



# KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019

corem  property  
group

# RÄKENSKAPSÅRET JANUARI - DECEMBER 2019

- Intäkterna uppgick till 961 mkr (965).
- Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (733).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 400 mkr (380).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 695 mkr (458).
- Värdeförändringarna på finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr (-), varav 919 mkr avsåg innehavet i Klövern.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 114 mkr (1 183), motsvarande 8,35 kr per stamaktie (3,05).
- EPRA NAV per stamaktie ökade med 59 procent till 22,74 kr, jämfört med 14,27 kr per 31 december 2018.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 114 mkr (13 479), efter förvärv av sju fastigheter, försäljning av 31 fastigheter samt investeringar om 506 mkr.
- Frånträde av en portfölj om 30 fastigheter har skett per 5 juli 2019 med en total uthyrbar area om 500 000 kvm.
- Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Per 31 december uppgick verkligt värde till 3 191 mkr.
- Två obligationslån om 200 mkr respektive 300 mkr har lösts under året till 100 procent av det nominella beloppet, varav 300 mkr den 11 oktober 2019.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Tillträde av Ångmaskinen 5 i Länna omfattande 2 623 kvm uthyrbar area har genomförts den 3 februari 2020, där avtal om förvärv tecknades under december 2019.
- Per den 17 februari 2020 uppgick marknadsvärdet på korta placeringar till 1 901 mkr. Orealiserad värdeförändring till och med samma datum uppgick till 150 mkr och realiserad värdeförändring till 6 mkr, totalt 156 mkr. Inklusivt Klöverinnehavet, vars marknadsvärde per samma dag uppgick till 3 493 mkr, uppgick orealiserade och realiserade värdeförändringar till 458 mkr.

**17 131**

TILLGÅNGAR,  
MKR

**12 114**

FASTIGHETSVÄRDE,  
MKR

**959 495**

UTHYRBAR AREA,  
KVM

**3 114**

RESULTAT EFTER  
SKATT, MKR

**22**

BELÄNINGSGRAD,  
PROCENT

**11,6**

BÖRSVÄRDE,  
MDKR

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec
Intäkter, mkr	961	965	212	261
Driftsöverskott, mkr	701	733	144	190
Förvaltningsresultat, mkr	400	380	87	100
Resultat efter skatt, mkr	3 114	1 183	1 081	439
Resultat per stamaktie, kr	8,35	3,05	2,92	1,16
EPRA NAV per stamaktie, kr	22,74	14,27	22,74	14,27
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	73	76	68	73
Justerad soliditet, %	53	38	53	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,4	2,8
Belåningsgrad, %	22	58	22	58

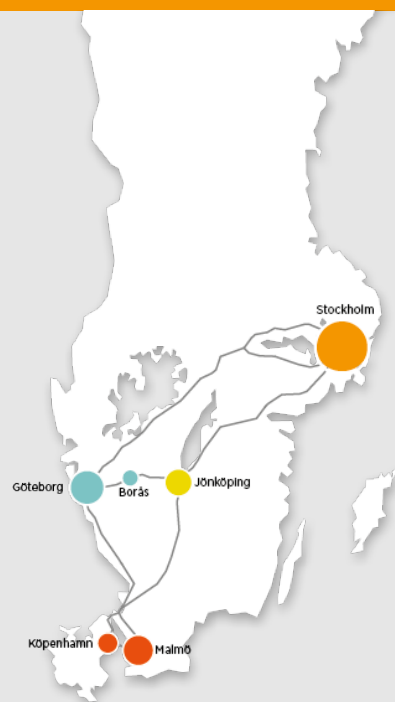
För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

## VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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.

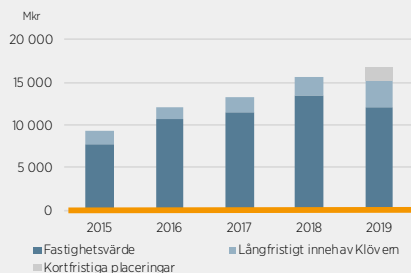
Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt vilket gör dem idealiska för användning inom citylogistik. Under 2019 har beståndet renodlats geografiskt och är efter renodlingen indelat i fyra geografiska regioner, Region Stockholm, Region Väst, Region Syd och Region Småland. Per den 31 december 2019 uppgick antalet fastigheter till 162 stycken.

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



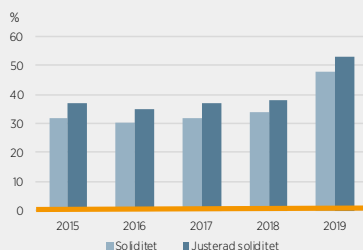
### 17 131

TILLGÅNGAR, MKR



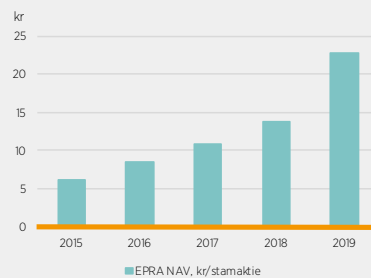
### 53

JUSTERAD SOLIDITET, %



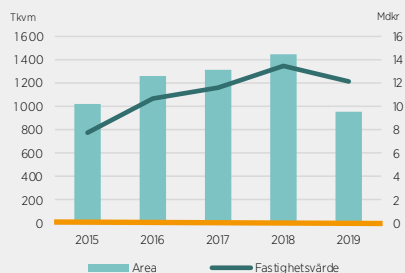
### 22,74

EPRA NAV, KR PER STAMAKTIE



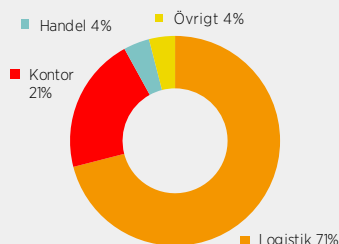
### 12 114

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



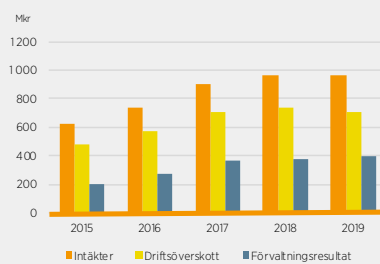
### 959 495

UTHYRBAR AREA, KVM



### 961

INTÄKTER, MKR



## ETT ÅR AV LYCKADE UTHYRNINGAR OCH GEOGRAFISK RENODLING SOM RUSTAT OSS VÄL INFÖR FRAMTIDEN

*2019 har varit ett intensivt år med fokus på uthyrning och renodling. Den strukturaffär vi genomförde i somras har tillsammans med årets framgångsrika uthyrningsarbete och ökade fastighetsvärden i befintligt bestånd givit en stark balansräkning och goda finansiella möjligheter för framtida investeringar. Avkastning på eget kapital för helåret uppgår till fantastiska 46 procent. Sammantaget har vår finansiella ställning aldrig varit bättre. Samtidigt fortsätter det positiva marknadsläget inom logistiksegmentet. Det är glädjande att se vilken efterfrågan som finns på den typ av fastigheter Corem erbjuder.*

Vi upplever en stor efterfrågan på lokaler i s.k. last mile lägen - lägen som har bra infrastrukturell tillgänglighet och samtidigt närhet till stad och kunder. Corem har haft en fortsatt hög aktivitet i uthyrningsarbetet under året med positiv nettouthyrning i det fjärde kvartalet om 18 mkr och för helåret summerat till 52 mkr. En framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där kontor kombineras med effektiva lager- och logistiktytor.

Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och uppgår till 400 mkr trots försäljning av 30 fastigheter per den 5 juli.

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med fortsatt låga räntor, attraherar både inhemska och internationella investerare. Vi ser stigande fastighetsvärden då efterfrågan är mycket stark.

Efter sommarens försäljning är vår fastighetsportfölj geografiskt renodlad. Beståndet är fokuserat till storstadsregionerna med hela 57 procent av värdet i Stockholm, och fastigheterna är i samtliga regioner belägna i samlade förvaltningsenheter som innebär effektiv och närvarande förvaltning.

I nära dialog med kunderna skapas anpassade lösningar som ger effektivitet och lönsamhet.

Corem har fortsatt fokus på tillväxt och har under årets sista kvartal förvärvat ytterligare fastigheter i Veddesta och i Västberga, som kompletterar och ökar vår densitet i våra befintliga förvaltningsenheter. I början av 2020 har vi därtill tillträtt en fastighet i Länna, ett nytt område för Corem i Stockholmsregionen.

Eftersom det i dagsläget är svårt att hitta objekt med attraktiv avkastning har projektverksamheten kommit att utgöra ett växande inslag. Vi driver både fler och större projekt än tidigare och vi har för närvarande pågående nybyggnationer och större hyresgäst Anpassningar om närmare 70 000 kvm till en investeringsvolym om ca 800 mkr.

Årets resultat före skatt landar på rekordhöga 3 315 mkr efter bland annat värdeförändringar på fastigheter om 1 695 mkr samt värdeförändringar på finansiella placeringar om 1 089 mkr. Från 1 juli 2019 har innehavet i Klöverklassats om, från intressebolag till finansiell tillgång värderad till verkligt värde. Det innebär att förändringar i marknadsvärdet löpande kommer att speglas i resultatet.

Vi har under det fjärde kvartalet fortsatt att placera vår likviditet i indirekta fastighetsplaceringar i noterade fastighetsaktier på nordiska börser. Det ger bolaget en ytterligare riskspridning och flexibilitet. De indirekta placeringarna är likvida tillgångar som kan realiseras när intressanta investeringsmöjligheter uppstår.

Efter skatt uppgår vinst per aktie till 8,35 kr. EPRA NAV, substansvärde per aktie, har utvecklats mycket bra och uppgår till 22,74 kr per aktie,



Eva Landén, VD

motsvarande en ökning om 59 procent under 2019. Vår justerade soliditet uppgår till 53 procent vilket är en ökning med 15 procentenheter sedan föregående årsskifte och belåningsgraden har samtidigt minskat till 22 procent från 58 procent.

Vi går in i 2020 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och förvärv. Sett till marknadsläget förväntar vi oss fortsatt hyrestillväxt, särskilt i den starka Stockholmsregionen. Vår aktiva förvaltning, med egen personal som i vardagen är nära kunderna kommer att fortsätta att skapa värden. Genom lokal närvaro tar Corem beslut där affärerna finns och vi kan därmed erbjuda snabba besked och konkurrenskraftiga lösningar. Ett tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga relationer och en hög servicegrad. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm den 18 februari 2020  
Eva Landén



STORSÄTRA 1, SÄTRA, STOCKHOLM

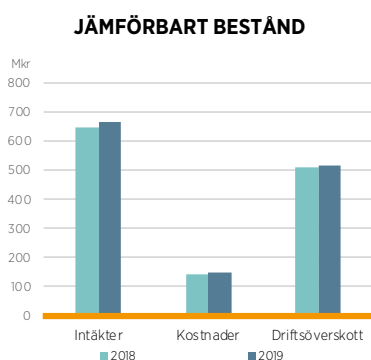
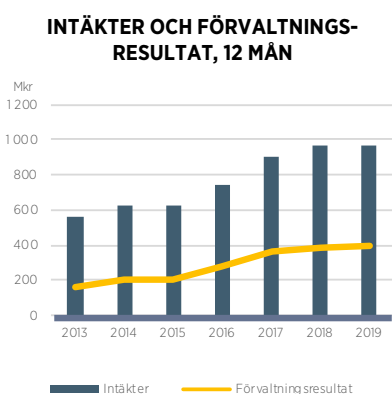
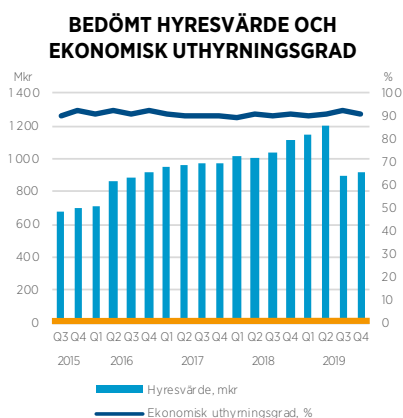
# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

## KONCERNEN

Mkr	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec
Intäkter	961	965	212	261
Fastighetskostnader	-260	-232	-68	-71
<b>Driftsöverskott</b>	<b>701</b>	<b>733</b>	<b>144</b>	<b>190</b>
Central administration	-39	-40	-9	-10
Finansnetto (inklusive tomträttsavgälder)	-262	-313	-48	-80
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>400</b>	<b>380</b>	<b>87</b>	<b>100</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	499	-	250
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 695	458	233	168
Värdeförändringar finansiella placeringar	1 089	-	784	-
Värdeförändringar derivat	-17	12	89	-30
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 315</b>	<b>1 349</b>	<b>1 193</b>	<b>488</b>
Skatt	Not 1 -201	-166	-112	-49
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 114</b>	<b>1 183</b>	<b>1 081</b>	<b>439</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	-8	16	-5	0
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 106</b>	<b>1 199</b>	<b>1 076</b>	<b>439</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	8,35	3,05	2,92	1,16
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 269 505	364 727 545	364 269 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

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

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



Det jämförbara beståndet motsvarar 70 procent av de totala intäkterna och 74 procent av det totala driftsöverskottet.

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

## RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (733). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76). 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 78 procent (78).

Förvaltningsresultatet uppgick till 400 mkr (380), en ökning med 5 procent.

## INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 961 mkr (965) för perioden, vilka har påverkats av beståndsförändringar 2018 och 2019, färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2). Den ekonomiska uthytningsgraden uppgick till 91 procent (91).

## KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 260 mkr (232). Ökningen beror på att kostnader som vidarefaktureras har ökat i omfattning. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent, motsvarande 10 mkr. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (40) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -262 mkr (-313).

Finansiella intäkter uppgick till 34 mkr (0) och består till 30 mkr av utdelning från aktieinnehav i Klövern och 4 mkr av utdelning från andra aktieinnehav i noterade fastighetsbolag.

Finansiella kostnader uppgick till 296 mkr (313), varav 283 mkr främst av räntekostnad från lån. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,40 procent (3,16). För ytterligare information se sid 15. Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 13 mkr (-).

## RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 148 mkr och avser sex månader 2019 (jämfört med 499 mkr helåret 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 1 695 mkr (458), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 695 mkr (458) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförligt till fastigheterna som avyttrats per 5 juli 2019. I övrigt har sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning och stigande hyresnivåer haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 9.

### FINANSIELLA PLACERINGAR

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern, noterat på NASDAQ Large Cap, ett innehav som sedan den 1 juli 2019 redovisas som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Utöver det har Corem kortfristig placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr (-), där 919 mkr avser innehavet i Klövern och 170 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var 30 mkr realiserade förändringar. Ytterligare information se sid 14 och 16.

### DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -17 mkr (12).

## SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -193 mkr (-165) samt aktuell skatt till -8 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 -8 mkr (16). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

## KONCERNEN

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	12 114	13 479
Nyttjanderättstillgångar	209	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-	2 165
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 191	-
Övriga anläggningstillgångar	5	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>15 519</b>	<b>15 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga omsättningstillgångar	62	52
Kortfristiga placeringar	1 542	-
Likvida medel <sup>1</sup>	8	14
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 612</b>	<b>66</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 131</b>	<b>15 712</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>8 172</b>	<b>5 302</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande långfristiga skulder	5 264	7 574
Långfristiga leasingkulder	209	-
Uppskjuten skatteskuld	592	395
Derivat	424	407
Övriga långfristiga skulder	7	8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 496</b>	<b>8 384</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande kortfristiga skulder	2 091	1 694
Övriga kortfristiga skulder	372	332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 463</b>	<b>2 026</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 959</b>	<b>10 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 131</b>	<b>15 712</b>

<sup>1</sup> Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2019 till 1 001 mkr (404).

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Ingående eget kapital	5 302	4 340
Periodens totalresultat	3 106	1 199
Utdelning till stamaktieägare <sup>1</sup>	-164	-146
Utdelning till preferensaktieägare <sup>2</sup>	-72	-72
Återköp av egna aktier	-	-19
<b>Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>8 172</b>	<b>5 302</b>

<sup>1</sup> Varav 0,45 kr per aktie 2019 samt 0,40 kr per aktie 2018.

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



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2019 av 162 fastigheter med en total uthyrbar area om 959 495 kvm.

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

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

### FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 12 114 mkr (13 479) per den 31 december 2019.

För perioden uppgick orealiserad värdeförändring fastigheter till 1 695 mkr (458). Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförligt till fastigheterna som avyttrats per 5 juli 2019. I övrigt har sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning och stigande hyresnivåer haft en värdehöjande effekt.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,8 procent (6,5).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det fjärde kvartalet har fastigheter motsvarande 33 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För perioden 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 året har sju fastigheter förvärvats, med en total uthyrbar area om 22 635 kvm och till ett fastighetsvärde om 350 mkr. Samtliga förvärv är belägna i nära anslutning till befintligt fastighetsbestånd.

Under kvartal fyra har två fastigheter förvärvats. Fastigheten Skälby 3:1321 är en lagerfastighet belägen i Veddesta, Järfälla och omfattar 3 650 kvm med ytmässig uthyrningsgrad om 93 procent.

I Västberga, Stockholm förvärvades den fullt uthyrda fastigheten Elektra 20 som består av 5 700 kvm lager- och butiksytor.

Utöver genomförda förvärv har under kvartal fyra tecknats avtal om förvärv av Ångmaskinen 5 i Länna, med en uthyrbar area om 2 623 kvm och till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr. Fastigheten har tillträtts per 3 februari 2020.

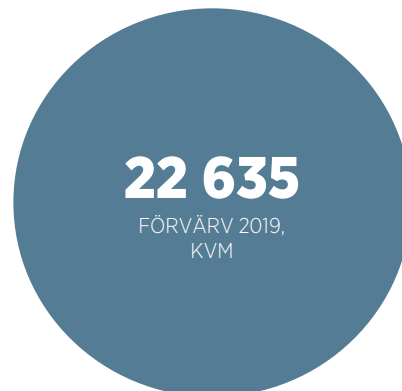
#### AVYTTRING

En portfölj om 30 fastigheter belägna på 13 orter i Sverige har frånträtts per 5 juli 2019. Objekten 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 13.

Under årets sista kvartal avyttrades Hexagonen 2 i Lund, en bostadsfastighet om 250 kvm.

### FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2019			2018
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<b>Totalt per 1 januari</b>	<b>186</b>	<b>1 439 793</b>	<b>13 479</b>	<b>11 539</b>
Förvärv	7	22 635	350	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	-	-3 201	506	354
Avyttringar	-31	-499 732	-3 920	-65
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	1 695	458
Valutaomräkningar	-	-	4	12
<b>Totalt per 31 december</b>	<b>162</b>	<b>959 495</b>	<b>12 114</b>	<b>13 479</b>



### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

Transaktion	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/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 sida 5	Se sida 5	Blandad	-499 482
Q4	Hexagonen 2	Lund	Lund	Bostad	-250
Q4	Skälby 3:1321	Stockholm	Järfälla	Logistik	3 656
Q4	Elektra 20	Stockholm	Stockholm	Logistik	5 686
<b>Netto kvm, transaktioner</b>					<b>-477 097</b>

## NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov, vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2018.

Corem har under perioden januari till och med december 2019 investerat 506 mkr (354) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

### PÅGÅENDE PROJEKT

#### **Veddesta 2:79, Järfälla**

Om- och tillbyggnadsprojekt om 16 900 kvm till en miljöprofilerad modern lager-byggnad 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 andra kvartalet 2021.

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

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.

#### **Skruven 3, Borås, Pro Stop Borås**

Nybyggnation vid Pro Stop Borås som öppnade under 2018, och nu utvecklas vidare med etapp 3A. Största hyresgäst i etappen är Grangården som har tecknat ett 10 årigt hyresavtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, med planerad inflyttning under kvartal tre 2020. Avtal är även tecknat med Högbergs Rör om cirka 1 150 kvm. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Borås omfatta totalt 20 000 kvm.

#### **Skruven 3, Borås**

Hyresgäst Anpassning för ICA Bank om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. ICA beräknas kunna flytta in med sina 500 medarbetare under sommaren 2020. Projektet innebär att den tidigare single-tenantfastigheten omvandlas till en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

#### **Flahult 21:36, Jönköping**

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 300 kvm för Bubs Godis AB som är befintlig hyresgäst. Bubs har i samband med projektet tecknat ett tjugoårigt avtal med Corem. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2020.

### FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

#### **Lastkajen 3, Västberga**

Om- och tillbyggnadsprojekt om 4 400 kvm för Martin & Servera. Hyresgästen har flyttat in i de nya lokalerna under november 2019 och projektet färdigställt.

## STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

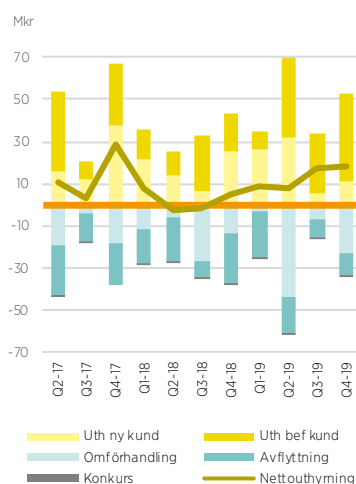
### PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Beräknad	
				Upparbetat, Mkr	investering, Mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q2 2021	16 900	30	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	184	375
Väst, Skruven 3	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	31	49
Väst, Skruven 3	Hyresgäst Anpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	14	89
Småland, Flahult 21:36	Om- och nybyggnation, Bubs, Jönköping	Q2 2020	3 400	12	47
<b>Summa pågående projekt</b>			<b>66 550</b>	<b>271</b>	<b>779</b>

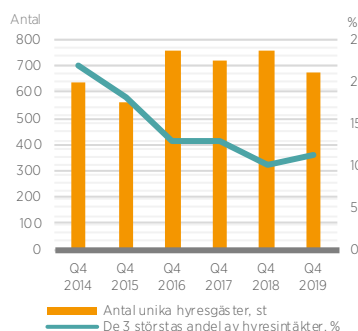
### FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Investering,	
				Upparbetat, Mkr	Mkr
Stockholm, Lastkajen 3	Om- och nybyggnation Martin & Servera	Q4 2019	4 400	27	27
<b>Summa färdigställda projekt</b>			<b>4 400</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

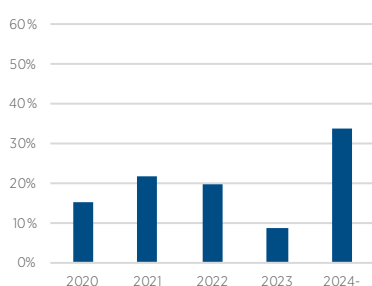
## NETTOUTHYRNING



## HYRESGÄSTER



## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



## HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORFÖLJ

Kontrakterad hyra uppgick per 31 december 2019 till 830 mkr på årsbasis (1 012) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 912 mkr (1 112).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 674 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 11 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,0 år (4,9). Av kontrakterad hyra förfaller 34 procent av avtalen 2024 eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2019 till 91 procent (91).

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året var positiv och uppgick till 52 mkr (9), varav 18 mkr under det fjärde kvartalet. Uthyrningar och omförhandlingar under januari - december uppgick till 191 mkr, där 39 procent avsåg nyuthyrning.

Ett flertal större uthyrningar har gjorts under året, där årets största var uthyrning av 16 900 kvm till transportföretaget MTAB i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm.

Uthyrning till Dahl, på 4 500 kvm i Veddesta 2:31, Järfälla, ett tioårigt grönt hyresavtal, genomfördes under årets första kvartal, med inflyttning i juni 2019.

Under årets andra kvartal har uthyrning gjorts till Coop avseende 4 000 kvm kyllager i Måseskär 5, Malmö.

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 del av den vakans som uppstår har hyresavtal tecknats med ICA avseende 6 700 kvm kontor, med inflyttning sommaren 2020.

Omförhandling och utökning av hyresavtal med Makita i Ringpärmen 6, Bredden i Stockholm har gjorts under det tredje kvartalet. Avtalet innebär en förlängning om tre år samt utökning av förhyrd yta från 4 000 kvm till 5 600 kvm. Även hyresavtalet med DHL Global Forwarding om 3 500 kvm i Märsta 21:42 omförhandlades under det tredje kvartalet.

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

## Större uthyrningar under fjärde kvartalet

Corem har tecknat ett tjuvårigt hyresavtal med Bubs Godis AB avseende 12 900 kvm i Flahult 21:36. Det nya hyresavtalet sträcker sig till 2040 och innefattar ombyggnation av hyresgästens befintliga 9 500 kvm samt nybyggnation av 3 300 kvm.

I fastigheten Sadelgjorden 1, Malmö, har ett 4-årigt hyresavtal tecknats omfattande 8 000 kvm med Candypeople, som tillträdde lokalerna 1 januari 2020. Tillsammans med gjord uthyrning om 1 000 kvm till VS-gruppen innebär det att Sadelgjorden 1 är fullt uthyrd.

String Furniture AB har förlängt och utökat sitt hyresavtal i fastigheten Kajan 37 i Limhamn. String Furniture, som tidigare hyrt 2 600 kvm expanderar med ytterligare 800 kvm och kommer nu hyra 3 400 kvm. Hyresavtalet är 4-årigt och börjar gälla från 1 april 2020.

## DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Det stora intresset för att investera i fastigheter fortsatte under 2019. Fastigheter för cirka 220 miljarder kronor omsattes, en volym som innebär en ökning med omkring 35 procent jämfört med 2018 och är den högsta som noterats på svensk fastighetsmarknad.

Utländska investerare var aktiva på transaktionsmarknaden med 35 procent av investerat kapital, vilket historiskt sett är en hög andel. De utländska aktörerna förvärvade inom alla fastighetssegment och flera geografiska områden, och var för tredje året i rad nettoköpare.

Svenska investerare var nettosäljare, med börsnoterade fastighetsbolag som stora köpare och fastighetsfonder tillsammans med börsnoterade fastighetsbolag stora säljare. Dominerande under året var portföljtransaktioner, över 60 procent av den totala volymen utgjordes av portföljaffärer.

Genomsnittligt fastighetsvärde per transaktion var rekordhögt och ett fyrtiotal miljardaffärer noterades under året.

Segmentet bostadsfastigheter svarade för ungefär 35 procent av den totala transaktionsvolymen under 2019 och kontorsfastigheter för 25 procent. Lager/logistik/industri stod för drygt 30 miljarder kronor, motsvarande 15 procent, vilket är den högsta uppmätta volymen för segmentet någonsin.

Efterfrågan bland investerare att förvärva lager-, logistik- och industrifastigheter var mycket stor under 2019. Avkastningskraven fortsatte att sjunka och historiskt låga nivåer noterades. Ett flertal större portföljtransaktioner genomfördes under året vilket bidrog till den höga totalvolymen. Internationella investerare var mycket aktiva och stod för ungefär 60 procent av den förvärvade volymen inom segmentet.

## FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

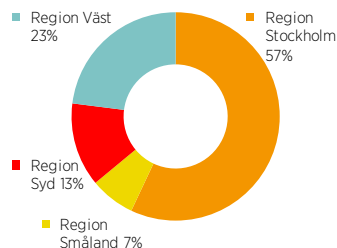
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra, med en totalyta om cirka 10 655 kvm, avyttrades per 5 juli 2019. I segmentstabellerna nedan ingår de kvarvarande fyra fastigheterna från Region Mälardalen/Norr från och med 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.

Fördelning 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-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	484	384	-150	-109	334	275	69	72	-33	824
Syd	164	195	-41	-50	123	145	75	74	-1 177	269
Väst	174	160	-36	-29	138	131	79	82	246	190
Småland	91	110	-22	-26	69	84	76	76	-811	187
Mälardalen/Norr	48	116	-11	-18	37	98	77	84	-1 289	-1
<b>Totalt</b>	<b>961</b>	<b>965</b>	<b>-260</b>	<b>-232</b>	<b>701</b>	<b>733</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>-3 064</b>	<b>1 469</b>

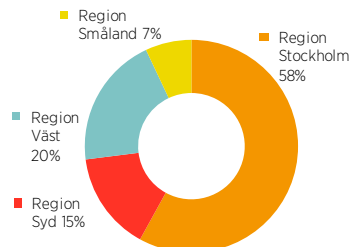
Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	89	82	6 925	6 121	532	490	91	91	58 449	58 077
Syd	26	37	1 514	2 371	133	206	92	92	21 093	36 163
Väst	26	25	2 776	2 267	179	181	92	94	26 217	14 182
Småland	21	28	899	1 405	68	123	88	90	13 172	29 721
Mälardalen/Norr	-	14	-	1 315	-	112	-	87	-	37 947
<b>Totalt</b>	<b>162</b>	<b>186</b>	<b>12 114</b>	<b>13 479</b>	<b>912</b>	<b>1 112</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>118 931</b>	<b>176 090</b>

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	452 651	468 297	291 715	305 088	122 180	120 036	21 481	16 922	17 275	26 251
Syd	194 072	321 597	153 983	263 795	26 624	38 903	5 840	8 000	7 625	10 899
Väst	228 556	228 556	175 812	175 812	36 260	36 260	13 072	13 072	3 412	3 412
Småland	84 216	205 799	57 564	163 435	15 279	27 264	3 939	4 906	7 434	10 194
Mälardalen/Norr	-	215 544	-	164 281	-	36 182	-	7 960	-	7 121
<b>Totalt</b>	<b>959 495</b>	<b>1 439 793</b>	<b>679 074</b>	<b>1 072 411</b>	<b>200 343</b>	<b>258 645</b>	<b>44 332</b>	<b>50 860</b>	<b>35 746</b>	<b>57 877</b>
<b>Andel, %</b>			<b>71</b>	<b>74</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

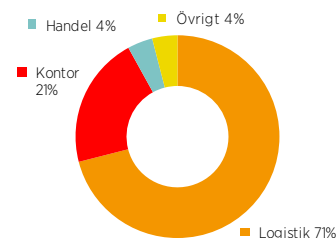
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



HYRESVÄRDE, ANDEL



LOKALTYP, AREA





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 det andra kvartalet 2019 avtal om att avyttra en portfölj om 30 fastigheter till Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna frånträddes 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.

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 realiserad värdeförändring från affären och under kvartal 3, 2019 redovisas avyttringen.

Tio orter lämnades genom försäljningen; Tranås, Falun, Gävle, Västerås, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Uppsala, Katrineholm och Kumla.

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, Frieledningen 11, Kompassen 7 och Kompassen 11 i Västerås, samt Grevaryd 1:64, Krysspricken 2 och Lådan 1 i Växjö.

## FINANSIERING

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

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 7 375 mkr den 31 december 2019. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 9 294 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 20 mkr (26), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 7 355 mkr (9 268). Den minskade skulden är hänförlig till amorteringar kopplat till den större avyttringen av fastigheter genomförd i juli 2019.

Av de räntebärande skulderna har 5 626 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 327 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 38 procent (52).

### OBLIGATIONSÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 350 mkr, båda lånen är utan räntegolv. Under året har ett obligationslån om 300 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,75 procent med räntegolv,

förtidslöst på 100 procent liksom ett obligationslån om 200 mkr, som löpte med en ränta på Stibor 3 M + 5 procent med räntegolv.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid årets utgång till 2,2 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 22 procent (58).

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 3,4 år med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 3,40 procent (3,16) inklusive derivatinstrument. Den ökade räntan beror på att amortering i samband med avyttring har skett av säkerställda fastighetslån med låg ränta, medan äldre ränteswappar med förhållandevis hög ränta och lång löptid finns kvar. Corem har även valt att behålla kreditramar och kostnaden för detta är medtagen i ovan genomsnittlig räntenivå.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång hade Corem ränteswappar för 2 390 mkr (3 227) och räntetak för 2 503 mkr (1 936). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 71 procent (60) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031.

Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,0 år. Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -424 mkr (-407). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -17 mkr (12).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenhet, vilket motsvarar 49 mkr i årliga räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak.

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

### EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 8 172 mkr (5 302), vilket motsvarar 19,95 kr (12,07) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt EPRA NAV 22,74 kr (14,27) per stamaktie. EPRA NAV per stamaktie har ökat med 59 procent.

Per den 31 december 2019 uppgick den justerade soliditeten till 53 procent (38) och soliditeten till 48 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 432 mkr (451).

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 64 mkr (58).

Årets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 3 064 mkr (-1 439) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 537 mkr (971).

### KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Under kvartalet har bolaget placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser.

Per årsskiftet uppgick marknadsvärdet till 1 542 mkr och bestod av 10 438 546 st Akelius-D, 2 530 000 st Castellum, 3 243 011 st Entra ASA, 1 517 419 st Kungsleden, 699 096 st Nyfosa, 40 561 st Pandox-B och 2 120 355 st SBB-D.

### LIKVIDA MEDEL

Disponibel likviditet per 31 december 2019 var 1 001 mkr (404), varav 8 mkr (14) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 993 mkr (390).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 629 mkr jämfört med 7 848 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

### RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2020	4 677	3,65	63	2 022	27
2021	-	-	-	2 629	36
2022	100	0,29	1	1 634	22
2023	475	2,88	7	418	6
2024	44	2,44	1	44	1
>2024	2 079	3,13	28	628	8
<b>Totalt</b>	<b>7 375</b>	<b>3,40</b>	<b>100</b>	<b>7 375</b>	<b>100</b>

### OBLIGATIONSÅN

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta
2020	500	STIBOR 3M+4,25%
2021	850	STIBOR 3M+4,35%
<b>Totalt</b>	<b>1 350</b>	

### RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Räntebärande skulder	7 375	9 294
Räntebärande tillgångar	-5	-5
Långfristigt aktieinnehav	-3 191	-1 427
Kortfristiga placeringar	-1 542	-
Likvida medel	-8	-14
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	<b>2 629</b>	<b>7 848</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

Mkr	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	701	733	144	190
Central administration	-39	-40	-9	-10
Avskrivningar	1	0	1	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	64	59	18	16
Erlagd ränta mm	-275	-300	-59	-80
Tomträttsavgälder	-13	-	-3	-
Betald inkomstskatt	-7	-1	-7	0
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>432</b>	<b>451</b>	<b>85</b>	<b>116</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-13	-19	-17	-4
Förändring av kortfristiga skulder	48	16	68	21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>467</b>	<b>448</b>	<b>136</b>	<b>133</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-506	-354	-229	-92
Förvärv av fastigheter	-350	-1 181	-204	-687
Avyttring av fastigheter	3 920	59	6	-5
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	37	-4	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 064</b>	<b>-1 439</b>	<b>-431</b>	<b>-787</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-236	-218	-18	-18
Återköp egna aktier	-	-19	-	-
Lösen av räntederivat	-	-69	-	-69
Kortfristiga placeringar	-1 372	-	-961	-
Upptagna lån	2 741	4 381	1 256	2 373
Amorterade lån	-4 670	-3 104	-329	-1 655
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 537</b>	<b>971</b>	<b>-52</b>	<b>631</b>
Periodens kassaflöde	-6	-20	-347	-23
Likvida medel vid periodens början	14	34	355	37
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>14</b>

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 som utvecklar bostäder i tillväxtregioner. Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 31 december 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 men 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	Utdelningar	Omvärdering till verkligt värde	31 dec 2019
<b>Balansräkning</b>					
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 295	-2 295	-	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	2 295	-	896	3 191
<b>Resultaträkning</b>					
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	-	-	-	148
Finansnetto (utdelning)	-	-	30	-	30
Värdeförändringar finansiella placeringar inklusive omföring från Övrigt totalresultat	-	-	-	919	919

## MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 1 118 mkr (280) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 96 mkr (93). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr (225).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 493 mkr (4 203). Likvida medel uppgick till 8 mkr (22). Eget kapital uppgick till 2 754 mkr (1 873).

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	96	93
Kostnad sålda tjänster	-67	-54
<b>Bruttoresultat</b>	<b>29</b>	<b>39</b>
Central administration	-39	-40
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 220	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85	-93
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 125</b>	<b>282</b>
Skatt	-7	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 118</b>	<b>280</b>

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	333	332
Andelar i intresseföretag	-	489
Övriga finansiella anläggningstillgångar	492	-
Fordringar på koncernföretag	2 469	3 325
Uppskjuten skattefordran	21	28
Övriga kortfristiga fordringar	7	6
Kortfristiga placeringar	1 162	-
Kassa och bank	8	22
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 493</b>	<b>4 203</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 754	1 873
Räntebärande skulder	1 673	2 266
Ej räntebärande skulder	66	64
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 493</b>	<b>4 203</b>



# 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. 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 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 leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats då tomträttsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader 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. Definitionen av Räntebärande nettoskuld har ändrats samt definitionen för preferenskapital, vilket i sin tur påverkar nyckeltalen Eget kapital per stamaktie samt EPRA NAV per stamaktie.

## NOT 1 SKATT

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

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

Genom skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande 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, orealiserade

värdeförändringar från finansiella placeringar samt skattefria bolagsförsäljningar m.m.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 117 mkr (1 384). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 230 mkr (285). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 592 mkr (395).

### SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2019

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-8	-1	-43	2	-51	1
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-50	-111	-50	-111
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	-32	-3	-32	-3
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-68	-79	-68	-79
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	-	7	-	7
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6 %	-	-	-	19	-	19
<b>Totalt</b>	<b>-8</b>	<b>-1</b>	<b>-193</b>	<b>-165</b>	<b>-201</b>	<b>-166</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### STÄRKTA FINANSIELLA MÅL

Styrelsen beslutade i oktober 2019 att justera två finansiella mål. Målet för räntetäckningsgrad ska långsiktigt minst uppgå till 2,0 ggr (tidigare 1,5 ggr) och målet för soliditet ska långsiktigt minst uppgå till 30 procent (tidigare 25 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 Ansvarfulla affärer. Se [www.corem.se](http://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 31 december 2019 hade Corem totalt 57 anställda, varav 19 kvinnor och 38 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 59 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 hanterar 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 NÄRSTÄENDE

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, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 1 och 2. Hyresgästerna flyttade in under sista kvartalet 2018 och projektet avslutades under första kvartalet 2019. Under 2019 har avtal tecknats med Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2019 till 200 mkr (63).

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

### ÅRSSTÄMMA

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum den 28 april 2020, kl 10:00 i Kista Gate, Torshamnsgatan 48, Kista. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 24 mars 2020. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se). Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida [www.corem.se](http://www.corem.se) senast den 3 april 2020. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

### FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per preferensaktie.

Styrelsen föreslår vidare att utdelningsbeloppet per stamaktie ska delas upp i fyra utbetalningar om vardera 0,15 kronor samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie

delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kronor.

Som avstämningsdag för samtliga aktieslag föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter:

- i. avstämningsdag 30 juni 2020 med beräknad utbetalningsdag 3 juli 2020
- ii. avstämningsdag 30 september 2020 med beräknad utbetalningsdag 5 oktober 2020
- iii. avstämningsdag 30 december 2020 med beräknad utbetalningsdag 7 januari 2021
- iv. avstämningsdag 31 mars 2021 med beräknad utbetalningsdag 7 april 2021

### VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 3 maj 2019 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till rösteantalet tre största ägare. Valberedningens sammansättning inför Corems årsstämma 2020 är Mia Arnhult, ordförande (representant för Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (representant för Gårdarke AB) samt Sofia Aulin (representant för Länsförsäkringar Fonder). Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Tillträde av Ängmaskinen 5 i Länna omfattande 2 623 kvm uthyrbar area har genomförts den 3 februari 2020, där avtal om förvärv tecknades under december 2019.

Per den 17 februari 2020 uppgick marknadsvärdet på korta placeringar till 1 901 mkr. Orealiserad värdeförändring till och med samma datum uppgick till 150 mkr och realiserad värdeförändring till 6 mkr, totalt 156 mkr. Inklusive Klöverninnehavet, vars marknadsvärde per samma dag uppgick till 3 493 mkr, uppgick realiserade och realiserade värdeförändringar till 458 mkr.

Stockholm den 18 februari 2020  
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

# AKTIEN

## AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2019

<b>Börsvärde</b>	11,6 mdkr
<b>Marknadsplats</b>	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
<b>LEI nr</b>	213800CHXQD7TSSIT59
<b>Antal aktieägare</b>	7 231
<b>Stamaktie serie A</b> , antal aktier	33 003 043
Stängningskurs	27,00 kr
ISIN	SE0010714279
<b>Stamaktie serie B</b> , antal aktier	342 735 837
Stängningskurs	27,00 kr
ISIN	SE0010714287
<b>Preferensaktie</b> , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	392,00 kr
ISIN	SE0010714311

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

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 31 december 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 respektive augusti 2019 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 635 959 stamaktier av serie A, vilka under mars respektive september omvandlats till serie B.

Corem har under perioden inte återköpt några egna aktier. Per den 31 december 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](http://www.corem.se).

### UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie. Styrelsen föreslår vidare att utdelningsbeloppet per stamaktie ska delas upp i fyra utbetalningar om vardera 0,15 kronor samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kronor.

Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,2 procent (4,5) för stamaktie av serie A, 2,2 procent (4,2) för stamaktie av serie B samt för preferensaktien 5,1 procent (6,8) av Corems aktiekurs per 31 december 2019.

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2019

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%	45,05%
Gårdarrike <sup>2</sup>	5 785 959	49 424 479	47 355	14,57%	16,81%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	44 167 139	-	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	9 032 273	-	2,63%	2,90%
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 privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,80%
Livförsäkrings AB Skandia	721 119	4 234 338	-	1,31%	1,79%
Fjärde AP-Fonden	606 532	4 633 031	99 478	1,41%	1,69%
CBNY - Norges bank	691 664	2 650 165	-	0,88%	1,50%
Prior & Nilsson	205 772	5 342 907	-	1,46%	1,16%
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	6 215 264	-	1,64%	0,97%
Allba Holding AB	234 321	1 367 000	117 500	0,45%	0,60%
Alfred Berg	144 599	2 120 618	-	0,60%	0,56%
Övriga aktieägare	2 223 323	23 580 648	2 783 015	7,54%	7,61%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>30 089 218</b>	<b>334 180 287</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%	-
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>33 003 043</b>	<b>342 735 837</b>	<b>3 600 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

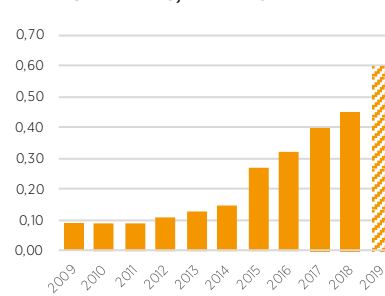
<sup>1</sup> Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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

ANTAL AKTIEÄGARE



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



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



KURSVÄCKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



# KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2019 Q4 okt-dec	2019 Q3 jul-sep	2019 Q2 apr-jun	2019 Q1 jan-mar	2018 Q4 okt-dec	2018 Q3 jul-sep
<b>Resultatrelaterade</b>						
Intäkter	212	209	270	270	261	233
Fastighetskostnader	-68	-52	-62	-78	-71	-49
Driftsöverskott	144	157	208	192	190	184
Förvaltningsresultat	87	95	117	101	100	95
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	-	58	90	250	82
Värdeförändringar fastigheter	233	693	596	173	168	97
Värdeförändringar finansiella placeringar	784	305	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	89	-28	-41	-37	-30	45
Resultat efter skatt	1 081	1 189	582	262	439	269
<b>Fastighets- och finansrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde	12 114	11 464	14 552	13 778	13 479	12 532
Överskottsgrad, %	68	75	77	71	73	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	90	91	90
Avkastning på eget kapital, %	56,6	73,0	40,4	19,3	34,5	22,7
Justerad soliditet, %	53	53	40	39	38	38
Belåningsgrad, %	22	27	51	54	58	55
<b>Aktierelaterade</b>						
EPRA NAV per stamaktie, kr	22,74	19,72	16,77	15,30	14,27	13,05
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,92	3,21	1,55	0,67	1,16	0,69
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	27,00	21,30	16,45	12,33	10,00	11,35
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	27,00	21,50	16,65	13,18	10,70	11,70
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	392,00	369,00	338,00	332,05	294,00	324,00
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 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 114	13 479	12 114	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	6,5	5,8	6,5	6,6
Hysesvärde, mkr	912	1 112	912	1 112	972
Uthyrbar area, kvm	959 495	1 439 793	959 495	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	88	88	88	88
Överskottsgrad, %	73	76	68	73	78
Antal fastigheter, st	162	186	162	186	169
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	46,2	24,5	56,6	34,5	23,4
Justerad soliditet, %	53	38	53	38	37
Soliditet, %	48	34	48	34	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 629	7 848	2 629	7 848	6 466
Belåningsgrad, %	22	58	22	58	56
Belåningsgrad fastigheter, %	46	51	46	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,4	2,8	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,40	3,16	3,40	3,16	3,65
Genomsnittlig räntebindning, år	3,4	2,1	3,4	2,1	3,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,2	3,0	2,2	3,0	2,5
<b>Aktierelaterade*</b>					
Resultat per stamaktie, kr	8,35	3,05	2,92	1,16	2,33
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	-	-	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	22,74	14,27	22,74	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie, kr	19,95	12,07	19,95	12,07	9,37
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr <sup>3</sup>	0,60	0,45	-	-	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr <sup>3</sup>	20,00	20,00	-	-	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr <sup>1</sup>	27,00	10,00	27,00	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr <sup>1</sup>	27,00	10,70	27,00	10,70	9,26
Aktiekurs per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	392,00	294,00	392,00	294,00	304,00
Antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	364 269 505	364 727 545	364 269 505	364 269 505	371 837 353
Antal utestående preferensaktier, st <sup>2</sup>	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

<sup>1</sup> Vid periodens utgång.

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

<sup>3</sup> För 2019 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning

\* 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.

# COREM PROPERTY GROUP

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

## FASTIGHETER I VÄDEFULLA LÄGEN OCH FÖRVALTNING NÄRA KUND

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontorsdelar. Belägna i noga utvalda logistiklägen i Sverige och Danmark passar de verksamheter med höga krav på tillgänglighet, logistik och flexibilitet.

### Samlade bestånd för flexibel förvaltning och lokaler som stödjer kundens affär

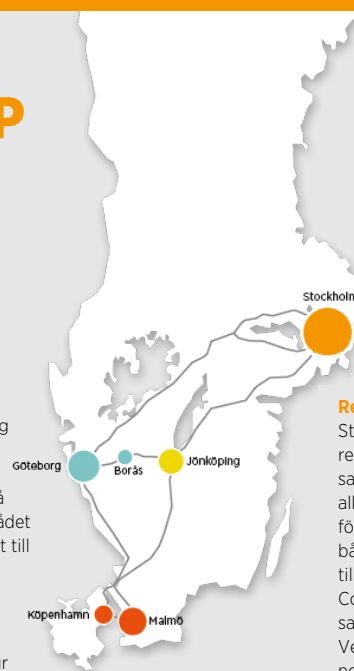
Beståndet är indelat i fyra regioner och inom dem sker det dagliga förvaltningsarbetet än mer lokalt. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra geografiskt skapas samlade förvaltningsenheter med både förvaltare och driftspersonal på plats. Lokala förvaltnings- och driftskontor nära kund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

### Region Väst

Regionen innefattar Göteborg och Borås, båda etablerade logistiklägen. Fastigheterna i Borås är samtliga samlade på Ramnaslätt. I Göteborgsområdet är beståndet främst fokuserat till Hisings Backa, Mölndal och Mölnlycke.

### Region Syd

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



### Region Stockholm

Stockholm utgör Corems största region och här finns ett flertal samlade förvaltningsområden, som alla har mycket goda förutsättningar för lager och last-mile logistik med både god tillgänglighet och närhet till stad och kunder. Majoriteten av Corems fastigheter i regionen finns samlade i klustren Arlandastad, Veddesta och Bredden på stadens norra sida samt i Västberga, Sättra och Jordbro på den södra.

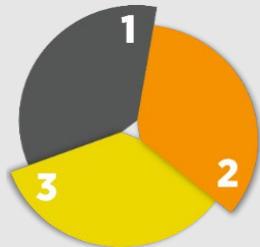
### Region Småland

Jönköpingsregionen är ett av landets bästa logistiklägen och här finns Corems Region Småland. Beståndet är koncentrerat till Ljungarum samt Torsvik i Jönköping.

## VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

### EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIG STARK UTVECKLING

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process där långsiktiga värden skapas genom proaktiv förvaltning, strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndets värde ökas både genom att byggnaderna moderniseras och att beståndet kontinuerligt anpassas till att passa förändrade marknadsförutsättningar. Extra värde skapas genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



1. TRANSAKTION: - TILLVÄXT
2. FÖRVALTNING: - HYRESGÄSTFOKUS
3. FÖRÄDLING: - VÄRDESKAPANDE

### MÅLOMRÅDEN

Corems fem målområden har valts ut med grund i den övergripande målsättningen att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter och i Corems utvalda regioner. Verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus, vilket omfattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

#### > Förädling, tillväxt och utveckling

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

#### > Attraktiv arbetsgivare och affärspartner

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

#### > Kundfokuserad förvaltning

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

#### > Finansiell stabilitet och styrka

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

#### > Miljöhänsyn och resursbesparing

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

corem | property group

## 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.

### Belåningsgrad

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

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

### Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

### Disponibel likviditet

Tillgängliga likvida medel samt outnyttjade kreditfaciliteter.

### Driftsöverskott

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

### Eget kapital per stamaktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition.

### 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.

### Förvaltningsresultat

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

### Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

### Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

### Hyresvärde

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

### Justerad soliditet

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för nyttjanderättstillgångar.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

### Nettouthyrning

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

### Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

### Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

### Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

### Resultat per stamaktie

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

### Resultat per preferensaktie

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

### Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

### Räntebärande skulder

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

### Räntetäckningsgrad<sup>1</sup>

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

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### 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.

<sup>1</sup> Exklusive tomträtsavgäld.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Årsredovisning 2019	mars 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	28 april 2020
Bolagsstämma 2020	28 april 2020
Delårsrapport januari - juni 2020	9 juli 2020
Delårsrapport januari - september 2020	23 oktober 2020

## AVSTÄMNINGSDAGAR

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

### ÅRSSTÄMMA I COREM PROPERTY GROUP (PUBL)

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum den 28 april 2020, kl 10:00 i Kista Gate, Torshamnsgatan 48, Kista. Entré och registrering öppnar från kl 09:00. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 24 mars 2020. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se). Kallelse kan även skickas per e-post eller post till de aktieägare som begär det. Sådan begäran kan framställas till [info@corem.se](mailto:info@corem.se).

Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida [www.corem.se](http://www.corem.se) senast den 3 april 2020.

#### FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie. Styrelsen föreslår vidare att utdelningsbeloppet per stamaktie ska delas upp i fyra utbetalningar om vardera 0,15 kronor samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kronor. Som avstämningsdag för samtliga aktieslag föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

För ytterligare information, se sida 18.

### KONTAKTPERSONER:

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

Anna-Karin Hag, CFO. E-post: [anna-karin.hag@corem.se](mailto:anna-karin.hag@corem.se)

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 februari 2020 kl. 12:30.

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



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