



# KVARTAL TRE

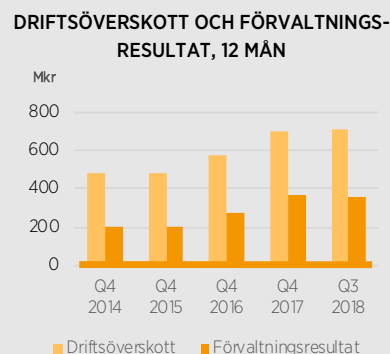
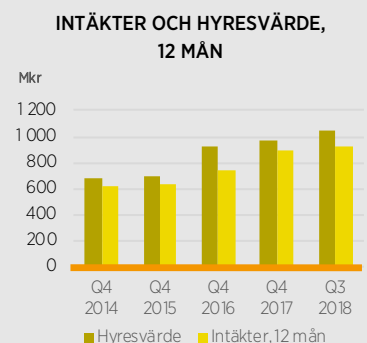
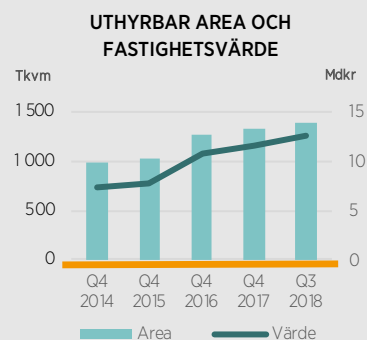
DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2018

# DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2018

- Intäkterna ökade till 704 mkr (677).
- Driftsöverskott för perioden ökade till 543 mkr (535).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 280 mkr (285).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 290 mkr (147) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 42 mkr (63).
- Resultat efter skatt uppgick till 744 mkr (638), motsvarande 1,89 kr per stamaktie (1,56).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 532 mkr (11 539).
- Under perioden har nio fastigheter förvärvats till ett samlat fastighetsvärde om 494 mkr i Jönköping, Malmö och Göteborg. I Köping har två fastigheter avyttrats, till ett fastighetsvärde om 66 mkr. Investeringar om 262 mkr har gjorts i ny-, till- och ombyggnationer.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Förvärv av sammanlagt nio fastigheter i Jordbro utanför Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr. Fastigheterna utgörs till merparten av lager och har en total uthyrbar area om cirka 33 000 kvm. Totalt årligt hyresvärde är cirka 33,5 mkr och initial uthyrningsgrad 92 procent. Fastigheterna tillträdde per 1 oktober.
- Förvärv av en fastighet i Veddesta i Järfälla utanför Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om drygt 19 100 kvm, med blandad användning för kontor, produktion och lager. Hyresvärde är cirka 29 mkr och initial uthyrningsgrad 91 procent. Tillträde sker 15 november.



	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	704	677	233	223	900	927
Driftsöverskott, mkr	543	535	184	180	701	709
Förvaltningsresultat, mkr	280	285	95	95	364	359
Resultat efter skatt, mkr	744	638	269	173	937	1 043
Resultat per stamaktie, kr	1,89	1,56	0,69	0,42	2,33	2,66
EPRA NAV per stamaktie, kr	12,34	9,82	12,34	9,82	10,83	12,34
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	90
Överskottsgrad, %	77	79	79	81	78	76
Justerad soliditet, %	38	36	38	36	37	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8
Belåningsgrad, %	55	56	55	56	56	55

För definitioner av nyckeltal, se sid 17.

# NYA HANDELSMÖNSTER GER EN STARK EFTERFRÅGAN PÅ CITYLOGISTIKFASTIGHETER



EVA LANDÉN, VD

## VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Utökat beståndet i Region Väst genom förvärv av cirka 8 000 kvm i Göteborg, bestående av i huvudsak lager. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 103 mkr.
- Avyttrat fastigheterna Montören 1 och 2 i Köping till ett fastighetsvärde om 66 mkr.
- Efter kvartalets slut, etablering på en ny delmarknad i Stockholm genom förvärv av nio fastigheter i Jordbro samt ytterligare en fastighet i Veddesta. Totalt har fastigheter om 52 100 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 710 mkr förvärvats efter rapportperiodens utgång.

*Fortsatt stark efterfrågan på vår typ av lokaler, med både lyckade uthyrningar och flera pågående och färdigställda förädlingsprojekt.*

I vår satsning Pro Stop lager och handel för yrkeshandeln har vår första hyresgäst Hornbach flyttat in i Pro Stop Borås. Nya handelsmönster gör att yrkeshandlarna har insett att det är bra att etablera sig i lättillgängliga områden, tillsammans med aktörer som erbjuder komplement till det egna utbudet. I november kommer Bevego, vår andra hyresgäst i Pro Stop Borås, öppna portarna.

En större hyresgäst Anpassning om 16 000 kvm i Veddesta, Stockholm är färdigställd och vi har välkomnat Aritco som ny hyresgäst.

Vi har under årets första nio månader byggt på vårt fastighetsbestånd med fastigheter som kompletterar befintligt bestånd. Exempel på det är förvärv av två fastigheter i Göteborg med en uthyrningsbar area om cirka 8 000 kvm som kompletterar befintliga kluster.

I början av oktober klev vi också in på en ny delmarknad i Stockholm genom förvärv av nio fastigheter i Jordbro om totalt cirka 33 000 kvm. Jordbro är ett område som är väl etablerat för lager och logistik, ett läge som blir ännu bättre när Norviks hamn nu snart blir en realitet.

Vi växer också vidare i Veddesta genom förvärv av drygt 19 100 kvm, tillträde sker i november. Vi skapar därmed en fantastisk förvaltningsenhet närmare 90 000 kvm i Veddesta.

Corems finansiella ställning är fortsatt stabil med räntetäckningsgrad på 2,9 ggr och en justerad soliditet på 38 procent. Vårt EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 12,34 kr och har på 12 månader ökat med 26 procent och sedan årsskiftet med 14 procent.

För perioden januari – september ökar intäkterna till 704 mkr och till 927 mkr för de senaste 12 månaderna. Under samma period uppgick förvaltningsresultatet till 280 mkr och överskottsgraden till 77 procent.

Trenden med en stor och stadigt växande efterfrågan på logistikfastigheter i citynära lägen är tydlig. Lägen som gör det praktiskt möjligt för våra kunder att driva och utveckla sin affär oavsett om de arbetar mot företag eller privatpersoner, säljer varor/ installationstjänster till hantverkare som snabbt ska kunna nå sina egna kunder runt om i staden, eller driver en e-handel med leverans till privatpersoner.

En framgångsfaktor är god kännedom om marknaden och om nya handelsmönster. Vårt kunnande och engagemang gör att vi kan leverera smarta lösningar till våra kunder.

Vi fortsätter bygga volym i de starka storstadsregionerna. Årets förvärv, avslutade och pågående projekt om närmare 160 000 kvm skapar potential för en fortsatt positiv resultatutveckling.

Stockholm den 23 oktober 2018

Eva Landén, VD

**1 376 846**

UTHYRBAR  
AREA, KVM

**12 532**

FASTIGHETS  
VÄRDE,  
MKR

**5,6**

BÖRSVÄRDE, MDKR

**176**

ANTAL FASTIGHETER

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

## KONCERNEN

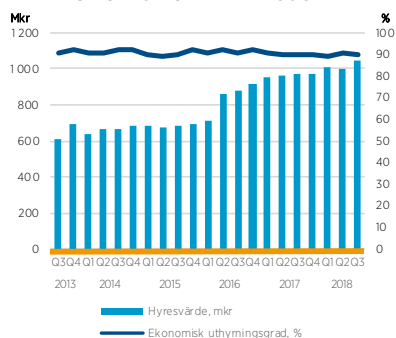
Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep	
Intäkter	704	677	233	223	900	927	
Fastighetskostnader	-161	-142	-49	-43	-199	-218	
<b>Driftsöverskott</b>	<b>543</b>	<b>535</b>	<b>184</b>	<b>180</b>	<b>701</b>	<b>709</b>	
Central administration	-30	-25	-10	-8	-36	-41	
Finansnetto	-233	-225	-79	-77	-301	-309	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>280</b>	<b>285</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>364</b>	<b>359</b>	
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	249	267	82	74	346	328
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	3	0	3	3	-	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	290	144	97	37	344	490	
Orealiserade värdeförändringar derivat	42	63	45	13	62	41	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>861</b>	<b>762</b>	<b>319</b>	<b>222</b>	<b>1119</b>	<b>1218</b>	
Skatt	Not 2	-117	-124	-50	-49	-182	-175
<b>Periodens resultat</b>	<b>744</b>	<b>638</b>	<b>269</b>	<b>173</b>	<b>937</b>	<b>1043</b>	
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser m.m.	16	0	-5	-1	4	20	
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>760</b>	<b>638</b>	<b>264</b>	<b>172</b>	<b>941</b>	<b>1063</b>	
<b>Antal aktier och resultat per aktie<sup>1</sup></b>							
Resultat per stamaktie, kr <sup>2</sup>	1,89	1,56	0,69	0,42	2,33	2,66	
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	366 374 278	364 269 505	366 374 278	366 374 305	364 269 505	
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 881 903	374 115 726	364 269 505	369 624 541	371 837 353	365 258 070	
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	

<sup>1</sup> Justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

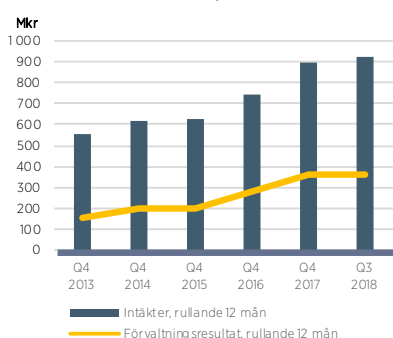
<sup>2</sup> Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

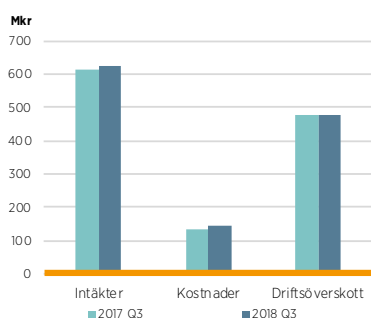
## BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, 12 MÅN



## JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 88 procent (91) av de totala intäkterna och 88 procent (90) av det totala driftsöverskottet.

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

### RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 543 mkr (535) och överskottsgraden till 77 procent (79). Driftsöverskott i jämförbart bestånd var oförändrat.

Förvaltningsresultatet uppgick till 280 mkr (285).

Resultat före skatt uppgick till 861 mkr (762) och påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter 290 mkr (147) och derivat 42 mkr (63) samt resultatandel från intresseföretag.

### INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 704 mkr (677) en ökning med 4 procent. Förändringen hänförs till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 0 mkr (1). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 procent.

Under kvartalet har några större lokaler varit tomställda med pågående hyresgäst-anpassning samtidigt som föregående års-intäkter innehöll en förtida lösen av hyresgarantier om 13 mkr.

Den ekonomiska uthyringsgraden uppgick till 90 procent (90).

### KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 161 mkr (142). Av kostnadsökningen är 8 mkr hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Knappt 5 mkr är relaterat till utökning av organisationen inom uthyrning och förvaltning. Ökningen är en följd av tidigare års utökning av fastighetsbeståndet.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 30 mkr (25) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen är en följd av större verksamhet.

### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -233 mkr (-225) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,48 procent (3,65). För ytterligare information se sid 10.

### RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 249 mkr (267) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klöver AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 290 mkr (147), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 290 mkr (144) och realiserade värdeförändringar till 0 (3). Nyuthyrningar, omförhandlingar, stigande marknadshyror samt något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 42 mkr (63).

### SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -116 mkr (-123) samt aktuell skatt till -1 mkr (-1). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats.

Omräkningen innebar en positiv redovisningsmässig engångseffekt om cirka 19 mkr. För ytterligare information se sid 13.

### ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 16 mkr (0). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförligt till egna, samt andel av intresseföretaget Klöverns, utländska fastighetsinvesteringar.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

## KONCERNEN

Mkr		2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		12 532	11 043	11 539
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	1 930	1 648	1 714
Övriga anläggningstillgångar		2	11	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 464</b>	<b>12 702</b>	<b>13 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga omsättningstillgångar		48	32	64
Likvida medel <sup>1</sup>		37	38	34
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85</b>	<b>70</b>	<b>98</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 549</b>	<b>12 772</b>	<b>13 353</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>4 863</b>	<b>4 037</b>	<b>4 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande långfristiga skulder		5 769	5 555	5 572
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	345	178	230
Derivat		451	492	493
Övriga långfristiga skulder		7	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 572</b>	<b>6 229</b>	<b>6 299</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 772	2 162	2 391
Övriga kortfristiga skulder		342	344	323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 114</b>	<b>2 506</b>	<b>2 714</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 686</b>	<b>8 735</b>	<b>9 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 549</b>	<b>12 772</b>	<b>13 353</b>

<sup>1</sup> Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2018 till 323 mkr (318).

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-sep	2017 okt-dec	2017 jan-sep
Ingående eget kapital	4 340	4 037	3 671
Periodens totalresultat	760	303	638
Utdelning till stamaktieägare <sup>1</sup>	-146	-	-120
Utdelning till preferensaktieägare <sup>2</sup>	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-19	-	-80
Nyemission	-	0	-
<b>Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 863</b>	<b>4 340</b>	<b>4 037</b>

<sup>1</sup> Varav 0,40 per aktie 2018 samt 0,32 kr per aktie 2017.

<sup>2</sup> Därav utbetalades 18,0 mkr per kvartal med början i juli 2017, samt med början i juli 2018.

# FASTIGHETSBESTÄNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2018 av 176 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 376 846 kvm.

Operativt är verksamheten indelad i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Posterna nedan avser perioden januari-september 2018, med januari-december 2017 som jämförelsetal, såvida inte annat anges.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 12 532 mkr (11 539) per den 30 september 2018.

Nyuthyrningar, omförhandlingar, stigande marknadshyror och något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var avrundat 6,5 procent (6,5) men något sänkt under kvartalet.

Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick för perioden till 290 mkr att jämföra med 144 mkr för samma period föregående år. Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 29 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut.

Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2017 för mer information.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under perioden förvärvat nio fastigheter med totalt 67 129 kvm uthyrbar area och till ett fastighetsvärde om 494 mkr.

Förvärvade fastigheter återfinns i goda logistiklägen i Corems prioriterade orter, Göteborg, Jönköping samt Malmö och är belägna i anslutning till befintligt fastighetsbestånd.

De förvärvade fastigheternas genomsnittliga uthyrningsgrad är cirka 90 procent och det samlade hyresvärdet 47 mkr.

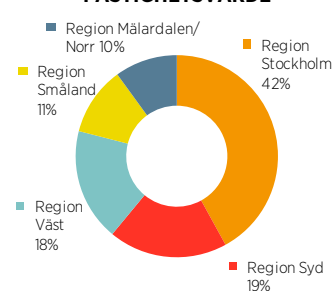
Under perioden har fastigheterna Montören 1 och 2 i Köping avyttrats till ett fastighetsvärde om 66 mkr.

För ytterligare information om gjorda transaktioner, se tabell över fastighetstransaktioner nedan.

## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2018			2017
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<i>Totalt per 1 januari</i>	169	1 316 233	11 539	10 667
Förvärv	9	67 129	494	619
Ny-, till- och ombyggnation	-	2 344	262	340
Avyttringar	-2	-8 860	-65	-438
Värdeförändringar	-	-	290	344
Valutaomräkningar	-	-	12	7
<b>Totalt</b>	<b>176</b>	<b>1 376 846</b>	<b>12 532</b>	<b>11 539</b>

## FASTIGHETSVÄRDE

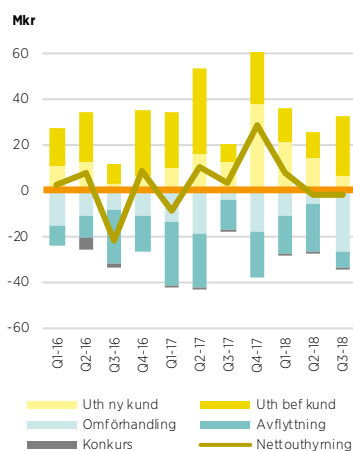


## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

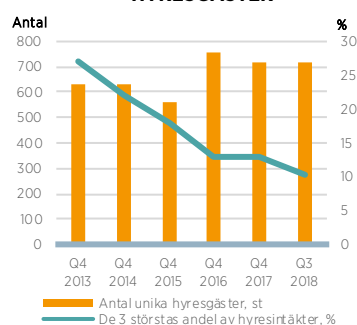
Transaktion	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Flahult 80:9	Jönköping	Jönköping	Logistik	11 930	-
Q1	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Logistik	8 372	-
Q2	Måseskär 5	Malmö	Malmö	Logistik	19 158	-
Q2	Stridsyxan 4	Malmö	Malmö	Logistik	8 522	-
Q2	Förbygeln 1	Malmö	Malmö	Logistik	5 146	-
Q2	Löplinan 7	Malmö	Malmö	Logistik	2 489	-
Q2	Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Logistik	3 945	-
Q3	Montören 1 och 2	Köping	Köping	Logistik	-	8 860
Q3	Högsbo 38:3	Göteborg	Göteborg	Logistik	2 321	-
Q3	Neogasen 2	Göteborg	Göteborg	Logistik	5 246	-
<b>Totalt</b>					<b>67 129</b>	<b>8 860</b>

# FASTIGHETSBESTÄNDET

## NETTOUTHYRNING



## HYRESGÄSTER



Kontrakterad hyra per 30 september 2018 uppgick till 937 mkr (870) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 042 mkr (970). Intäktsbasen är väl diversifierad med 721 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent (12) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,6 år (4,3).

Den ekonomiska uthyrningsgraden, per den 30 september, uppgick till 90 procent (90).

## NETTOUTHYRNING

Netto uthyrningen för perioden uppgick till 4 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar under perioden uppgick till 94 mkr, där 44 procent avsåg uthyrningar till nya kunder.

Periodens uppsägningar uppgick till totalt 90 mkr, varav 49 procent avsåg uppsägning för omförhandling.

## NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet för att möta kundernas behov samt för att vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Corem har under perioden investerat totalt 262 mkr i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Nybyggnation av Nyhagshuset 5 i Helsingborg, 13 000 kvm färdigställdes i februari 2018. Hyresgästanpassning för Landstinget i Sörmland i Rådmannen 3 i Katrineholm är avslutad och hyresgästen har flyttat in. Hyresgästanpassning av drygt 16 000 kvm för Aritco i Veddesta 2:79 i Stockholm färdigställdes i kvartalsskiftet september/oktober och hyresgästen har flyttat in.

## Pågående projekt

**SKRUVEN 3.** På Ramnslätt i Borås pågår utvecklingen av Pro Stop Borås. Etapp 1 om cirka 8 600 kvm för Hornbach, färdigställdes i augusti 2018 och byggmarknaden öppnade för allmänheten i september. Etapp 2, med cirka 2 600 kvm lokalyta för Bevego pågår och färdigställs i november. Fullt utbyggt planeras Pro Stop Borås omfatta cirka 20 000 kvm.

**FRILEDNINGEN 11.** Ett större om- och tillbyggnadsprojekt om cirka 12 000 kvm med Bilia som kvarsittande hyresgäst pågår. Färdigställs under oktober 2018.

## Kommande projekt

**Backa 96:2.** Projektering av Pro Stop Backa i Göteborg pågår. Fullt uthyrt kommer området att omfatta cirka 22 000 kvm. Hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta och Din Bil. Produktionen beräknas påbörjas under kvartal 1, 2019.

För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning 2017.

## FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående kontraktslängd år, genomsnitt
Bilia	4,3	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,7
Ericsson	3,2	Mälardalen/Norr, Väst	1,4
PostNord	2,9	Stockholm, Småland	9,5
Svenska Retursystem	2,5	Mälardalen/Norr, Väst	11,9
NKT Cables	1,9	Mälardalen/Norr	6,0

## STÖRSTA PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Borås, Skruven 3	Nybyggnation Pro Stop	Q4 2018	11 200	107	115
Västerås, Friledningen 11	Hyresgästanpassning Bilia	Q4 2018	11 800	32	32
			<b>23 000</b>	<b>139</b>	<b>147</b>



## FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fem geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr, vilket överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och förvärv	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	277	285	-74	-67	203	218	73	77	88	73
Syd	145	127	-34	-26	111	101	77	79	258	224
Väst	117	110	-21	-18	96	92	82	84	173	152
Småland	82	71	-19	-16	63	55	77	77	181	30
Mälardalen/Norr	83	84	-13	-15	70	69	84	82	56	47
<b>Totalt</b>	<b>704</b>	<b>677</b>	<b>-161</b>	<b>-142</b>	<b>543</b>	<b>535</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>756</b>	<b>526</b>

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	72	67	5 284	4 700	420	388	90	90	54 159	48 918
Syd	37	32	2 347	1 966	208	174	89	90	37 641	28 385
Väst	25	23	2 248	1 952	175	168	95	89	13 809	29 798
Småland	28	26	1 371	1 061	127	108	88	91	27 250	22 433
Mälardalen/Norr	14	19	1 282	1 364	112	132	85	88	38 394	35 669
<b>Totalt</b>	<b>176</b>	<b>167</b>	<b>12 532</b>	<b>11 043</b>	<b>1 042</b>	<b>970</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>171 253</b>	<b>165 203</b>

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	416 522	391 592	267 755	252 904	108 560	99 543	14 883	14 553	25 324	24 592
Syd	321 597	269 363	263 795	217 051	38 903	33 570	8 000	8 000	10 899	10 742
Väst	217 410	215 974	169 599	171 320	35 845	33 301	8 554	7 954	3 412	3 399
Småland	205 773	186 497	163 675	145 428	26 499	24 070	5 185	5 201	10 414	11 798
Mälardalen/Norr	215 544	250 836	164 281	187 536	36 182	41 319	7 960	12 267	7 121	9 714
<b>Totalt</b>	<b>1 376 846</b>	<b>1 314 262</b>	<b>1 029 105</b>	<b>974 239</b>	<b>245 989</b>	<b>231 803</b>	<b>44 582</b>	<b>47 975</b>	<b>57 170</b>	<b>60 245</b>
<b>Andel, %</b>			<b>75</b>	<b>74</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

### DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Det starka underliggande investerarintresset märktes tydligt i transaktionsvolymerna för det tredje kvartalet 2018 på den svenska fastighetsmarknaden.

Efter den oväntat svaga omsättningen under årets första halvår, var mängden affär under det tredje kvartalet desto högre. Sannolikt rullade ett antal affärer från första halvåret över och förklarar rekordomsättningen under juli månad.

Den samlade transaktionsvolymen för kvartalet var 47 mdkr, vilket var nästan en tredubbling jämfört med samma period förra året och den starkaste siffran på tio år. En stor anledning till den kraftiga ökningen var budet på börsnoterade Victoria Park.

Akkumulerad omsättning för året till och med sista september var 105 mdkr, vilket var något mer än för fjolåret.

Med fortsatt låga räntor och en generell stark underliggande hyresmarknad är efterfrågan i marknaden fortsatt god.

Bostadsandelen ökade rejält i kvartalet. Kontors- och bostadsfastigheter tilldrog sig det största investerarintresset, med tillsammans cirka 60 procent av transaktionsvolymen hittills i år.

Affärer i storstadsregionerna dominerar fortsatt, med Stockholm i fokus. Drygt 40 procent av genomförda affärer i år avser Stockholm.

I tredje kvartalet var intresset för Malmö ovanligt stort och omsättningen där mot-

svarade 20 procent i kvartalet.

Intresset från utländska investerare håller i sig. För kvartalet stod internationella investerare för drygt 40 procent av omsättningen och ackumulerat hittills i år drygt 30 procent av den samlade transaktionsvolymen.

Trenden med minskat intresse för handel och ökat investerarintresse för logistik höll i sig även under det tredje kvartalet.

Andelen lager- och logistikfastigheter som omsattes under årets tre första kvartal var 11 procent, vilket för första gången på flera år var i nivå eller till och med något högre än andelen gjorda affärer inom handel.

# FINANSIERING

Posterna nedan avser perioden januari-september 2018, med januari-december 2017 som jämförelsetal om inget annat anges.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 8 573 mkr (7 990) den 30 september 2018. Av dessa var 32 mkr (27) aktiverade upplåningskostnader. Under perioden har 559 mkr netto-upplånats i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar.

Av de räntebärande skulderna har 6 377 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 346 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 48 procent (47).

Corem har sammantaget fyra emitterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 850 mkr. Två av obligationslånen är utan Stibor-golv.

Belopp	Förfall	Ränta
200 mkr	2019	STIBOR 3M+5,00%
300 mkr	2019	STIBOR 3M+4,75%
500 mkr	2020	STIBOR 3M+4,25%
850 mkr	2021	STIBOR 3M+4,35%

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (2,5).

Belåningsgraden uppgick till 55 procent (56).

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,5 år (3,0) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,48 procent (3,65).

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar för 3 636 mkr (3 961) och räntetak för 336 mkr (-). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 51 procent (54) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,2 procentenheter, vilket motsvarar cirka 16 mkr i räntekostnader.

Per den 30 september 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -451 mkr (-493). Orealiserad värdeförändring på derivaten uppgick i perioden till 42 mkr och för januari-december 2017 till 62 mkr.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8).

## EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 863 mkr (4 340), vilket

motsvarar 10,15 kr (8,86) per stamaktie, 324,00 kr (304,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 12,34 kr (10,83) per stamaktie. Per den 30 september 2018 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 33 procent (32). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 6.

## KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Samtliga jämförelser nedan avser januari – september 2017. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 335 mkr (309).

Utdelning från intressebolag uppgick till 43 mkr (14). Skillnaden i utdelning beror på att Klövern ändrat utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år i stället för som tidigare en gång per år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 0,71 kr per stamaktie (0,75) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -652 mkr (-229) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 340 mkr (-76).

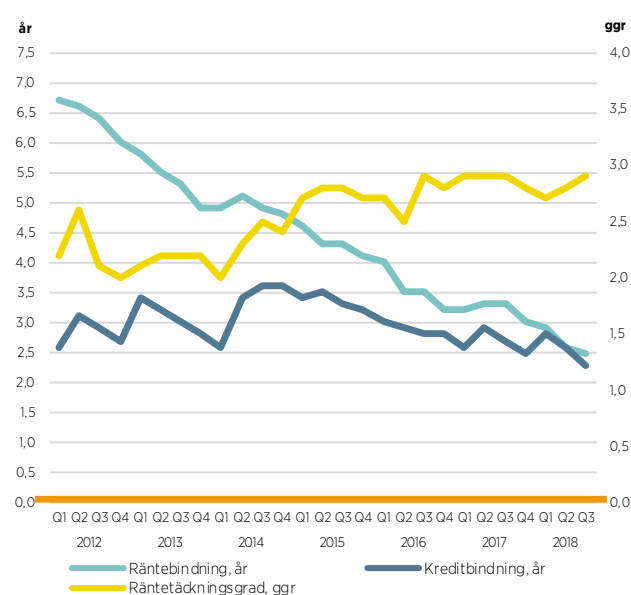
Disponibel likviditet per 30 september 2018 uppgick till 323 mkr (318), varav likvida medel 37 mkr (34), och outnyttjade krediter om 286 mkr (284). Nettoskuldssättningen uppgick till 8 504 mkr (7 929).

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	4 220	3,47	49		
2018	-	-	-	1 440	17
2019	1 398	1,33	16	2 848 <sup>1</sup>	33
2020	32	2,07	1	2 236 <sup>1</sup>	26
2021	-	-	-	1 184 <sup>1</sup>	14
2022	-	-	-	5	0
2023	534	4,21	6	280	3
2024	454	5,20	5	59	1
2025	735	2,38	9	382	4
2026	700	5,72	8	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028-	500	5,83	6	139	2
<b>Totalt</b>	<b>8 573</b>	<b>3,48</b>	<b>100</b>	<b>8 573</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Varav 500 mkr avser obligationer under 2019, 500 mkr avser obligation under 2020, och 850 mkr avser obligation under 2021.

## RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Driftsöverskott	543	535	184	180	701	709
Central administration	-30	-25	-10	-8	-36	-41
Avskrivningar	0	0	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	43	14	15	14	28	57
Erlagd ränta	-220	-214	-75	-67	-293	-299
Betald inkomstskatt	-1	-1	-1	-1	-3	-3
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>335</b>	<b>309</b>	<b>113</b>	<b>118</b>	<b>398</b>	<b>424</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-15	12	-2	-1	23	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-5	15	32	-8	19	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>315</b>	<b>336</b>	<b>143</b>	<b>109</b>	<b>440</b>	<b>419</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-262	-206	-107	-90	-340	-396
Förvärv av fastigheter	-494	-320	-96	-	-619	-793
Avyttring av fastigheter	64	297	64	253	442	209
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	-	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	40	0	0	0	-42	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-652</b>	<b>-229</b>	<b>-139</b>	<b>163</b>	<b>-559</b>	<b>-982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-200	-174	-18	-18	-192	-218
Återköp egna aktier	-19	-80	-	-80	-80	-19
Nyemission	-	-	-	-	0	0
Upptagna lån	2 008	2 630	46	27	2 994	2 372
Amorterade lån	-1 449	-2 452	-31	-204	-2 576	-1 573
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>340</b>	<b>-76</b>	<b>-3</b>	<b>-275</b>	<b>146</b>	<b>562</b>
Periodens kassaflöde	3	31	1	-3	27	-1
Likvida medel vid periodens början	34	7	36	41	7	38
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>37</b>

## MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -19 mkr (-40) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerering, uppgick till 67 mkr (56). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade helår 2017 bland annat utdelning från dotterbolag om 800 mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 768 mkr (3 852). Likvida medel uppgick till 17 mkr (7). Eget kapital uppgick till 1 574 mkr (1 829).

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	67	56	80
Kostnad sålda tjänster	-38	-33	-45
<b>Bruttoresultat</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>35</b>
Central administration	-30	-25	-36
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	54	23	909
Räntekostnader och liknande resultatposter	-70	-61	-82
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-17</b>	<b>-40</b>	<b>826</b>
Skatt	-2	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-19</b>	<b>-40</b>	<b>826</b>

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	489	489	489
Fordringar på koncernföretag	2 898	2 071	2 989
Uppskjutet skattefordran	28	30	30
Övriga kortfristiga fordringar	3	2	4
Kassa och bank	17	0	7
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 768</b>	<b>2 925</b>	<b>3 852</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 574	962	1 829
Räntebärande skulder	2 116	1 875	1 958
Ej räntebärande skulder	78	88	65
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 768</b>	<b>2 925</b>	<b>3 852</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. 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 2017.

### NYA REDOVISNINGSTANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT 2018 OCH 2019

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och

IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Införandet av standarderna har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Corem har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Corem äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

IFRS 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Derivat redovisas fortsatt till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data och aktuellt status samt redovisas vid avisering/fakturering. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasingavtal. Standarden ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. De innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Corem är leasetagare för lokaler, fordon, kontorsutrustning och tomträtter. Effekten på Corem som leasetagare är under utredning. Gällande tomträttsavgifter och lokalhyra uppgår den årliga kostnaden till cirka 15 mkr. Som hyresvärd bedöms förändringen inte påverka redovisningen.

## NOT 1 RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag. Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 30 september 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14,8 procent av de utestående rösterna och cirka 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde uppgick till 1 930 mkr att jämföra med 1 714 mkr per den 31 december 2017. Corems andel av Klöverns resultat om 249 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, medan erhållen utdelning om cirka 43 mkr har minskat bokfört värde. Därutöver har det bokförda värdet påverkat av valutaeffekter i Klöver.

Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 30 september 2018, uppgick till 1 622 mkr (1 490).

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2018	2017	2018	2017	2017	Rullande
	9 mån jan-sep	9 mån jan-sep	3 mån jul-sep	3 mån jul-sep	12 mån jan-dec	12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	2 397	2 261	813	743	3 029	3 165
Driftsöverskott, mkr	1 646	1 553	580	521	2 006	2 099
Förvaltningsresultat, mkr	1 047	1 001	367	336	1 263	1 309
Resultat före skatt, mkr	1 888	2 410	644	692	3 211	2 689
Periodens resultat, mkr	1 774	2 006	578	567	2 611	2 379
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	69	69	71	70	66	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	89	89	90
Belåningsgrad, %	60	58	60	58	58	60
Justerad soliditet, %	37,0	37,9	37,0	37,9	38,5	37,0
Antal fastigheter, st	403	402	403	402	405	403
Verkligt värde fastigheter, mkr	47 378	41 392	47 378	41 392	42 961	47 378

## NOT 2 SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja 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 resultatandel från Klöver samt skattefria bolagsförsäljningar.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 224 mkr (1 275). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 252 mkr (280). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 345 mkr (230).

### SKATT PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-1	-1	-10	-17	-11	-18
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-67	-66	-67	-66
Värdeförändringar derivat	-	-	-9	-14	-9	-14
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-49	-43	-49	-43
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	-	17	-	17
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6 %	-	-	19	-	19	-
<b>Totalt</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-116</b>	<b>-123</b>	<b>-117</b>	<b>-124</b>

# KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2018 Q3 jul-sep	2018 Q2 apr-jun	2018 Q1 jan-mar	2017 Q4 okt-dec	2017 Q3 jul-sep	2017 Q2 apr-jun
<b>Resultatrelaterade</b>						
Intäkter	233	238	233	223	223	226
Fastighetskostnader	-49	-50	-62	-57	-43	-43
Driftsöverskott	184	188	171	166	180	183
Förvaltningsresultat	95	101	84	79	95	97
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	82	86	81	79	74	86
Värdeförändringar fastigheter	97	61	132	200	40	88
Orealiserade värdeförändringar derivat	45	-9	6	-1	13	39
Resultat efter skatt	269	219	256	299	173	265
<b>Fastighets- och finansrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde	12 532	12 301	11 951	11 539	11 043	11 168
Överskottsgrad, %	79	79	74	74	81	81
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	89	90	90	90
Avkastning på totalt kapital, %	9,8	9,3	11,0	13,3	8,9	11,0
Avkastning på eget kapital, %	22,7	19,1	23,0	28,5	17,4	27,0
Justerad soliditet, %	38	37	38	37	36	35
Belåningsgrad, %	55	58	56	56	56	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143	81	91	104	109	116
<b>Aktierelaterade</b>						
EPRA NAV per stamaktie, kr	12,34	11,56	11,64	10,83	9,82	9,38
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,69	0,55	0,65	0,77	0,42	0,65
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	11,35	9,30	8,60	10,10	9,23	7,67
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	11,70	9,32	8,90	9,26	-	-
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	324,00	327,90	309,05	304,00	308,00	293,00
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305	366 374 278	375 738 853
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,34	0,18	0,20	0,23	0,25	0,26

Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

# NYCKELTAL

	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 532	11 043	12 532	11 043	11 539	10 667
Direktavkastningskrav värdering, %	6,5	6,6	6,5	6,6	6,6	6,7
Hysesvärde, mkr	1 042	970	1 042	970	972	917
Uthyrbar area, kvm	1 376 846	1 314 262	1 376 846	1 314 262	1 316 233	1 260 173
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	87	88	87	88	89
Överskottsgrad, %	77	79	79	81	78	77
Antal fastigheter, st	176	167	176	167	169	165
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	10,0	9,9	9,8	8,9	10,7	12,9
Avkastning på eget kapital, %	21,6	22,1	22,7	17,4	23,4	27,4
Justerad soliditet, %	38	36	38	36	37	35
Soliditet, %	33	32	33	32	32	30
Nettoskuldsättning, mkr	8 504	7 679	8 504	7 679	7 929	7 522
Belåningsgrad, %	55	56	55	56	56	58
Belåningsgrad fastigheter, %	51	53	51	53	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,48	3,69	3,48	3,69	3,65	3,70
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	3,3	2,5	3,3	3,0	3,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,3	2,7	2,3	2,7	2,5	2,8
<b>Aktierelaterade</b>						
Resultat per stamaktie, kr	1,89	1,56	0,69	0,42	2,33	2,14
Resultat per preferensaktie, kr	15,00	15,00	5,00	5,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	12,34	9,82	12,34	9,82	10,83	8,53
Eget kapital per stamaktie, kr	10,15	7,99	10,15	7,99	8,86	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	324,00	308,00	324,00	308,00	304,00	284,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,71	0,75	0,34	0,25	0,99	0,86
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,00	0,08	0,01	-0,01	0,07	-0,08
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr <sup>1</sup>	11,35	9,23	11,35	9,23	10,10	6,73
Aktiekurs per stamaktie B, kr <sup>1</sup>	11,70	-	11,70	-	9,26	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	324,00	308,00	324,00	308,00	304,00	284,00
Antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	364 269 505	366 374 278	364 269 505	366 374 278	366 374 305	375 738 853
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	364 881 903	374 115 726	364 269 505	369 624 541	371 837 353	394 097 875
Antal utestående preferensaktier, st <sup>2</sup>	3 600 000	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.

Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

För definitioner av nyckeltal, se sida 17.

## ÖVRIG INFORMATION

### MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden:

Fastigheter och fastighetsvärdering, Lagar och regelverk, Finansiering, Noterade innehav och Hållbart företagande. En utförlig beskrivning och bedömning av möjligheter och risker samt hur Corem valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2017. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen.

### HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerad i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet fokuseras på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se [www.corem.se](http://www.corem.se) och Corems Årsredovisning 2017 för mer information.

### SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar

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

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som uppgick till 0,7 mkr (0,8) för perioden.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under perioden till 56,1 mkr (9,3).

Corem tecknade under 2017 entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Helsingborg. Projektet avslutades i februari 2018. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 5,9 mkr (10,5).

Under 2017 tecknade Corem även avtal med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, med tillträde i februari 2018. Förvärvet gjordes som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr, där

cirka 8 mkr består av justeringar för ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Locellus förvaltning, Logistic Contractors (LC) och Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv av sammanlagt nio fastigheter i Jordbro utanför Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr. Fastigheterna utgörs till merparten av lager och har en total uthyrbar area om cirka 33 000 kvm. Totalt årligt hyresvärde är cirka 33,5 mkr och initial uthyrningsgrad 92 procent. Fastigheterna tillträdades per 1 oktober. Förvärv av en fastighet i Veddesta i Järfälla utanför Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om drygt 19 100 kvm, med blandad användning för kontor, produktion och lager. Hyresvärde är cirka 29 mkr och initial uthyrningsgrad 91 procent. Tillträde sker 15 november.

Stockholm den 23 oktober 2018,  
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

## REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i samm- andrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB (publ) per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i

enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskning-såtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions- sed i övrigt har. De granskningssåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att

skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

Stockholm den 23 oktober 2018  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



# 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 och varför de används. 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. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

## Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastningen på totalt kapital.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

## Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

## Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

## Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

## Disponibel likviditet

Tillgängliga likvida medel samt outnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa kortfristig betalningsförmåga.

## Driftsöverskott

Hyesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.

## Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Används för att visa eget kapital per stamaktie.

## Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Används för att visa eget kapital per preferensaktie.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

## EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standards för finansiell rapportering och nyckeltal bland annat EPRA NAV (Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

## EPRA 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. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

## Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Anges för att belysa bolagets intjäningsförmåga i mkr med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration.

## Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

## Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

## Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

## Hyresvärde

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

## IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

## Justerad soliditet

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt 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. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

## 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.

## Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier. Används för att visa kassaflöde per stamaktie.

## Nettoskultsättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

## 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 börskurs vid respektive periods utgång.

## 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 stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

## Resultat per preferensaktie

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

## Räntebärande skulder

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

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets stabilitet.

## Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

## Triple Netavtal

Hyresavtal där hyresgästen utöver hyran, betalar kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

## 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.

## Överskottsskad

Driftsöverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten

# AKTIEN

## AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2018

<b>Börsvärde</b>	5,6 mdkr
<b>Marknadsplats</b>	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
<b>LEI nr</b>	213800CHXQD7TSSIT59
<b>Antal aktieägare</b>	5458
<b>Stamaktie serie A, antal aktier</b> 33 639 002	
Stängningskurs	11,35 kr
ISIN	SE0010714279
<b>Stamaktie serie B, antal aktier</b> 342 099 878	
Stängningskurs	11,70 kr
ISIN	SE0010714287
<b>Preferensaktie, antal aktier</b> 3 600 000	
Stängningskurs	324,00 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 30 september 2018, varav 33 639 002 stamaktier serie A, 342 099 878 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.

Under januari genomfördes en sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag, vilket innebar att antalet aktier halverades. Sammanläggningen gjordes i enlighet med beslut fattat på extra bolagsstämma 10 november 2017.

Under februari och augusti har begäran om omvandling gjorts för 519 078 stamaktier av serie A, vilka under mars och september omvandlats till serie B.

Corem har under tredje kvartalet inte återköpt några egna aktier. Under niomånadersperioden har Corem återköpt 2 062 500 stamaktier av serie A och 42 300 stamaktier av serie B till en summa av 19 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 8,89 kr.

Per den 30 september 2018 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 8 555 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs av 8,63 kr per aktie.

För ytterligare information om aktien och aktiekapitalets utveckling se [www.corem.se](http://www.corem.se).

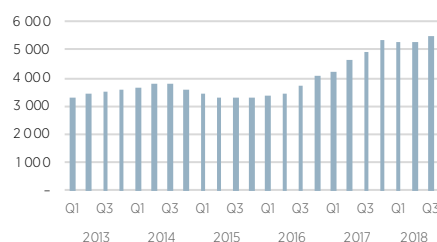
## DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag <sup>2</sup>	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	44,65%
Gårdarike <sup>2</sup>	5 091 475	47 162 848	47 355	13,79%	15,23%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	32 532 236	-	8,80%	6,35%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	-	4,55%	4,87%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 310 000	-	2,70%	2,92%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,33%
CBNY - Norges bank	781 557	6 616 942	-	1,95%	2,24%
SEB Life International Assurance	691 681	6 916 815	-	2,01%	2,15%
Livförsäkrings AB Skandia	699 675	6 747 441	-	1,96%	2,13%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,78%
Fjärde AP-Fonden	606 532	4 867 469	-	1,44%	1,70%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	434 307	4 359 570	-	1,26%	1,35%
Rasjö Staffan	175 301	4 100 203	27 168	1,13%	0,91%
Allba Holding	249 000	2 390 000	117 500	0,73%	0,78%
Handelsbanken fonder	-	4 750 000	-	1,25%	0,74%
Övriga aktieägare	2 954 777	31 263 954	2 855 325	9,77%	9,88%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>30 725 177</b>	<b>333 544 328</b>	<b>3 600 000</b>	<b>96,98%</b>	<b>100,00%</b>
Återköpta aktier <sup>1</sup>	2 913 825	8 555 550	-	3,02%	0,00%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>33 639 002</b>	<b>342 099 878</b>	<b>3 600 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

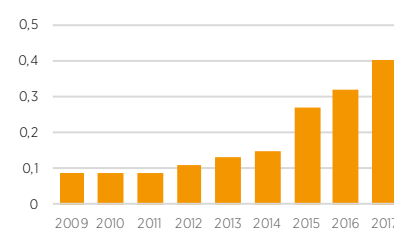
<sup>1</sup> Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

<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.

### ANTAL AKTIEÄGARE



### UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



### KURSVUTVECKLING OKT 2016 – SEP 2018, KR PER STAMAKTIE A OCH B



### KURSVUTVECKLING OKT 2016 – SEP 2018, KR PER PREFERENSAKTIE



# VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation för att uppnå bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

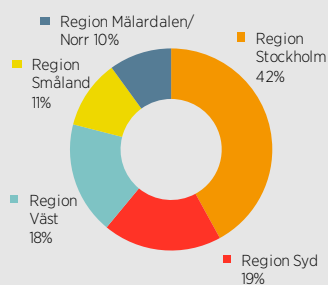


## FASTIGHETSBESTÄNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

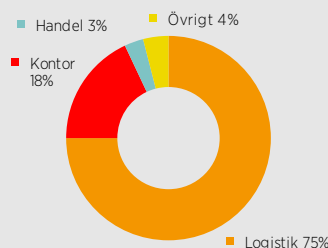
- Region Stockholm
- Region Syd
- Region Väst
- Region Småland och
- Region Mälardalen/Norr

Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Per den 30 september 2018 hade Corem totalt 60 (52) anställda, varav 20 kvinnor (18) och 40 män (34).

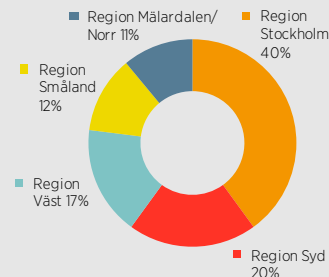
FASTIGHETSVRÄDE



FASTIGHETSTYP AREA

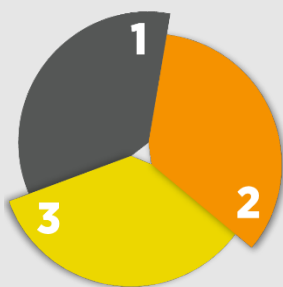


HYRESVRÄDE



## VI SKAPAR LÅNGSIKTIG TILLVÄXT OCH VÄRDEÖKNING GENOM ATT PÅ ETT HÅLLBART SÄTT FÖRVÄRVA, FÖRVALTA, FÖRÄDLA OCH BYGGA PÅ FASTIGHETER I LOGISTIKOMRÅDEN.

Vår affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet. Vi skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



### 1. TRANSAKTION - TILLVÄXT OCH RENODLING

Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att öka och förädla beståndet.

### 2. FÖRVALTNING - HYRESGÄSTFOKUS

Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning. Corems fastigheter ska förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras.

### 3. FÖRÄDLING - VÄRDESKAPANDE

Genom långsiktigt engagemang optimera och förädla fastighetsbeståndet. Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga relationer.



#### SOCIALT

En attraktiv arbetsgivare och affärspartner, med kompetent och engagerad personal.



#### KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förvaltning.



#### FINANSIELLT

Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.



#### HÅLLBARHET

Långsiktigt positiv utveckling för både Corem och dess omgivning.

# KALENDARIUM

---

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Bokslutskommuniké 2018	19 februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	3 maj 2019
Årsstämma 2019	3 maj 2019

---

## FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGS DAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	21 december 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 december 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2019

---

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2019

---

## KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: [eva.landén@corem.se](mailto:eva.landén@corem.se)

Håkan Engstam, Vice Vd, Transaktions- och IR-chef. E-post: [hakan.engstam@corem.se](mailto:hakan.engstam@corem.se)

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2018 kl. 08:00.

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, Fax: 08 503 853 34  
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm  
E-post: [info@corem.se](mailto:info@corem.se), Hemsida: [www.corem.se](http://www.corem.se)