



KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020

corem property
group

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2020

- Intäkterna uppgick till 438 mkr (540).
- Driftsöverskottet uppgick till 328 mkr (400).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 218 mkr (218).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 101 mkr (769).
- Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade resultatet med totalt -1 605 mkr (-), varav -1 139 mkr avsåg innehavet i Klövern.
- Resultat efter skatt uppgick till -1 327 mkr (844), motsvarande -3,97 kr per stamaktie (2,22).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 18,12 kr, jämfört med 16,77 kr per 30 juni 2019.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 598 mkr (12 114), efter förvärv av en fastighet samt investeringar om 340 mkr i ny-, till- och ombyggnationer.
- Per 30 juni 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 052 mkr (3 191).

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Två fastigheter, för vilka avtal om förvärv tecknades i juni, har tillträtts den 1 respektive 2 juli. Det gäller Haninge Jordbromalm 6:59 i Jordbro omfattande 3 272 kvm samt Fabrikören 6 i Älvsjö omfattande 1 594 kvm.
- I juli tecknades avtal om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 i Jönköping med cirka 10 500 kvm uthyrbar yta. Förvärvet görs till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr och planerad tillträdesdag är den 1 december 2020.

16 279

TILLGÅNGAR,
MKR

12 598

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

962 118

UTHYRBAR AREA,
KVM

218

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

42

BELÄNINGSGRAD,
PROCENT

	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter, mkr	438	540	215	270	961	859
Driftsöverskott, mkr	328	400	162	208	701	629
Förvaltningsresultat, mkr	218	218	101	117	400	400
Resultat efter skatt, mkr	-1 327	844	75	582	3 114	943
Resultat per stamaktie, kr	-3,97	2,22	0,17	1,55	8,35	2,46
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,12	16,77	18,12	16,77	22,74	18,12
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	75	74	75	77	73	73
Justerad soliditet, %	47	41	47	41	55	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,1	2,5	3,3	2,8	2,5
Belåningsgrad, %	42	51	42	51	22	42

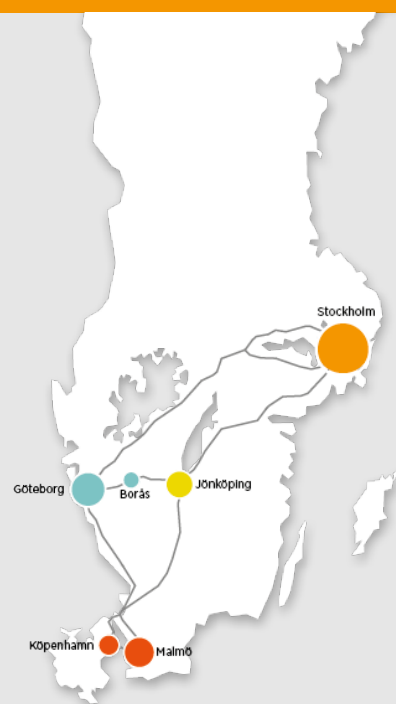
För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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

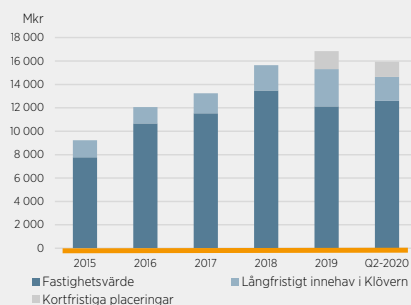
Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt vilket gör dem idealiska för användning inom citylogistik. Per 30 juni 2020 bestod Corems fastighetsbestånd av 163 fastigheter och 962 118 kvm uthyrbar area.

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



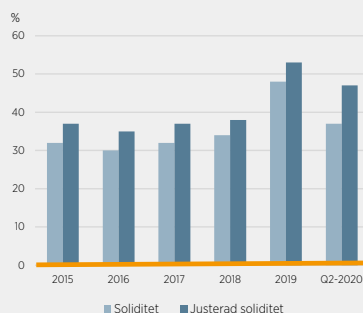
16 279

TILLGÅNGAR, MKR



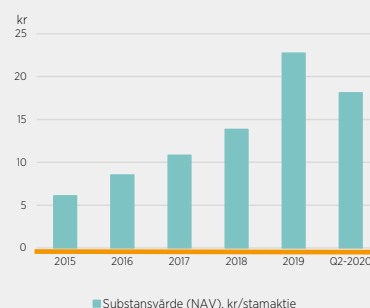
47

JUSTERAD SOLIDITET, %



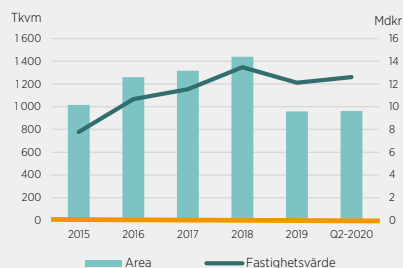
18,12

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



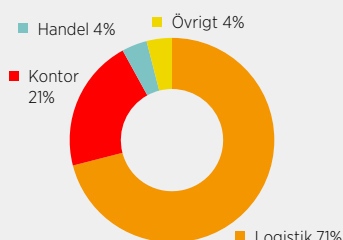
12 598

AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



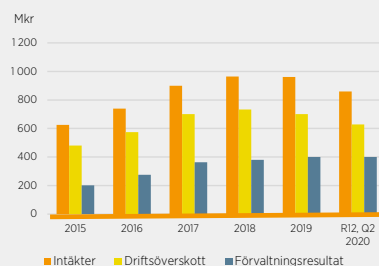
962 118

UTHYRBAR AREA, KVM



859

INTÄKTER, RULLANDE 12 MÅN, MKR



VÄL RUSTAT MED GODA FRAMTIDSUTSIKTER

Coronapandemin fortsätter att sprida oro världen över på både kort och lång sikt. Corem påverkas av osäkerheten, men står väl rustat och har goda framtidsutsikter.

Vi har en stark balansräkning, låg belåningsgrad, en bra mix av hyresgäster och fastigheter i attraktiva lägen på tillväxtorter. Efterfrågan på citynära logistikfastigheter har fortsatt att vara god. Det visar sig bland annat i att Corems nettouthyrning för det första halvåret var positiv och uppgick till 7 mkr och i att förvaltningsresultatet för perioden är oförändrat jämfört med föregående år – trots den stora försäljning som gjordes för ett år sedan.

Corem äger främst fastigheter för citynära logistik och beståndet är geografiskt koncentrerat till fyra tillväxtregioner – Stockholm, Göteborg, Malmö/Köpenhamn och Jönköping – med 56 procent av beståndet i Region Stockholm.

Tonvikten på citylogistik innebär att vi har låg exponering mot de branscher som hittills drabbats hårdast av coronapandemin, som sällanköpshandel, restauranger och hotell. E-handeln har däremot uppvisat tillväxt och ändrade köpbeteenden har påverkat försäljning till detaljistledet och även distribution mellan B2B-företag. Efterfrågan på logistikfastigheter med god tillgänglighet i stadsnära lägen har gynnats av detta.

Corem har överlag hyresgäster med starka balansräkningar och god uthållighet. Ett antal hyresgäster har dock drabbats av pandemins följd effekter och ansökt om månadsbetalning eller andra former av hyreslättnader. Vi har lagt ner stort engagemang på att bemöta varje kund och försöka stötta de som behöver hjälp att klara sig genom den närmaste tiden.

Befarade kundförluster för perioden uppgår till 1 mkr vilket är en halvering jämfört med första kvartalet. Sammanlagt har vi träffat överenskommelser avseende 34 mkr av de hyresintäkter som aviserats för tredje kvartalet. Av dessa avser 33 mkr månadsbetalning eller att hyresgästen på annat sätt delar upp den hyra som skulle betalas per sista juni.

Rabatter som lämnats till befintliga hyresgäster som en följd av coronakrisen påverkar resultatet i andra kvartalet med 1,3 mkr, efter avdrag om 0,8 mkr som vi förväntar oss att få tillbaka från staten via det tillfälliga statliga stödet till vissa utsatta branscher.

Uthyrningsarbetet har trots omständigheterna varit framgångsrikt och även det andra kvartalet gav en positiv nettouthyrning. Vi har både kunnat välkomna nya kunder och förlängt samarbetet med befintliga genom att leverera flexibla lösningar och hög servicegrad. Den nära dialogen med kunderna är nyckeln till framgång.

Under kvartalet har vi bland annat hyrt ut 2 400 kvm i Jönköping till frakttjänstbolaget Instabox vars kunder är nätbutiker och 6 700 kvm till logistikföretaget Sun-Com i Jordbro. Vi har även genomfört en rekordsnabb ombyggnad i Veddesta för MatHem, vars efterfrågan har skjutit i höjden under våren. Ett flertal företag som gynnats av coronapandemin har också tecknat avtal på korttidsuthyrningar.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 101 mkr (117) där intäkterna för kvartalet uppgår till 215 mkr, vilket motsvarar en ökning om 2 procent i jämfört med bestånd. Resultat efter skatt blev 75 mkr (582). Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade kvartalsresultatet med totalt 28 mkr. Fastighetsaktiernas börskurser har vänt uppåt jämfört med bottennoteringarna i mars, men är ännu inte uppe på samma nivåer som vid årets ingång. Värde på Corems kortfristiga placeringar i fastighetsaktier är volatila i rådande marknads läge men betraktas som en likviditetsreserv.

Vår goda finansiella ställning skapar stabilitet och uthållighet i en tid av oro och gör att vi kan genomföra utvecklingsprojekt och förvärv. Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 42 procent och den justerade soliditeten till 47 procent.

Den svenska transaktionsmarknaden har under kvartalet överlag präglats av väsentligt lägre volymer än motsvarande kvartal förra året, men i juni märktes en ökande aktivitet. Vi förväntar oss att transaktionsvolymerna inom logistik successivt går upp under återstoden av året.

Corem genomförde två kompletterande förvärv i Stockholm under andra kvartalet, i Älvsjö industriområde och i Jordbro. Båda fastigheterna är fullt uthyrda, ligger nära befintligt bestånd och tillträdades i början av juli 2020. Efter kvartalets utgång har vi avtalat om förvärv av en nybyggd fastighet i Jönköping Hedenstorp.



Corem fortsätter också att investera i fastighetsutveckling och nybyggnadsprojekt och hade vid halvårsskiftet fem pågående större investeringsprojekt med en investeringsvolym om 785 mkr, varav tre av projekten är i slutfas och inflyttning har påbörjats. Utvecklingsprojekten har inte nämnvärt påverkats av pandemin och löper på enligt plan.

Hållbarhet är fortsatt prioriterat, vilket inte minst coronapandemin, som i grund och botten är en hållbarhetskris, förstärker. Vi ser under 2020 över våra hållbarhetsmål och uppdaterar vår väsentlighetsanalys.

Att säkerställa en trygg och stabil arbetsmiljö för både medarbetare och hyresgäster har varit särskilt i fokus under kvartalet. Vi har anpassat rutiner och miljöer för att minska smittorisen. Anpassningen har gått fort och en mängd processer har digitaliserats på kort tid.

Jag är stolt och glad över det engagemang Corems medarbetare har uppvisat under denna period av utmaningar och osäkerhet. Det blir även fortsatt extra viktigt att vara lyhörd, flexibel och snabbfotad för att skapa utrymme för att utveckla kundens affär.

Vi går in i andra halvåret 2020 med tillförsikt om att Corems långsiktiga strategi kommer att fortsätta skapa en stabil utveckling för bolaget. Samtidigt har vi beredskap för att möta den rådande osäkerheten och följer utvecklingen noga.

Eva Landén, VD
Stockholm 9 juli 2020



Bra läge för citylogistik. Corems fastighetsbestånd är beläget i utvalda logistiklägen, i geografiskt samlade förvaltningsbestånd. I Jordbro söder om Stockholm äger Corem fastigheter med totalt 43 000 kvm uthyrbar area. Området har ett mycket bra läge för transporter med närhet till stora trafikleder och det nya logistiknavet Norviks hamn.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

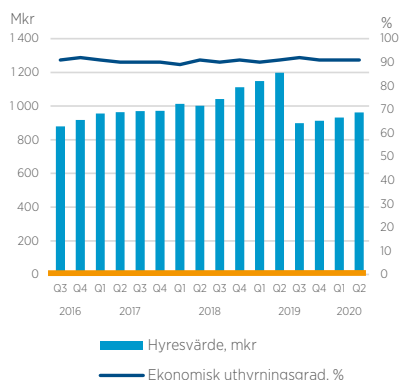
KONCERNEN

Mkr	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter	438	540	215	270	961	859
Fastighetskostnader	-110	-140	-53	-62	-260	-230
Driftsöverskott	328	400	162	208	701	629
Central administration	-20	-21	-10	-10	-39	-38
Finansnetto (inklusive tomträttsavgälder)	-90	-161	-51	-81	-262	-191
Förvaltningsresultat	218	218	101	117	400	400
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	148	-	58	148	-
Värdeförändringar fastigheter	101	769	20	596	1 695	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 605	-	28	-	1 089	-516
Värdeförändringar derivat	-62	-78	-35	-41	-17	-1
Resultat före skatt	-1 348	1 057	114	730	3 315	910
Skatt Not 1	21	-213	-39	-148	-201	33
Periodens resultat	-1 327	844	75	582	3 114	943
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.	0	17	-12	4	-8	-25
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 327	861	63	586	3 106	918
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	-3,97	2,22	0,17	1,55	8,35	2,46
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	343 194 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	343 666 181	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	354 024 136
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

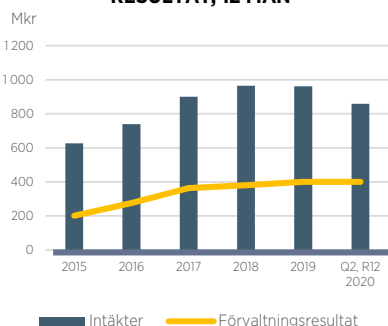
¹ Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

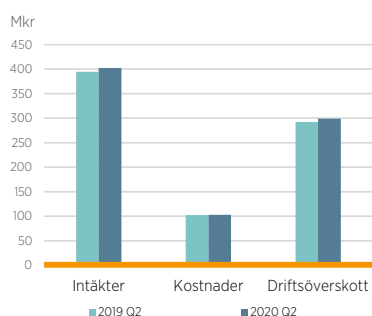
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS- RESULTAT, 12 MÅN



JÄMFÖRBART BESTÅND



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

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

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 328 mkr (400). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74). Den högre överskottsgraden beror på ökade intäkter.

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Förvaltningsresultatet var oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till 218 mkr (218).

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 438 mkr (540) för perioden, vilka minskats till följd av beståndsförändringar per 5 juli 2019, då totalt 31 fastigheter avyttrades, och ökat i kvarvarande bestånd hänförligt till färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent.

Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befärad kundförluster om 1 mkr (2). Det är en halvering jämfört med första kvartalet 2020, då de uppgick till 2 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (91).

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 110 mkr (140), en minskning som främst härrör till beståndsförändringar under 2019.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 1 procent, motsvarande knappt 1 mkr.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 20 mkr (21) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -90 mkr (-161).

Finansiella intäkter uppgick till 55 mkr (0) och består av utdelning från det långsiktiga aktieinnehavet i Klövern om 33 mkr (-) samt från kortfristiga placeringar i aktier i andra noterade fastighetsbolag om 22 mkr (-).

Finansiella kostnader uppgick till 145 mkr (161), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 7 mkr (7). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,0 procent, jämfört med 3,1 procent den 30 juni 2019.

För ytterligare information se sid 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 101 mkr (769), där samtliga värdeförändringar är realiserade. Värdeförändringen förklaras främst av genomförda omförhandlingar samt nyuthyrningar. För ytterligare information se sidan 9.

FINANSIELLA PLACERINGAR

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern AB, noterat på NASDAQ Large Cap. Från 1 juli 2019 har aktieinnehavet i Klövern AB (publ) omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under Värdeförändringar finansiella placeringar. Utöver det har Corem kortfristig placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser.

Periodens värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -1 605 mkr (-), där -1 139 mkr avser innehavet i Klövern och -466 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var -175 mkr realiserade förändringar, samtliga hänförliga till kortfristiga placeringar. För ytterligare information se sidorna 14 och 16.

DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -62 mkr (-78).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till 23 mkr (-207) samt aktuell skatt till -2 mkr (-6). För ytterligare information se sid 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 0 mkr (17). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 598	14 552	12 114
Nyttjanderättstillgångar	209	208	209
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	–	2 295	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2 052	–	3 191
Övriga anläggningstillgångar	5	2	5
Summa anläggningstillgångar	14 864	17 057	15 519
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	90	59	62
Kortfristiga placeringar	1 285	–	1 542
Likvida medel	40	4	8
Summa omsättningstillgångar	1 415	63	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR	16 279	17 120	17 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 069	5 927	8 172
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	5 468	6 234	5 264
Långfristiga leasingskulder	209	208	209
Uppskjuten skatteskuld	570	602	592
Derivat	486	485	424
Övriga långfristiga skulder	6	7	7
Summa långfristiga skulder	6 739	7 536	6 496
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 128	3 262	2 091
Övriga kortfristiga skulder	343	395	372
Summa kortfristiga skulder	3 471	3 657	2 463
Summa skulder	10 210	11 193	8 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 279	17 120	17 131

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-jun	2019 jul-dec	2019 jan-jun
Ingående eget kapital	8 172	5 927	5 302
Periodens totalresultat	–1 327	2 245	861
Utdelning till stamaktieägare ¹	–206	–	–164
Utdelning till preferensaktieägare ²	–72	–	–72
Återköp av egna aktier	–498	–	–
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 069	8 172	5 927

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2020 av 163 fastigheter med en total uthyrbar area om 962 118 kvm.

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

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 12 598 mkr (12 114) per den 30 juni 2020.

För perioden uppgick realiserad värdeförändring fastigheter till 101 mkr (769). Värdeförändringen förklaras främst av genomförda omförhandlingar samt nyuthyrningar och ökade driftnetton.

Corem har under andra kvartalet genomfört ett antal omförhandlingar samt nyuthyrningar vilket förklarar en något positiv värdeförändring som uppgår netto till 20 mkr.

Marknadsvärdebedömningarna för kvartalet har utförts med hänsyn till rådande pandemi och förändringar i marknaden, däribland ökade risker inom vissa branscher och minskad efterfrågan på vissa typer av lokaler.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna är oförändrat jämfört med föregående kvartal samt årsskiftet och uppgick till 5,8 procent (5,8).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det andra kvartalet har fastigheter motsvarande 24 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 2019 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under halvårsperioden förvärvat en fastighet och avtalat om förvärv av två.

FÖRSTA KVARTALET

Under första kvartalet förvärvades en fastighet, för vilken avtal om förvärv hade tecknats under kvartal fyra 2019. Ångmaskinen 5 i Länna omfattar en uthyrbar area om 2 623 kvm och förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr. Fastigheten tillträdde den 3 februari 2020.

ANDRA KVARTALET

Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Region Stockholm. Båda fastigheterna ligger nära befintligt bestånd, är fullt uthyrda och tillträdde i början av juli. I Jordbro tecknades avtal om förvärv av Haninge Jordbromalm 6:59 med 3 272 kvm uthyrbar yta till ett underliggande fastighetsvärde om 54 mkr. I Älvsjö tecknades avtal om förvärv av Fabrikören 6 med 1 594 kvm uthyrbar yta till ett underliggande fastighetsvärde om 28 mkr.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020, Q2			2019
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	162	959 495	12 114	13 479
Förvärv	1	2 623	41	350
Ny-, till- och ombyggnation	-	-	340	506
Avyttringar	-	-	-	-3 920
Värdeförändringar, realiserade	-	-	101	1 695
Valutaomräkningar	-	-	2	4
Totalt periodens utgång	163	962 118	12 598	12 114

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI-30 JUNI 2020

Kv	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Ångmaskinen 5	Stockholm	Haninge	Logistik	2 623
Netto kvm, transaktioner					2 623



NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden 1 januari till och med 30 juni 2020 investerat 340 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2019.

PÅGÅENDE PROJEKT

Veddesta 2:79, Järfälla

Om- och nybyggnadsprojekt omfattande totalt cirka 16 900 kvm till en miljöprofilerad modern lagerbyggnad i tre plan. Projektet innefattar rivning av del av befintlig byggnad, följt av om- och nybyggnad. Hyresgäst är MTAB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Planerad inflyttning är under andra kvartalet 2021.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker. Hyresavtal finns tecknade med K-Rauta, Din Bil, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth. Etapp 1 beräknas färdigställas under Q4 2020 och etapp 2 under Q1 2021. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Backa omfatta totalt cirka 22 500 kvm lokalyta.

Skruben 3, Borås, Pro Stop Borås

Vidareutveckling av Pro Stop Borås som öppnade under 2018.

I denna etapp, 3A, är största hyresgäst Granngården som har tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta. Granngården har flyttat in i sina lokaler under mars 2020. Högbergs Rör, som hyr cirka 1 150 kvm, tillträdde sina lokaler i juni och Würth, som hyr 475 kvm, kommer att flytta in hösten 2020. Etapp 3A beräknas färdigställt under Q3 2020.

Etapp 3B, om ytterligare cirka 3 000 kvm, är under planering. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Borås omfatta totalt 20 000 kvm lokalyta.

Skruben 3, Borås

Hyresgästpassning för ICA Bank om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. ICA påbörjar inflytt i juli 2020. Projektet innebär att den tidigare single-tenant fastigheten omvandlas till en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36, Jönköping

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för Bubs Godis AB, som är befintlig hyresgäst. Bubs har i samband med projektet tecknat ett 20-årigt avtal med Corem. Hyresgästen har tagit de nya ytorna i anspråk under maj och projektet beräknas vara färdigställt under tredje kvartalet 2020.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Beräknad	
				Upparbetat,	investering,
				Mkr	Mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q2 2021	16 900	60	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	271	375
Väst, Skruven 3	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	49	49
Väst, Skruven 3	Hyresgästpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	73	95
Småland, Flahult 21:36	Om- och nybyggnation, Bubs, Jönköping	Q3 2020	3 400	43	47
Summa pågående projekt			66 550	496	785

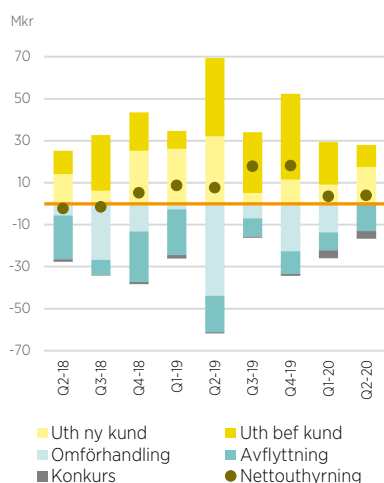


Fastighetsutveckling i goda logistiklägen. I Veddesta nordväst om Stockholm pågår ny- och ombyggnation i fastigheten Veddesta 2:79 för MTAB. Bland annat uppförs en miljöprofilerad lagerbyggnad i tre plan.

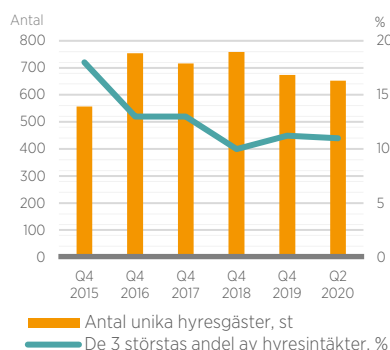


Högtryck för mat på nätet. Efter Corems rekordsnabba ombyggnad kunde MatHem inviga sitt nya lager i Veddesta i april 2020.

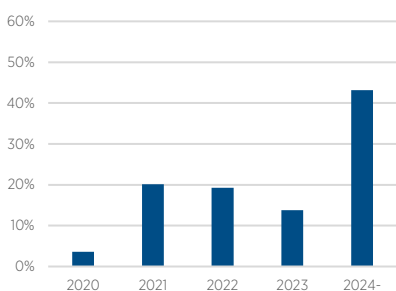
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Kontrakterad hyra uppgick per 30 juni 2020 till 872 mkr på årsbasis (1 091) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 962 mkr (1 197).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 652 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 11 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktstid uppgår till 4,3 år (4,5), vilket är en förlängning jämfört med föregående kvartal då den uppgick till 4,0 år. Av kontrakterad hyra förfaller 43 av avtalen under 2024 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2020 till 91 procent (91).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen var positiv och summerade till 7 mkr (8) för perioden. Uthyrningar och omförhandlingar under halvårsperioden uppgick till 57 mkr, där 46 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

STÖRRE UTHYRNINGAR OCH OMFÖRHANDLINGAR

Ett antal större uthyrningar samt omförhandlingar har skett under halvårsperioden. Några av de större är:

MatHem tecknade avtal i mars om 5 000 kvm i Veddesta 2:63, Järfälla, Stockholm. Lokalerna har anpassats och MatHem tillträdde i april.

Coop.se utökade med 4 100 kvm under första kvartalet och hyr nu 9 100 kvm i Måseskär 5, Malmö.

Frakttjänstföretaget Instabox har under andra kvartalet tecknat ett fyraårigt avtal om 2 400 kvm i fastigheten Öskaret 16 i Jönköping.

Den befintliga hyresgästen Sun-Com Logistics har utökat sin yta och förlängt sin hyresrelation genom att teckna avtal om att flytta in i Jordbromalm 5:2 och 5:3 på 6 700 kvm. De lämnar i samband med detta cirka 2 500 kvm i Jordbromalm 6:18.

PWS Nordic, som arbetar med lösningar för avfallshantering, har tecknat ett korttidsavtal på ett år om 3 700 kvm i Arlandastad i fastigheterna Mårsta 11:11 och 11:14.

I Jönköping och Malmö har två större avtal, på fem respektive tre år med årshyra om 2,3 mkr respektive 2,5 mkr, omförhandlats till högre hyresnivåer.

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Spridningen av covid-19 förväntas försvaga den ekonomiska tillväxten, såväl globalt som nationellt, på kort sikt. De långtgående konsekvenserna av pandemin är fortfarande ovissa, vilket har lett till osäkerhet och avvaktan på de finansiella marknaderna. Det har i sin tur, under årets andra kvartal, inneburit färre transaktioner inom flertalet segment, få breda försäljningsprocesser och att fokus skiftat från transaktionsverksamhet till förvaltning av befintligt bestånd.

Ett av de segment som tycks ha undvikit större effekter av pandemin är emellertid lager/logistik. Efterfrågan på effektiva lokaler i stadsnära lägen är fortsatt hög och det finns fortfarande investerarvilja, vilket innebär stabila direktavkastningsnivåer i nivå med före coronakrisen.

Årets transaktionsvolym ackumulerat per 31 maj uppgick till drygt 52 mdkr, jämfört med knappt 63 mdkr under samma period förra året. Det är i första hand under

perioden april-maj som en väsentlig minskning jämfört med föregående år kan noteras. I juni har större aktivitet på transaktionsmarknaden noterats och flertalet transaktioner inom segmentet lager/logistik har genomförts. För bra objekt i goda kommunikationslägen är marknaden stark.

De största köparna hittills 2020 är privata fastighetsbolag och institutioner. Privata fastighetsbolag är också stora på säljsidan, där även börsnoterade fastighetsbolag står för en stor andel.

Lager/logistik har hittills i år stått för ungefär 9 procent av transaktionsvolymen, motsvarande omkring 7 mdkr, vilket innebär en nedgång jämfört med rekordåret 2019.

Corem tror likväl på fortsatt stor efterfrågan inom segmentet, inte minst tack vare tillväxten inom e-handeln, och att transaktionsvolymen kommer att återgå till höga nivåer.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

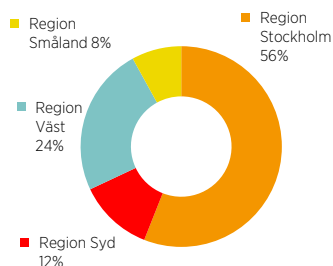
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra, med en totalyta om cirka 10 655 kvm, avyttrades 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Stockholm	248	242	-71	-74	177	168	72	69	148	220
Syd	63	101	-15	-24	48	77	76	76	14	16
Väst	95	89	-18	-16	77	73	81	82	183	47
Småland	32	58	-6	-15	26	43	81	74	36	4
Mälardalen/Norr	-	50	-	-11	-	39	-	78	-	9
Totalt	438	540	-110	-140	328	400	75	74	381	296

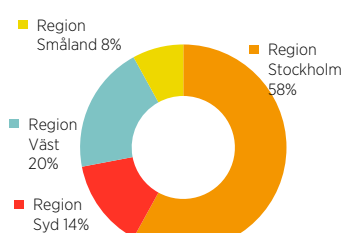
Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun
Stockholm	90	86	7 110	6 560	554	547	92	89	54 820	73 791
Syd	26	37	1 541	2 631	136	212	93	93	19 425	31 879
Väst	26	26	2 984	2 382	193	193	86	95	42 907	12 602
Småland	21	28	963	1 615	79	129	90	93	14 410	19 277
Mälardalen/Norr	-	14	-	1 364	-	116	-	88	-	37 669
Totalt	163	191	12 598	14 552	962	1 197	91	91	131 562	175 218

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun
Stockholm	455 274	482 335	293 822	321 038	122 696	123 338	21 481	16 922	17 275	21 037
Syd	194 072	321 134	153 983	266 159	26 624	38 034	5 840	8 000	7 625	8 941
Väst	228 556	228 556	175 812	175 812	36 260	36 260	13 072	13 072	3 412	3 412
Småland	84 216	206 101	57 564	164 853	15 279	26 554	3 939	4 906	7 434	9 788
Mälardalen/Norr	-	210 985	-	153 251	-	28 103	-	7 960	-	21 671
Totalt	962 118	1 449 111	681 181	1 081 113	200 859	252 289	44 332	50 860	35 746	64 849
Andel, %			71	75	21	17	4	4	4	4

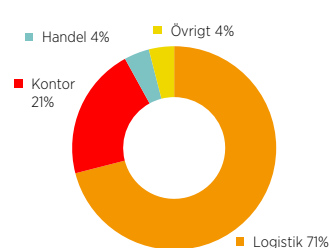
FASTIGHETSVÄRDE ANDEL PER REGION



HYRESVÄRDE, ANDEL PER REGION



AREA, ANDEL PER LOKALTYP





FABRIKÖREN 6 I ÄLVSJÖ



HANINGE JORDBROMALM 6:59 I JORDBRO

Kompletteringsförvärv i Region Stockholm. Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärv av två fastigheter som kompletterar befintligt bestånd i Älvsjö respektive Jordbro. Haninge Jordbromalm 6:59 i Jordbro omfattar 3 272 kvm och Fabrikören 6 i Älvsjö omfattar 1 594 kvm. Båda är fullt uthyrda och tillträdess i början på juli.

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 8 620 mkr (7 375) den 30 juni 2020. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 9 521 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 24 mkr (20), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 8 596 mkr (7 355).

Av de räntebärande skulderna har 68 procent, fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 8 procent har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 47 procent (48).

OBLIGATIONSÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr, båda lånen är utan räntegolv. Corem har under perioden emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om 3 år och ränta Stibor 3 M + 2,50 procent.

Obligationslånet utökades med ytterligare 250 mkr med en ränta om Stibor 3 M + 2,25 procent. Under perioden har ett obligationslån om 500 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,25 procent med räntegolv, lösts på förfallodagen.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,0 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 42 procent (22).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 3,2 år med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 3,0 procent, jämfört med 3,4 procent den 31 december 2019, inklusive derivatinstrument. I samband med avyttring av en större fastighetsportfölj under 2019 har Corem valt att behålla en hög andel kreditramar i syfte att kunna göra investeringar och kostnaden för detta är medtagen i ovan genomsnittliga räntenivå.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång fanns ränteswappar för 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Under perioden har två ränteswappar om 900 mkr förlängts.

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 60 procent (71) av

de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,3 år. Per den 30 juni 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -486 mkr (-424). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -62 mkr (-78).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,65 procentenhet, vilket motsvarar 56 mkr i årliga räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 6 069 mkr (8 172), vilket motsvarar 15,05 kr (19,95) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 18,12 kr (22,74) per stamaktie.

Per den 30 juni 2020 uppgick den justerade soliditeten till 47 procent (55) och soliditeten till 37 procent (48). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 8.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 225 mkr (260).

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 55 mkr (31).

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -381 mkr (-292) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 285 mkr (17).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Bolaget har placerat kapital kortfristig i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet till 1 285 mkr och bestod av 5 149 910 st Castellum, 2 339 263 st Entra ASA och 1 611 386 st Kungsleden.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 40 mkr (8). Därutöver finns outnyttjade krediter 1 303 mkr (993).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 238 mkr jämfört med 7 485 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2020	5 926	3,3	69	1 018	12
2021	-	-	-	3 647	42
2022	100	0,3	1	1 620	19
2023	175	2,5	2	1 665	19
2024	40	2,4	1	40	1
>2024	2 379	2,7	27	630	7
Totalt	8 620	3,0	100	8 620	100

OBLIGATIONSÅN

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta
2021	850	STIBOR 3M+4,35%
2023	1 250	STIBOR 3M+2,5%
Totalt	2 100	

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun
Räntebärande skulder	8 620	9 521
Räntebärande tillgångar	-5	-5
Långfristig aktieinnehav	-2 052	-2 027
Kortfristig placeringar	-1 285	-
Likvida medel	-40	-4
Räntebärande nettoskuld	5 238	7 485

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	328	400	162	208	701	629
Central administration	-20	-21	-10	-10	-39	-38
Avskrivningar	0	0	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	55	31	23	16	64	88
Erlagd ränta mm	-129	-143	-68	-69	-275	-261
Tomträttsavgälder	-7	-7	-4	-4	-13	-13
Betald inkomstskatt	-2	0	-2	0	-7	-9
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	225	260	101	141	432	397
Förändring av kortfristiga fordringar	-14	2	-20	-6	-13	-29
Förändring av kortfristiga skulder	-83	3	-41	-20	48	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128	265	40	115	467	330
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-340	-150	-170	-101	-506	-696
Förvärv av fastigheter	-41	-146	-	-73	-350	-245
Avyttring av fastigheter	-	1	-	-	3 920	3 919
Förändring övriga anläggningstillgångar	-	3	0	-1	0	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-381	-292	-170	-175	3 064	2 975
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-242	-200	-224	-182	-236	-278
Återköp egna aktier	-498	-	-	-	-	-498
Kortfristiga placeringar	-209	-	-120	-	-1 372	-1 581
Upptagna lån	2 783	963	1 294	590	2 741	4 561
Amorterade lån	-1 549	-746	-809	-350	-4 670	-5 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	285	17	141	58	-3 537	-3 269
Periodens kassaflöde	32	-10	11	-2	-6	36
Likvida medel vid periodens början	8	14	29	6	14	4
Likvida medel vid periodens slut	40	4	40	4	8	40

LÅNGFRISTIGT AKTIEINNEHAV

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 30 juni 2020 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B.

Det motsvarar 15,3 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Innehavet redovisades t.o.m. 1 juli 2019 i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden och omklassificerades efter det till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet och redovisas i resultaträkningen

under värdeförändringar finansiella placeringar och finansnetto.

Per 30 juni 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klöver till 2 052 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2020.

Värdeförändringen om -1 139 mkr inkluderas i resultaträkningen för perioden under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -72 mkr (30) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 45 mkr (49). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade för helåret 2019 bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 793 mkr (4 493). Likvida medel uppgick till 102 mkr (8). Eget kapital uppgick till 1 907 mkr (2 754).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	45	49	96
Kostnad sålda tjänster	-26	-29	-67
Bruttoresultat	19	20	29
Central administration	-20	-21	-39
Rörelseresultat	-1	-1	-10
Nedskrivning/reversering kortfristiga placeringar	-170	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	110	77	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	-45	-46	-85
Resultat före skatt	-106	30	1 125
Skatt	34	0	-7
Periodens resultat	-72	30	1 118

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	333	332	333
Andelar i intresseföretag	-	489	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	493	-	492
Fordringar på koncernföretag	2 648	2 995	2 469
Uppskjuten skattefordran	56	28	21
Övriga kortfristiga fordringar	5	10	7
Kortfristiga placeringar	1 155	-	1 162
Kassa och bank	102	15	8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 793	3 870	4 493
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 907	1 667	2 754
Räntebärande skulder	2 786	2 108	1 673
Ej räntebärande skulder	100	95	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 793	3 870	4 493

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 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS.

Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets 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 justerad soliditet har ändrats för att ta hänsyn till återköpta egna aktier.

NOT 1 SKATT

Lagändring har skett från 1 januari 2019 i inkomstskattelagen gällande beskattningsregler för företag. De begränsar bland annat avdragsrätten för räntebidrag 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 inläsningar uppstå i enskilda dotterbolag.

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av orealiserade värdeförändringar från finansiella placeringar samt skattefria bolagsförsäljningar m.m.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 088 mkr (1 117). Skattefordran

hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 224 mkr (230).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 570 mkr (592).

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.

SKATT PER DEN 30 JUNI 2020

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-2	-6	-31	-27	-33	-33
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-26	-161	-26	-161
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	109	16	109	16
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-29	-35	-29	-35
Totalt	-2	-6	23	-207	21	-213

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemins effekter på världsekonomin, med stigande arbetslöshet och konjunkturell osäkerhet, kan ännu inte överblickas. En konsekvens är dock att pandemin har accelererat digitaliserings- och e-handelstrenderna, och de förändringar i beteenden och köpmönster som hade förväntats inom tre till fem år har kommit till stånd redan nu. Vi förväntar oss att människor fortsätter e-handla och arbeta mer hemifrån, vilket skapar efterfrågan på Corems bestånd – fastigheter för citynära logistik.

UTHYRNING OCH BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Vi ser ingen vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning för Corem och nettouthyrningen för perioden är positiv. Dock har enskilda hyresgäster drabbats av pandemin och främst på så sätt att de kortsiktigt har bristande likviditet. Totalt har vi under perioden träffat överenskommer avseende 34 mkr av de hyresintäkter som aviserats för tredje kvartalet, varav 33 mkr innebär att hyran som skulle betalas sista juni delas upp i månadsbetalning eller på andra sätt Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen belastar resultatet för andra kvartalet med 1,3 mkr, efter avdrag för 0,8 mkr som förväntas erhållas från regeringen då rabatterna är kopplade till regeringens stöd till utsatta branscher.

TRANSAKTIONER

Aktiviteterna ökade under juni och vi bedömer att fler affärer med fastigheter för citylogistik kommer att genomföras under tredje kvartalet 2020. Corem tecknade avtal om två förvärv under andra kvartalet.

FINANSIERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Under våren 2020 ledde pandemin till att obligationsmarknaden inte fungerade som förväntat. Det var periodvis brist på kapital och pris-sättningen var hög. Under juni började marknaden dock komma tillbaka.

Corem refinansierade en obligation i februari 2020 och har inga fler obligationsförfall under året. För Corems del har bankmarknaden fungerat väl under perioden. Vi ser ingen anledning till att detta skulle förändras under hösten utan bedömer att situationen kommer bli bättre allt annat lika som nuläget.

Corem har finansiella placeringar i fastighetsbolag noterade på nordiska börser. Värde på dessa är volatila i den rådande marknaden och påverkar Corems resultat. Inneheten är att betrakta som likviditetsreserv. Den samlade risken för negativ påverkan på Corems finansiella ställning bedöms hanterbar. Fastigheter för citynära logistik bedöms ha relativt stabila marknadsförutsättningar och långsiktigt goda framtidsutsikter.

PROJEKT

Det finns risk att pågående projekt inte kan färdigställas i tid om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser fördröjas. Under andra kvartalet har ingen sådan påverkan förekommit.

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet fokuserar på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade; Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se www.corem.se och Corems årsredovisning 2019 för mer information.

MEDARBETARE

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

Per den 30 juni 2020 hade Corem totalt 58 anställda, varav 21 kvinnor och 37 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 61 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 fastigheter och fastighetsvärdering, konjunktur och marknadsförutsättningar, kunder och hyresintäkter, fastighetsprojekt och transaktioner, lagar och regelverk, finansiering, räntor, noterade innehav och

hållbart företagande. Corem har goda rutiner för att hantera identifierade risker och arbetar systematiskt med att följa utvecklingen och anpassa hanteringen. För utförlig beskrivning av bedömda risker och möjligheter samt hur Corem hanterar dem se Årsredovisningen för 2019.

CORONAPANDEMIN

Under första halvåret 2020 hade coronapandemin mycket stor inverkan på näringsliv och samhälle. Den samlade risken på Corems finansiella ställning som helhet bedöms dock vara hanterbar. Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där Corem är verksamt, bedöms ha relativt stabila marknadsförutsättningar och fortsatt långsiktigt goda framtidsutsikter.

För uppdaterat resonemang kring risker relaterade till coronapandemin, se sidan 17 samt vd-ord.

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 under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 101 mkr (9,5). Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Två fastigheter, för vilka avtal om förvärv tecknades i juni, har tillträtts den 1 respektive 2 juli – Haninge Jordbromalm 6:59 i Jordbro och Fabrikören 6 i Älvsjö.

I juli tecknades avtal om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr och planerat tillträde den 1 december 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 juli 2020
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

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

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2020

Börsvärde	7,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
Antal aktieägare	7629
Stamaktie serie A, antal aktier	32 510 596
Stängningskurs	17,20 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	343 228 284
Stängningskurs	17,75 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	317,00 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 juni 2020, varav 32 510 596 stamaktier serie A, 343 228 284 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 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 492 447 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B.

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

Per den 30 juni 2020 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 29 630 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

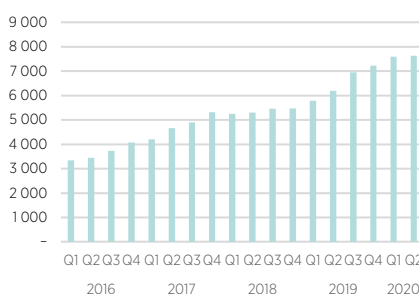
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2020

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	46,92%
Gårdarike ²	5 787 959	49 476 560	47 355	14,58%	17,52%
Citi Switz (as agent for clients)	1 607 021	16 072 501	-	4,66%	5,24%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 892 298	-	4,15%	3,79%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,10%	2,69%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,45%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 283 031	89 957	1,84%	2,03%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,87%
Livförsäkrings AB Skandia	699 252	4 239 768	-	1,30%	1,83%
Prior & Nilsson	205 772	7 747 940	-	2,10%	1,60%
CBNY - Norges bank	692 364	2 396 916	-	0,81%	1,52%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	-	1,29%	1,44%
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	7 703 318	-	2,03%	1,26%
Handelsbanken fonder	-	6 200 000	-	1,63%	1,01%
UBS Switzerland AG, W8IMY	-	5 281 625	-	1,39%	0,86%
Övriga aktieägare	2 093 066	25 008 697	2 910 036	7,91%	7,97%
Totalt antal utestående aktier	29 596 771	313 597 734	3 600 000	91,42%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-
Totalt antal aktier	32 510 596	343 228 284	3 600 000	100,00%	100,00%

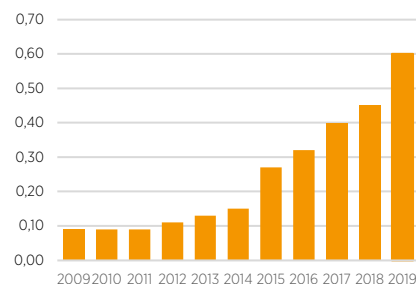
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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



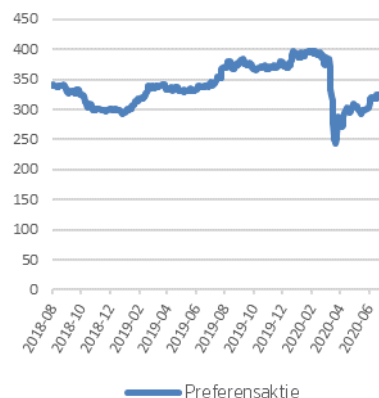
UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



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



KURSENTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2020 Q2 apr-jun	2020 Q1 jan-mar	2019 Q4 okt-dec	2019 Q3 jul-sep	2019 Q2 apr-jun	2019 Q1 jan-mar
Resultatrelaterade						
Intäkter	215	223	212	209	270	270
Fastighetskostnader	-53	-57	-68	-52	-62	-78
Driftsöverskott	162	166	144	157	208	192
Förvaltningsresultat	101	117	87	95	117	101
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	-	-	-	58	90
Värdetförändringar fastigheter	20	81	233	693	596	173
Värdetförändringar finansiella placeringar	28	-1 633	784	305	-	-
Värdetförändringar derivat	-35	-27	89	-28	-41	-37
Resultat efter skatt	75	-1 402	1 081	1 189	582	262
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	12 598	12 427	12 114	11 464	14 552	13 778
Överskottsgrad, %	75	74	68	75	77	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	92	91	90
Avkastning på eget kapital, %	5,0	-77,6	56,6	73,0	40,4	19,3
Justerad soliditet, % ¹	47	49	55	55	41	40
Belåningsgrad, %	42	40	22	27	51	54
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,12	18,54	22,74	19,72	16,77	15,30
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,17	-4,13	2,92	3,21	1,55	0,67
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	17,20	19,40	27,00	21,30	16,45	12,33
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	17,75	19,60	27,00	21,50	16,65	13,18
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	317,00	285,00	392,00	369,00	338,00	332,05
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	343 194 505	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

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

NYCKELTAL

	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 598	14 552	12 598	14 552	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	6,1	5,8	6,1	5,8	6,5
Hyresvärde, mkr	962	1 197	962	1 197	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	962 118	1 449 111	962 118	1 449 111	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	86	88	86	88	88	88
Överskottsgrad, %	75	74	75	77	73	76
Antal fastigheter, st	163	191	163	191	162	186
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	-37,3	30,1	5,0	40,4	46,2	24,5
Justerad soliditet, % ⁴	47	41	47	41	55	39
Soliditet, %	37	35	37	35	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 238	7 485	5 238	7 485	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	42	51	42	51	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	46	50	46	50	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,1	2,5	3,3	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	3,04	3,10	3,04	3,10	3,40	3,16
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	2,1	3,2	2,1	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,0	2,7	2,0	2,7	2,2	3,0
Aktierelaterade*						
Resultat per stamaktie, kr	-3,97	2,22	0,17	1,55	8,35	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	5,00	5,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,12	16,77	18,12	16,77	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	15,05	12,93	15,05	12,93	19,95	12,07
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	17,20	16,45	17,20	16,45	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	17,75	16,65	17,75	16,65	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	317,00	338,00	317,00	338,00	392,00	294,00
Antal utestående stamaktier, st ²	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	343 666 181	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 727 545
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	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.

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 GODA LOGISTIKLÄGEN

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 och kundnära förvaltning

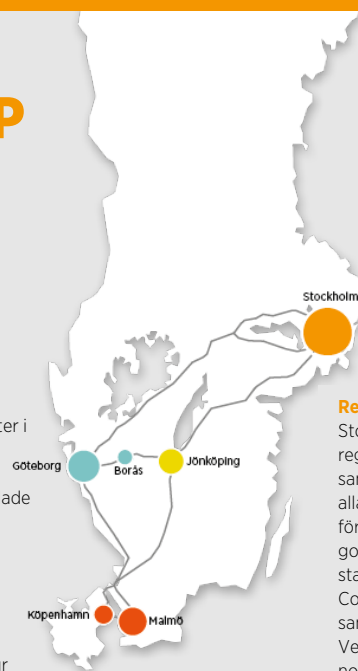
Beståndet är indelat i fyra regioner och inom dem sker det dagliga förvaltningsarbetet. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra geografiskt skapas samlade förvaltningsenheter med både förvaltare och driftspersonal på plats. Lokala förvaltnings- och driftskontor ger snabb service och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

Region Väst

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

Region Syd

Med väl utbyggd infrastruktur och ett geografiskt läge som lämpar sig för både nationell och internationell transport är Corems Region Syd bra beläget. Regionens fastigheter 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 citylogistik 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.

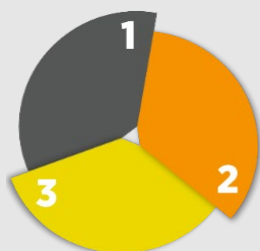
Region Småland

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 förvävs-, 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 förstahandsval inom lager- logistik- och handelslokaler, och ses som en god affärspartner. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Därför arbetar Corem med egen personal inom såväl förvaltning, fastighetsskötsel som fastighetsutveckling.

➤ Finansiell stabilitet och styrka

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

➤ Miljöhänsyn och resursbesparing

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

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. Presentation av definitionerna, samt varför de används, finns även på Corems hemsida (www.corem.se). 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.

Driftsoverskott

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.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

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

Justerad soliditet

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

Jämförbart bestånd

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntebärande nettoskuld

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad¹

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsoverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträtsavgäld.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari-september 2020	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	12 februari 2021

AVSTÄMNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2020

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2021

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 april 2021

KONTAKTPERSONER:

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

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

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 juli 2020 kl. 15:30.

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