen påverkar såklart även våra hyresgäster positivt och det återspeglas i dialogen med såväl nya som befintliga kunder samt i antalet lokalförfrågningar. Förhandlingsprocesserna är fort-

satt relativt långa men hyresmarknaden är aktiv och det visar sig också i våra uthyrningssiffror. Nettouthyrningen uppgick till 37 miljoner kronor i kvartalet och till 87 miljoner kronor för det första halvåret.

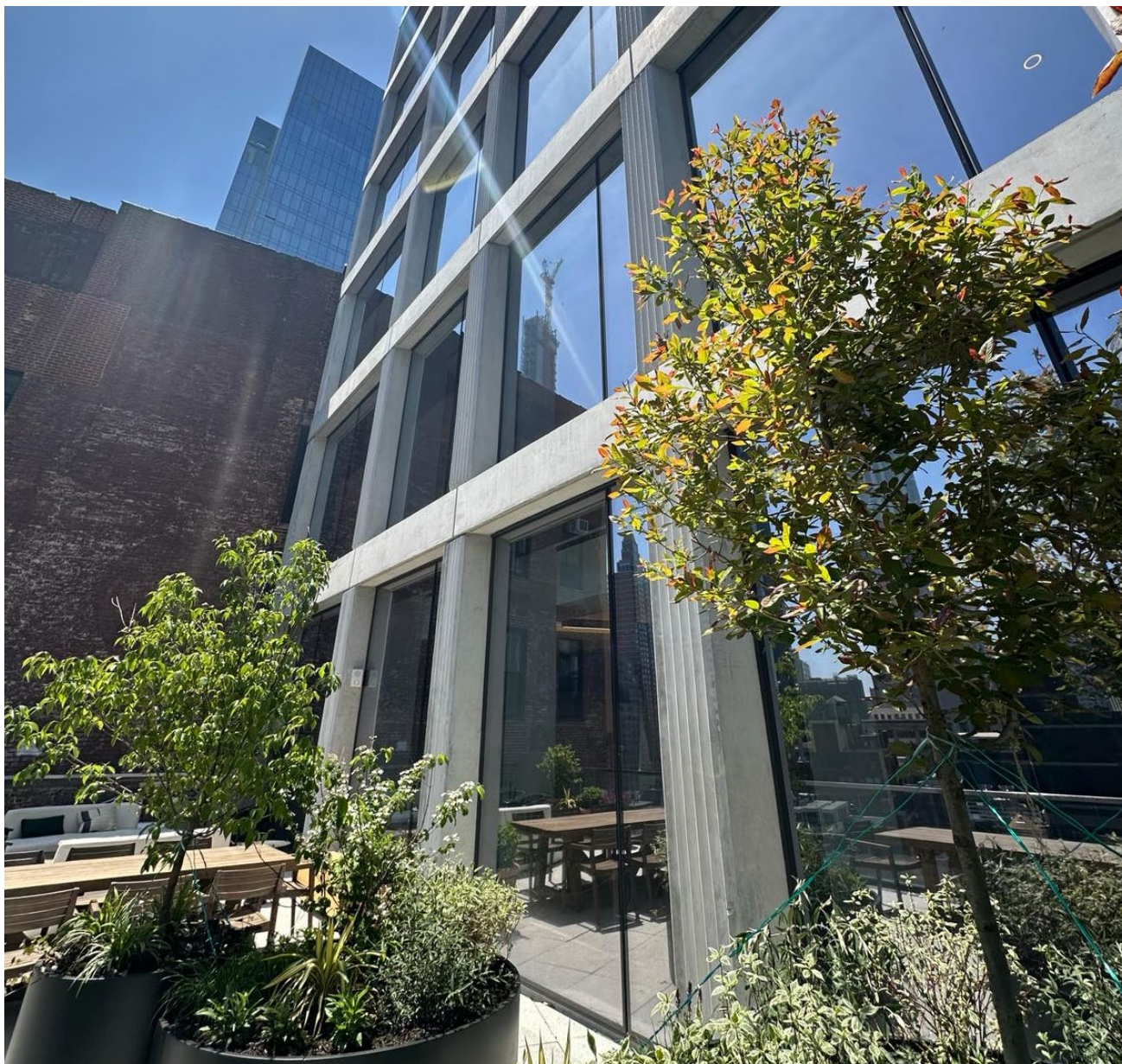
Hittills i år har Corem tecknat över 400 hyresavtal till ett värde av cirka 300 miljoner kronor. Särskilt glädjande är att vi under det gångna kvartalet hyrt ut cirka 3 500 kvadratmeter till Kustbevakningen och cirka 1 500 kvadratmeter till Freemelt i fastigheten Majorna 219:7, i Fiskhamnsområdet i Göteborg. I området pågår en spännande omdaning från industri- och hamnverksamhet till citynära modernt kontorsområde. Vi har också tecknat fem nya hyresavtal i New York under kvartalet motsvarande totalt cirka 2 350 kvadratmeter, bland annat restaurangytan i 1245 Broadway till JKS Restaurants och häromveckan ytterligare ett avtal om 380 kvadratmeter i 28&7 till Garden Intelligence.

Driftsöverskottet har totalt sett minskat i och med den förändrade sammansättningen av beståndet men i jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1 procent och intäkterna med 4 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 517 miljoner kronor för det första halvåret. Det hålls tillbaka jämfört med föregående år till följd av försäljningar och högre marknadsräntor. Periodens resultat, det vill säga resultatet efter till exempel värdeförändringar och skatt, var återigen positivt efter cirka två år av betydande negativa värdeförändringar och uppgick för det första halvåret 2024 till 6 miljoner kronor.

Våra nyckeltal för såväl överskottsgrad som ekonomisk uthyrningsgrad har efter försäljningarna successivt kommit ner något. Men med tanke på den starka nettouthyrning vi uppvisat hittills i år och under föregående år är vi trygga med att motsatt effekt successivt kommer att få genomslag i nyckeltalen även om en del uthyrningar får effekt först under 2025 och 2026. Uthyrningsgraden i det andra kvartalet uppgick, likt föregående kvartal, till 86 procent och överskottsgraden uppgick till 65 procent för det första halvåret.

Fokus på stärkt balansräkning

Som nämnts ovan har Corem under en längre tid haft stort fokus på att minska skuldsättningen och därmed stärka balansräkningen. Det gör vi genom såväl amortering av bankkulder som lösen av obligationer. Vi har hanterat två stora obligationsförfall om totalt 2,3 miljarder kronor under kvartalet som lösts i sin helhet och vi har därtill gjort återköp om närmare 1 miljard kronor i obligationer som förfaller i oktober 2024 respektive februari 2025.



Corem tecknade under kvartalet ett 15-årigt hyreskontrakt i projektfastigheten 1245 Broadway i New York med JKS Restaurants. JKS kommer att bidra till den höga servicenivå som erbjuds hyresgästerna i 1245 Broadway.

Sedan årsskiftet har vi sett en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden vilket också medfört krympande kreditmarginaler. Det har därmed återigen funnits förutsättningar för att ta upp nya lån i obligationsmarknaden varför vi också emitterat nya gröna obligationer under det första halvåret om totalt 2,3 miljarder kronor.

Vi kommer fortsatt lägga stort fokus på vår finansiering och på att långsiktigt sänka vår belåningsgrad. Den räntebärande skulden uppgick vid det andra kvartalets utgång till 32,2 miljarder kronor.

En optimerad verksamhet

Vi ser med tillförsikt fram emot ett förbättrat affärsklimat i vilket vi kan fortsätta att optimera vår verksamhet och att, efter våra stora

försäljningar, fokusera på att återigen höja uthyrningsgrad och överskottsgrad. Med det fortsatta arbetet att stärka balansräkningen är vi också väl riggade för rådande marknadsförutsättningar och för snabba omställningar i marknaden.

Jag vill önska såväl medarbetare som investerare och hyresgäster en mycket trevlig sommar!

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Stockholm 12 juli 2024

Intäkter, kostnader och resultat

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

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 942 mkr (1 049) under andra kvartalet och 1 882 mkr (2 221) under perioden januari-juni. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent under perioden.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 297 mkr (295) under kvartalet och 659 mkr (678) under perioden, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 procent. Centrala administrationskostnader uppgick till 41 mkr (46) under kvartalet och 84 mkr (92) under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -302 mkr (-354) under kvartalet och -622 mkr (-741) under perioden. De finansiella intäkterna för perioden uppgick till 4 mkr (8) och de finansiella kostnaderna uppgick till 626 mkr (749). Minskade räntebärande skulder har bidragit till ett förbättrat finansnetto trots en högre genomsnittlig marknadsränta än motsvarande period föregående år. Vid periodens slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,7 procent (4,4 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 38 mkr (38). För ytterligare information se sidan 13.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 645 mkr (754) under kvartalet och 1 223 mkr (1 543) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (72) under kvartalet och 65 procent (69) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1 procent under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 302 mkr (354) under kvartalet och 517 mkr (710) under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick till -1 mkr (-1 406) under kvartalet och -485 mkr (-2 911) under perioden. Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 1 mkr (-1 389) och realiserade värdeförändringar till -2 mkr (-17). För ytterligare information se sidan 7.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 107 mkr (63) under perioden och är huvudsakligen hänförd till innehavet i bostadsbolaget Klövern. För ytterligare information se sidan 14.

Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till -72 mkr (-95) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna.

GOODWILL

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till -151 mkr (-204). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

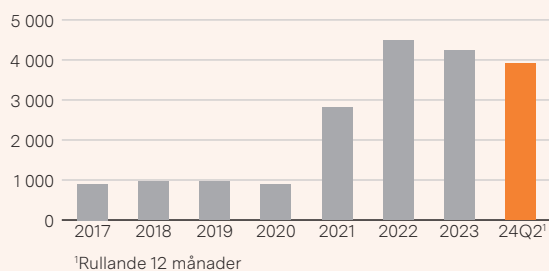
SKATT

Under perioden uppgick aktuell skatt till -27 mkr (-33). Uppskjuten skatt uppgick till 118 mkr (816), i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

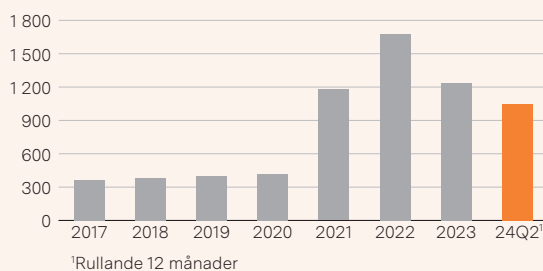
ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 211 mkr (373) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2024 av 295 förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 317 tkvm och ett marknadsvärde om 56 101 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -485 mkr (-2 911), motsvarande -1 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -494 mkr och realiserade värdeförändringar 9 mkr.

Värdena på förvaltningsfastigheterna påverkades under det andra kvartalet negativt av något högre avkastningskrav och positivt av nettouthyrning. Av värdeförändringarna under perioden avser 91 procent beståndet i Sverige och 9 procent beståndet i Utland.

Per den 30 juni 2024 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 5,9 procent (5,8 vid årsskiftet). Sedan andra kvartalet 2023 har fastighetsbeståndet värderats ned med 9 procent. Totalt har värdet på fastighetsbeståndet justerats ned 15 procent sedan värderingarna var som högst första kvartalet 2022. Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Cushman & Wakefield, Newsec och Savills som värderingsinstitut. Som stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning 2023.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari-juni frånträdde 31 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,5 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 174 mkr under perioden. Redovisad realiserad värdeförändring uppgick till 9 mkr och inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Under kvartalet frånträdde 20 fastigheter. Bland annat frånträdde hela beståndet om 16 fastigheter i Jönköping varpå Corem lämnar Jönköping.

Se samtliga frånträden på sidan 8.

Transaktioner efter periodens utgång

Avtal om försäljning med frånträden efter periodens utgång har tecknats avseende två fastigheter, en lager- och logistikfastighet i Göteborg och en kontorsfastighet i Västerås, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 158 mkr.

HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Den 30 juni 2024 hade Corem cirka 3 100 hyresgäster med cirka 5 500 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 713 mkr (3 740), hyresvärdet uppgick till 4 342 mkr (4 322) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (87). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,4). Av kontrakterad hyra förfaller 45 procent år 2027 eller senare.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 37 mkr (17) under kvartalet och 87 mkr (50) under perioden. Av dessa härrör 35 mkr från nyproduktionsprojekt och 52 mkr från förvaltningsverksamheten. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 300 mkr under perioden, där 61 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

Uthyrningar i urval

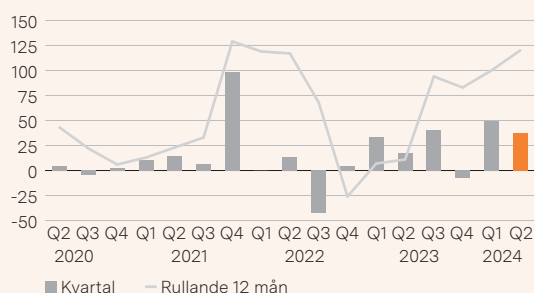
Under årets andra kvartal tecknades ett flertal hyreskontrakt.

I projektfastigheten 1245 Broadway i New York tecknades ett 15-årigt avtal med JKS Restaurants om 734 kvm med planerad inflyttning 2025. I projektfastigheten 28&7 i New York tecknades fyra separata hyresavtal, bland annat tecknades ett femårigt avtal med Ellipsis Labs om 807 kvm med inflyttning under första kvartalet 2025 och ett treårigt avtal med Garden Intelligence om 380 kvm med inflyttning under tredje kvartalet 2024.

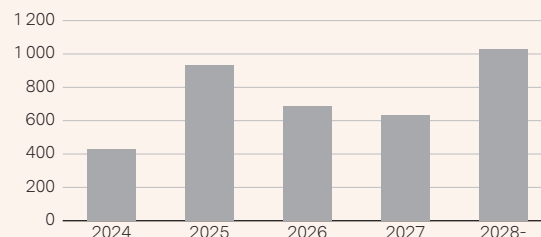
I fastigheten Majorna 219:7 i Göteborg tecknades ett femårigt avtal med Freemelt om cirka 1 500 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2024, och ett sexårigt avtal med Kustbevakningen om cirka 3 500 kvm med inflyttning under andra kvartalet 2026.

I fastigheten Idétävlingen 4 i Linköping tecknades ett sexårigt avtal med Polismyndigheten om cirka 4 600 kvm med inflyttning under tredje kvartalet 2024.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Jan-jun 2024			2023
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	326	2 428 426	58 033	78 387
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	4 840	645	1 993
Avyttringar	-31	-116 240	-2 417	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-494	-8 306
Valutakursomräkning	—	—	334	-31
Totalt periodens utgång	295	2 317 026	56 101	58 033

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN–JUN 2024

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Orgelpipan 4	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	4 244
Q1	Pottegården 2	Göteborg	Mölndal	Lager/Logistik	—	1 800
Q1	Pottegården 4	Göteborg	Mölndal	Kontor	—	4 930
Q1	Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	3 757
Q1	Backa 25:1	Göteborg	Göteborg	Kontor	—	4 042
Q1	Nackremmen 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	1 743
Q1	Nackremmen 2	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	2 413
Q1	Nosgriman 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	—	1 828
Q1	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Köpenhamn	Köpenhamn	Utbildning/vård/övrigt	—	19 300
Q1	Stensborg 2	Västerås	Västerås	Kontor	—	872
Q1	Bogserbåten 1	Västerås	Västerås	Tomtmark	—	—
Q2	Ellipsen 5	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	2 820
Q2	Budkaveln 18	Huskvarna	Jönköping	Lager/Logistik	—	8 381
Q2	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	8 545
Q2	Flahult 21:36	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	12 878
Q2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 558
Q2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	4 394
Q2	Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	1 350
Q2	Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	435
Q2	Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	2 144
Q2	Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	2 004
Q2	Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	5 167
Q2	Äreporten 3	Jönköping	Jönköping	Kontor	—	1 302
Q2	Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Handel	—	3 248
Q2	Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Utbildning/vård/övrigt	—	2 234
Q2	Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	1 683
Q2	Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	1 954
Q2	Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	—	1 726
Q2	Magneten 2	Linköping	Linköping	Lager/Logistik	—	2 857
Q2	Megafonen 4	Linköping	Linköping	Lager/Logistik	—	3 372
Q2	Matrosen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	—	2 259
Totalt					—	116 240



Globen Shopping har fått flera nya butiker. Normal och Lekia öppnade under andra kvartalet och Zooett öppnar under tredje kvartalet. Samtidigt har smyckesbutiken Guldfynd utökat sin butikslokal.

PROJEKTVERKSAMHET

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

Under perioden investerades 645 mkr (1 094) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 30 juni 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen till 954 mkr (1 341). Vid samma tidpunkt pågick totalt tre projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgår till 63 procent. Projekten omfattar 29 601 kvm och har en återstående investering om 505 mkr.

Bostadsprojektet K1 Nacka Strand färdigställdes vid årsskiftet. Projektet, som avslutades och överlämnades till BRF under kvartalet, omfattade nyproduktion av totalt 60 lägenheter med en total BOA om 3 700 kvm, där 56 lägenheter var sålda vid kvartalets utgång.

Kommersiella projekt i Sverige

I Örebro slutfördes under kvartalet etapp 2, den sista etappen, av Örebro Entré som avser om- och påbyggnad om totalt cirka 10 200 kvm av en före detta postterminal. Här flyttade bland annat Trafikverket in 2023 och Länsstyrelsen flyttade in under andra kvartalet 2024.

I Nyköping uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs nära centrum, på samma plats där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.

Kommersiella projekt i New York

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

Projektet 28&7 och 1245 Broadway som avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader närmar sig färdigställande. Båda är färdigställda exteriört och interiört pågår hyresgästanpassningar i takt med uthyrning. Per den 30 juni 2024 var 20 hyresavtal tecknade, vilket motsvarar en ytmässig uthyrningsgrad om 64 procent i 28&7 och 57 procent i 1245 Broadway avseende tecknade hyreskontrakt. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i New York uppgick per den 30 juni 2024 till 17,0 miljoner USD motsvarande cirka 180 mkr, vilket motsvarar cirka 11 000 kr per kvm.

Till fastigheten 1245 Broadway finns markhyresavtal där nyttjanderättstillgång och leasingsskuld redovisas i balansräkningen.

Projektfastigheten 417 Park Avenue har en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm. Förprojektering pågår och byggstart är planerad till tidigast 2025.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekttyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹	Nybyggnation kontorslokaler	9 945	17 575	1 933	341	218	25Q1
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	5 957	9 291	1 005	139	96	25Q1
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	25	8	24Q4
TOTALT			18 637	29 601	3 015	505	322	

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



Nattskiftet 12 och 14, Stockholm

Under året färdigställdes Nattskiftet 12, ett nytt parkeringshus med fyra våningar, samt Nattskiftet 14, där byggnad och installationer samt kontorslokaler moderniserats.



1245 Broadway, New York

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



28&7, New York

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



Örebro Entré

Vid centralstationen i Örebro har Corem uppfört projektet Örebro Entré i två etapper om totalt cirka 19 000 kvm. Projektets sista etapp färdigställdes under andra kvartalet 2024.

FASTIGHETSBESTÅNDETS INDELNING

Corems fastighetsbestånd delas in i Stockholm, Väst, Öst och Utland.

Stockholm innefattar Stockholm, Uppsala och Västerås. Väst innefattar Göteborg, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar och Jönköping. Under andra kvartalet från-

trädde samtliga fastigheter i Jönköping. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Föregående år har i tabellen nedan justerats efter omklassificering av fastigheter.

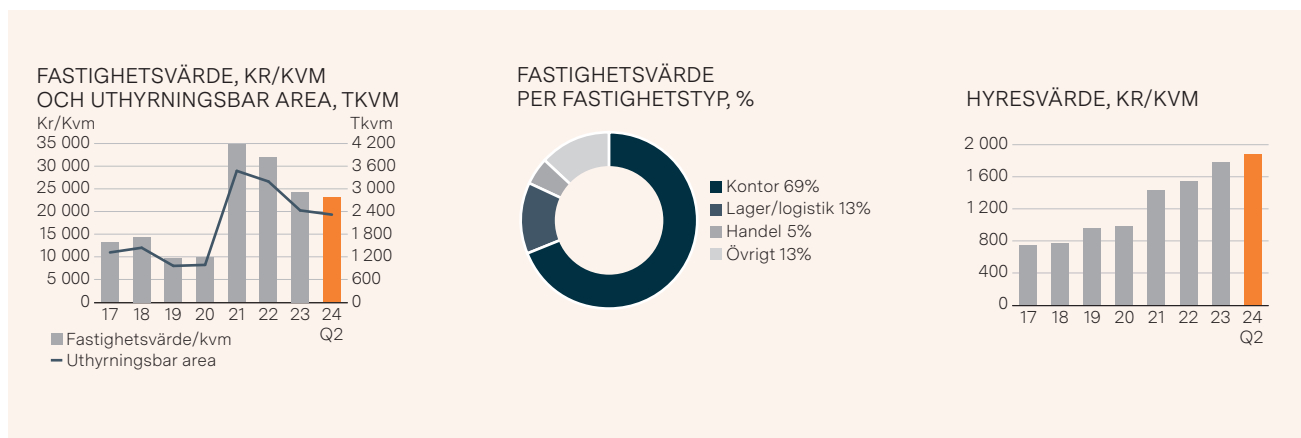
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Stockholm	1 018	1 166	-380	-391	638	775	63	66	182	423
Öst	358	404	-119	-127	239	277	67	69	69	110
Väst	402	438	-120	-134	282	304	70	69	55	117
Utland – Köpenhamn	46	162	-11	-16	35	146	76	90	23	13
Utland – New York	58	51	-29	-10	29	41	50	80	316	431
Totalt	1 882	2 221	-659	-678	1 223	1 543	65	69	645	1 094
Förvaltningsbestånd	1 721	2 082	-573	-616	1 148	1 466	67	70	194	446
Förädlingsbestånd	161	139	-86	-62	75	77	47	55	451	648
Totalt	1 882	2 221	-659	-678	1 223	1 543	65	69	645	1 094

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun
Stockholm	126	154	30 633	34 603	2 460	2 518	84	86	1 153	1 240
Öst	69	96	7 946	9 596	754	839	88	92	512	627
Väst	93	104	10 094	10 543	901	888	88	88	600	633
Utland – Köpenhamn	4	8	1 316	8 007	73	300	64	93	38	141
Utland – New York ¹⁾	3	4	6 112	7 157	154	117	91	100	14	10
Totalt	295	366	56 101	69 906	4 342	4 662	86	89	2 317	2 651
Förvaltningsbestånd	266	333	47 339	58 532	3 975	4 274	86	90	2 158	2 458
Förädlingsbestånd	29	33	8 762	11 374	367	388	80	77	159	193
Totalt	295	366	56 101	69 906	4 342	4 662	86	89	2 317	2 651

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



Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 32 162 mkr (33 593). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 245 mkr (258), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 31 917 mkr (33 335).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, vilka uppgick till 285 mkr (50) respektive 6 381 mkr (8 228) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odagna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,9 år (2,2) och belåningsgraden uppgick till 55 procent (55).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD mkr

	2024 30 jun	2023 31 dec
Räntebärande skulder	31 917	33 335
Justering periodiserade låneomkostnader	245	258
Räntebärande tillgångar	-48	-48
Aktieinnehav	-11	-10
Likvida medel	-389	-429
Räntebärande nettoskuld	31 714	33 106

Obligationslån

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 6 381 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2024 till 2027. Det fanns ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, varav 2 447 mkr var utestående.

Under kvartalet återköpte Corem obligationer om totalt 1 036 mkr och emitterade nya obligationer om 1 200 mkr med förfall i maj 2026 respektive januari 2027.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den 30 juni 2024 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,7 procent (4,4).

För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 20 012 mkr (21 012), och räntetak för 1 791 mkr (1 682) vilket tillsammans motsvarade 68 procent av de räntebärande skulderna. Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 69 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade vid periodens utgång. Swaparnas räntenivåer låg i intervallet -0,4–3,7 procent medan takens räntenivåer låg i intervallet 2,5–4,5 procent. Den 30 juni 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 231 mkr (303).

Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till -207 mkr (136).

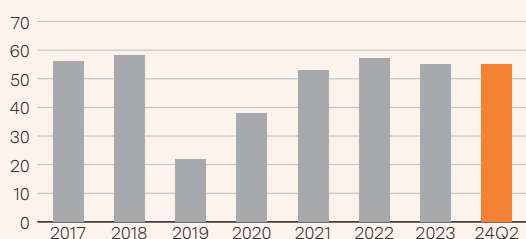
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets utgång till 2,3 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (2,0) under perioden och till 1,8 ggr (2,1) under de senaste fyra kvartalen.

LIKVIDA MEDEL

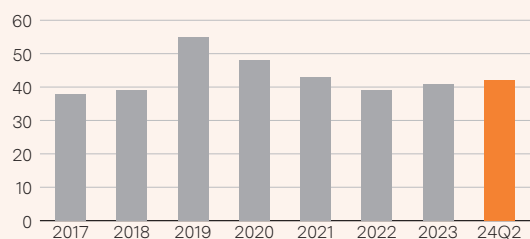
Den 30 juni 2024 uppgick likvida medel till 389 mkr (429). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 2 295 mkr varav 2 191 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även till att finansiera pågående projekt. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 31 714 mkr (33 106).

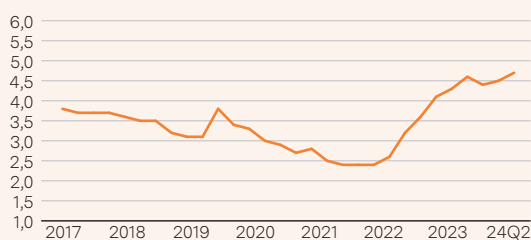
BELÅNINGSGRAD, %



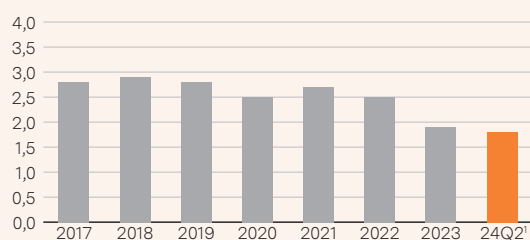
SOLIDITET, JUSTERAD, %



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹Rullande 12 månader

RATING

Corem Property Group har en rating hos Scope enligt kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 21 643 mkr (22 003) varav 1 300 mkr avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 13,24 kr (13,58) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (289,59) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (312,72) per preferensaktie. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 17,28 kr (17,57).

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

Hybridobligation

Corem har via dotterbolaget Corem Kelly en evig hybridobligation om 1 300 mkr som löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 8 procentenheters marginal.

Soliditet

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 42 procent (41) och soliditeten till 35 procent (34).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 310 mkr (359).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 407 mkr (4 476) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -961 mkr (-4 546).

AKTIEINNEHAV

Corems innehav i Klövern

Innehavet i Klövern värderades till 1 433 mkr (1 340) vid periodens slut. Innehavet klassificeras som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

RÄNTE OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt ¹	11 648	—	—	—	—
2024	3 000	4 431	4 281	1 634	150
2025	4 490	18 180	17 256	2 447	924
2026	—	6 056	4 835	1 250	1 221
2027	2 076	1 894	1 894	1 050	—
2028	1 574	711	711	—	—
Senare	9 374	3 185	3 185	—	—
Totalt	32 162	34 457	32 162	6 381	2 295

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 791 mkr av räntetak.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2024-06-30¹

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående Volym, mkr	Ränta, %
Grön Icke-säkerställd	jan-22	okt-24	Corem	1 634	3m Stibor + 2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	feb-21	feb-25	Kelly	2 247	3m Stibor + 3,25
Icke-säkerställd MTN 204	mar-21	sep-25	Kelly	200	3m Stibor + 3,50
Grön Icke-säkerställd	feb-24	maj-26	Corem	1 250	3m Stibor + 3,75
Grön Icke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	1 050	3m Stibor + 3,75
Totalt				6 381	

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

Aktier och ägare

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

Den 30 juni 2024 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 återköpte inga egna aktier under det andra kvartalet. Per den 30 juni 2024 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 35 691 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 347 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under första omvandlingsperioden 2024.



I fastigheten Majorna 219:7 i Göteborg tecknades under kvartalet ett femårigt avtal med Freemelt om cirka 1 500 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2024, samt ett sexårigt avtal med Kustbevakningen om cirka 3 500 kvm med inflyttning under andra kvartalet 2026.

AKTIEFAKTA, 30 JUN 2024

Börsvärde	14,5 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 992

Stamaktie serie A

Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	8,68 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	8,75 kr
ISIN	SE0010714287

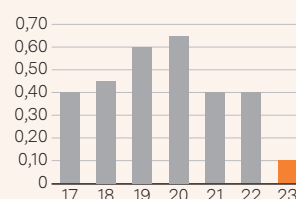
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	234,50 kr
ISIN	SE0015961594

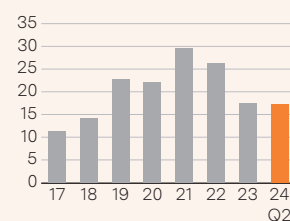
Preferensaktie

Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	235,00 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 2024

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferens- aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ¹	43 979	465 373	3 282	—	45,08	47,41
Gårdarike ¹	31 519	31 158	55	19	5,52	18,08
Handelsbanken fonder	—	85 979	121	—	7,57	4,49
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	38 738	—	—	3,41	2,02
State Street Bank & Trust Co	—	37 820	34	126	3,34	1,98
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	23 289	—	244	2,07	1,23
Swedbank Robur fonder	1 593	4 745	—	—	0,56	1,08
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,90	0,89
Avanza Pension	270	10 153	298	1 780	1,10	0,78
SEB Life International	1 106	2 599	35	19	0,33	0,72
AMF Tjänstepension AB	—	13 502	—	—	1,19	0,70
Prior & Nilsson	—	13 331	—	—	1,17	0,70
CBNY Norges Bank	—	13 190	53	—	1,16	0,69
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,52	0,62
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	—	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 363	227 498	3 548	10 227	22,13	18,00
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier ²	2 914	35 691	42	—	3,40	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	93 731	1 023 591	7 546	12 415	100,00	100,00

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Detta har justerats för i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

2) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, som är noterade på en marknadsplats, värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin medan innehavet i Klövern AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klövern AB värderas enligt diskonterade kassaflöden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon väsentlig påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2023.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras defi-

nitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

HÅLLBARHET

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

MEDARBETARE

Lokal förvaltning och drift i egen regi, för närhet till kund och god marknadskännedom, är en del av Corems strategi. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under perioden var 285 (309). Av de anställda var 47 procent (47) kvinnor.

RISKER

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat.

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

För mer information om identifierade risker, se Corems års- och hållbarhetsredovisning för 2023.

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 20 mkr (35). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Därutöver har Corem-koncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 5 mkr (8).

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av försäljning av förvaltningstjänster åt koncernens dotterbolag samt strategisk ledning och administration för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Nettoomsättningen uppgick till 256 mkr (272). Periodens resultat uppgick till 11 mkr (112). Räntebärande skulder uppgick till 7 104 mkr (5 943) vilka till stor del lånas vidare till andra koncernbolag.

UTDELNING

Under det första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,10 kronor per stamaktie av serie A och B, samt 5,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie, totalt 415 mkr, utbetalats.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 12 juli 2024
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Christina Tillman
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Magnus Ugglå
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
VD och styrelseledamot

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Intäkter	942	1 049	1 882	2 221	3 905	4 244
Fastighetskostnader	-297	-295	-659	-678	-1 343	-1 362
Driftsöverskott	645	754	1 223	1 543	2 562	2 882
Central administration	-41	-46	-84	-92	-171	-179
Finansnetto	-302	-354	-622	-741	-1 345	-1 464
Förvaltningsresultat	302	354	517	710	1 046	1 239
Resultat bostadsutveckling	-1	—	-1	—	-1	—
Resultatandelar i intresseföretag	0	-1 178	0	-1 075	-1	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	-1	-1 406	-485	-2 911	-6 050	-8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar	106	-30	107	63	131	87
Värdeförändringar derivat	-207	136	-72	-95	-977	-1 000
Nedskrivning goodwill	-30	-116	-151	-204	-536	-589
Resultat före skatt	169	-2 240	-85	-3 512	-6 388	-9 815
Skatt	-5	422	91	783	1 124	1 816
Periodens resultat	164	-1 818	6	-2 729	-5 264	-7 999
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	165	-1 817	6	-2 713	-5 251	-7 970
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	0	-16	-13	-29
Periodens resultat	164	-1 818	6	-2 729	-5 264	-7 999
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	0,02	-1,81	-0,25	-2,75	-5,38	-7,88
Genomsnittligt antal stamaktier A och B, tusental	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717

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

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Periodens resultat	164	-1 818	6	-2 729	-5 264	-7 999
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen						
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-31	372	211	373	-490	-328
Övrigt totalresultat efter skatt	-31	372	211	373	-490	-328
Periodens totalresultat	133	-1 446	217	-2 356	-5 754	-8 327
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	134	-1 445	217	-2 340	-5 740	-8 297
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	0	-16	-13	-29
Periodens totalresultat	133	-1 446	217	-2 356	-5 754	-8 327

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 633	2 170	1 785
Förvaltningsfastigheter	56 101	69 906	58 033
Nyttjanderättstillgångar	1 228	1 604	1 375
Andelar i intresseföretag	—	2 311	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 444	6	1 351
Derivat	354	1 218	562
Övriga anläggningstillgångar	129	160	144
Summa anläggningstillgångar	60 889	77 375	63 250
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	0	257	290
Övriga omsättningstillgångar	996	1 258	881
Likvida medel	389	555	429
Summa omsättningstillgångar	1 385	2 070	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR	62 274	79 445	64 850
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	21 643	28 039	22 003
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	27	14
Summa eget kapital	21 643	28 066	22 017
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 170	25 957	19 505
Leasingskulder	1 228	1 604	1 375
Uppskjuten skatteskuld	5 534	6 755	5 709
Derivat	123	22	259
Övriga skulder	40	41	41
Summa långfristiga skulder	22 095	34 379	26 889
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16 747	14 511	13 830
Övriga skulder	1 789	2 489	2 114
Summa kortfristiga skulder	18 536	17 000	15 944
Summa skulder	40 631	51 379	42 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 274	79 445	64 850

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	22 003	14	22 017
Periodens totalresultat	83	1	84
Hybridobligation	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Eget kapital 2024-03-31	22 057	0	22 057
Periodens totalresultat	133	—	133
Utdelning	-506	—	-506
Hybridobligation	-41	—	-41
Eget kapital 2024-06-30	21 643	0	21 643

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	645	754	1 223	1 543	2 562	2 882
Central administration	-41	-46	-84	-92	-171	-179
Avskrivningar mm	5	6	11	12	22	23
Erhållen ränta, utdelningar mm	2	5	3	8	29	34
Erlagd ränta mm	-281	-333	-590	-680	-1 261	-1 351
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-19	-20	-38	-38	-78	-78
Betald inkomstskatt	-1	-7	-1	-9	-5	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	310	359	524	744	1 098	1 318
Förändring omsättningsfastigheter	0	-23	-2	-50	-36	-84
Förändring av kortfristiga fordringar	-38	-1	-200	-113	177	264
Förändring av kortfristiga skulder	-75	-305	-51	-670	-161	-780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197	30	271	-89	1 078	718
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-365	-542	-645	-1 094	-1 544	-1 993
Avyttring av förvaltningsfastigheter	749	4 995	2 405	7 355	8 298	13 248
Avyttring av aktieinnehav	—	—	0	1 190	0	1 190
Förändring av andelar i intressebolag	0	—	0	—	1 383	1 383
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-4	—	-4	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	23	23	21	30	-5	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	407	4 476	1 777	7 481	8 128	13 832
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-208	-208	-415	-415	-830	-830
Hybridobligation, ränta	-41	-31	-81	-59	-160	-138
Upptagna lån	3 749	3 314	5 893	4 772	11 782	10 661
Amorterade lån	-4 461	-7 621	-7 494	-12 122	-20 161	-24 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-961	-4 546	-2 097	-7 824	-9 369	-15 096
Periodens kassaflöde	-357	-40	-49	-432	-163	-546
Likvida medel vid periodens början	744	587	429	979	555	979
Kursdifferens i likvida medel	2	8	9	8	-3	-4
Likvida medel vid periodens slut	389	555	389	555	389	429

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	256	272	537
Kostnad sålda tjänster	-172	-182	-358
Bruttoresultat	84	90	179
Central administration	-84	-90	-179
Rörelseresultat	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	164	247	-69
Ränteintäkter och liknande resultatposter	200	100	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	-353	-270	-497
Resultat efter finansiella poster	11	77	-274
Koncernbidrag, erhållna	—	—	-2
Resultat före skatt	11	77	-276
Skatt	—	35	—
Periodens resultat	11	112	-276

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	5	6
Maskiner och inventarier	4	7	5
Andelar i koncernföretag	21 456	22 686	21 456
Fordringar på koncernföretag	8 079	6 672	7 192
Uppskjuten skattefordran	—	35	—
Övriga kortfristiga fordringar	18	29	31
Kassa och bank	117	111	134
SUMMA TILLGÅNGAR	29 680	29 545	28 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21 364	22 247	21 859
Räntebärande skulder	7 104	6 295	5 943
Skulder till koncernföretag	537	—	393
Ej räntebärande skulder	675	1 003	629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 680	29 545	28 824

Nyckeltal

	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	56 101	69 906	56 101	69 906	58 033
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,4	5,9	5,4	5,8
Hysesvärde, mkr	4 342	4 662	4 342	4 662	4 322
Uthyrningsbar area, kvm	2 317 026	2 650 578	2 317 026	2 650 578	2 428 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	89	87
Ytmässig uthyrningsgrad, %	77	81	77	81	78
Överskottsgrad, %	68	72	65	69	68
Antal förvaltningsfastigheter, st	295	366	295	366	326
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,7	3,3	3,7	3,4
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	3,0	–24,9	0,1	–18,3	–29,9
Justerad soliditet, %	42	40	42	40	41
Soliditet, %	35	35	35	35	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	31 714	40 034	31 714	40 034	33 106
Belåningsgrad, %	55	55	55	55	55
Belåningsgrad fastigheter, %	45	44	45	44	43
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	4,7	4,3	4,7	4,3	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	2,4	2,3	2,4	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	3,3	1,9	3,3	2,2
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,15	0,21	0,22	0,42	0,65
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,02	–1,81	–0,25	–2,75	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	17,28	22,95	17,28	22,95	17,57
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,24	19,17	13,24	19,17	13,58
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	—	—	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	8,68	6,06	8,68	6,06	10,65
Aktiekurs per stamaktie B, kr	8,75	5,07	8,75	5,07	10,62
Aktiekurs per stamaktie D, kr	234,50	121,00	234,50	121,00	182,00
Aktiekurs per preferensaktie, kr	235,00	155,00	235,00	155,00	200,50
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717	1 078 717
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

Definitioner

I halvårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (<https://www.corem.se/investor-relations/definitioner/>). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital².

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie av serie A och B

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

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Nettouthyrning

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

Omsättningsfastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie av serie A och B

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

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, noterade aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låneomkostnader.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader¹ dividerat med finansiella kostnader¹.

Soliditet

Eget kapital² i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B

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

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

² Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari–september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

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

KONTAKTPERSONER:

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice vd, 010-482 76 50, eva.landen@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 juli 2024 klockan 08:00 CEST.



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

Fastigheter för framtiden.