

# KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

corem property  
group

# DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2021

- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (117), en ökning med 34 procent.
- Intäkterna uppgick till 258 mkr (223), en ökning med 16 procent. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat och uppgick till 93 procent (91).
- Driftsöverskottet uppgick till 184 mkr (166), en ökning med 11 procent. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 481 mkr (81).
- Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till -191 mkr (-1 633).
- Resultat efter skatt uppgick till 409 mkr (-1 402), motsvarande 1,14 kronor per stamaktie (-4,13).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 14 811 mkr (14 002), efter förvärv av två fastigheter och ny-, till- och ombyggnationer om 128 mkr.
- Värdet på finansiella placeringar i noterade aktier uppgick till 4 355 mkr (4 347).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 23,54 kr, jämfört med 22,22 kr per 31 december 2020.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Corem har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöveren med syfte att bolagen ska gå samman. Budet motsvarade vid budtidpunkten cirka 16,6 kronor per stamaktie av serie A, 16,9 kronor per stamaktie av serie B samt 323 kronor per preferensaktie i Klöveren.
- Förslag har lämnats om att införa ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, samt om ett frivilligt utbyteserbjudande som möjliggör för preferensaktieägare att omvandla en preferensaktie till 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D.
- Två logistikfastigheter har förvärvats, en i Jönköping och en i Haninge. Förvärven har en samlad yta om 10 257 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 197 mkr. Avtal har tecknats om förvärv av mark i Rosersberg, Sigtuna, med tillträde i juli 2021.
- Avtal har tecknats om avyttring av två fastigheter med bostadsutvecklingspotential i Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om 115 mkr plus potentiell tilläggsköpeskilling.
- Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet 2020 har utökats med totalt 550 mkr.
- M2 Asset Management blev efter slutförande av budpliktsbud ägare till över 50 procent av utestående röster i Corem. M2:s ökade ägande och därefter slutförd budpliktsbud innebar under kvartalet en Change of Control-händelse för Corems två utestående obligationer.
- Styrelseledamot Rutger Arnhult lämnade Corems styrelse den 25 mars.

## VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Obligationsinnehavare har till följd av Change of Control-händelse begärt återköp om totalt 592 mkr.
- Styrelsen har justerat utbytesrelationerna i budet till aktieägarna i Klöveren så att ägarna av stamaktie serie A respektive serie B i Klöveren erbjuds 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A respektive serie B i Corem för varje stamaktie av serie A respektive serie B i Klöveren.

**19 550**

TILLGÅNGAR,  
MKR

**14 811**

FASTIGHETSVÄRDE,  
MKR

**23,54**

SUBSTANSVÄRDE  
(NAV), KR PER  
STAMAKTIE

**157**

FÖRVALTNINGS-  
RESULTAT, MKR

**38**

BELÅNINGSGRAD,  
PROCENT

**LAGT BUD PÅ  
FASTIGHETS-  
BOLAGET  
KLÖVERN**

	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	258	223	894	929
Driftsöverskott, mkr	184	166	668	686
Förvaltningsresultat, mkr	157	117	420	460
Resultat efter skatt, mkr	409	-1 402	-108	1 703
Resultat per stamaktie, kr	1,14	-4,13	-0,52	4,75
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	23,54	18,54	22,22	23,54
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	93
Överskottsgrad, %	71	74	75	74
Justerad soliditet, %	48	49	48	48
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,7	2,5	2,7
Belåningsgrad, %	38	40	38	38

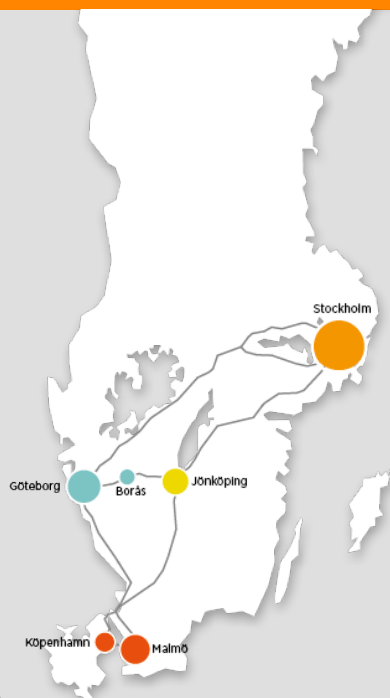
För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

## VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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

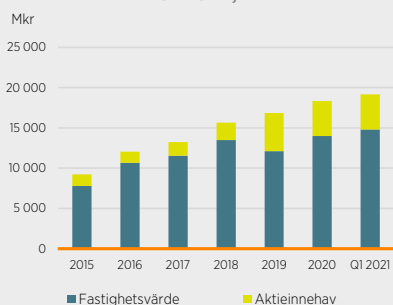
Corems fastighetsbestånd är koncentrerat till attraktiva logistikområden i stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt. Per den 31 mars 2021 ägde Corem 169 fastigheter med 1 011 925 kvm uthyrbar area. En viktig del i vår strategi är förvaltning med egen personal, för bästa marknadskännet och närhet till hyresgästerna.

Fastighetsvärdet uppgick per den 31 mars 2021 till 14 811 mkr. Därtill äger Corem aktier i utvalda börsnoterade fastighetsbolag – Klöver och Castellum – till ett värde av 4 355 mkr.



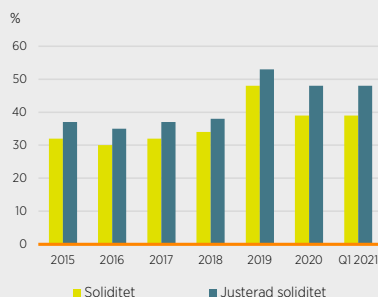
### 19 550

TILLGÅNGAR, MKR



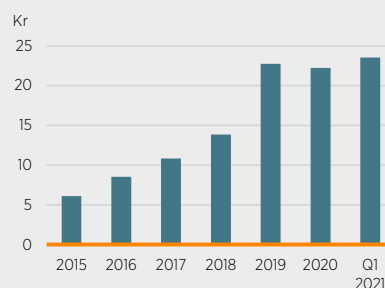
### 48

JUSTERAD SOLIDITET, %



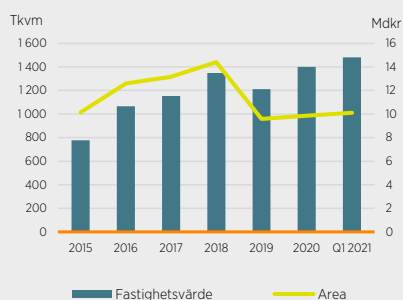
### 23,54

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



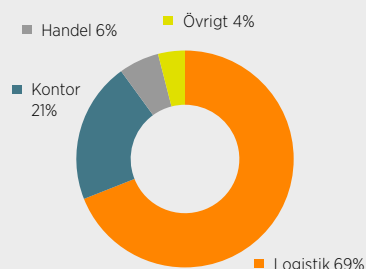
### 14 811

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



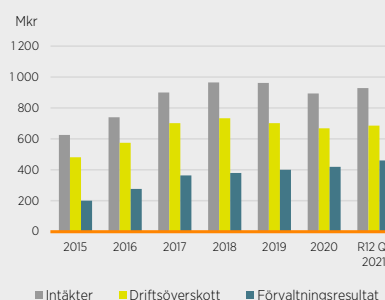
### 1 011 925

UTHYRBAR AREA, KVM



### 929

INTÄKTER, RULLANDE 12 M, MKR





# STÄRKT POSITION I TILLVÄXTREGIONER OCH COREM FORTSÄTTER SIN EXPANSIVA RESA

*Första kvartalet 2021 har varit ett mycket aktivt kvartal för Corem. Vi har lagt bud på Klöver och vi redovisar dessutom vårt bästa kvartal hittills från fastighetsrörelsen. Vårt fastighetsbestånd ökar i attraktionskraft i takt med att vi ser ett tilltagande behov av citynära logistik. Nettouthyrningen under perioden var fortsatt positiv och uppgick till 10 mkr och vårt förvaltningsresultat ökade med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vårt substansvärde NAV har under de senaste 12 månaderna ökat med 27 procent och uppgår nu till 23,54 kronor per aktie.*

Vi har under kvartalet sett fortsatt ökad lönsamhet, och förvaltningsresultatet för kvartalet är rekordhögt med 157 mkr (117). Vi har en fortsatt stabil kassaflödesutveckling och en god värdetillväxt i fastighetsportföljen. Hyresintäkterna ökade med 16 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Under kvartalet fortsatte Corem att vara aktivt både inom projektutveckling och förvärv. Projektet i Backa, Göteborg, är under färdigställande och våra hyresgäster har nu flyttat in. Därtill har vi förvärvat två fastigheter i goda kommunikationslägen i Stockholm och Jönköping. Vi har också tecknat avtal om förvärv av ett markområde för lager och logistik i Rosersberg. Förvärvet stärker vårt kunderbjudande i Stockholmsområdet och kompletterar befintligt bestånd väldigt bra. Efterfrågan på lokaler är fortsatt hög i Stockholmsregionen, vilken vid första kvartalets utgång stod för 56 procent av Corems totala fastighetsbestånd.

Våra fastigheter återfinns i attraktiva lägen vilket gör att de emellanåt kan tas i anspråk för att bli bostäder. Mot bakgrund av detta tecknade vi i februari ett avtal om försäljning av två fastigheter i Örnbergs industriområde i södra Stockholm, vilka är belägna i ett område som nu i stället kommer att utvecklas till ett modernt attraktivt bostadsområde inom de närmsta åren.

Vårt uthyrningsarbete är nyckeln till framtida lönsamhet och vi har under kvartalet både bibehållit en hög uthyrningsgrad och en positiv nettouthyrning. I slutet av kvartalet tecknade vi ett tioårigt uthyrningsavtal med bilserviceskedjan Vianor, vilket avser totalt cirka 4 500 kvm lager- och verkstadsyta med tillhörande kontor i det eftertraktade området Bredden i Sollentuna, Stockholm.

Under perioden meddelade Corems huvudägare M2 Asset Management utfallet av budpliktsbudet från december 2020. Anslutningsgraden var låg, vilket visar på att det fortsatt finns ett stort förtroende för bolagets strategi bland våra ägare.

Vi kan konstatera att trots en fortsatt smittspridning av covid-19 har Corem varit relativt opåverkad. Bolaget har snarare stärkts av de underliggande trender som pandemin medfört i form av ökad efterfrågan av e-handel och ett växande intresse för citynära logistik.

I slutet av kvartalet offentliggjorde Corems styrelse ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver för att skapa ett av Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Till sammans stärker vi vår marknadsposition ytterligare och får ett



fastighetsbestånd som uppgår till cirka 75 mdkr.

Samtidigt skapas även förutsättningar för en förbättrad kreditprofil, där det finns en målsättning om att erhålla en rating motsvarande investment grade på sikt för det sammanslagna bolaget.

Jag ser stora möjligheter med att kunna utveckla Corems och Klöverns fastighetsbestånd genom fortsatta förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Detta tillsammans med att ha en stark balansräkning är viktiga faktorer för ett fortsatt tydligt långsiktigt värdeskapande. Att skapa utrymme för kundernas affär fortsätter att vara vår främsta drivkraft.

Eva Landén, VD

Stockholm 29 april 2021



## BUDET PÅ KLÖVERN – SKAPANDET AV ETT LEDANDE NORDISKT FASTIGHETSBOLAG MED FOKUS PÅ TILLVÄXTREGIONER

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver. Genom att kombinera Corems portfölj av fastigheter för citynära logistik med Klöverns bredare portfölj med fokus på kontor vill vi skapa ett av Nordens ledande fastighetsbolag. Tillsammans skapas ett väl sammansatt bestånd med fokus på stadsutveckling i tillväxtregioner i Sverige och utomlands.

Det föreslagna samgåendet förväntas skapa värden för samtliga intressenter. Det görs genom en kombination av starka kassaflöden, väl kompletterande fastighetsportföljer, förstärkt kundbas samt värdefulla operationella och finansiella synergier.

### ERBJUDANDET

Erbjudandet till Klöverns aktieägare omfattar att förvärva samtliga utestående A-aktier, B-aktier och preferensaktier mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem. För varje stamaktie A- respektive B erhålls 0,88 nyemitterade stam A- respektive B-aktier i Corem. För varje preferensaktie erhålls 1,12 nyemitterade stam D-aktier alternativt en nyemitterad preferensaktie.

För erbjudandet i detalj se [www.corem.se](http://www.corem.se).

### TILLSAMMANS SKAPAR VI ETT BOLAG MED:

- ✓ En starkare marknadsposition genom en bredare fastighets- och projektportfölj
- ✓ Förstärkt kunderbjudande
- ✓ Starka kassaflöden och uppskattade synergier om cirka 200 mkr årligen
- ✓ En affärsdriven och erfaren organisation med kompetens som överlappar och stärker varandra väl
- ✓ En förbättrad kreditprofil och sänkt finansieringskostnad med målet att på sikt erhålla en rating motsvarande investment grade
- ✓ En mer fokuserad ägarstruktur genom eliminering av nuvarande korsägande

**517**

Fastigheter i ett väl sammansatt bestånd

**75**

Fastighetsvärde, mdkr

**200**

Uppskattade synergier, mkr

**Kring 10 maj**

Erbjudandehandling offentliggörs

**Kring 11 maj**

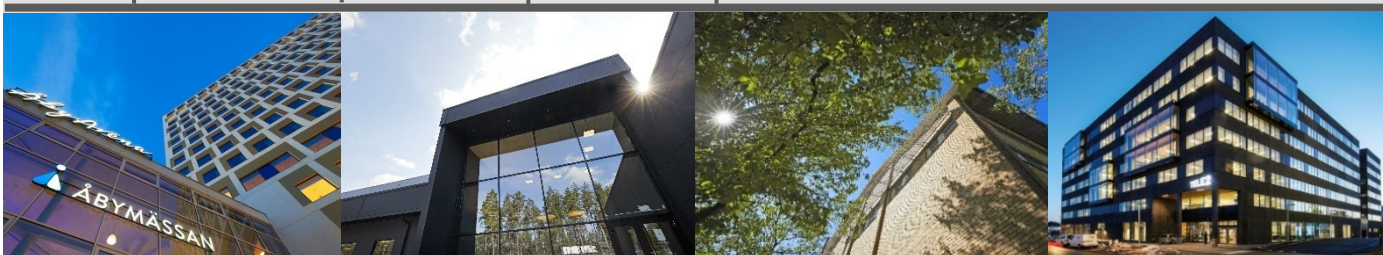
Acceptperioden startar

**Kring 8 juni**

Sista dag att acceptera budet

**Kring 14 juni**

Förväntad utbetalning



# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

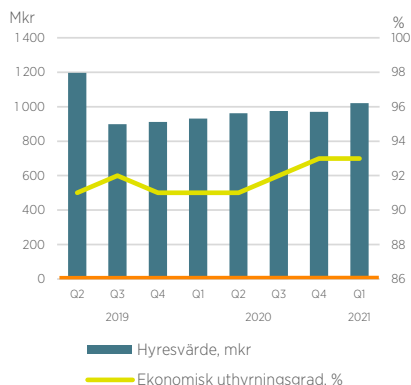
## KONCERNEN

Mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter	258	223	894	929
Fastighetskostnader	-74	-57	-226	-243
<b>Driftsöverskott</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>668</b>	<b>686</b>
Central administration	-9	-10	-39	-38
Finansnetto	-18	-39	-209	-188
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>157</b>	<b>117</b>	<b>420</b>	<b>460</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	17	17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	481	81	742	1 142
Värdeförändringar finansiella placeringar	-191	-1 633	-1 042	400
Värdeförändringar derivat	83	-27	-31	79
<b>Resultat före skatt</b>	<b>530</b>	<b>-1 462</b>	<b>106</b>	<b>2 098</b>
Skatt	Not 2	60	-214	-395
<b>Periodens resultat</b>	<b>409</b>	<b>-1 402</b>	<b>-108</b>	<b>1 703</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	5	12	-11	-18
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>414</b>	<b>-1 390</b>	<b>-119</b>	<b>1 685</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	1,14	-4,13	-0,52	4,75
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	3 43 194 505	3 43 194 505	3 43 194 505	3 43 194 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	3 43 194 505	3 44 137 857	3 43 429 054	3 43 194 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

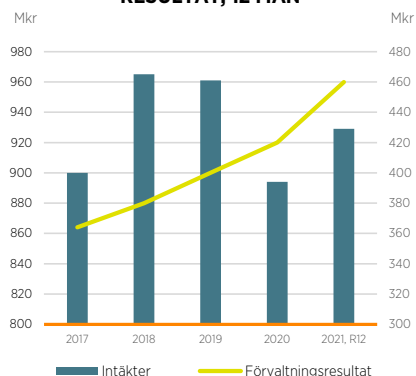
<sup>1</sup> Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

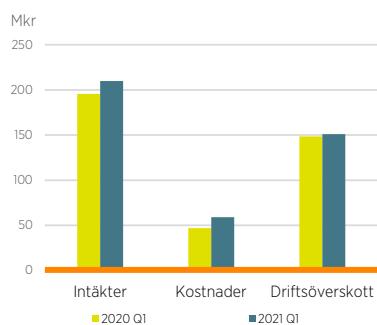
## BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, 12 MÅN



## JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 81 procent av de totala intäkterna och 82 procent av det totala driftsöverskottet.

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

### RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 184 mkr (166), en ökning med 11 procent jämfört samma period med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (74).

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 72 procent (76).

Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (117), vilket motsvarar en ökning med 34 procent.

### INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 258 mkr (223) för kvartalet, en ökning med 16 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen är hänförlig till färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent.

Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (2).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick 31 mars 2021 till 93 procent.

Effekterna av covid-19-pandemin på intäkterna i Corem var under första kvartalet 2021 begränsade, liksom för 2020. Under första kvartalet 2021 fanns inga avtalade hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av covid-19-pandemin. Se vidare sidan 12.

### KOSTNADER

Fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 74 mkr (57) och i jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 25 procent. Ökningen är främst hänförlig till att första kvartalet 2021 var väsentligt kallare än samma period föregående år, som var ovanligt varm. Ökningen av taxebundna kostnader uppgick till cirka 20 procent jämfört med föregående års första kvartal. Sett till normalsårskorrigerad förbrukning är dock förbrukningen minskad jämfört med föregående år.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 9 mkr (10) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -18 mkr (-39).

Finansiella intäkter uppgick till 53 mkr (33) och består av utdelning från aktieinnehav.

Finansiella kostnader uppgick till 71 mkr (72), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 3 mkr (3).

Vid kvartalets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,8 procent, jämfört med 3,3 procent för ett år sedan. För ytterligare information se sidan 15.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

#### Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till 481 mkr (81), där orealiserade värdeförändringar uppgår till 481 mkr och realiserade uppgår till 0 mkr. Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav samt genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. För ytterligare information se sidan 10.

#### Finansiella placeringar

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -191 mkr (-1 633). Av värdeförändringarna var 0 mkr (-175) realiserade värdeförändringar. För ytterligare information se sidorna 14.

#### Derivat

Värdeförändringar på derivat uppgick till 83 mkr (-27). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

#### Skatt

Uppskjuten skatt för kvartalet uppgår till -121 mkr (60) samt aktuell skatt till 0 mkr (0). För ytterligare information se sidan 17.

#### Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 5 mkr (12). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförlig till Corems två fastigheter i Danmark.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

## KONCERNEN

Mkr	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14 811	12 427	14 002
Nyttjanderättstillgångar	218	209	218
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 355	2 055	4 347
Övriga anläggningstillgångar	7	5	7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 391</b>	<b>14 696</b>	<b>18 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	117	76	85
Kortfristiga placeringar	-	1 135	-
Likvida medel	42	29	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>159</b>	<b>1 240</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 550</b>	<b>15 936</b>	<b>18 674</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>7 691</b>	<b>6 284</b>	<b>7 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	6 162	5 748	5 510
Långfristiga leasingskulder	218	209	218
Uppskjuten skatteskuld	920	532	800
Derivat	372	451	455
Övriga långfristiga skulder	7	7	7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 679</b>	<b>6 947</b>	<b>6 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 792	2 366	4 086
Övriga kortfristiga skulder	388	339	321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 180</b>	<b>2 705</b>	<b>4 407</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>11 859</b>	<b>9 652</b>	<b>11 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 550</b>	<b>15 936</b>	<b>18 674</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

Mkr	2021	2020	2020	Rullande
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec	12 mån apr-mar
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftsöverskott	184	166	668	686
Central administration	-9	-10	-39	-38
Avskrivningar	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	53	32	84	105
Erlagd ränta mm	-57	-61	-262	-258
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-3	-3	-13	-13
Betald inkomstskatt	0	0	-7	-7
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>168</b>	<b>124</b>	<b>432</b>	<b>476</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-13	6	-24	-43
Förändring av kortfristiga skulder	57	-42	-38	61
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212</b>	<b>88</b>	<b>370</b>	<b>494</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-128	-170	-741	-699
Förvärv av fastigheter	-192	-41	-478	-629
Avyttring av fastigheter	-	-	60	60
Förvärv av långfristiga aktieinnehav	-199	-	-854	-1 053
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	0	-3	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-519</b>	<b>-211</b>	<b>-2 016</b>	<b>-2 324</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-18	-278	-278
Återköp egna aktier	-	-498	-498	-
Kortfristiga placeringar	-	-89	197	286
Upptagna lån	1 143	1 489	4 079	3 733
Amorterade lån	-791	-740	-1 847	-1 898
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>334</b>	<b>144</b>	<b>1 653</b>	<b>1 843</b>
Periodens kassaflöde	27	21	7	13
Likvida medel vid periodens början	15	8	8	29
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>15</b>	<b>42</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2021	2020	2020
	jan-mar	apr-dec	jan-mar
Ingående eget kapital	7 277	6 284	8 172
Periodens totalresultat	414	1 271	-1 390
Utdelning till stamaktieägare <sup>1</sup>	-	-206	-
Utdelning till preferensaktieägare <sup>2</sup>	-	-72	-
Återköp av egna aktier	-	-	-498
<b>Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>7 691</b>	<b>7 277</b>	<b>6 284</b>

<sup>1</sup> Beslutad 0,60 kr per aktie avseende 2019.

<sup>2</sup> Beslutad 20,00 kr per aktie avseende 2019, utbetalas med 18 mkr per kvartal.

# FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2021 av 169 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 011 925 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-mars såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid kvartalets respektive föregående års utgång.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 14 811 mkr (14 002) per den 31 mars 2021.

För kvartalet uppgick värdeförändring fastigheter till 481 mkr (81), varav realiserade värdeförändringar uppgår till 481 mkr och realiserade uppgår till 0 mkr. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav samt genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,4 procent (5,5).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det första kvartalet har fastigheter motsvarande 28 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Bolaget har under kvartalet anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingen. Se Corems Årsredovisning 2020 för mer information.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under första kvartalet förvärvat och tillträtt fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

Fastigheten Kalvsvik 16:20 i Albyberg, Haninge, med 6 224 kvm lager- och produktionsytor, för vilken avtal tecknades i december 2020, tillträdades också under kvartalet. Förvärvet av Kalvsvik 16:20 gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 132 mkr.

Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Rosersberg 11:151 i Sigtuna. Fastigheten utgörs av oexploaterad mark om cirka 16 500 kvm tomtareal med detaljplan som medger byggrätt om 40 000 kvm BTA för blandad kommersiell användning. Tillträde är planerat till 1 juli 2021.

Två fastigheter med bostadsutvecklingspotential - Instrumentet 13 och Instrumentet 18 i Örnberg i Stockholm - har avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 115 mkr plus potentiell tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan. Frånträde skedde 26 april 2021.

## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2021, kv 1			2020
	Antal	Kvm	Mkr	
<b>Totalt årets början</b>	<b>167</b>	<b>985 887</b>	<b>14 002</b>	<b>12 114</b>
Förvärv	2	10 257	192	478
Ny-, till- och ombyggnation	-	15 781	128	741
Avyttringar	-	-	-	-60
Värdeförändringar, realiserade	-	-	481	742
Valutaomräkningar	-	-	8	-13
<b>Totalt periodens utgång</b>	<b>169</b>	<b>1 011 925</b>	<b>14 811</b>	<b>14 002</b>



## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI-31 MARS 2021

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Logistik	4 033
Q1	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Logistik	6 224

**Netto kvm, fastighetstransaktioner**

**10 257**

## DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Covid-19-pandemin har fortsatt att bidra till osäkerhet, avvaktan och volatilitet i världsekonomin under inledningen av 2021, men de flesta prognoser pekar mot att den ekonomiska återhämtningen börjar under andra kvartalet 2021; i takt med att allt fler blir vaccinerade och myndigheterna kan börja dra tillbaka smittskyddsåtgärder.

Sverige har ett gott utgångsläge då ekonomin visat god motståndskraft samtidigt som hushållen står väl rustade att konsumera när restriktionerna tas bort.

Det stora intresset för stabila tillgångslag har fortsatt att bidra till hög efterfrågan på lager- och logistikfastigheter i goda kommunikationslägen, då de betraktas som lågrisksegment med stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter.

Fastighetssegmentet lager- och logistik har klarat sig bra genom

pandemin, tack vare tillväxt inom e-handel och fortsatt stort behov av effektiva lokaler i stadsnära lägen.

Vakansgraderna är över lag låga och hyreskontraktstiderna relativt långa. Den totala transaktionsvolymen var hög under första kvartalet och uppgick till drygt 40 mdkr. Segmentet lager och logistik stod för cirka 25 procent av volymen, vilket är en större andel än för helåret 2020 då lager- och logistikfastigheter stod för 18 procent.

Intresset från utländska investerare är stort och dessa stod under kvartalet för cirka 65 procent av transaktionerna inom lager- och logistikfastigheter.

Corem tror på fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden inom segmentet lager och logistik samt ett starkt investerarintresse från både inhemska och internationella aktörer.

### NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under 1 januari till och med 31 mars 2021 investerat 128 mkr (741) 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 2020.

### 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 för hela anläggningen.

Inflyttning sker i juni 2021.

#### Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, som omfattar cirka 22 500 kvm.

Din Bil flyttade in i sina lokaler i oktober 2020 och K-Bygg, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth flyttade in under mars 2021 och öppnar för kunder i april 2021.

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

Om- och tillbyggnad för befintlig hyresgäst, 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 beräknas vara färdigställt i juni 2021.

#### Backa 25:1, Göteborg

Projektering pågår av om- och nybyggnadsprojekt av en miljöprofilerad, modern lagerbyggnad om totalt cirka 9 200 kvm. En äldre brandskadad lagerbyggnad om 4 000 kvm kommer att rivas och i stället kommer en modern och effektiv i etablering i ett citynära distributionsläge att uppföras.

Projektet beräknas vara färdigställt under tredje kvartalet 2022.

## STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

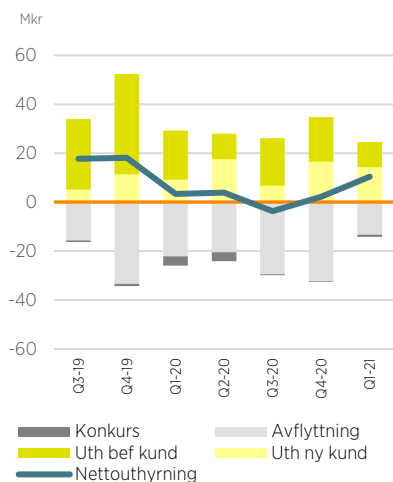
### PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB, Järfälla	Q2 2021	16 900	204	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q2 2021	22 500	372	375
Syd, Kappelgårde	Om- och nybyggnation för GSV, Danmark	Q2 2021	13 400	52	88
Väst, Backa 25:1	Nybyggnation av lagerbyggnad, Göteborg	Q3 2022	9 200	0	86
<b>Summa pågående projekt</b>			<b>62 000</b>	<b>628</b>	<b>768</b>

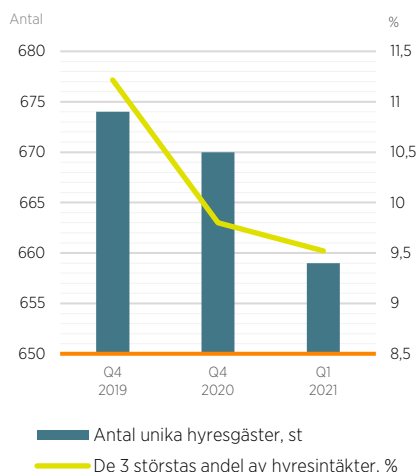


**Markförvärv i Region Stockholm.** Under första kvartalet 2021 tecknades avtal om förvärv av fastigheten Rosersberg 11:151 i Sigtuna. Fastigheten består av oexploaterad mark om cirka 16 500 kvm med detaljplan som medger byggrätt om 40 000 kvm BTA för blandad kommersiell användning.

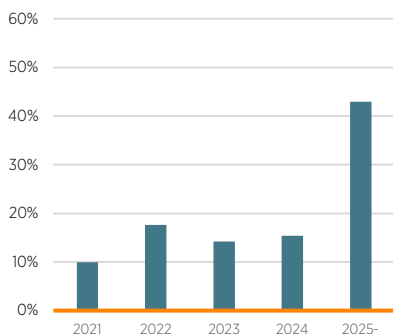
## NETTOUTHYRNING



## HYRESGÄSTER



## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



## HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Kontrakterad hyra den 31 mars 2021 uppgick till 948 mkr på årsbasis (851) och hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 021 mkr (932).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 659 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 kontraktslängd uppgår till 4,3 år (4,0). Av kontrakterad hyra förfaller 43 procent 2025 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2021 till 93 procent (91).

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick till 10 mkr (3) för kvartalet. Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 25 mkr, där 58 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

## STÖRRE UTHYRNINGAR OCH OMFÖRHANDLINGAR

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

Vianor har tecknat avtal för att öppna däckhotell och verkstad i fastigheten Revisorn 2 i Bredden, Sollentuna.

Förhyrningen omfattar 4 500 kvm och inflyttning kommer ske 1 maj 2021.

Friskoleföretaget Lärande i Sverige har tecknat avtal avseende 1 397 kvm utbildningslokaler i Fabriken 1 i Växjö med tillträde 1 juli 2021.

Every Padel har tecknat avtal avseende 1 487 kvm i Hedenstorp 2:41 i Jönköping med tillträde 1 maj 2021.

Den nordiska leksaksgrossisten Tildas har tecknat avtal avseende 1 850 kvm i Stigladret 11 i Malmö med tillträde 1 augusti 2021.

Befintlig hyresgäst String Furniture har utökat sin yta i Kajen 37 i Malmö med cirka 900 kvm till 4 365 kvm och tillträdde de nya ytorna den 1 april 2021.

Logistikföretaget JF Hillebrand Logistics som återkommande har hyrt på korttidsavtal av Corem i Jordbro, har tecknat ett tiomånadersavtal avseende 2 491 kvm lager i Jordbromalm 6:18.



Uthyrning under första kvartalet. Vianor har tecknat avtal avseende 4 500 kvm i fastigheten Revisorn 2, Bredden i Sollentuna.

## COREM OCH COVID-19-PANDEMIN

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden fortsätter att präglas av covid-19-pandemin, men de flesta prognoser pekar mot att återhämtningen börjar under andra kvartalet 2021, i takt med att allt fler blir vaccinerade och myndigheterna kan börja dra tillbaka smittskyddsåtgärder.

Pandemins påverkan på Corems verksamhet har varit mycket begränsad genom hela pandemin. Efterfrågan på fastigheter för lager och logistik är fortsatt hög och Corem ser ingen press nedåt på hyresnivåer eller generell ökad vakans som kan kopplas till covid-19. Även finansiering och projektverksamhet löper enligt plan. Under första kvartalet 2021 fanns inga avtalade hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av covid-19-pandemin.



## FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

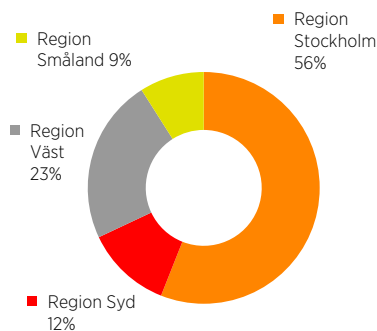
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Fördelning per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar, mkr	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Stockholm	141	120	-46	-36	95	84	67	70	182	88
Syd	30	32	-10	-8	20	24	66	74	21	9
Väst	67	55	-13	-9	54	46	81	83	51	97
Småland	20	16	-5	-4	15	12	77	78	66	17
<b>Totalt</b>	<b>258</b>	<b>223</b>	<b>-74</b>	<b>-57</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>71</b>	<b>74</b>	<b>320</b>	<b>211</b>

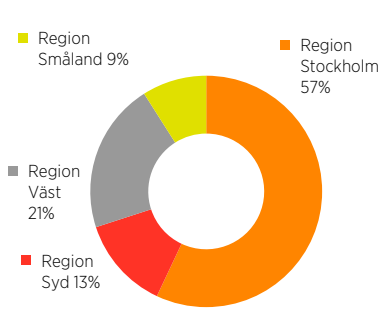
Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	95	90	8 359	7 051	577	546	94	91	41 870	59 520
Syd	25	26	1 766	1 549	134	134	90	93	25 040	20 501
Väst	26	26	3 401	2 892	220	182	91	91	27 003	29 780
Småland	23	21	1 285	935	90	70	94	90	9 806	12 390
<b>Totalt</b>	<b>169</b>	<b>163</b>	<b>14 811</b>	<b>12 427</b>	<b>1 021</b>	<b>932</b>	<b>93</b>	<b>91</b>	<b>103 719</b>	<b>122 191</b>

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	462 981	455 274	304 823	293 822	124 179	122 696	18 127	21 481	15 852	17 275
Syd	193 079	194 072	153 643	153 983	26 359	26 624	5 840	5 840	7 237	7 625
Väst	253 534	228 556	168 445	175 812	44 813	36 260	35 096	13 072	5 180	3 412
Småland	102 331	84 216	73 216	57 564	17 694	15 279	3 987	3 939	7 434	7 434
<b>Totalt</b>	<b>1 011 925</b>	<b>962 118</b>	<b>700 127</b>	<b>681 181</b>	<b>213 045</b>	<b>200 859</b>	<b>63 050</b>	<b>44 332</b>	<b>35 703</b>	<b>35 746</b>
<b>Andel, %</b>			<b>69</b>	<b>71</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

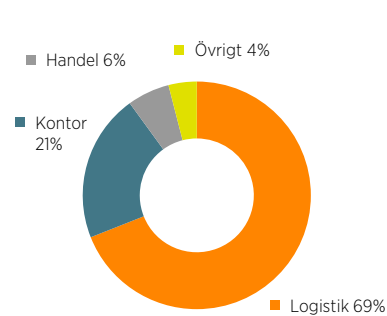
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL PER REGION



HYRESVÄRDE, ANDEL PER REGION



AREA, ANDEL PER LOKALTYP



# AKTIEINNEHAV

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag, Klöver och Castellum. I dessa bolag har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolagen. Under första kvartalet lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver med syfte att bolagen ska gå samman.

## KLÖVERN

Corem äger sedan 2008 aktier i Klöver 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.

Den 29 mars 2021 offentliggjorde Corem ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga utestående aktier i Klöver. Läs mer på sidan 5.

### OM KLÖVERN

Klöver är börsnoterat på NASDAQ Large Cap och har rating BBB- från Scope.

Fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheter i Klöver uppgick till 58 289 mkr och hyresvärdet till 3 871 mkr per den 31 mars 2021. Den justerade soliditeten uppgick till 44 procent.

Klöver 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 INNEHAV I KLÖVERN

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 31 mars 2021 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B. Det motsvarar 14,7 procent av rösterna och 15,2 procent av kapitalet i bolaget baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde för A- respektive B-aktierna i Klöver uppgår till 4,82 kronor per aktie. Börskursen per den sista mars 2021 uppgick för A-aktien till 15,25 kronor och för B-aktien till 15,23 kronor.

Per 31 mars 2021 uppgick verkligt värde för innehavet i Klöver till 2 645 mkr.

Värdeförändringarna uppgick för kvartalet till -54 mkr (-1 136), och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.



I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019.

### OM CASTELLUM

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 95 816 mkr per 31 mars 2021 och hyresvärdet var 1 479 mkr. Belåningsgraden uppgick till 41 procent. Bolaget har en Baa2-rating från Moody's.

### COREMS INNEHAV I CASTELLUM

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 31 mars 2021 till 8 880 000 aktier. Det motsvarar 3,2 procent av rösterna och 3,2 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier.

Anskaffningsvärde på aktierna uppgår till 192,03 kronor per aktie och börskursen per den sista mars 2021 uppgick till 192,60 kr per aktie.

Per 31 mars 2021 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 1 710 mkr.

Värdeförändringarna uppgick för kvartalet till -137 mkr (-198) och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

	Klöver		Castellum	
	jan-mar 2021	2020	jan-mar 2021	2020
Intäkter, mkr	807	3 294	1 502	6 004
Förvaltningsresultat, mkr	309	1 269	779	3 380
Verkligt värde fastigheter, mkr	58 289	57 448	95 816	103 042
Balansomslutning, mkr	63 425	62 395	109 604	109 916
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	87	93	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	5,0	5,3
Belåningsgrad, %	50	50	41	44

# FINANSIERING

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 980 mkr (9 620) på balansdagen. Upplåningskostnader uppgick till 26 mkr (24), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 954 mkr (9 596).

Av de räntebärande skulderna har 63 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 44 procent (45).

## Obligationslån

Corem hade på balansdagen två noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 650 mkr med förfall 2023 och 2024, där obligationen 2024 är en grön obligation.

Under första kvartalet har den gröna obligationen med förfall 2024 utökats genom tap issue med 550 mkr.

M2 Asset Management blev efter slutförande av budpliktsbud ägare till över 50 procent av utestående röster i Corem. M2:s ökade ägande och därefter slutfört budpliktsbud innebär under kvartalet en

Change of Control-händelse där obligationsinnehavarna kunde begära återköp av obligationerna till 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta. Efter bokslutsperiodens utgång, den 8 april, blev det känt att obligationsinnehavare av 2020/2023-obligationer begärde återköp om totalt 376 mkr och obligationsinnehavare av 2020/2024-obligationer begärde återköp om totalt 216 mkr, det vill säga cirka 22 procent av utestående obligationsvolym. Likvid kommer att utbetalas den 3 juni 2021.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick på balansdagen till 1,8 år (1,9). Belåningsgraden uppgick till 38 procent (38).

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen uppgick på balansdagen till 2,8 procent (3,3), inklusive derivatinstrument, en sänkning med 0,5 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid kvartalets utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503).

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 51 procent (53) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 4,9 år. Per den 31 mars 2021 uppgick marknadsvärdet i

räntederivatportföljen till -372 mkr (-455). Värdeförändring på derivaten uppgick för kvartalet till 83 mkr (-27).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter, vilket motsvarar 74 mkr i årliga räntekostnader. Effekten från större räntehöjningar begränsas av räntetak.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,5 år med beaktande av derivat.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (2,5).

## EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid kvartalets utgång till 7 691 mkr (7 277), vilket motsvarar 19,77 kronor (18,56) per stamaktie, 251,67 kronor (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 23,54 kr (22,22) per stamaktie.

Corems återköpta aktier per den 31 mars 2021 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 mars 2021 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (48) och soliditeten till 39 procent (39). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 9.

## KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 168 mkr (124), en ökning med 35 procent.

Kvartalets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -519 mkr (-211) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 334 mkr (144).

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 42 mkr (15). Därutöver fanns outnyttjade krediter om 707 mkr (567).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 583 mkr jämfört med 4 916 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2021	7 350	2,9	74	2 801	28
2022	100	0,3	1	3 448	35
2023	121	2,9	1	1 679	17
2024	33	2,4	0	1 433	14
2025	490	1,7	5	506	5
>2025	1 886	2,7	19	113	1
<b>Totalt</b>	<b>9 980</b>	<b>2,8</b>	<b>100</b>	<b>9 980</b>	<b>100</b>

## OBLIGATIONSLÅN

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta, %
2023 feb	1 250	STIBOR 3M+2,5
2024 april (grön obligation)	1 400	STIBOR 3M+3,5
<b>Totalt</b>	<b>2 650</b>	

## RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2021	2020
	31 mar	31 mar
Räntebärande skulder	9 980	8 140
Räntebärande tillgångar	0	-5
Långfristiga aktieinnehav	-4 355	-2 055
Kortfristiga placeringar	0	-1 135
Likvida medel	-42	-29
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	<b>5 583</b>	<b>4 916</b>

# MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 40 mkr (-113) för kvartalet. Om-sättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerering, uppgick till 23 mkr (23). Ränteintäkter och liknade resultatposter inkluderade för 2020 bland annat utdelning från dotterbolag om 980 mkr.

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

Moderbolagets tillgångar uppgick till 6 499 mkr (5 924). Likvida medel uppgick till 54 mkr (21). Eget kapital uppgick till 2 809 mkr (2 769).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	23	23	89
Kostnad sålda tjänster	-14	-13	-52
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>37</b>
Central administration	-9	-10	-39
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
Resultat kortfristiga placeringar	-	-209	-27
Ränteintäkter och liknade resultatposter	69	76	1123
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-23	-290
<b>Resultat före skatt</b>	<b>45</b>	<b>-156</b>	<b>804</b>
Skatt	-5	43	-13
<b>Periodens resultat</b>	<b>40</b>	<b>-113</b>	<b>791</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	-	3
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	432	333	432
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 545	493	2 346
Fordringar på koncernföretag	3 421	2 635	3 106
Uppskjutna skattefordran	5	64	10
Övriga kortfristiga fordringar	38	6	5
Kortfristiga placeringar	-	995	-
Kassa och bank	54	125	21
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 499</b>	<b>4 652</b>	<b>5 924</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 809	2 143	2 769
Räntebärande skulder	3 634	2 459	3 085
Ej räntebärande skulder	56	50	70
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 499</b>	<b>4 652</b>	<b>5 924</b>



Planerad miljöcertifierad nyproduktion i Göteborg. På Exportgatan 30 i Hisings Backa planerar Corem att uppföra cirka 9 000 kvm ytor för lager och logistik med citynära logistikläge. Lokalerna kommer att anpassas efter de hyresgäster som tecknar avtal.



# 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 kvartalet. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2020.

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.

## NOT 2 SKATT

Genom skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag uppstår i princip ingen betalad 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 realiserade värdeförändringar från finansiella placeringar samt skattefria bolagsförsäljningar med mera.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 072 mkr (1 178). Skattefordran

hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 221 mkr (243).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 920 mkr (800).

### SKATT PER DEN 31 MARS 2021

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
<b>Mkr</b>						
Löpande förvaltningsresultat	0	0	-22	-18	-22	-18
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-94	-16	-94	-16
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	11	108	11	108
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-16	-14	-16	-14
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>	<b>60</b>	<b>-121</b>	<b>60</b>



# 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 Ansvarfulla affärer. Se [www.corem.se](http://www.corem.se) och Corems Årsredovisning 2020 för mer information.

## MEDARBETARE

Per den 31 mars 2021 hade Corem totalt 61 anställda (58), varav 22 kvinnor och 39 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, covid-19, 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 2020.

## SÄSONGSVARIATIONER

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

## UTBYTESERBJUDANDE TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

Den 30 mars 2021 offentliggjordes ett förslag om att införa ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, samt om ett frivilligt utbyteserbjudande till preferensaktieägare att omvandla preferensaktier till nyemitterade stamaktier av serie D.

Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier i Corem och innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutar: (i) om att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs, (ii) att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier och (iii) att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Skälet till att enbart preferensaktier erbjuds inlösen är att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Corem. Ett ökat antal nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar att på sikt nå "investment grade" rating, vilken bedöms minska bolagets finansiella risk och finansieringskostnader.

Prospekt förväntas publiceras kring 10 maj 2021 och acceptfristen förväntas löpa mellan 25 maj och 8 juni 2021. Utbetalning av vederlag beräknas till kring 14 juni. Fullständig information finns på [www.corem.se](http://www.corem.se).

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg. Transaktioner med Wästbygg uppgick under kvartalet till 27 mkr (60). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult.

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

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Obligationsinnehavare har till följd av Change of Control-händelse begärt återköp om totalt 592 mkr motsvarande cirka 22 procent av Corems utestående obligationer.

Styrelsen beslutade att ändra i det tidigare lämnade uppköpserbjudandet till aktieägarna i Klövern så att ägarna av stamaktie serie B i Klövern erbjuds 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klövern, i stället för som tidigare 0,86.

En mindre fastighet i Märsta, Sigtuna, har förvärvats.

Stockholm den 29 april 2021  
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

# AKTIEN OCH ÄGARE

## AKTIEFAKTA, 31 MARS 2021

<b>Börsvärde</b>	8,2 mdkr
<b>Marknadsplats</b>	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
<b>LEI nr</b>	213800CHXQQD7TSSIT59
<b>Antal aktieägare</b>	6 718
<b>Stamaktie serie A</b>	
Antal aktier	32 510 017
Stängningskurs	18,65 kr
ISIN	SE0010714279
<b>Stamaktie serie B</b>	
Antal aktier	343 228 863
Stängningskurs	18,65 kr
ISIN	SE0010714287
<b>Preferensaktie</b>	
Antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	318,00 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 mars 2021, varav 32 510 017 stamaktier serie A, 343 228 863 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 2021 gjorde aktieägare begäran om omvandling av 207 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlades till serie B.

Corem har under kvartalet inte återköpt några egna stamaktier.

Per den 31 mars 2021 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 föreslår 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 31 MARS 2021

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag <sup>2</sup>	16 774 158	161 937 954	1 202 985	47,43%	53,96%
Gårdarike <sup>2</sup>	5 787 959	49 676 560	47 355	14,63%	17,55%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 112 996	-	3,94%	3,67%
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%
Handelsbanken fonder	-	13 276 398	-	3,50%	2,17%
Prior & Nilsson	145 836	10 366 560	-	2,77%	1,93%
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%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	7 223 914	-	1,90%	1,18%
Fjärde AP-Fonden	606 532	-	-	0,16%	0,99%
Johansson, Andreas	455 581	1 281 485	-	0,46%	0,95%
Alfred Berg	144 599	3 462 054	-	0,95%	0,80%
Johansson, David	269 077	820 923	-	0,29%	0,57%
Nilsson, Magnus	200 000	1 250 000	-	0,38%	0,53%
Övriga aktieägare	1 373 548	25 735 301	2 309 660	7,76%	6,81%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>29 596 192</b>	<b>313 598 313</b>	<b>3 600 000</b>	<b>91,42%</b>	<b>100,00%</b>
Återköpta aktier <sup>1</sup>	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>32 510 017</b>	<b>343 228 863</b>	<b>3 600 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

<sup>2</sup> 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.

## UTBYTESERBJUDANDE TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

Den 30 mars 2021 offentliggjordes ett förslag om att införa ett nytt aktieslag, stamaktie av serie D, samt om ett frivilligt utbyteserbjudande till preferensaktieägare att omvandla preferensaktier till nyemitterade stamaktier av serie D.

Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier i Corem och innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in. Utbyteserbjudandet är villkorat av att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutar: (i) om att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs, (ii) att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier och (iii) att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

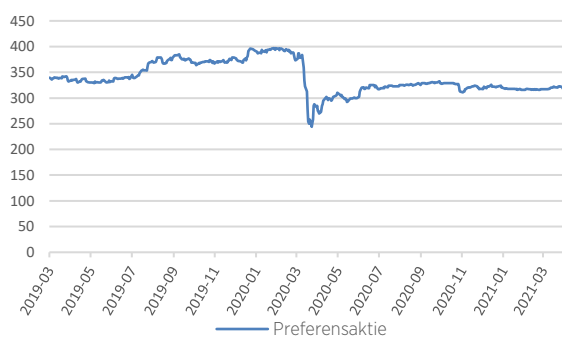
Skälet till att enbart preferensaktier erbjuds inlösen är att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Corem. Ett ökat antal nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar att på sikt nå investment grade-rating, vilken bedöms minska bolagets finansiella risk och finansieringskostnader.

Prospekt förväntas publiceras kring 10 maj och acceptfristen förväntas löpa mellan 25 maj och 8 juni. Utbetalning av vederlag beräknas till kring 14 juni. För mer information, se [www.corem.se](http://www.corem.se).

## KURSUTVECKLING STAMAKTIE A OCH B, 2 ÅR, KR PER AKTIE



## KURSUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



# KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2021	2020	2020	2020	2020	2019
	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec
<b>Resultatrelaterade</b>						
Intäkter	258	234	222	215	223	212
Fastighetskostnader	-74	-66	-50	-53	-57	-68
Driftsöverskott	184	168	172	162	166	144
Förvaltningsresultat	157	85	117	101	117	87
Värdeförändringar fastigheter	481	473	185	20	81	233
Värdeförändringar finansiella placeringar	-191	93	470	28	-1 633	784
Värdeförändringar derivat	83	28	3	-35	-27	89
Resultat efter skatt	409	561	658	75	-1 402	1 081
<b>Fastighets- och finansrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde	14 811	14 002	13 149	12 598	12 427	12 114
Överskottsgrad, %	71	72	77	75	74	68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	91	91	91
Avkastning på eget kapital, %	21,8	32,0	38,1	5,0	-77,6	56,6
Justerad soliditet, %	48	48	48	47	49	55
Belåningsgrad, %	38	38	38	42	40	22
<b>Aktierelaterade</b>						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	23,54	22,22	20,37	18,12	18,54	22,74
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,14	1,58	1,87	0,17	-4,13	2,92
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	18,65	18,80	18,40	17,20	19,40	27,00
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	18,65	18,80	18,45	17,75	19,60	27,00
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	318,00	320,00	329,00	317,00	285,00	392,00
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	343 194 505	343 194 505	343 194 505	343 194 505	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



# NYCKELTAL

	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 811	12 427	14 002	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,8	5,5	5,8	6,5
Hyresvärde, mkr	1 021	932	970	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	1 011 925	962 118	985 887	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	90	87	91	88	88
Överskottsgrad, %	71	74	75	73	76
Antal fastigheter, st	169	163	167	162	186
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	21,8	-77,6	-1,4	46,2	24,5
Justerad soliditet, %	48	49	48	55	39
Soliditet, %	39	39	39	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 583	4 916	5 258	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	38	40	38	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	43	46	46	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,7	2,5	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,3	2,7	3,4	3,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,7	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,8	2,3	1,9	2,2	3,0
<b>Aktierelaterade*</b>					
Resultat per stamaktie, kr	1,14	-4,13	-0,52	8,35	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	23,54	18,54	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	19,77	15,67	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 <sup>3</sup>	-	-	0,65	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr <sup>3</sup>	-	-	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr <sup>1</sup>	18,65	19,40	18,80	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr <sup>1</sup>	18,65	19,60	18,80	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	318,00	285,00	320,00	392,00	294,00
Antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	343 194 505	343 194 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	343 194 505	344 137 857	343 429 054	364 269 505	364 727 545
Antal utestående preferensaktier, st <sup>2</sup>	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

<sup>1</sup> Vid periodens utgång.

<sup>2</sup> Exklusive återköpta aktier.

<sup>3</sup> För 2020 föreslagen 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 Göteborgs-området 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 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.

### Region Småland

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

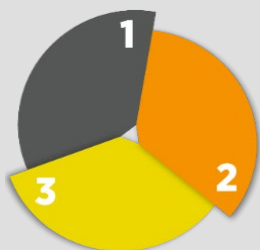
## VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

### 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 kunderbjudandet, 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 förstahandsval 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 ([www.corem.se/sv/investerare/definitioner/](http://www.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

Hyresintäkter 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 soliditet

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.

## Orealiserade 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.

## Räntetäckningsgrad<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Exklusive tomträttsavgäld

# KALENDARIUM

---

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2021	29 april 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	19 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké januari-december 2021	24 februari 2022

## FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av för stamaktie serie A och stamaktie serie B	3 maj 2021
Förväntad dag för utdelning till ägare av för stamaktie serie A och stamaktie serie B	6 maj 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 juli 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 januari 2022
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2022
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2022

## KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: [eva.landén@corem.se](mailto:eva.landén@corem.se)  
Anna-Karin Hag, CFO. E-post: [anna-karin.hag@corem.se](mailto: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 29 april 2021 klockan 10.45.

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, [www.corem.se](http://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](mailto:info@corem.se), Hemsida: [www.corem.se](http://www.corem.se)