



KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020

corem property
group

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI–DECEMBER 2020

- Intäkterna uppgick till 894 mkr (961). Minskningen jämfört med året före beror på avyttring av en fastighetsportfölj om 30 fastigheter i juli 2019. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat och uppgick vid årsskiftet till 93 procent (91).
- Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400), en ökning med 5 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 759 mkr (1 695).
- Värdeförändringar finansiella placeringar ökade resultatet under det fjärde kvartalet med 93 mkr (784) och uppgick för året till -1 042 mkr (1 089).
- Resultat efter skatt för fjärde kvartalet uppgick till 561 mkr (1 081) och för året till -108 mkr (3 114), motsvarande -0,52 kronor per stamaktie (8,35).
- Värdet på fastighetsportföljen ökade med 16 procent till 14 002 mkr (12 114), efter förvärv av tio fastigheter, investeringar om 741 mkr i ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fem fastigheter på icke-prioriterade orter.
- Värdet på finansiella placeringar i noterade aktier uppgick till 4 347 mkr (4 733).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 22,22 kr (22,74).
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie.

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Fem fastigheter tillträdades – fyra i södra Stockholm och en i Jönköping – och avtal tecknades om förvärv av en fastighet i Haninge i södra Stockholm.
- Grön obligation emitterades om 850 mkr, med löptid om 3,5 år och ränta om Stibor 3M +3,5 procent. Likviden användes till att förtidslösa en obligation med förfall 2021 om 850 mkr med en ränta om Stibor 3M +4,35 procent.
- Corems huvudägare M2 Asset Management förvärvade ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet att offentliggöra ett budpliktsbud. Budpliktsbudet offentliggjordes med ett bud på 18,60 kr per stamaktie A respektive B och 317,00 kr per preferensaktie. Acceptfristen löper till 24 februari 2021.
- Styrelseledamot Rutger Arnhult meddelade att han avser lämna Corems styrelse 25 mars 2021.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med totalt 550 mkr.
- Styrelsens oberoende budkommitté har rekommenderat aktieägarna att inte acceptera M2 Asset Managements bud. Baserat på en samlad bedömning anser de att villkoren för erbjudandet inte motsvarar Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

18 674

TILLGÅNGAR,
MKR

14 002

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

22,22

SUBSTANSVÄRDE
(NAV), KR PER
STAMAKTIE

420

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

38

BELÄNINGSGRAD,
PROCENT

**HÖJD
UTDELNING
0,65**

KR/STAMAKTIE

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec
Intäkter, mkr	894	961	234	212
Driftsöverskott, mkr	668	701	168	144
Förvaltningsresultat, mkr	420	400	85	87
Resultat efter skatt, mkr	-108	3 114	561	1 081
Resultat per stamaktie, kr	-0,52	8,35	1,58	2,92
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,22	22,74	22,22	22,74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	91
Överskottsgrad, %	75	73	72	68
Justerad soliditet, %	48	55	48	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	2,2	2,4
Belåningsgrad, %	38	22	38	22

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem skapar långsiktig hållbar värdeökning och tillväxt genom att förvärva, förvalta, förädla och investera i fastigheter, med tonvikt på fastigheter för citynära logistik.

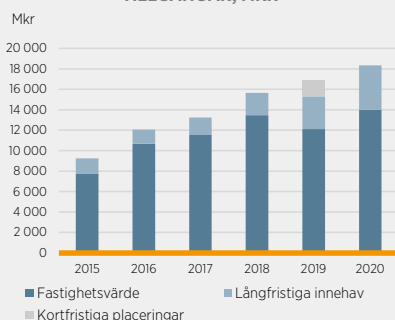
Corems fastighetsbestånd är koncentrerat till attraktiva logistikområden i stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt. Per den 31 december 2020 ägde Corem 167 fastigheter med 985 887 kvm uthyrbar area. En viktig del i vår strategi är förvaltning med egen personal, för bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

Fastighetsvärdet uppgick per den 31 december 2020 till 14 002 mkr. Därtill äger Corem aktier i utvalda börsnoterade fastighetsbolag – Klövern och Castellum – till ett värde av 4 347 mkr.



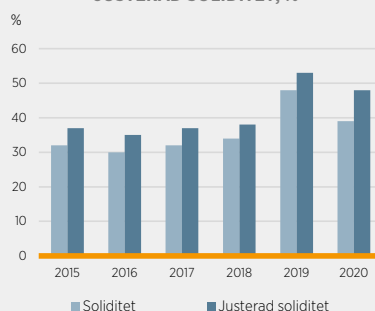
18 674

TILLGÅNGAR, MKR



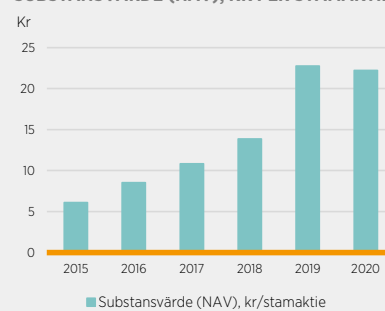
48

JUSTERAD SOLIDITET, %



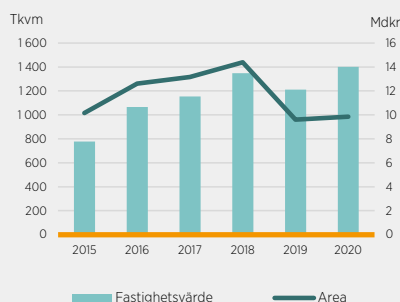
22,22

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



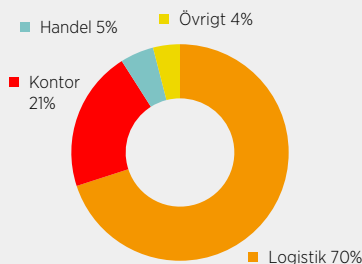
14 002

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



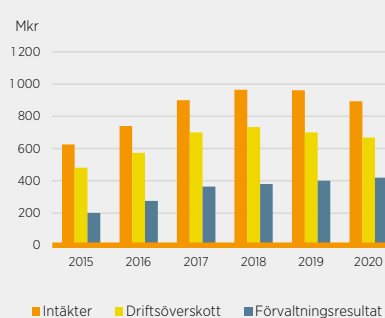
985 887

UTHYRBAR AREA, KVM



894

INTÄKTER, MKR



STARK TILLVÄXT OCH ÖKAD LÖNSAMHET

Vi lägger ett år med stark tillväxt bakom oss. Fastighetsvärdet har ökat med 16 procent genom projektutveckling, förvärv och värdeutveckling samtidigt som lönsamheten har stärkts. Vi har högre överskottsgrad och lägre genomsnittsränta samt en positiv nettouthyrning och den högsta uthyrningsgraden på elva år. Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och vårt kassaflöde från verksamheten är i nivå med 2019, trots att vi föregående år sålde fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot.

År 2020 är på grund av covid-19 ett år som inget annat. I backspegeln kan vi dock konstatera att våra hyresgäster har klarat av utmaningarna som pandemin har medfört väl. Våra väl inarbetade strategier med tonvikt på kundnära förvaltning, värdehöjande fastighetsutveckling och strategiska förvärv av fastigheter för citylogistik har visat sig vara uthålliga, värdeskapande och rätt i tiden – även i dessa tider med stor osäkerhet.

Vårt uthyrningsarbete är nyckeln till framtida lönsamhet och vi har under året haft positiv nettouthyrning. Städer behöver bra citylogistik för att växa och Corems fastigheter är viktiga länkar i den kedja som försörjer städerna med varor och tjänster.

Med en stark finansiell ställning skapar vi stabilitet och uthållighet och kan driva utvecklingsprojekt och förvärv. Vi har under året fokuserat på att sänka våra räntekostnader. Vår genomsnittliga ränta har genom aktivt arbete minskat och är nu 2,7 procent, jämfört med 3,4 procent för ett år sedan.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 38 procent och den justerade soliditeten till 48 procent.

Vi fortsätter att växa både genom förvärv och projekt. Under året har vi förvärvat tio fastigheter, varav nio i Stockholmsregionen. Samtliga förvärv är fastigheter i goda kommunikationslägen i stadsnära lägen. Projektutveckling har en central roll i vår affärsmodell och har blivit en allt viktigare del av vår verksamhet de senaste åren. Under 2020 färdigställde vi tre stora projekt om drygt 25 000 kvm i

Borås och Jönköping. Totalt har vi under året investerat 741 mkr i vårt bestånd. Tre stora projekt med total investeringsvolym om 682 mkr pågår. Dessa kommer att färdigställas under 2021.

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med låga långräntor attraherar både inhemska och internationella investerare. Med en hög och ökande efterfrågan ser vi också stigande fastighetsvärden. Avkastningskraven har under året varit rekordlåga. Corems genomsnittliga vägda avkastningskrav har sänkts till 5,5 procent.

Corem äger sedan 2008 aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern. Under 2019 investerade vi – främst som likviditetsreserv efter försäljning av en stor fastighetsportfölj – även i andra noterade fastighetsbolag, bland andra Castellum.

Under 2020 har de kortfristiga innehaven avyttrats, medan innehavet i Castellum har klassificerats som långfristigt. Det innebär att Corem nu har långfristiga innehav i två noterade fastighetsbolag för vilka vi kan använda vår gedigna fastighetskompetens till att vara en aktiv ägare och ta plats i valberedning eller styrelse. Innehaven i Klövern och Castellum hade ett marknadsvärde vid utgången av 2020 om totalt 4 347 mkr. Då börskurserna varit volatila under året till följd av pandemin påverkar värdeförändringar på finansiella placeringar resultatet för 2020 med totalt -1 042 mkr.

Vi har under året intensifierat hållbarhetsarbetet och fastlagt nya mål på området. 2020 förde med sig stora utmaningar och ändrade prioriteringar med bland annat ökat fokus på att förebygga smittspridning och etablera rutiner, digitala verktyg och ledarskap för distansarbete. Men vi har också oförtrutet jobbat på med investeringar i ren energi och energieffektivisering. Att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter är ett av våra mest centrala hållbarhetsmål. Vi har också tagit fram ett ramverk för gröna obligationer som till stor del fokuserar på energieffektivisering. Under



året har vi också emitterat vår första gröna obligation.

I november 2020 köpte M2 Asset Management ytterligare aktier i Corem, vilket utlöste krav på budpliktsbud, det vill säga ett erbjudande från M2 om att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget. Detta bud offentliggjordes i december 2020 och erbjudandet löper till den 24 februari 2021. Den oberoende budkommittén rekommenderar övriga ägare att inte acceptera M2:s bud.

Covid-19-pandemin fortsätter att skapa oro i näringsliv och samhälle men vi påminns om att det framför oss, på andra sidan den nuvarande krisen, finns en normalitet att återvända till.

Vår strategi är bevisat framgångsrik, vår organisation är effektiv och samhällstrenderna talar till vår fördel. Hållbar stadsutveckling och ändrade konsumtionsmönster med mer e-handel kräver smart citylogistik – och i den utvecklingen spelar fastigheter som våra en nyckelroll. Att skapa utrymme för kundernas affär är vår främsta drivkraft.

Eva Landén, VD

Stockholm 12 februari 2021



Fastigheter i attraktiva logistiklägen i Malmö. Som Sveriges tredje största stad med närhet till kontinenten är Malmö en tillväxtort och ett naturligt logistiknav. I Fosie/Elisedal, ett av Malmöns mest eftertraktade verksamhetsområden, äger Corem 16 fastigheter med sammanlagt 72 000 kvm lager- och logistikyta.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

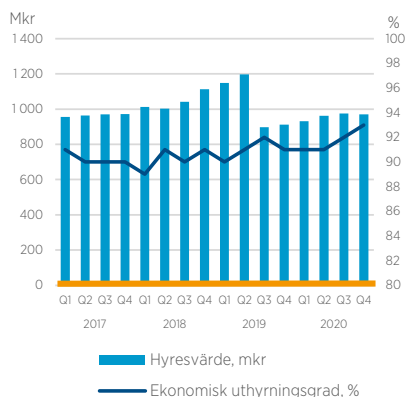
KONCERNEN

Mkr	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec
Intäkter	894	961	234	212
Fastighetskostnader	-226	-260	-66	-68
Driftsöverskott	668	701	168	144
Central administration	-39	-39	-10	-9
Finansnetto	-209	-262	-73	-48
Förvaltningsresultat	420	400	85	87
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	148	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	17	0	17	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	742	1 695	456	233
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 042	1 089	93	784
Värdeförändringar derivat	-31	-17	28	89
Resultat före skatt	106	3 315	679	1 193
Skatt	Not 2	-214	-201	-118
Periodens resultat	-108	3 114	561	1 081
Övrigt totalresultat				
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	-11	-8	-13	-5
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-119	3 106	548	1 076
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹	-0,52	8,35	1,58	2,92
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	343 429 054	364 269 505	343 194 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

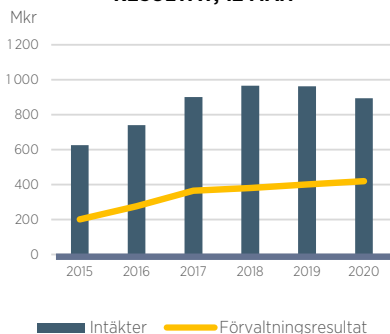
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

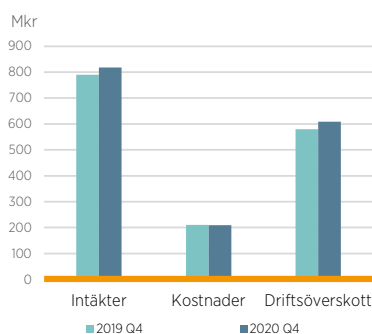
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT, 12 MÅN



INTÄKTER, KOSTNADER & DRIFTSÖVERSKOTT, JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 92 procent av de totala intäkterna och 91 procent av det totala driftsöverskottet.

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid årets respektive föregående års utgång.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701) och överskottsgraden till 75 procent (73).

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400), vilket motsvarar en ökning med 5 procent.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 894 mkr (961) för året. Intäkterna har minskat till följd av beståndsförändringar under 2019 – då totalt 31 fastigheter avyttrades – men ökat i kvarvarande bestånd till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.

Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2).

Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat under året och uppgick vid årsskiftet till 93 procent.

Effekterna av covid-19-pandemin på intäkterna har varit begränsade och lämnade hyresrabatter kopplade till denna uppgår till 3 mkr. Se vidare sidan 17.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för året uppgick till 226 mkr (260), en minskning som främst härrör från beståndsförändringar under 2019.

I jämförbart bestånd var kostnaderna i stort sett oförändrade jämfört med föregående år.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (39) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -209 mkr (-262). Finansiella intäkter uppgick till 84 mkr (34) och består av utdelning från aktieinnehav.

Finansiella kostnader uppgick till 293 mkr (296), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 15 mkr (13). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,7 procent, jämfört med 3,4 procent den 31 december 2019. Det motsvarar en sänkning med 0,7 procentenheter. För ytterligare information se sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 759 mkr (1 695), där realiserade värdeförändringar uppgår till 742 mkr och realiserade uppgår till 17 mkr. Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav, nyuthyrningar samt omförhandlingar. För ytterligare information se sidan 9.

FINANSIELLA PLACERINGAR

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -1 042 mkr (1 089). Av värdeförändringarna var -166 mkr (30) realiserade värdeförändringar. I det fjärde kvartalet uppgick värdeförändringar på finansiella placeringar till 93 mkr (784). För ytterligare information se sidorna 13 och 14.

DERIVAT

Värdeförändringar på derivat uppgick till -31 mkr (-17). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

SKATT

Uppskjuten skatt för året uppgår till -207 mkr (-193) samt aktuell skatt till -7 mkr (-8). För ytterligare information se sidan 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till -11 mkr (-8). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförligt till Corems två fastigheter i Danmark.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2020	2019
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	14 002	12 114
Nyttjanderättstillgångar	218	209
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 347	3 191
Övriga anläggningstillgångar	7	5
Summa anläggningstillgångar	18 574	15 519
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	85	62
Kortfristiga placeringar	-	1 542
Likvida medel	15	8
Summa omsättningstillgångar	100	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR	18 674	17 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 277	8 172
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	5 510	5 264
Långfristiga leasingskulder	218	209
Uppskjuten skatteskuld	800	592
Derivat	455	424
Övriga långfristiga skulder	7	7
Summa långfristiga skulder	6 990	6 496
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	4 086	2 091
Övriga kortfristiga skulder	321	372
Summa kortfristiga skulder	4 407	2 463
Summa skulder	11 397	8 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 674	17 131

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	8 172	5 302
Periodens totalresultat	-119	3 106
Utdelning till stamaktieägare ¹	-206	-164
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-72
Återköp av egna aktier	-498	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 277	8 172

¹ Varav 0,60 kr per aktie 2020 och 0,45 kr per aktie 2019.

² Därav utbetalades 18 mkr per kvartal med början i juli 2019, samt med början i juli 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2020 av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 985 887 kvm.

Verksamheten är indelad i fyra geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland.

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid årets respektive föregående års utgång.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 14 002 mkr (12 114) per den 31 december 2020.

För året uppgick värdeförändring fastigheter till 759 mkr (1 695), varav realiserade värdeförändringar uppgår till 742 mkr och realiserade uppgår till 17 mkr. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav, nyuthyrningar samt omförhandlingar.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,5 procent (5,8).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det fjärde kvartalet har fastigheter motsvarande 32 procent av det

samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Bolaget har under året anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut. För de danska fastigheterna har CBRE A/S anlitats. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingen. Se Corems Årsredovisning 2019 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under året förvärvat och tillträtt tio fastigheter och avyttrat fem. Se även tabell nedan.

FÖRSTA KVARTALET

Förvärv av fastigheten Ångmaskinen 5 i Länna i Stockholm med en uthyrbar area om 2 623 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr.

TREJDE KVARTALET

Förvärv av fyra fastigheter i Stockholm:

- Jordbromalm 6:59 i Haninge om 3 272 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 54 mkr.
- Fabrikören 6 i Älvsjö om 1 594 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 28 mkr.

- Anoden 2 och 5 i Flemingsberg om 8 300 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 133 mkr.

Fastigheterna Bulten 2 i Avesta, Norsen 12 i Hedemora samt Strömmen 1 och 4 i Fagersta avyttrades för 42 mkr, i syfte att renodla beståndet genom att lämna icke prioriterade orter.

FJÄRDE KVARTALET

Tillträde av fastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping med 10 583 kvm uthyrbar yta, som förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr.

Förvärv av fyra fastigheter i Region Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 90 mkr: Koborg 2 och Skyttbrink 36 i Botkyrka samt Jordbromalm 4:5 i Haninge och Slipskivan 9 i Huddinge.

Avtal tecknades om förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:20 i Albyberg i Haninge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 132 mkr. Tillträde planeras till februari 2021.

Avyttring av Hexagonen 1 i Lund för 17 mkr.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020			2019
	Antal	Kvm	Mkr	
Totalt årets början	162	959 495	12 114	13 479
Förvärv	10	30 617	478	350
Ny-, till- och ombyggnation	–	5 600	741	506
Avyttringar	–5	–9 825	–60	–3 920
Värdeförändringar, realiserade	–	–	742	1 695
Valutaomräkningar	–	–	–13	4
Totalt periodens utgång	167	985 887	14 002	12 114



FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI–31 DECEMBER 2020

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Ångmaskinen 5	Stockholm	Haninge	Logistik	2 623
Q3	Anoden 2, 5	Stockholm	Huddinge	Logistik	8 300
Q3	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Logistik	3 272
Q3	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Logistik	1 594
Q3	Bulten 2	Avesta	Avesta	Logistik	–3 853
Q3	Norsen 12	Hedemora	Hedemora	Logistik	–3 043
Q3	Strömmen 1, 4	Fagersta	Fagersta	Logistik	–2 011
Q4	Hedenstorp 2:41	Jönköping	Jönköping	Logistik	10 583
Q4	Jordbromalm 4:5	Stockholm	Haninge	Logistik	925
Q4	Koborg 2	Stockholm	Botkyrka	Logistik	1 548
Q4	Slipskivan 9	Stockholm	Huddinge	Logistik	912
Q4	Skyttbrink 36	Stockholm	Botkyrka	Logistik	860
Q4	Hexagonen 1	Lund	Lund	Övrigt	–918
Netto kvm, fastighetstransaktioner					20 792

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden 1 januari till och med 31 december 2020 investerat 741 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler.

För vidare information om fastighetsutveckling, se Corems Årsredovisning 2019.

PÅGÅENDE PROJEKT

Veddesta 2:79, Järfälla

Nybyggnadsprojekt av en miljöprofilerad, modern lagerbyggnad i tre plan om totalt 16 900 kvm.

En tidigare höglagerbyggnad har rivits och i stället uppförs en ny, modern, lagerbyggnad i tre plan om 16 170 kvm. En befintlig kontorsbyggnad om 760 kvm renoveras till nytt huvudkontor för MTAB, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Inflyttning sker i andra kvartalet 2021.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, som färdigställt kommer att omfatta 22 500 kvm. Din Bil, K-Rauta, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth har tecknat hyresavtal.

Den första byggnaden, som omfattar cirka 6 000 kvm, är färdigställd, och Din Bil flyttade in i lokalerna i september. Byggnad nummer två är i slutfas och hyresgäster beräknas börja flytta in den 1 mars 2021.

Kappelgårde, Hundigevej 85-87, Greve, Köpenhamn, Danmark

Om- och tillbyggnad för hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag. Projektet ökar den uthyrbara ytan med drygt 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm. GSV har tecknat ett 15-årigt hyresavtal som även omfattar markytor om cirka 90 000 kvm. Projektet ska vara färdigställt andra kvartalet 2021.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Skraven 3, Borås, Pro Stop Borås

Nybyggnation av Pro Stop Borås, ett handelsområde för yrkesbutiker, som färdigställt kommer omfatta 20 000 kvm.

Byggnationen sker i etapper och per årsskiftet var 15 000 kvm färdigställt med inflyttade hyresgäster. Granngården, som hyr 1 900 kvm butik och lager samt 550 kvm utesäljyta, flyttade in i mars; Högbergs Rör, som hyr 1 150 kvm, flyttade in i sina nya lokaler i juni och Würth, som hyr 475 kvm, flyttade in i september.

Ettapp 3B om cirka 4 000 kvm är nu under planering och projektet kommer att starta när hyresavtal har undertecknats. I ettapp 4 har hyresavtal tecknats med en biltvätt och projektet startar under första kvartalet 2021.

Skraven 3, Borås, Sandlid Business Park

Hyresgästanpassning av kontor för ICA Bank & Försäkring om 6 700 kvm samt för den befintliga hyresgästen Ericsson. ICA flyttade in i sina nya lokaler i juli. Den tidigare single-tenant fastigheten är nu en multi-tenant-fastighet under namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36, Jönköping

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för befintliga hyresgästen BUBS Godis. BUBS har tecknat ett 20-årigt avtal och projektet färdigställdes under tredje kvartalet 2020.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

PÅGÅENDE PROJEKT

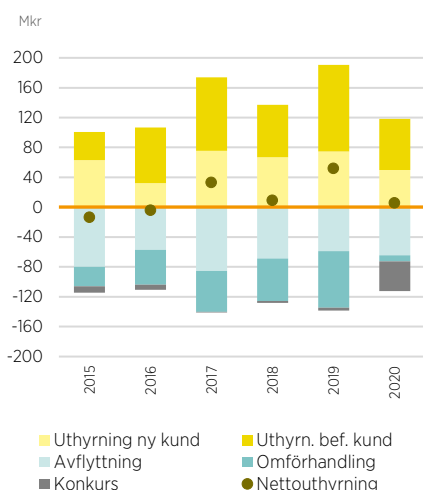
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB, Järfälla	Q2 2021	16 900	171	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	345	375
Syd, Kappelgårde	Om- och nybyggnation för GSV, Danmark	Q2 2021	13 400	32	88
Summa pågående projekt			52 800	548	682



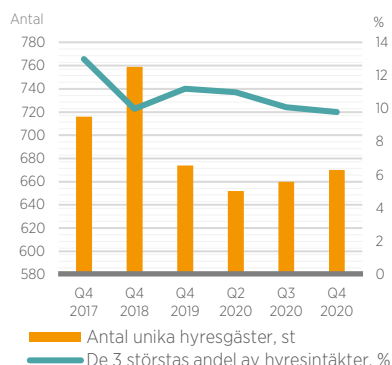
BUBS växer med

Corem. I Region Småland har Corem under 2020 färdigställt ny- och ombyggnation för hyresgästen BUBS godis i fastigheten Flahult 21:36 i Jönköping.

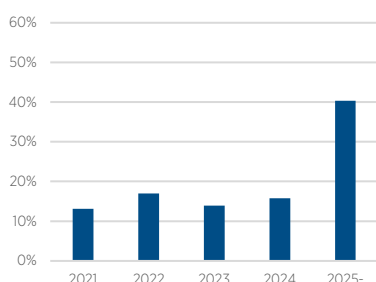
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Kontrakterad hyra den 31 december 2020 uppgick till 906 mkr på årsbasis (830) och hyresvärdet bedömdes uppgå till 970 mkr (912).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 670 unika hyresgäster i olika branscher och med olika typer av ägare. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktstid uppgår till 4,4 år (4,0). Av kontrakterad hyra förfaller 40 procent 2025 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat under året med 2 procentenheter och uppgick per 31 december 2020 till 93 procent (91).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen är positiv och summerade till 6 mkr (52) för året. Uthyrningar och omförhandlingar under året uppgick till 118 mkr, där 42 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

STÖRRE UTHYRNINGAR OCH OMFÖRHANDLINGAR

Ett antal större uthyrningar samt omförhandlingar har skett under året. Några av de större listas nedan.

FÖRSTA KVARTALET

- MatHem tecknade avtal om 5 000 kvm i Veddesta 2:63 i Järfälla. Lokalerna anpassades och MatHem flyttade in efter rekordsnabb ombyggnad.
- Coop.se utökade med 4 100 kvm till 9 100 kvm i fastigheten Måseskär 5, Malmö.

ANDRA KVARTALET

- Frakttjänstföretaget Instabox tecknade avtal om 2 400 kvm i fastigheten Öskaret 16 i Jönköping.
- Sun-Com Logistics utökade sin yta i Corems bestånd när de flyttade in på ytor om 6 700 kvm i Jordbromalm 5:2 och 5:3 i Haninge.

TREDJE KVARTALET

- Den befintliga hyresgästen maskinuthyrningsföretaget GSV förlängde sitt avtal i fastigheten Kappelgårde, Greve i Köpenhamn. De utökar till 13 400 kvm byggnad och 90 000 kvm mark. Om- och tillbyggnad som beräknas färdigställas andra kvartalet 2021 pågår.

FJÄRDE KVARTALET

- Läkemedelsdistributören Tamro tecknade nytt avtal om 4 300 kvm lager- och logistikyta i Region Väst, i anslutning till ytor som de hyrde sedan tidigare.
- Trafiksäkerhetsföretaget Ramudden, som hyr av Corem i andra fastigheter sedan tidigare, tecknade nytt avtal om 1 500 kvm lager och kontor samt 5 000 kvm utomhusyta i Neongasen 2 i Borås.
- Logistikonsultföretaget Logic Consulting tecknade avtal om att hyra 4 300 kvm lager i Kärra 91:1 i Göteborg.
- Yrkesakademien tecknade avtal om drygt 2 000 kvm i Flahult 21:14 i Jönköping.
- Ett kyllager om cirka 1 700 kvm i Måseskär 5 i Malmö hyrdes ut på korttidsavtal till Gordon Delivery.

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Den världsomspännande kris som uppstått till följd av rådande pandemi har bidragit till osäkerhet, avvaktan och stor volatilitet på globala finansmarknader under 2020. När investerare söker stabilitet leder det till efterfrågan på tillgångar inom lågrisksegment som trots krisen har stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter, såsom lager- och logistikfastigheter i goda kommunikationslägen.

Den totala ackumulerade transaktionsvolymen för helåret uppgick till 188 mdkr, vilket är en nedgång jämfört med föregående år (-15 procent). Samtidigt är det ett mycket bra år sett till genomsnittlig volym det senaste decenniet.

Trots ett turbulent år har den svenska fastighetsmarknaden visat sig stark. Segmentet lager- och logistikfastigheter har undvikit större effekter av pandemin, tack

vare tillväxten inom e-handeln, fortsatt hög efterfrågan på effektiva lokaler i stadsnära lägen samt generellt låg vakansgrad och relativt långa hyreskontraktstider.

Lager- och logistikfastigheter stod för 18 procent av transaktionsvolymen, motsvarande omkring 34 mdkr, vilket är en större andel än rekordåret 2019 (33 mdkr). Efter bostäder, stod segmentet för den största transaktionsvolymen och trenden ser ut att hålla i sig. Priserna på moderna tillgångar i attraktiva lägen är på rekordnivå – med prime yield på 4,25 procent – och priserna fortsätter att stiga.

Corem tror på fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden inom segmentet lager och logistik, starkt investerarintresse från både inhemska och internationella aktörer samt ytterligare yield-kompression.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

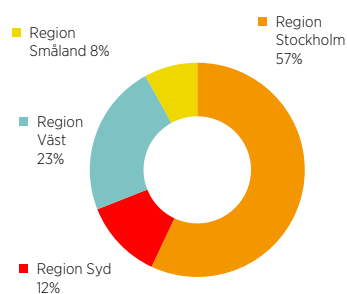
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr avvecklades 2019 då huvudparten av beståndet avyttrades den 5 juli 2019. Ett fåtal av regionens mindre fastigheter ingick inte i denna transaktion, och dessa inkluderas, från och med den 30 september 2019, i Region Stockholm i segmentstabellerna nedan. Tidigare års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Under tredje kvartalet 2020 avyttrades alla utom en av de kvarvarande fastigheterna från den tidigare Region Mälardalen/Norr. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Fördelning per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	515	484	-147	-150	368	334	71	69	600	-33
Syd	126	164	-29	-41	97	123	77	75	42	-1 177
Väst	187	174	-37	-36	150	138	80	79	339	246
Småland	66	91	-13	-22	53	69	80	76	178	-811
Mälardalen/Norr	-	48	-	-11	-	37	-	77	-	-1 289
Totalt	894	961	-226	-260	668	701	75	73	1 159	-3 064

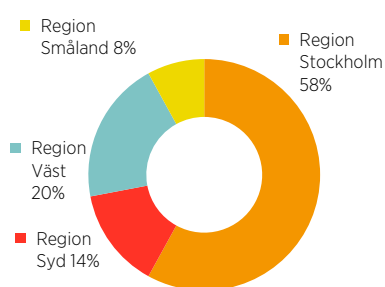
Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	94	89	7 903	6 925	564	532	94	91	38 382	58 449
Syd	25	26	1 650	1 514	134	133	95	92	14 224	21 093
Väst	26	26	3 271	2 776	196	179	91	92	24 005	26 217
Småland	22	21	1 178	899	76	68	92	88	10 534	13 172
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	167	162	14 002	12 114	970	912	93	91	87 145	118 931

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	457 556	452 651	300 448	291 715	123 044	122 180	18 247	21 481	15 817	17 275
Syd	193 079	194 072	153 643	153 983	26 359	26 624	5 840	5 840	7 237	7 625
Väst	236 954	228 556	164 271	175 812	43 573	36 260	24 025	13 072	5 085	3 412
Småland	98 298	84 216	69 874	57 564	17 051	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	985 887	959 495	688 236	679 074	210 027	200 343	52 051	44 332	35 573	35 746
Andel, %			70	71	21	21	5	4	4	4

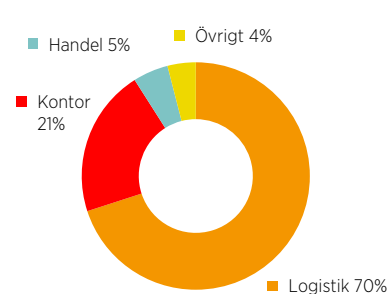
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL PER REGION



HYRESVÄRDE, ANDEL PER REGION



AREA, ANDEL PER LOKALTYP



LÅNGFRISTIGA AKTIEINNEHAV

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag, Klövern och Castellum. I dessa bolag har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolagen. Castellum har omklassificerats till långfristigt innehav under tredje kvartalet 2020 efter att Corem tagit plats i valberedningen.

Under kvartal fyra 2020 har Corem deltagit i Klövers nyemission och förvärvat A- och B-aktier för cirka 347 mkr.

KLÖVERN

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern AB, ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutveckling i tillväxtregioner, med visionen att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Klövern är börsnoterat på NASDAQ Large Cap och har rating BBB- från Scope.

Enligt Klövers senaste publicerade delårsrapport per 30 september 2020 uppgick fastighetsvärdet i Klövers bestånd till 56,6 mdkr och hyresvärdet till 3,8 mdkr. Den justerade soliditeten uppgick till 40,2 procent.

Klövern har skrivit under FN:s Global Compact och har ambitiösa hållbarhetsmål inom bland annat miljö. Senast 2022 ska all energi som används i bolagets byggnader komma från förnybara källor och minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning som är lägre än 100

kWh/kvm år, ett mål som uppnåddes redan 2019.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 31 december 2020 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B. Det motsvarar 14,6 procent av rösterna och 15,2 procent av kapitalet i bolaget baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde för A- respektive B-aktierna i Klövern uppgår till 4,82 kronor per aktie. Börskursen per den sista december 2020 uppgick för A-aktien till 15,55 kr och för B-aktien till 15,54 kr.

Per 31 december 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 698 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2019. Värdeförändringarna uppgick för året till -840 mkr och för kvartalet till 54 mkr, och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.



I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019. Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på NASDAQ Large Cap.

Castellum äger kontors- och logistikfastigheter i svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors och är det enda nordiska fastighets- och byggbolaget som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellum har undertecknat Global Compact och har bland annat som mål att vara helt klimatneutrala till 2030. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBT).

Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 103 mdkr per 31 december 2020 och hyresvärdet var 6,5 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 44 procent. Bolaget har en Baa2-rating från Moodys.

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 31 december 2020 till 7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,9 procent av rösterna och 2,9 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier.

Anskaffningsvärde på aktierna uppgår till 190,63 kronor per aktie och börskursen per den sista december 2020 uppgick till 208,70 kr per aktie.

Per 31 december 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 1 649 mkr. Värdeförändringarna uppgick för året till 86 mkr (-) och för kvartalet till 37 mkr, och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten finansiella placeringar.



Fortsatt expansion i Region Stockholm. Under fjärde kvartalet 2020 tecknade Corem avtal om förvärv av en modern industrifastighet med i huvudsak lager- och produktionsytor i expansiva Albyberg i Haninge kommun. Fastigheten Kalvsvik 16:20 har en uthyrningsbar area om 6 224 kvm och ligger intill riksväg 73. Tillträde är planerat till första kvartalet 2021.

FINANSIERING

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid årets respektive föregående års utgång.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 620 mkr (7 375) den 31 december 2020. Upplåningskostnader uppgick till 24 mkr (20), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 596 mkr (7 355).

Av de räntebärande skulderna har 67 procent fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 10 procent har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 45 procent (38).

OBLIGATIONSBLÅN

Corem hade på balansdagen två noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr. Båda emitterades 2020 och refinansierade obligationer med förfall 2020 och 2021. I februari emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om 3 år och ränta Stibor 3 M + 2,50 procent utan räntegolv. Obligationslånet utökades med ytterligare 250 mkr med en ränta om Stibor 3 M + 2,25 procent. Likviden användes bland annat till

att refinansiera ett obligationslån om 500 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,25 procent med räntegolv.

Under fjärde kvartalet emitterade Corem sin första gröna obligation, ett icke-säkerställt obligationslån om 850 mkr med en löptid om 3,5 år och ränta Stibor 3 M + 3,50 procent utan räntegolv. Likviden användes till att förtidslösa en obligation om 850 mkr som löpte med ränta på Stibor 3 M + 4,35 procent med förfall under kvartal 1, 2021.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid årets utgång till 1,9 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 38 procent (22).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen har sänkts under året och uppgick på balansdagen till 2,7 procent jämfört med 3,4 procent den 31 december 2019, inklusive derivatinstrument.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Under året har tre ränteswappar om 1 300 mkr förlängts.

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 53 procent (71) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,2 år. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet

i räntederivatportföljen till -455 mkr (-424). Värdeförändring på derivaten uppgick för året till -31 mkr (-17).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter, vilket motsvarar 67 mkr i årliga räntekostnader. Effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetak.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,7 år med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 7 277 mkr (8 172), vilket motsvarar 18,56 kronor (19,95) per stamaktie, 251,67 kronor (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 22,22 kronor (22,74) per stamaktie.

Corems återköpta aktier per den 31 december 2020 uppgår totalt till 2 913 825 stamaktier serie A samt 29 630 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

Per den 31 december 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (55) och soliditeten till 39 procent (48). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 8.

KASSAFLÖDE

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

Utdelning från aktieinnehaven uppgick till 84 mkr (64).

Årets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 016 mkr (3 064) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 653 mkr (-3 537).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Kortfristiga placeringar uppgick vid utgången av 2020 till 0 mkr (1 542). Under året har aktier i Castellum klassificerats om till långfristiga placering och övriga aktier har avyttrats.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid årets slut uppgick till 15 mkr (8). Därutöver fanns outnyttjade krediter om 567 mkr (993).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 258 mkr jämfört med 2 629 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

GRÖNT RAMVERK

Corem tog under 2020 fram ett grönt ramverk för obligationer. Ramverket är reviderat av Cicero med betyg "Medium green". Det omfattar främst Green Building certifierade fastigheter, energiklass A och B, men även andra certifieringar samt investeringar i energibesparingar. Se vidare: www.corem.se/sv/hallbarhet/ramverk-for-gron-finansiering/

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2021	6 990	2,8	73	4 036	42
2022	100	0,3	1	2 398	25
2023	121	3,0	1	1 681	18
2024	35	2,4	1	884	9
2025	490	1,7	5	509	5
>2025	1 884	2,7	19	112	1
Totalt	9 620	2,7	100	9 620	100

OBLIGATIONSBLÅN

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta, %
2023 feb	1 250	STIBOR 3M+2,5
2024 april (grön obligation)	850	STIBOR 3M+3,5
Totalt	2 100	

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Räntebärande skulder	9 620	7 375
Räntebärande tillgångar	0	-5
Långfristiga aktieinnehav	-4 347	-3 191
Kortfristiga placeringar	0	-1 542
Likvida medel	-15	-8
Räntebärande nettoskuld	5 258	2 629

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	668	701	168	144
Central administration	-39	-39	-10	-9
Avskrivningar	1	1	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	84	64	3	18
Erlagd ränta mm	-262	-275	-64	-59
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-13	-13	-3	-3
Betald inkomstskatt	-7	-7	-3	-7
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	432	432	91	85
Förändring av kortfristiga fordringar	-24	-13	-25	-17
Förändring av kortfristiga skulder	-38	48	-40	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	467	26	136
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-741	-506	-207	-229
Förvärv av fastigheter	-478	-350	-226	-204
Avyttring av fastigheter	60	3 920	18	6
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	-854	-	-348	-4
Förändring övriga anläggningstillgångar	-3	0	-3	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 016	3 064	-766	-431
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-278	-236	-18	-18
Återköp egna aktier	-498	-	-	-
Kortfristiga placeringar	197	-1 372	171	-961
Upptagna lån	4 079	2 741	859	1 256
Amorterade lån	-1 847	-4 670	-269	-329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 653	-3 537	743	-52
Periodens kassaflöde	7	-6	3	-347
Likvida medel vid periodens början	8	14	12	355
Likvida medel vid periodens slut	15	8	15	8

MODERBOLAGET

Corems moderbolag hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 791 mkr (1 118) för året. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfaktureringsuppdrag till 89 mkr (96). Ränteintäkter och liknade resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 980 mkr (1 025).

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

Moderbolagets tillgångar uppgick till 5 924 mkr (4 493). Likvida medel uppgick till 21 mkr (8). Eget kapital uppgick till 2 769 mkr (2 754).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	89	96
Kostnad sålda tjänster	-52	-67
Bruttoresultat	37	29
Central administration	-39	-39
Rörelseresultat	-2	-10
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 123	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	-290	-85
Resultat före skatt	804	1 125
Skatt	-13	-7
Periodens resultat	791	1 118

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	-
Maskiner och inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	432	333
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 346	492
Fordringar på koncernföretag	3 106	2 469
Uppskjuten skattefordran	10	21
Övriga kortfristiga fordringar	5	7
Kortfristiga placeringar	-	1 162
Kassa och bank	21	8
SUMMA TILLGÅNGAR	5 924	4 493
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 769	2 754
Räntebärande skulder	3 085	1 673
Ej räntebärande skulder	70	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 924	4 493

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 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 Klövern och Castellum där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under året. Finansiella tillgångar värderade till verkligt

värde värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull

kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

Definitionen av justerad soliditet har ändrats under året för att ta hänsyn till återköpta egna aktier.

NOT 2 SKATT

Lagändring har skett från 1 januari 2019 i inkomstskattelagen gällande beskattningsregler för företag. De begränsar bland annat avdragsrätten för räntesavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Det påverkar även utnyttjandet av underskottsavdrag.

Corem påverkas av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag då räntekostnaderna ej ger fullt avdrag. Dock kan vissa mindre skattemässiga inläsningar uppstå i enskilda dotterbolag.

Genom skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form som avyttring sker.

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av orealiserade värdeförändringar från

finansiella placeringar samt skattefria bolagsförsäljningar med mera.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 178 mkr (1 117). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 243 mkr (230).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 800 mkr (592).

SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2020

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-7	-8	-41	-43	-48	-51
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-154	-50	-154	-50
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	48	-32	48	-32
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-71	-68	-71	-68
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	11	-	11	-
Totalt	-7	-8	-207	-193	-214	-201

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Den ekonomiska utvecklingen har präglats av covid-19-pandemin under hela 2020, med störst nedgång under andra kvartalet. Den globala tillväxten har mattats av och återhämtningen bedöms bli volatil då en andra och tredje våg av pandemin pågår runtom i världen. Trots att vaccination påbörjats kvarstår osäkerheten. Sveriges ekonomi har klarat sig förhållandevis bra i ett globalt perspektiv. Efter ett stort BNP-tapp under våren och sommaren skedde återhämtning under andra halvåret. SCB:s preliminära utfall i början av februari 2021 visar att BNP ser ut att ha minskat med 2,8 procent under 2020 jämfört med 2019. Riksbanken behåller reporäntan på 0 procent och signalerar oförändrade räntenivåer de närmaste åren.

Pandemin har påverkat olika delar av samhället olika. Restaurang- och besöksnäring samt viss handel har drabbats hårt, medan lager och logistik har klarat sig väl, bl.a. till följd av att starka digitaliserings- och e-handelstrender.

Uthyrning och befintliga hyresavtal

Efterfrågan på Corems lokaler är fortsatt god. Vi ser ingen press nedåt på hyresnivåer eller generell ökad vakans som kan kopplas till covid-19. En trend är att efterfrågan på korta hyresavtal med omgående tillträde har ökat. I flera fall beror det på att hyresgästerna snabbt har behövt öka sin lagerkapacitet, som en följd av ökad efterfrågan inom e-handel. En annan trend är att en större andel av de förfrågningar Corem får leder till tecknande av hyresavtal.

Vissa av Corems befintliga hyresgäster har drabbats av kortsiktigt bristande likviditet, vilket främst hanterats genom överenskommelser om månadsbetalning. Dessa överenskommelser har hållits och hyrorna har betalats in i tid. Kundförlusterna för helåret 2020 uppgår till 2 mkr (2). Vissa hyresgäster har

fortsatt överenskommelser om månadsbetalning men i mindre omfattning än föregående kvartal. För hyresbetalningar avseende första kvartalet 2021 med förfall sista december 2020, har överenskommelser om månadsbetalning träffats med hyresgäster avseende mindre än 3 procent av aviserade hyror. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen är låga och belastar resultatet för året med totalt 3 mkr, efter avdrag för kompensation om 0,8 mkr i linje med det statliga stödet för hyresrabatter till utsatta branscher som kunde sökas i andra kvartalet.

Transaktioner

Investerarintresset för lågriskinvesteringar, såsom fastigheter i attraktiva logistiklägen, har varit stort. Sett till transaktionsvolym var segmentet näst störst 2020 och trenden ser ut att hålla i sig. Corem tecknade avtal om förvärv av en fastighet under fjärde kvartalet och tillträdde fem.

Finansiering och finansiell ställning

Obligationsmarknaden återhämtade sig under andra halvåret efter nedgången under första halvåret. Bankmarknaden har fungerat väl för Corem genom hela coronakrisen. Corem har långfristiga finansiella placeringar i fastighetsbolag noterade på nordiska börser. Värdet på dessa var volatila under andra kvartalet men har nu stabiliserats. Den samlade risken för negativ påverkan på Corems finansiella ställning bedöms begränsad.

Projekt

I pandemins början befarade vi att pågående projekt skulle kunna försenas om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser. Ingen sådan påverkan har hittills förekommit och i nuläget bedömer vi risken som liten.

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och är integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och bedrivs inom tre fokusområden: Miljöhänsyn och Resursbesparing, Attraktiv arbetsgivare och Ansvarsfulla affärer. Se corem.se och Corems Årsredovisning 2019 för mer information.

MEDARBETARE

Per den 31 december 2020 hade Corem totalt 57 anställda (57), varav 21 kvinnor och 36 män.

Corem har huvudkontor i Stockholm och lokalkontor i Sättra, Märsta, Veddesta, Jordbro, Malmö, Göteborg och Jönköping.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom fastigheter och fastighetsvärdering, konjunktur och marknadsförutsättningar, kunder och hyresintäkter, fastighetsprojekt och transaktioner, lagar och regelverk, finansiering, räntor, noterade innehav samt hållbart företagande.

Corem har goda rutiner för att hantera dessa risker och arbetar systematiskt med att följa utvecklingen och anpassa hanteringen. För mer information om risker, se Corems Årsredovisning 2019.

CORONAPANDEMIN OCH OMVÄRLDEN

Under första halvåret 2020 hade pandemin stor inverkan på näringsliv och samhälle, men under andra halvåret stabiliserades läget något trots att smittspridningen ökade i slutet av året. Vaccination inleddes den 27 december i Sverige. Viss osäkerhet i marknaden kvarstår. Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där Corem är verksamt, bedöms ha fortsatt stabila marknadsförutsättningar och långsiktigt goda framtidsutsikter. För vidare resonemang om coronapandemin, se sidan 17 och VD-ord.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll påverkas av säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Koncern-interna tjänster består av förvaltnings-tjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under året till 170 mkr (100). Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

INFÖR ÅRSSTÄMMA

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 29 april 2021. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning, planerar styrelsen för närvarande att årsstämman hålls genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler, utan någon fysisk närvaro.

Kallelse till årsstämman kommer ske senast fyra veckor före stämman och kommer finnas tillgänglig på bland annat www.corem.se.

Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till. Corems årsredovisning och samtliga övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer finnas tillgängliga på Corems webbplats senast tre veckor före stämman.

Se sidan 24 för mer information.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A respektive serie B. Avstämningsdag föreslås vara 3 maj 2021 med beräknad utbetalningsdag 6 maj 2021. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kronor per år och per preferensaktie att betalas ut med 5 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 28 april 2020 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till röstantalet tre största ägare. Valberedningens sammansättning inför Corems årsstämma 2021 är Mia Arnhult (representant för Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (representant för Gårdarke AB), Sofia Aulin (representant för Länsförsäkringar Fonder) samt Patrik Essehörn (styrelsens ordförande).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med totalt 550 mkr.

Styrelsens oberoende budkommitté har rekommenderat aktieägarna att inte acceptera M2 Asset Managements bud baserat på en samlad bedömning att villkoren för erbjudandet inte motsvarar Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor har förvärvat till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

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 februari 2021
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2020

Börsvärde	8,2 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
Antal aktieägare	7 662
Stamaktie serie A, antal aktier	32 510 224
Stängningskurs	18,80 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	343 228 656
Stängningskurs	18,80 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	320,00 kr
ISIN	SE0010714311

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

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 31 december 2020, varav 32 510 224 stamaktier serie A, 343 228 656 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

I februari 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 492 447 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B. I augusti 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 372 stamaktier av serie A, vilka under september omvandlats till serie B.

Corem har under året återköpt 21 075 000 egna stamaktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 23,64 kr.

Per den 31 december 2020 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 29 630 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A och serie B. Därutöver föreslås utdelning om 20,00 kronor (20,00) per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal. Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent (2,2) för stamaktie av serie A, 3,5 procent (2,2) för stamaktie av serie B samt för preferensaktien 6,3 procent (5,1) av Corems aktiekurs per 31 december 2020.

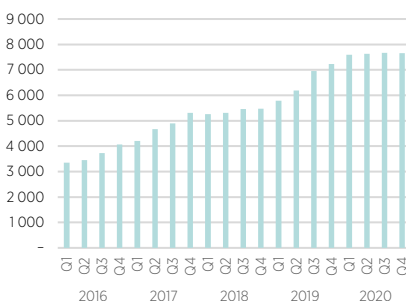
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	15 967 692	159 679 211	512 802	46,44%	52,17%
Gårdarike ²	5 787 959	49 476 560	47 355	14,58%	17,52%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 451 160	-	4,03%	3,72%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,10%	2,69%
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,45%
Fjärde AP-Fonden	606 532	5 783 031	57 612	1,70%	1,94%
Livförsäkrings AB Skandia	729 075	4 239 768	-	1,31%	1,88%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,87%
Prior & Nilsson	145 836	8 931 319	-	2,39%	1,69%
Handelsbanken fonder	-	9 646 611	-	2,54%	1,57%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	-	1,29%	1,44%
CBNY - Norges Bank	692 364	949 726	-	0,43%	1,28%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	7 094 238	-	1,87%	1,16%
Nilsson, Magnus	265 000	1 250 000	-	0,40%	0,64%
Alfred Berg	144 599	1 735 618	-	0,50%	0,52%
Övriga aktieägare	1 713 208	25 672 494	2 942 231	7,99%	7,46%
Totalt antal utestående aktier	29 596 399	313 598 106	3 600 000	91,42%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-
Totalt antal aktier	32 510 224	343 228 656	3 600 000	100,00%	100,00%

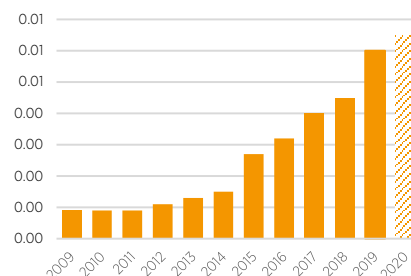
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

² Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägande. Dessa uppgifter har justerats manuellt för att bättre reflektera det bakomliggande ägandet.

ANTAL AKTIEÄGARE



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



KURSVUTVECKLING STAMAKTIE A OCH B, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KURSVUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

	2020 Q4 okt-dec	2020 Q3 jul-sep	2020 Q2 apr-jun	2020 Q1 jan-mar	2019 Q4 okt-dec	2019 Q3 jul-sep
Belopp i mkr där ej annat anges						
Resultatrelaterade						
Intäkter	234	222	215	223	212	209
Fastighetskostnader	-66	-50	-53	-57	-68	-52
Driftsöverskott	168	172	162	166	144	157
Förvaltningsresultat	85	117	101	117	87	95
Värdeförändringar fastigheter	473	185	20	81	233	693
Värdeförändringar finansiella placeringar	93	470	28	-1 633	784	305
Värdeförändringar derivat	28	3	-35	-27	89	-28
Resultat efter skatt	561	658	75	-1 402	1 081	1 189
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	14 002	13 149	12 598	12 427	12 114	11 464
Överskottsgrad, %	72	77	75	74	68	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	91	91	91	92
Avkastning på eget kapital, %	32,0	38,1	5,0	-77,6	56,6	73,0
Justerad soliditet, % ¹	48	48	47	49	55	55
Belåningsgrad, %	38	38	42	40	22	27
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,22	20,37	18,12	18,54	22,74	19,72
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,58	1,87	0,17	-4,13	2,92	3,21
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	18,80	18,40	17,20	19,40	27,00	21,30
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	18,80	18,45	17,75	19,60	27,00	21,50
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	320,00	329,00	317,00	285,00	392,00	369,00
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	343 194 505	343 194 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats

NYCKELTAL

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 002	12 114	14 002	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,5	5,8	5,5	5,8	6,5
Hysesvärde, mkr	970	912	970	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	985 887	959 495	985 887	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	91	88	91	88	88
Överskottsgrad, %	75	73	72	68	76
Antal fastigheter, st	167	162	167	162	186
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-1,4	46,2	32,0	56,6	24,5
Justerad soliditet, % ³	48	55	48	55	39
Soliditet, %	39	48	39	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 258	2 629	5 258	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	38	22	38	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	46	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	2,2	2,4	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,4	2,7	3,4	3,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,4	2,7	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,9	2,2	1,9	2,2	3,0
Aktierelaterade*					
Resultat per stamaktie, kr	-0,52	8,35	1,58	2,92	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	5,00	5,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,22	22,74	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	18,56	19,95	18,56	19,95	12,07
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr ⁴		0,60	-	-	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr ⁴		20,00	-	-	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	18,80	27,00	18,80	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	18,80	27,00	18,80	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	320,00	392,00	320,00	392,00	294,00
Antal utestående stamaktier, st ²	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	343 429 054	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 727 545
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats

⁴ För 2020 föreslagna utdelning och för övriga år beslutad utdelning

* Historiska siffror är justerade för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

FASTIGHETER FÖR CITYNÄRA LOGISTIK

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontor. De ligger i attraktiva logistiklägen nära större städer och passar därmed väl för citynära logistikverksamhet.

SAMLADE BESTÅND FÖR FLEXIBEL OCH KUNDNÄRA FÖRVALTNING

Fastighetsbeståndet är indelat i fyra regioner och inom dem sker det dagliga förvaltningsarbetet. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra geografiskt skapas samlade förvaltningsenheter med både förvaltare och driftspersonal på plats. Lokala förvaltnings- och driftskontor ger snabb service och god marknadsnärvaro – det är en viktig del i Corems strategi.

Region Väst

Region Väst omfattar fastigheter i etablerade logistiklägen i Göteborg och Borås. Fastigheterna i Borås är samlade på Ramnaslätt. I Göteborgsområdet är beståndet främst fokuserat till Hisings Backa, Mölndal och Mölnlycke.

Region Syd

Med väl utbyggd infrastruktur och ett geografiskt läge som lämpar sig för både nationell och internationell transport är Corems Region Syd bra beläget. Regionens fastigheter finns till huvuddel i Fosie/Elisedal respektive Östra Hamnen i Malmö samt i Köpenhamn.

Region Småland

Jönköpingsregionen har ett av landets bästa logistiklägen och här finns Corems Region Småland. Beståndet är främst beläget i Ljungarum och Torsvik.

Region Stockholm

Stockholm är Corems största region med ett flertal förvaltningsområden, som alla har mycket goda förutsättningar för lager och citylogistik med både god tillgänglighet och närhet till stad och kunder. Majoriteten av fastigheterna i regionen finns samlade i Arlandastad, Veddesta och Bredden på Stockholms norra sida samt i Västberga, Sättra och Jordbro på den södra.



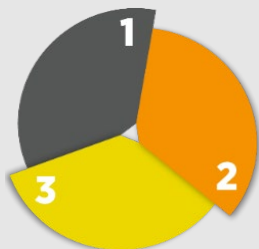
VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIG STARK UTVECKLING

Corem skapar långsiktig hållbar värdeökning och tillväxt genom att förvärva, förvalta, förädla och investera i fastigheter, med tonvikt på fastigheter för citynära logistik.

Affärsmodellen bygger på proaktiv kundnära förvaltning, strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastigheterna.

Fastighetsbeståndets värde ökas både genom att byggnaderna moderniseras och att beståndet kontinuerligt anpassas till att passa förändrade marknadsförutsättningar. Extra värde skapas genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



1. TRANSAKTION: – TILLVÄXT

2. FÖRVALTNING: – HYRESGÄSTFOKUS

3. FÖRÄDLING: – VÄRDESKAPANDE

MÅLOMRÅDEN

Corems fem målområden har valts ut med grund i den övergripande målsättningen att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter i Corems utvalda regioner.

Verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus, vilket omfattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

> Förädling, tillväxt och utveckling

Kontinuerlig värdeökning av fastigheterna och tillväxt inom utvalda segment och regioner. Corem ska aktivt analysera marknaden och söka intressanta förvärvs-, förädlings- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbudandet, nå ökad flexibilitet, ökade synergier inom regionerna samt god riskspridning.

> Attraktiv arbetsgivare och affärspartner

En attraktiv arbetsgivare och affärspartner, med frisk, kompetent och engagerad personal. Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Det nås genom lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare, samt utvecklingsmöjligheter inom företaget för att fortsätta växa tillsammans.

> Kundfokuserad förvaltning

Corem ska vara kundernas naturliga första handsval inom lager- logistik- och handelslokaler, och ses som en god affärspartner. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Därför arbetar Corem med egen personal inom såväl förvaltning, fastighetsskötsel som fastighetsutveckling.

> Finansiell stabilitet och styrka

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Stabil och långsiktigt hållbar ekonomi med god avkastning till aktieägare är ett viktigt fokusområde.

> Miljöhänsyn och resursbesparing

Hållbarhet är en integrerad del i verksamheten, och därmed också i verksamhetens samtliga målområden. Medarbetare, säkerhet, affärsetik och resursbesparing är viktiga områden, tillsammans med att verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Presentation av definitionerna, samt varför de används, finns även på Corems hemsida (corem.se/sv/investerare/definitioner/). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årshyra dividerat med hyresvärde enligt definition.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet¹

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie.

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.

Räntetäckningsgrad²

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld

² Definitionen av justerad soliditet har ändrats för att ta hänsyn till återköpta aktier.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	29 april 2021
Årsstämma 2021	29 april 2021

AVSTÄMNINGSDAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	29 mars 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 april 2021

ÅRSSTÄMMA I COREM PROPERTY GROUP (PUBL)

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 29 april 2021. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning, planerar styrelsen för närvarande att årsstämman hålls genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler, utan någon fysisk närvaro.

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 21 april 2021, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget i enlighet med instruktionerna som kommer att framgå av kallelsen.

Kallelse till årsstämman kommer ske senast fyra veckor före stämman och kommer finnas tillgänglig på bland annat www.corem.se. Av kallelsen kommer att framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till.

För den som önskar företrädas av ombud kommer bolaget tillhandahålla fullmaktsformulär, som kommer finnas tillgängligt på www.corem.se. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, genom förvaltares försorg, inför avstämningsdagen 21 april 2021 låta omregistrera aktierna i eget namn i aktieboken för att ha rätt att delta i stämman.

Corems årsredovisning och samtliga övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer finnas tillgängliga på Corems webbplats senast tre veckor före stämman.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så snart som möjligt och så att den når bolaget senast måndagen den 8 mars 2021. Begäran ska ställas till Corem Property Group AB, Att: Patrik Essehorn, Box 56085, SE-102 17 Stockholm eller per e-post till patrik.esshorn@walthon.se

För information om föreslagen utdelning och valberedning, se sidan 18.

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se

Anna-Karin Hag, CFO. E-post: anna-karin.hag@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2021 kl. 14.15

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm

Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33

Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm

E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se *Stark tillväxt och ökad lönsamhet 2020*