



KVARTAL TRE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2019

- Intäkterna uppgick till 749 mkr (704).
- Driftsöverskottet uppgick till 557 mkr (543).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 313 mkr (280).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 462 mkr (290), Värdeförändringar finansiella placeringar, inklusive omklassificeringseffekt Klövern om 276 mkr, till 305 mkr (-), och värdeförändringar derivat uppgick till -106 mkr (42).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 033 mkr (744), motsvarande 5,43 kr per stamaktie (1,89).
- EPRA NAV ökade med 51 procent till 19,72 kr, jämfört med 13,05 kr per 30 september 2018.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 464 mkr (13 479), efter förvärv av fem fastigheter, försäljning av 30 fastigheter, samt investeringar om 277 mkr.
- Frånträde av en portfölj om 30 fastigheter har skett per 5 juli 2019 med en total uthyrbar area om 500 000 kvm. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr.
- Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Per 30 september 2019 uppgick verkligt värde till 2 549 mkr.
- Styrelsen har beslutat justera upp två finansiella mål. Långsiktigt mål för räntetäckningsgrad är minst 2,0 ggr (1,5) och för soliditet att minst uppgå till 30 procent (25).

949 181

UTHYRBAR
AREA, KVM

11 464

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

161

ANTAL
FASTIGHETER

9,4

BÖRSVÄRDE, MDKR

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Ett obligationslån om 300 mkr, som löpte med en ränta på 4,75 procent med räntegolv, har förtidslöst på 100 procent den 11 oktober 2019.

	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	749	704	209	233	965	1 010
Driftsöverskott, mkr	557	543	157	184	733	747
Förvaltningsresultat, mkr	313	280	95	95	380	413
Resultat efter skatt, mkr	2 033	744	1 189	269	1 183	2 472
Resultat per stamaktie, kr	5,43	1,89	3,21	0,69	3,05	6,59
EPRA NAV per stamaktie, kr	19,72	13,05	19,72	13,05	14,27	19,72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92	90	91	92
Överskottsgrad, %	74	77	75	79	76	74
Justerad soliditet, %	53	38	53	38	38	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,5	2,9	2,9	2,9
Belåningsgrad, %	27	55	27	55	58	27

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

STÄRKT FOKUS PÅ STORSTADSREGIONER OCH STARK BALANSRÄKNING

Corems tredje kvartal summeras med positiv nettouthyrning, ökad uthyrningsgrad och kraftigt stärkt balansräkning. Efterfrågan på vår typ av lokaler är god och vi ser med tillförsikt på både uthyrningsläget och projektmöjligheter framåt.

Den strukturaffär vi avtalade under det andra kvartalet, försäljning av en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr, genomfördes per 5 juli 2019. Affären har, tillsammans med ökade fastighetsvärden i befintligt bestånd, gett en stark balansräkning och goda finansiella möjligheter för framtida investeringar. Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att justera upp två finansiella mål. Nytt långsiktigt mål för räntetäckningsgrad är minst 2,0 ggr och för soliditet att minst uppgå till 30 procent.

Uthyrningsarbetet är fortsatt framgångsrikt, med flera större uthyrningar där vi både välkomnar nya kunder och förlänger samarbetet med befintliga kunder. Vi avslutar niomånadersperioden med en positiv nettouthyrning om 34 mkr, varav 18 mkr under tredje kvartalet.

Marknadsläget är fortsatt starkt inom logistiksegmentet. Efterfrågan är stor på våra typer av lokaler, som är belägna med bra infrastrukturell tillgänglighet och ger våra kunder möjlighet att snabbt nå ut och bli nådda –s.k. last mile lägen. En viktig framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där kontor kombineras med lager- och logistikytor. Städernas växande behov av resurssmarta logistiklösningar ser vi tydligast i storstadsregionerna.

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med sänkta långräntor attraherar både inhemska och internationella investerare. Med en hög och ökad efterfrågan ser vi också stigande fastighetsvärden. Avkastningskraven har under 2019 varit rekordlåga. Corems genomsnittliga vägda direktavkastningskrav i portföljen har sänkts till 5,9 procent.

Genom försäljningen till Blackstone i början av juli renodlas vår fastighetsportfölj geografiskt samtidigt som affären ger oss

mycket stärkta finansiella möjligheter för framtida intressanta investeringar i våra prioriterade lägen. Efter genomförd affär och tillsammans med periodens resultat ökar vår justerade soliditet till 53 procent från 38 procent jämfört samma tidpunkt föregående år, samtidigt som belåningsgraden minskat till 27 procent jämfört med 55 procent. Vårt fastighetsbestånd är nu geografiskt fokuserat till storstadsregionerna och beläget i väl samlade förvaltningsenheter som innebär effektiv och närvarande förvaltning.

Vi fortsätter investera i nybyggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt, ett bra sätt att kunna erbjuda våra kunder attraktiva lokaler och långsiktigt få god avkastning liksom förädling av fastigheterna. Pågående projekt, i form av nybyggnationer och större hyresgäst Anpassningar, omfattar cirka 68 000 kvm och till en investeringsvolym om drygt 750 mkr.

Intäkterna under perioden ökar med drygt 6 procent, förvaltningsresultatet ökar med 12 procent och uppgår till 313 mkr.

Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern klassificerats om från intressebolag till finansiell tillgång värderad till verkligt värde. Det innebär att marknadsvärdesförändringar på aktien samt utdelning från innehavet kommer speglas i resultatet. Niomånadersperiodens resultat före skatt visar rekordhöga 2 122 mkr, efter bland annat värdeförändringar på fastigheter om 1 462 mkr samt värdeförändringar på finansiella placeringar om 305 mkr.

Efter skatt uppgår vinst per stamaktie till 5,43 kr. EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 19,72 kr per aktie, motsvarande en ökning om 38 procent sedan årsskiftet och 51 procent de senaste 12 månaderna.

Vi går in i sista kvartalet 2019 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och framtida förvärv, samtidigt som vi vet att vår aktiva förvaltning, med egen personal som i vardagen är nära kunderna, har en förmåga att skapa långsiktiga värden. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär - i de starka storstadsregionerna.

Stockholm den 25 oktober 2019
Eva Landén



Eva Landén VD

VIKTIGA HÄNDELSE I KVARTALET

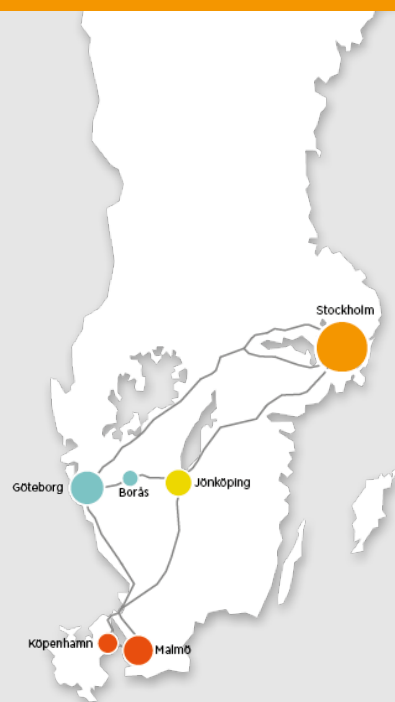
- Byggstart av Pro Stop Borås med etapp 3, med Granngården som hyresgäst på 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, samt Högbergs Rör om cirka 1 150 kvm.
- Uthyrningsgrad om 92 procent och positiv nettouthyrning om 34 mkr för niomånadersperioden.
- Renodling genom försäljning av 30 fastigheter, belägna på 13 olika orter i Sverige, vilket innebär att Corem lämnar 10 orter.

COREM PROPERTY GROUP

Corem är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vårt mål är att inom våra utvalda regioner vara ledande inom fastigheter för citylogistik.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt vilket gör dem idealiska för användning inom citylogistik. Under 2019 har beståndet renodlats geografiskt och är efter renodlingen indelat i fyra geografiska regioner, Region Stockholm, Region Väst, Region Syd och Region Småland.

En viktig del i vår strategi är att förvalta fastigheterna med egen personal, för bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.



11 464

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

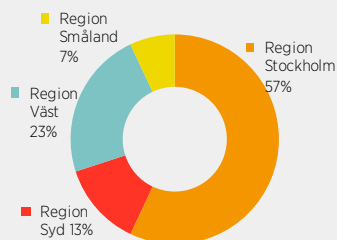
949 181

UTHYRBAR AREA, KVM

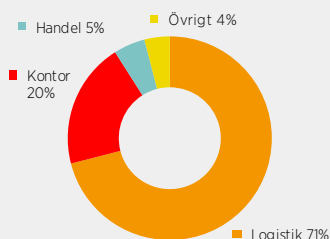
9,4

BÖRSVÄRDE, MDKR

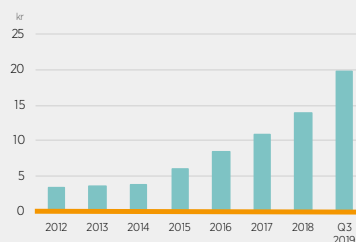
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



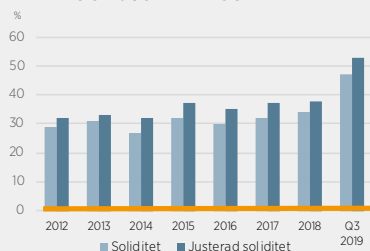
FASTIGHETSTYP, AREA



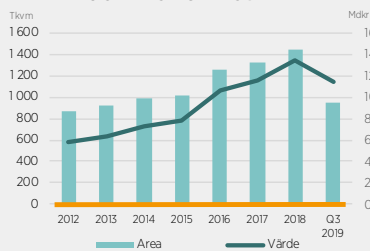
EPRA NAV, KR PER STAMAKTIE



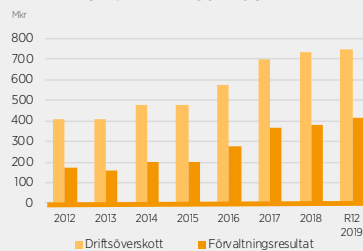
SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET



UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT





TRANSISTORN 2, KUMLA

COREM RENODLAR FASTIGHETSPORTFÖLJEN GENOM FÖRSÄLJNING AV 30 FASTIGHETER

”Försäljningen bidrar till ökat fokus på Corems prioriterade orter och ligger i linje med Corems kommunicerade strategi; långsiktiga investeringar, fortsatta förvärv och utveckling av fastigheter fokuserat till bolagets prioriterade orter.”

Corem tecknade under kvartal 2 2019 avtal om att avyttra en portfölj om 30 fastigheter till Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna frånträdde den 5 juli 2019.

Fastigheterna utgörs till merparten av lager/logistikanläggningar och är belägna på 13 orter i Sverige. Objekten har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm och ett årligt hyresvärde om 309 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid avtalets tecknande 88 procent. Tio orter lämnades genom försäljningen; Tranås, Falun, Gävle, Västerås, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Uppsala, Katrineholm och Kumla.

Affären är en bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Beräknat resultat efter skatt från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt. Under kvartal 2, 2019 redovisas en orealiserad värdeförändring från affären och under kvartal 3, 2019 redovisas avyttringen.

De fastigheter som avyttrats genom affären är: Främby 1:33 i Falun, Näringen 4:3 i Gävle, Östanbräck 1:45 i Hudiksvall, Ackumulatören 2 & 8 och Nyhagshuset 5 i Helsingborg, Flygaren 21, Fogden 6, Fräsaren 4, Fyllinge 20:403, Fyllinge 20:466, Fällan 3 samt Halmstad 7:109 i Halmstad, Flahult 80:9 i Jönköping, Rådmannen 3 i Katrineholm, Transistorn 2 i Kumla, Rosersberg 11:37, Rosersberg 11:56 samt Rosersberg 11:82 i Sigtuna, Årsta 64:2 i Uppsala, Bullagärdet 10, Hackspetten 21 och Städet 3 i Tranås, Eneberga 3, Friledningen 11, Kompassen 7 och Kompassen 11 i Västerås, samt Grevaryd 1:64, Krysspricken 2 och Lådan 1 i Växjö.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

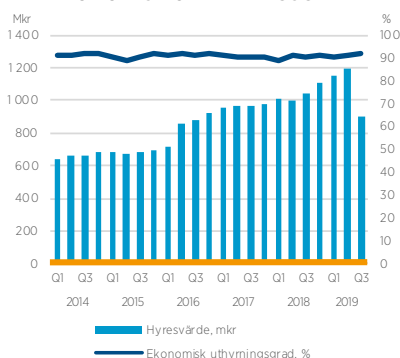
KONCERNEN

Mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter	749	704	209	233	965	1 010
Fastighetskostnader	-192	-161	-52	-49	-232	-263
Driftsöverskott	557	543	157	184	733	747
Central administration	-30	-30	-9	-10	-40	-40
Finansnetto	-204	-233	-50	-79	-313	-284
Tomträttsavgälder	-10	-	-3	-	-	-10
Förvaltningsresultat	313	280	95	95	380	413
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	249	-	82	499	398
Värdeförändringar fastigheter	1 462	290	693	97	458	1 630
Värdeförändringar finansiella placeringar	305	-	305	-	-	305
Värdeförändringar derivat	-106	42	-28	45	12	-136
Resultat före skatt	2 122	861	1 065	319	1 349	2 610
Skatt Not 1	-89	-117	124	-50	-166	-138
Periodens resultat	2 033	744	1 189	269	1 183	2 472
Övrigt totalresultat						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-3	16	-20	-5	16	-3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 030	760	1 169	264	1 199	2 469
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	5,43	1,89	3,21	0,69	3,05	6,59
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 269 505	364 881 903	364 269 505	364 269 505	364 727 545	364 269 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

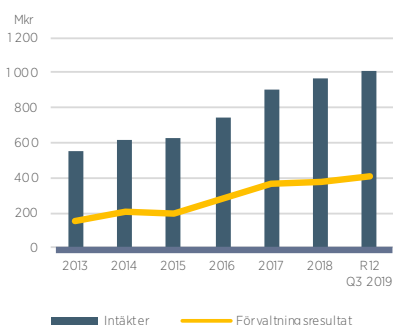
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

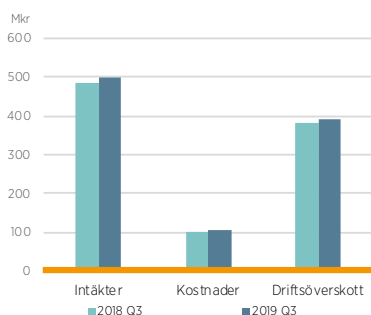
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT, RULLANDE 12 MÅN



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 66 procent av de totala intäkterna och 70 procent 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 557 mkr (543). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (77). Den lägre överskottsgraden beror främst på att vidarefakturerings av kostnader till hyresgäst har ökat i omfattning.

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 79 procent (79).

Förvaltningsresultatet uppgick till 313 mkr (280), en ökning med 12 procent.

Resultat före skatt uppgick till 2 122 mkr (861). Resultatet påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter om 1 462 mkr (290), värdeförändringar finansiella placeringar 305 mkr (-), värdeförändringar derivat -106 mkr (42) samt resultatandel från intresseföretag om 148 mkr (249).

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 6 procent till 749 mkr (704) för perioden. Ökningen hänförs till förvärv genomförda under 2018, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (90). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 192 mkr (161). Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv av fastigheter under 2018 samt till färdigställda projekt. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 6 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 30 mkr (30) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO OCH TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Finansnettot uppgick till -204 mkr (-233). Finansiella intäkter uppgick till 16 mkr (0) och består i huvudsak av utdelning från aktieinnehavet i Klövern.

Finansiella kostnader uppgick till 220 mkr (233) bestående av räntekostnad från lån. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,81 procent (3,48). För ytterligare information se sid 15.

Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 10 mkr.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 148 mkr avseende 6 månader 2019 (jämfört med 249 mkr avseende 9 mån 2018) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ). Från 1 juli 2019 har innehavet omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under Värdeförändringar finansiella placeringar. För ytterligare information se sid 16.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 1 462 mkr (290), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 462 mkr (290) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförlig till fastigheterna som avyttrats per 5 juli 2019. I övrigt har sänkta avkastningskrav, omförhandlingar och nyuthyrningar haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 9.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA PLACERINGAR

Corem har sedan 2008 ägt aktier i det på NASDAQ Large Cap noterade bolaget Klövern. Innehavet i Klövern redovisas sedan den 1 juli 2019 som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Utöver det har Corem kortfristigt placerat likvida medel i fastighetsbolsaktier noterade på nordiska börser. Värdeförändringarna på finansiella placeringar uppgick till 305 mkr (-), varav Klövern 276 mkr och övriga finansiella placeringar 29 mkr. För ytterligare information se sid 15-16.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -106 mkr (42).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -83 mkr (-116) samt aktuell skatt till -6 mkr (-1). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning omräknades den uppskjutna skatteskulden 2018 till 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats. För ytterligare information se sid 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till -3 mkr (16). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 464	12 532	13 479
Nyttjanderättstillgångar	206	-	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-	1 930	2 165
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 549	-	-
Övriga anläggningstillgångar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	14 221	14 464	15 646
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	51	48	52
Kortfristiga placeringar	440	-	-
Likvida medel ¹	355	37	14
Summa omsättningstillgångar	846	85	66
SUMMA TILLGÅNGAR	15 067	14 549	15 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 096	4 863	5 302
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 715	5 769	7 574
Långfristiga leasingskulder	206	-	-
Uppskjuten skatteskuld	482	345	395
Derivat	513	451	407
Övriga långfristiga skulder	7	7	8
Summa långfristiga skulder	5 923	6 572	8 384
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 714	2 772	1 694
Övriga kortfristiga skulder	334	342	332
Summa kortfristiga skulder	2 048	3 114	2 026
Summa skulder	7 971	9 686	10 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 067	14 549	15 712

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2019 till 2 550 mkr (404).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-sep	2018 okt-dec	2018 jan-sep
Ingående eget kapital	5 302	4 863	4 340
Periodens totalresultat	2 030	439	760
Utdelning till stamaktieägare ¹	-164	-	-146
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-	-	-19
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 096	5 302	4 863

¹ Varav 0,45 kr per aktie 2019 samt 0,40 kr per aktie 2018.

² Därav utbetalades 18 mkr per kvartal med början i juli 2018, samt med början i juli 2019.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2019 av 161 fastigheter med en total uthyrbar area om 949 181 kvm.

Operativt är verksamheten från och med juli 2019 indelad i fyra geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland.

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.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 11 464 mkr (13 479) per den 30 september 2019.

För perioden uppgick realiserad värdeförändring fastigheter till 1 462 mkr (290), varav cirka 30 procent är hänförligt till de fastigheter som avyttrats per 5 juli 2019.

I övrigt har sänkta avkastningskrav, omförhandlingar och nyuthyrningar haft en värdehöjande effekt. Huvuddelen av värdeförändringen kommer från sänkta avkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,9 procent (6,5).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 37 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut.

Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2018 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv

Under niomånadersperioden har totalt fem fastigheter förvärvats, med en total uthyrbar area om 13 293 kvm, och till ett fastighetsvärde om 146 mkr.

I Göteborg har Törnrosen 5 förvärvats, en obebyggd fastighet med 4 000 kvm markareal.

I Jordbro i södra Stockholm har beståndet utökats genom förvärv av tre fastigheter, Jordbromalm 5:2, 5:3 samt 6:11, som i huvudsak är lagerfastigheter.

I Arlanda Stad, norr om Stockholm, har fastigheten Märsta 11:11 förvärvats.

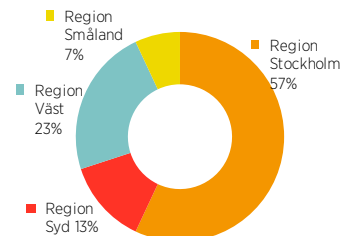
Avyttring

En portfölj om 30 fastigheter belägna på 13 orter i Sverige har frånträtts per 5 juli 2019. Objektet har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 309 mkr. Affären genomfördes som en bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. För mer information se sid 5.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2019			2018
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt per 1 januari	186	1 439 793	13 479	11 539
Förvärv	5	13 293	146	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	–	–4 423	277	354
Avyttringar	–30	–499 482	–3 914	–65
Värdeförändringar, realiserade	–	–	1 462	458
Valutaomräkningar	–	–	14	12
Totalt	161	949 181	11 464	13 479

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

Transaktion	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Jordbromalm 5:2 och 5:3	Stockholm	Haninge	Logistik	6 200	–
Q2	Törnrosen 5	Göteborg	Göteborg	Mark	–	–
Q2	Märsta 11:11	Stockholm	Sigtuna	Logistik	2 960	–
Q2	Jordbromalm 6:11	Stockholm	Haninge	Logistik	4 133	–
Q3	Fastighetsportfölj	Se sid 5	Flera orter	Blandad	–	–499 482
Totalt					13 293	–499 482
Netto kvm, transaktioner					–486 189	

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det möjliggör att kunna möta kundernas behov samt för att vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. För vidare information om fastighets- och projektutveckling, se Corems Årsredovisning 2018.

Corem har under januari-september 2019 investerat 277 mkr (262) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

PÅGÅENDE PROJEKT

Lastkajen 3, Västberga

Om- och tillbyggnadsprojekt om 4 400 kvm för Martin & Servera, med färdigställande Q4 2019.

Veddesta 2:79, Järfälla

Om- och tillbyggnadsprojekt om 16 900 kvm till en miljöprofilerad modern lagerbyggnad i tre plan. Projektet innefattar rivning av del av befintlig fastighet, följt av om- och tillbyggnad. Hyresgäst är MTAB som har tecknat ett 15 årigt avtal. Planerad inflyttning i Q2 2021.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Göteborg

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, där hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta, Din Bil, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth. Projektet kommer att färdigställas etappvis. Fullt utbyggt planeras området omfatta cirka 22 500 kvm.

Skruben 3, Borås, Pro Stop Borås

Nybyggnation av Pro Stop Borås, där

Hornbach och Bevego öppnade under 2018, och nu utvecklas vidare med etapp 3A.

Största hyresgäst i etappen är Granngården som har tecknat ett 10 årigt hyresavtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, med planerad inflyttning under kvartal 3 2020. Avtal är även tecknat med Högbergs Rör om cirka 1 150 kvm. Pro Stop Borås kommer färdigutvecklad omfatta totalt 20 000 kvm varav drygt hälften idag är färdigställt.

Skruben 3, Borås

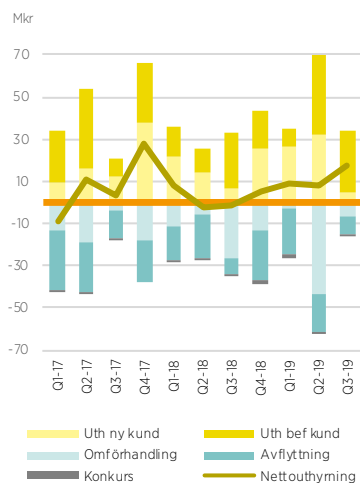
Hyresgästanpassning för ICA Bank om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. Projektet innebär att den tidigare single tenantfastigheten omvandlas till en multi tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

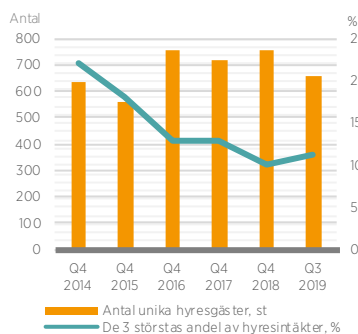
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Beräknad	
				Upparbetat, Mkr	investering, Mkr
Stockholm, Lastkajen 3	Hyresgästanpassning Martin & Servera	Q4 2019	4 400	18	27
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q2 2021	16 900	12	219
Väst, Backa 96:2 Prostop	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	112	375
Väst, Skruven 3 Prostop	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	3	49
Väst, Skruven 3	Hyresgästanpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	5	89
Summa pågående projekt			67 550	150	759



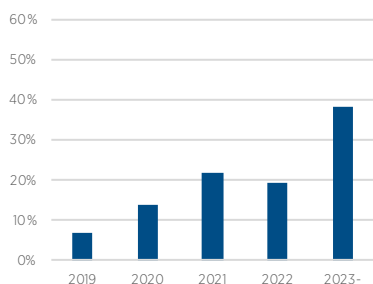
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Kontrakterad hyra uppgick per 30 september 2019 till 822 mkr på årsbasis (936) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 898 mkr (1 042).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 656 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 11 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,0 år (4,6). Av kontrakterad hyra har 40 procent en löptid på 5 år eller längre. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september 2019 till 92 procent (90).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 34 mkr varav 18 mkr under det tredje kvartalet. Uthyrningar och omförhandlingar under januari - september uppgick till 138 mkr, där 46 procent avsåg nyuthyrning.

Ett antal större uthyrningar har gjorts under perioden:

Periodens största uthyrning var uthyrning av 16 900 kvm till transport-företaget MTAB i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm.

I Stockholm har även uthyrning till Dahl, på 4 500 kvm i Veddesta 2:31, Järfälla, genomförts. Hyresgästen har flyttat in i juni 2019 och avtalet är ett tioårigt grönt hyresavtal. Under det tredje kvartalet har omförhandling med DHL Global Forwarding gjorts om 3 500 kvm i Märsta 21:42.

Omförhandling och utökning med Makita i Ringpärmen 6, Bredden i Stockholm. Avtalet innebär en förlängning om tre år samt utökning av förhyrd yta från 4 000 kvm till 5 600 kvm.

I Göteborg har under det tredje kvartalet uthyrning gjorts till Ramudden AB, avseende 3 900 kvm i Backa 22:17. Avtalet är sjuårigt. Uthyrning har även gjorts till Witre i Kryptongasen 8 på 2 200 kvm.

Omförhandling med Ericsson har gjorts avseende lokalerna i Skruven 3, Borås, där hyresavtal omförhandlats och nu kommer uppgå till cirka halva den tidigare ytan. För delar av den vakans som uppstår har hyresavtal tecknats med ICA avseende 6 700 kvm kontor i Skruven 3, Borås, med inflytt sommaren 2020.



FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra avyttrats per 5 juli 2019. I segmentstabellerna ingår de kvarvarande fyra fastigheterna från Region Mälardalen/Norr per 30 september 2019 och fortsättningsvis i Region Stockholm, medan föregående års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	361	277	-107	-74	254	203	70	73	-310	88
Syd	133	145	-31	-34	102	111	77	77	-1 189	258
Väst	131	117	-25	-21	106	96	81	82	122	173
Småland	76	82	-18	-19	58	63	76	77	-826	181
Mälardalen/Norr	48	83	-11	-13	37	70	78	84	-1 288	-9
Totalt	749	704	-192	-161	557	543	74	77	-3 491	691

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	87	72	6 503	5 284	519	420	91	90	59 154	54 159
Syd	27	37	1 493	2 347	131	208	90	89	27 399	37 641
Väst	26	25	2 626	2 248	182	175	95	95	12 243	13 809
Småland	21	28	842	1 371	66	127	93	88	8 835	27 250
Mälardalen/Norr	-	14	-	1 282	-	112	-	85	-	38 394
Totalt	161	176	11 464	12 532	898	1 042	92	90	107 631	171 253

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	443 312	416 522	286 044	267 755	119 420	108 560	20 578	14 883	17 270	25 324
Syd	193 097	321 597	153 101	263 795	26 281	38 903	5 840	8 000	7 875	10 899
Väst	228 556	217 410	175 812	169 599	36 260	35 845	13 072	8 554	3 412	3 412
Småland	84 216	205 773	57 564	163 675	15 279	26 499	3 939	5 185	7 434	10 414
Mälardalen/Norr	-	215 544	-	164 281	-	36 182	-	7 960	-	7 121
Totalt	949 181	1 376 846	672 521	1 029 105	197 240	245 989	43 429	44 582	35 991	57 170
Andel, %			71	75	20	18	5	3	4	4

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Transaktionsvolymen under årets tre första kvartal uppgick till ca 140 miljarder. Det är en ökning med omkring 30 procent jämfört med samma period förra året.

Intresset från utländska investerare är fortsatt mycket starkt, bland annat kopplat till valutakursmöjligheter. Utländska investerare är nettoköpare för tredje året i rad. Andelen internationella köpare uppgick till ca 40 procent under perioden, vilket är en knapp ökning jämfört med förra årets första tre kvartal. Svenska investerare fortsätter att vara nettosäljare.

På köpsidan dominerar annars börsnoterade fastighetsbolag och på säljsidan är fastighetsfonder den största aktören.

Under årets första nio månader står bostadsfastigheter för cirka 35 procent av den totala transaktionsvolymen medan kontor för knappt 30 procent. Volymen lager-, logistik- och industrifastigheter fortsätter att öka och har i år redan nått en rekordnivå. Segmentet utgör det tredje största med strax under 20 procent av den totala transaktionsvolymen.

Marknaden präglas av att det har genomförts flera större transaktioner än normalt och omkring 65 procent av affärerna utgörs av portföljtransaktioner. Exempel på större affärer som har genomförts under 2019 är Prologis förvärv av logistikfastigheter från Bockasjö och Alecia för 3,8 mdkr samt att Folksam förvärvat Trygg-Hansa huset för 4,3 mdkr.

Inom segmentet lager-, logistik och industrifastigheter har en tydlig sänkning i avkastningskrav noterats under 2019 i samband med genomförda affärer.



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	557	543	157	184	733	747
Central administration	-30	-30	-9	-10	-40	-40
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	46	43	15	15	59	62
Erlagd ränta mm	-216	-220	-73	-75	-300	-296
Tomträttsavgälder	-10	-	-3	-	-	-10
Betald inkomstskatt	0	-1	0	-1	-1	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	347	335	87	113	451	463
Förändring av kortfristiga fordringar	4	-15	2	-2	-19	0
Förändring av kortfristiga skulder	-20	-5	-23	32	16	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331	315	66	143	448	464
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-276	-262	-126	-107	-354	-368
Förvärv av fastigheter	-146	-494	-	-96	-1 181	-833
Avyttring av fastigheter	3 914	64	3 913	64	59	3 909
Förändring övriga anläggningstillgångar	3	40	0	0	37	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 495	-652	3 787	-139	-1 439	2 708
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-218	-200	-18	-18	-218	-236
Återköp egna aktier	-	-19	-	-	-19	-
Lösen av räntederivat	-	-	-	-	-69	-69
Kortfristiga placeringar	-411	-	-411	-	-	-411
Upptagna lån	1 485	2 008	522	46	4 381	3 858
Amorterade lån	-4 341	-1 449	-3 595	-31	-3 104	-5 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 485	340	-3 502	-3	971	-2 854
Periodens kassaflöde	341	3	351	1	-20	318
Likvida medel vid periodens början	14	34	4	36	34	37
Likvida medel vid periodens slut	355	37	355	37	14	355

FINANSIERING

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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 6 452 mkr den 30 september 2019. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 8 573 mkr och per 31 december till 9 294 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 23 mkr (26), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 6 429 mkr (9 268). Den minskade skulden är hänförlig till amorteringar under perioden, främst kopplat till den större avyttring av fastigheter genomförd i juli 2019.

Av de räntebärande skulderna har 4 777 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 25 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 41 procent (52).

Corem hade på balansdagen tre emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 650 mkr. Två av obligationslånen är utan räntegolv.

Obligationslån

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

Efter redovisningsperiodens utgång, den 11 oktober 2019, har obligationslånet om 300 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,75 procent med räntegolv, förtidslöst på 100

procent. Under första kvartalet 2019 har ett obligationslån om 200 mkr, som löpte med en ränta på Stibor 3 M + 5 procent med räntegolv, förtidslöst på 100 procent.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,4 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 27 procent (58).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 3,0 år (2,1), oaktat räntetaket. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 3,81 procent (3,16) inklusive derivatinstrument. Vid samma tidpunkt föregående år uppgick den genomsnittliga räntan till 3,48 procent.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetaket. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar för 3 001 mkr (3 227) och räntetaket för 1 936 mkr (1 936). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 81 procent (60) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 4,8 år. Per den 30 september 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -513 mkr (-407). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -106 mkr (12).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procentenhet, vilket motsvarar 28 mkr i årliga räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetaket.

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

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 096 mkr (5 302), vilket motsvarar 16,99 kr (12,07) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt EPRA NAV 19,72 kr (14,27) per stamaktie. Per den 30 september 2019 uppgick den justerade soliditeten till 53 procent (38) och soliditeten till 47 procent (34). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 8.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 347 mkr (335), en ökning med 1 procent.

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 46 mkr (43).

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 3 495 mkr (-652) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 485 mkr (340).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Del av likvida medel från avyttring av fastigheter som genomfördes under kvartalet är kortfristigt placerad i aktier, noterade på nordiska börser. På balansdagen ägde Corem 1 400 000 aktier i Entra ASA, 3 110 000 aktier i Nyfosa och 180 000 aktier i Kungsleden. Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till 440 mkr (-).

LIKVIDA MEDEL

Disponibel likviditet per 30 september 2019 var 2 550 mkr (404), varav 355 mkr (14) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 2 195 mkr (390).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 652 mkr jämfört med 8 531 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2019	3 748	4,41	58	325	5
2020	-	-	-	1 597	25
2021	-	-	-	1 808	28
2022	100	0,29	2	1 641	25
2023	475	2,86	7	420	7
>2023	2 129	3,11	33	661	10
Totalt	6 452	3,81	100	6 452	100

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep
Räntebärande skulder	6 452	8 573
Räntebärande tillgångar	-5	-5
Kortfristiga placeringar	-440	-
Likvida medel	-355	-37
Räntebärande nettoskuld	5 652	8 531

LÅNGFRISTIGT AKTIEINNEHAV

KLÖVERN

Corem äger sedan november 2008 aktier i det på NASDAQ Large Cap noterade bolaget Klöver, ett fastighetsbolag som erbjuder sina kunder attraktiva kommersiella lokaler och utvecklar bostäder i tillväxtregioner. Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 30 september 2019 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Det motsvarar 15,1 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet har tidigare redovisats i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Från den 1 juli 2019 har innehavet omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet och redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar finansiella placeringar och finansnetto. Beskrivning se nedanstående tabell.

	30 jun 2019	Omklassificering 1 jul 2019	Utdelning jul 2019	Omvärdering till verkligt värde 30 sep 2019	30 sep 2019
Balansräkning					
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 295	-2 295	-	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	2 295	-	254	2 549
Resultaträkning					
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	-	-	-	148
Finansnetto (utdelning)	-	-	15	-	15
Värdeförändringar finansiella placeringar inklusive omföring från Övrigt totalresultat	-	-	-	276	276

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 41 mkr (-19) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 72 mkr (67). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 225 mkr för helår 2018.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 433 mkr (4 203). Likvida medel uppgick till 219 mkr (22). Eget kapital uppgick till 1 678 mkr (1 873).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	72	67	93
Kostnad sålda tjänster	-45	-38	-54
Bruttoresultat	27	29	39
Central administration	-30	-30	-40
Rörelseresultat	-3	-1	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	111	54	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67	-70	-93
Resultat före skatt	41	-17	282
Skatt	0	-2	-2
Periodens resultat	41	-19	280

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Nyttjanderättstillgångar	4	-	-
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	-	489	489
Övriga finansiella anläggningstillgångar	489	-	-
Fordringar på koncernföretag	1 945	2 898	3 325
Uppskjuten skattefordran	28	28	28
Övriga kortfristiga fordringar	4	3	6
Kortfristiga placeringar	411	-	-
Kassa och bank	219	17	22
SUMMA TILLGÅNGAR	3 433	3 768	4 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 678	1 574	1 873
Räntebärande skulder	1 669	2 116	2 266
Ej räntebärande skulder	86	78	64
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 433	3 768	4 203

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 de kortfristiga placeringarna där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och kortfristiga placeringar värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2018, med undantag för IFRS 16 Leasing, se nedan.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA IFRS 16 LEASING

Standarden ersätter IAS 17 och Corem tillämpar IFRS 16 från och med den 1 januari 2019 och har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och har inte tillämpat standarden retroaktivt. IFRS 16 innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal med kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka Corems redovisning som hyresvärd. Vid införandet av IFRS 16 har Corem per den 1 januari 2019 redovisat nyttjanderättstillgångar samt leasingkulder i balansräkningen om 208 mkr, främst hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leaseingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats då tomträttsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader till

egen rad i resultaträkningen, Tomträttsavgälder, i anslutning till Finansnettot och ingår fortsatt i Förvaltningsresultatet.

I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en Fastighetskostnad i likhet med tidigare redovisning. Även definitionen avseende Justerad soliditet har ändrats, se sid 23. I övrigt får redovisningen en mindre påverkan på vissa nyckeltal såsom soliditet.

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 hemsida 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. I rapporten för kvartal 3 2019 har definitionen på preferenskapital ändrats, vilket i sin tur påverkar nyckeltalen Eget kapital per stamaktie samt EPRA NAV per stamaktie.

NOT 1 SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja 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 resultatandel, och realiserade

värdeförändringar från Klöverninnehavet samt skattefria bolagsförsäljningar m.m. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 165 mkr (1 384). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 240 mkr (285). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 482 mkr (395).

Regelförändringar på skatteområdet

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagändringen trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA.

Corem påverkas initialt av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag. Dock kan vissa mindre skattemässiga inlåsningsuppgifter i enskilda dotterbolag.

SKATT PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-6	-1	-44	-10	-50	-11
Värdeförändringar fastigheter	-	-	1	-67	1	-67
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	16	-9	16	-9
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-56	-49	-56	-49
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6 %	-	-	-	19	-	19
Totalt	-6	-1	-83	-116	-89	-117

ÖVRIG INFORMATION

STÄRKTA FINANSIELLA MÅL

Styrelsen har beslutat att justera två finansiella mål. Målet för räntetäckningsgrad höjs till att den ska långsiktigt minst uppgå till 2,0 ggr och målet för soliditet är att den långsiktigt ska minst uppgå till 30 procent. För definitioner av nyckeltalen se sidan 23.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerad i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsområden fokuseras på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade; Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se www.corem.se och Corems årsredovisning 2018 för mer information.

MEDARBETARE

Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Jordbro, Malmö, Göteborg och Jönköping. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

Per den 30 september 2019 hade Corem totalt 58 anställda, varav 19 kvinnor och 39 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 60 personer.

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 2018. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen.

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 och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 1 och 2. Hyresgästerna flyttade in under sista kvartalet 2018 och projektet avslutades första kvartalet 2019. Under 2019 har avtal tecknats avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2019 till 99,9 (56,1). Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under 2019 köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ett obligationslån om 300 mkr, som löpte med en ränta på 4,75 procent med räntegolv, har förtidslösts på 100 procent den 11 oktober 2019.

Stockholm den 25 oktober 2019
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 sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB (publ) per den 30 september 2019 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 granskningssåtgärder. 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 revisionssed 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 25 oktober 2019
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2019

Börsvärde	9,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQDD7TSSIT59
Antal aktieägare	6 954
Stamaktie serie A, antal aktier	33 003 043
Stängningskurs	21,30 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	342 735 837
Stängningskurs	21,50 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	369,00 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 2019, varav 33 003 043 stamaktier serie A, 342 735 837 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 februari 2019 har aktieägare gjort begäran om omvandling för 263 982 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B. Under augusti 2019 har aktieägare gjort begäran om omvandling för 371 977 stamaktier av serie A, vilka under september omvandlats till serie B.

Corem har under perioden inte återköpt några egna aktier. Per den 30 september 2019 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 se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	45,05%
Gårdarike ²	5 783 156	49 424 479	47 355	14,57%	16,80%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	44 157 424	–	11,86%	8,23%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	–	4,55%	4,92%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 166 000	–	2,67%	2,92%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,17%	2,35%
UBS Switzerland AG, W8IMY	435 057	8 885 575	–	2,46%	2,07%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,80%
Livförsäkrings AB Skandia	721 119	4 232 635	–	1,31%	1,79%
Fjärde AP-Fonden	606 532	4 517 839	100 000	1,38%	1,67%
CBNY - Norges bank	630 664	2 754 107	–	0,89%	1,42%
Prior & Nilsson	205 772	4 985 054	–	1,37%	1,10%
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	5 755 101	–	1,52%	0,90%
Allba Holding AB	235 500	1 562 999	117 500	0,51%	0,63%
Alfred Berg	144 599	2 220 618	–	0,62%	0,57%
Övriga aktieägare	2 285 947	23 991 606	2 782 493	7,66%	7,77%
Totalt antal utestående aktier	30 089 218	334 180 287	3 600 000	96,98%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	8 555 550	–	3,02%	–
Totalt antal aktier	33 003 043	342 735 837	3 600 000	100,00%	100,00%

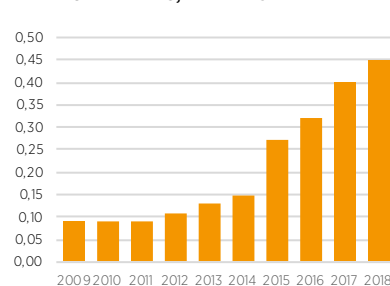
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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

ANTAL AKTIEÄGARE



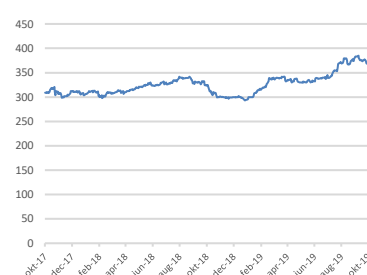
UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



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



KURSVUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2019 Q3 jul-sep	2019 Q2 apr-jun	2019 Q1 jan-mar	2018 Q4 okt-dec	2018 Q3 jul-sep	2018 Q2 apr-jun
Resultatrelaterade						
Intäkter	209	270	270	261	233	238
Fastighetskostnader	-52	-62	-78	-71	-49	-50
Driftsöverskott	157	208	192	190	184	188
Förvaltningsresultat	95	117	101	100	95	101
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	58	90	250	82	86
Värdeförändringar fastigheter	693	596	173	168	97	61
Värdeförändringar finansiella placeringar	305	-	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-28	-41	-37	-30	45	-9
Resultat efter skatt	1 189	582	262	439	269	219
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	11 464	14 552	13 778	13 479	12 532	12 301
Överskottsgrad, %	75	77	71	73	79	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	90	91	90	91
Avkastning på eget kapital, %	73,0	40,4	19,3	34,5	22,7	19,1
Justerad soliditet, %	53	40	39	38	38	37
Belåningsgrad, %	27	51	54	58	55	58
Aktierelaterade						
EPRA NAV per stamaktie, kr	19,72	16,77	15,30	14,27	13,05	12,31
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,21	1,55	0,67	1,16	0,69	0,55
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	21,30	16,45	12,33	10,00	11,35	9,30
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	21,50	16,65	13,18	10,70	11,70	9,32
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	369,00	338,00	332,05	294,00	324,00	327,90
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

NYCKELTAL

	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2019 3 mån jul-sep	2018 3 mån jul-sep	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 464	12 532	11 464	12 532	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	6,5	5,9	6,5	6,5	6,6
Hysesvärde, mkr	898	1 042	898	1 042	1 112	972
Uthyrbar area, kvm	949 181	1 376 846	949 181	1 376 846	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92	90	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	88	88
Överskottsgrad, %	74	77	75	79	76	78
Antal fastigheter, st	161	176	161	176	186	169
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	43,7	21,6	73,0	22,7	24,5	23,4
Justerad soliditet, %	53	38	53	38	38	37
Soliditet, %	47	33	47	33	34	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 652	8 504	5 652	8 504	9 275	7 956
Belåningsgrad, %	27	55	27	55	58	56
Belåningsgrad fastigheter, %	42	51	42	51	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,5	2,9	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,81	3,48	3,81	3,48	3,16	3,65
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,5	3,0	2,5	2,1	3,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,4	2,3	2,4	2,3	3,0	2,5
Aktierelaterade*						
Resultat per stamaktie, kr	5,43	1,89	3,21	0,69	3,05	2,33
Resultat per preferensaktie, kr	15,00	15,00	5,00	5,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	19,72	13,05	19,72	13,05	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie, kr	16,99	10,86	16,99	10,86	12,07	9,37
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	21,30	11,35	21,30	11,35	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	21,50	11,70	21,50	11,70	10,70	9,26
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	369,00	324,00	369,00	324,00	294,00	304,00
Antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	364 881 903	364 269 505	364 269 505	364 727 545	371 837 353
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Vid periodens utgång.

² 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.

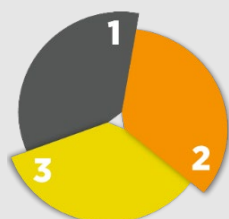
För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem skapar långsiktig värdeökning och tillväxt genom att förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i attraktiva logistikområden.

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process där långsiktiga värden skapas genom strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastighetsbeståndet.

Vi skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



1. TRANSAKTION: - TILLVÄXT

2. FÖRVALTNING: - HYRESGÄSTFOKUS

3. FÖRÄDLING: - VÄRDESKAPANDE

Med övergripande målsättning att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter och i Corems utvalda regioner har fem målområden valts ut. Se även www.corem.se och Corems Årsredovisning 2018 för mer information.



FÖRÄDLING, TILLVÄXT OCH UTVECKLING

Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling. Corem analyserar marknaden aktivt och söker intressanta förvärvs-, förädlings-, nybyggnations- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbudandet, nå ökad flexibilitet, ökade synergier inom regionerna samt god riskspridning.



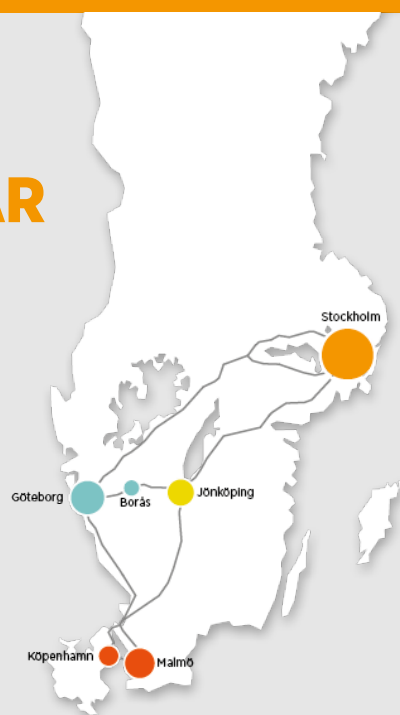
MEDARBETARE

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



KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval inom lager- logistik- och handelslokaler. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Förvaltning i egen regi, med lokala förvaltningskontor nära kunden, är en viktig del i Corems strategi.



FINANSIELLT

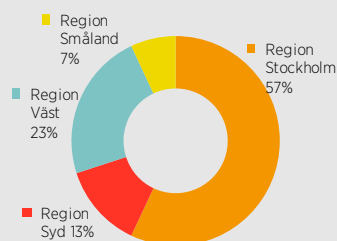
Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare. Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad. För att vidareutveckla bolaget till den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad.



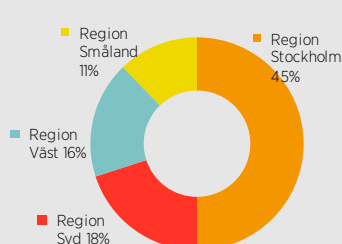
HÅLLBARHET

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom fyra huvudområden: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn och Resursbesparing samt Ansvarsfulla affärer.

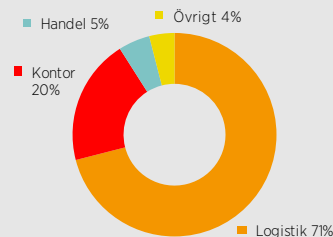
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



HYRESVÄRDE, ANDEL



FASTIGHETSTYP, AREA



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.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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.

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 justerat för nyttjanderättstillgångar. 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.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga placeringar och likvida medel. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

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. 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.

Räntetäckningsgrad¹

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 finansiella stabilitet.

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. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten.

¹ Exklusive tomträttsavgäld.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Bokslutskommuniké 2019	18 februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	28 april 2020
Bolagsstämma 2020	28 april 2020

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	23 december 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2020

KONTAKTPERSONER:

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

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

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2019 kl. 08:00.

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



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se