

KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018

RÄKENSKAPSÅRET

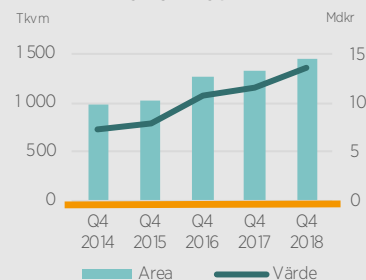
JANUARI - DECEMBER 2018

- Intäkterna ökade med 7 procent till 965 mkr (900).
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 733 mkr (701).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 380 mkr (364).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 183 mkr (937), motsvarande 3,05 kr per stamaktie (2,33).
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 499 mkr (346).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 458 mkr (347).
- Efter tillträde av 19 fastigheter för 1 181 mkr, frånträde av två fastigheter för 66 mkr och investeringar om 354 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 13 479 mkr (11 539).
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,45 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och serie B, samt 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie, att betalas ut med 5,00 kronor (5,00) per kvartal.

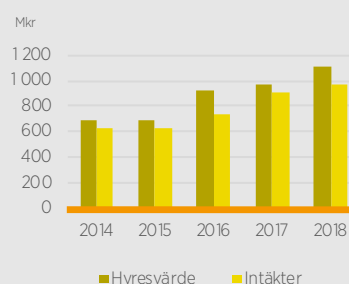
HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Offentliggjort förtidslösen av obligation om 200 mkr per 7 mars 2019, till 100 procent av det nominella beloppet.

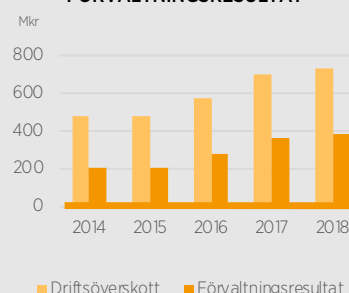
UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



INTÄKTER OCH HYRESVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Intäkter, mkr	965	900	261	223
Driftsöverskott, mkr	733	701	190	166
Förvaltningsresultat, mkr	380	364	100	79
Resultat efter skatt, mkr	1 183	937	439	299
Resultat per stamaktie, kr	3,05	2,33	1,16	0,77
EPRA NAV per stamaktie, kr	13,85	10,83	13,85	10,83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90
Överskottsgrad, %	76	78	73	74
Justerad soliditet, %	38	37	38	37
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,8	2,5
Belåningsgrad, %	58	56	58	56

För definitioner av nyckeltal, se sid 17.

FÖRÄDLING OCH FRAMGÅNGSRIKA UTHYRNINGAR SKAPAR ÖKADE VÄRDEN



EVA LANDÉN, VD

VIKTIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Etablering på en ny delmarknad i Stockholm, genom förvärv av nio fastigheter i Jordbro om 33 000 kvm. Under december har avtal tecknats om förvärv av ytterligare två fastigheter i Jordbro om totalt 6 200 kvm samt markareal om 22 000 kvm. Tillträde under kvartal 1 2019.
- Förvärv av fastigheten Veddesta 2:43 i Järfälla, Stockholm om 19 100 kvm.
- Under fjärde kvartalet har ett antal uthyrningar gjorts, varav de större uthyrningarna var 9 000 kvm i Årsta 64:2, Uppsala till Apotekstjänst och 6 600 kvm i Älgskytten 4, Jönköping, till Gastro Food.

Vi lägger ett händelserikt och framgångsrikt år bakom oss, med både lyckade uthyrningar och färdigställda förädlingsprojekt som tillsammans med ett aktivt transaktionsarbete skapar ökande värden i beståndet.

Vårt kundfokus är framgångsrikt och vår nettouthyrning är positiv. Vi har under året omförhandlat och hyrt ut 169 000 kvm där antalet nya kunder står för 49 procent. Även i år fick vi ett fint kvitto på ett framgångsrikt uthyrningsarbete när vi för andra året i rad tog hem titeln "Årets uthyrarteam" i Lokalguidens bransch tävling.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har ökat med 17 procent. Bland annat har vi under året byggt på vårt fastighetsbestånd med 19 nya fastigheter genom förvärv i våra prioriterade orter Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping.

Extra roligt är att vi i det fjärde kvartalet har etablerat oss i Jordbro, som är en ny delmarknad i Stockholm, genom förvärv av nio fastigheter. Ett läge som blir ännu bättre när Norviks hamn nu snart blir en realitet. Vi har också fortsatt att växa i samma område genom att förvärva ytterligare två fastigheter, vilka tillträds senast 1 april.

I november fortsatte vi expansionen i Veddesta genom förvärv av drygt 19 000 kvm. Vi skapar därmed en fantastisk förvaltningsenhet där vi nu äger närmare 100 000 kvm inom en kvadratkilometer. Veddesta är ett område som är och bedöms bli ännu mer intressant för citylogistik vilket bekräfts av den uthyrning som vi gjorde till Dahl nu i februari 2019.

Årets intäkter ökar till 965 mkr och förvaltningsresultatet ökar till 380 mkr. Resultat före skatt summeras till 1 349 mkr efter positiva värdeförändringar om 458 mkr och resultatandelar från Klöverinnehavet om 499 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per stamaktie om 3,05 kr.

Vår finansiella position har förstärkts och vi har erhållit en längre kapitalbindning genom att refinansiera 45 procent av banklåneportföljen under årets sista kvartal. Vi har även sett över vår räntesäkringsstrategi. Sammanlagt har detta resulterat i att snitt-räntan har sänkts med cirka 0,5 procentenheter samt att 60 procent av de räntebärande skulderna är räntesäkrade. Det ger oss en bra och stabil position framåt.

Corems värdetillväxt är stark och vårt EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 13,85 per aktie, en ökning med 28 procent under året.

Trenden med en stor och stadigt växande efterfrågan på logistikfastigheter i citynära lägen är tydlig. En framgångsfaktor är god kännedom om marknaden och om nya handelsmönster. Vi fortsätter den strategi som gjort bolaget framgångsrikt i över 10 år, att bygga samlade volymer i de starka storstadsregionerna, med bra förvaltningsenheter i citynära områden, samt fastighetsutveckling som skapar ökade kassaflöde över tid. Vi renodlar portföljen på de orter som vi inte har egen förvaltning, i år har vi tex lämnat Köping som ort.

Vårt Pro Stop koncept - lager- och handel för yrkeshandel - fortsätter att utvecklas. Yrkeshandlarna har insett att det är bra att etablera sig i lättillgängliga områden, tillsammans med aktörer som erbjuder komplement till det egna utbudet. Under året har de två första kunderna öppnat i Pro Stop Borås och projektering pågår för etapp 3 där ett avtal med Granngården är signerat.

Vi ser att slutkundernas behov och önskemål, krav på snabbhet och tillgänglighet, driver utveckling även hos oss som fastighetsägare. Under 2019 fortsätter vi att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm den 19 februari 2019
Eva Landén, VD

1 439 793

UTHYRBAR
AREA, KVM

13 479

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

186

ANTAL
FASTIGHETER

5,1

BÖRSVÄRDE,
MDKR

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KONCERNEN

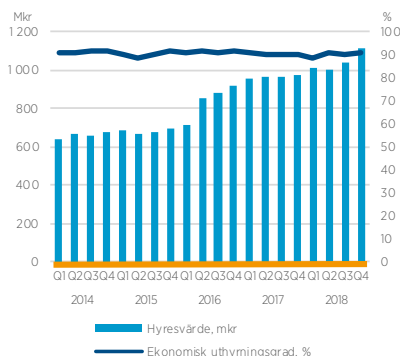
Mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Intäkter	965	900	261	223
Fastighetskostnader	-232	-199	-71	-57
Driftsöverskott	733	701	190	166
Central administration	-40	-36	-10	-11
Finansnetto	-313	-301	-80	-76
Förvaltningsresultat	380	364	100	79
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	499	346	250	79
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	3	-	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	458	344	168	200
Värdeförändringar derivat	12	62	-30	-1
Resultat före skatt	1 349	1 119	488	357
Skatt	-166	-182	-49	-58
Periodens resultat	1 183	937	439	299
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	16	4	0	4
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 199	941	439	303
Antal aktier och resultat per aktie¹				
Resultat per stamaktie, kr ²	3,05	2,33	1,16	0,77
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	366 374 305	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 727 545	371 837 353	364 269 505	366 374 305
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

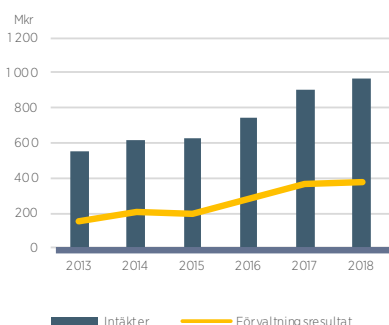
² Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

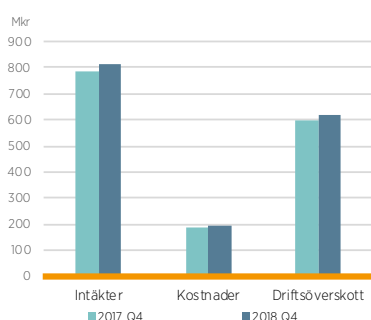
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS- RESULTAT



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 85 procent (87) av de totala intäkterna och 84 procent (86) 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 periodens respektive föregående års utgång.

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 733 mkr (701). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 76 procent (78).

Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (364), en ökning med 4 procent.

Resultat före skatt uppgick till 1 349 mkr (1 119), en ökning med 19 procent. Det påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter om 458 mkr (347) och derivat 12 mkr (62) samt resultatandel från intresseföretag om 499 mkr (346).

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 7 procent till 965 mkr (900) för perioden. Förändringen hänförs till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befärad kundförluster om 2 mkr (1). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 91 procent (90).

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 232 mkr (199). Av kostnadsökningen är 20 mkr hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Drygt 6 mkr av kostnadsökningen är hänförlig till taxebundna kostnader som till övervägande del vidarefaktureras till hyresgäst. Knappt 4 mkr är relaterat till utökning av organisationen inom uthyrning och förvaltning. Ökningen är en följd av tidigare års utökning av fastighetsbeståndet.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 40 mkr (36) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen är en följd av större verksamhet.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -313 mkr (-301) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,16 procent (3,65). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 499 mkr (346) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klöver AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 458 mkr (347), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 458 mkr (344) och realiserade värdeförändringar till 0 (3). Nyuthyrningar, omförhandlingar, stigande marknadshyror samt något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under året uppgick till 12 mkr (62).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -165 mkr (-179) samt aktuell skatt till -1 mkr (-3). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats.

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

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 16 mkr (4). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförligt till egna, samt andel av intresseföretaget Klöverns, utländska fastighetsinvesteringar.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr		2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		13 479	11 539
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	2 165	1 714
Övriga anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		15 646	13 255
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar		52	64
Likvida medel ¹		14	34
Summa omsättningstillgångar		66	98
SUMMA TILLGÅNGAR		15 712	13 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 302	4 340
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder		7 574	5 572
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	395	230
Derivat		407	493
Övriga långfristiga skulder		8	4
Summa långfristiga skulder		8 384	6 299
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder		1 694	2 391
Övriga kortfristiga skulder		332	323
Summa kortfristiga skulder		2 026	2 714
Summa skulder		10 410	9 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 712	13 353

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2018 till 404 mkr (318).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Ingående eget kapital	4 340	3 671
Periodens totalresultat	1 199	941
Utdelning till stamaktieägare ¹	-146	-120
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-72
Återköp av egna aktier	-19	-80
Nyemission	-	0
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 302	4 340

¹ Varav 0,40 per aktie 2018 samt 0,32 kr per aktie 2017.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2018 av 186 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 439 793 kvm.

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

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 13 479 mkr (11 539) per den 31 december 2018.

Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick för året till 458 mkr (344). Nyuthyrningar, stigande marknadshyror,

omförhandlingar och något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. Cirka 55 procent av värdeförändringen kan hänföras till ökat driftnetto i fastigheterna och cirka 45 procent kan hänföras till sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,5 procent (6,6).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 26 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2017 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under 2018 förvärvat nittion fastigheter till ett fastighetsvärde om 1 181 mkr och med en uthyrbar area om 118 904 kvm. Förvärvade fastigheter återfinns i goda logistiklägen i Corems prioriterade orter, Stockholm, Göteborg, Jönköping samt Malmö och är belägna i anslutning till befintligt fastighetsbestånd. Undantag är förvärvet i Jordbro, Stockholm där Corem etablerar sig på en ny delmarknad.

De förvärvade fastigheternas genomsnittliga uthyrningsgrad är cirka 92 procent och det samlade hyresvärdet 110 mkr.

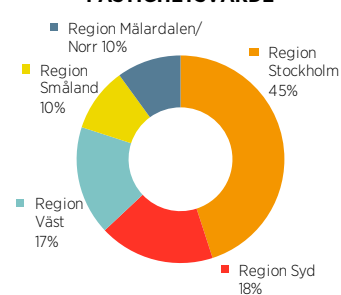
Under 2018 har fastigheterna Montören 1 och 2 i Köping avyttrats till ett fastighetsvärde om 66 mkr.

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

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2018			2017
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<i>Totalt per 1 januari</i>	169	1 316 233	11 539	10 667
Förvärv	19	118 904	1 181	619
Ny-, till- och ombyggnation	-	13 516	354	340
Avyttringar	-2	-8 860	-65	-438
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	458	344
Valutaomräkningar	-	-	12	7
Totalt	186	1 439 793	13 479	11 539

FASTIGHETSVÄRDE

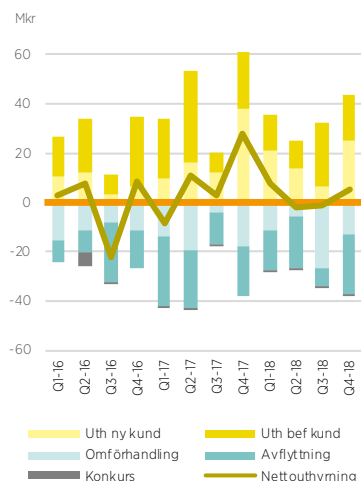


FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

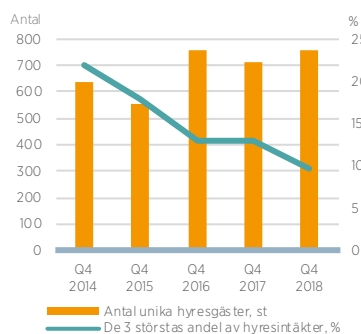
Transaktion	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Flahult 80:9	Jönköping	Jönköping	Logistik	11 930	-
Q1	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Logistik	8 372	-
Q2	Måseskär 5	Malmö	Malmö	Logistik	19 158	-
Q2	Stridsyxan 4	Malmö	Malmö	Logistik	8 522	-
Q2	Förbygeln 1	Malmö	Malmö	Logistik	5 146	-
Q2	Löplinan 7	Malmö	Malmö	Logistik	2 489	-
Q2	Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Logistik	3 945	-
Q3	Montören 1 och 2	Köping	Köping	Logistik	-	8 860
Q3	Högsbo 38:3	Göteborg	Göteborg	Logistik	2 321	-
Q3	Neongasen 2	Göteborg	Göteborg	Logistik	5 246	-
Q4	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Haninge	Logistik	11 176	-
Q4	Jordbromalm 6:62	Stockholm	Haninge	Logistik	2 454	-
Q4	Jordbromalm 6:64	Stockholm	Haninge	Logistik	996	-
Q4	Jordbromalm 6:65	Stockholm	Haninge	Logistik	1 010	-
Q4	Jordbromalm 6:66	Stockholm	Haninge	Logistik	1 522	-
Q4	Jordbromalm 6:67	Stockholm	Haninge	Logistik	993	-
Q4	Jordbromalm 6:68	Stockholm	Haninge	Logistik	988	-
Q4	Jordbromalm 6:89	Stockholm	Haninge	Logistik	10 100	-
Q4	Åby 1:197	Stockholm	Haninge	Logistik	3 411	-
Q4	Veddesta 2:43	Stockholm	Järfälla	Logistik	19 125	-
Totalt					118 904	8 860
Nettoförvärv					110 044	

FASTIGHETSBESTÅNDET

NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



Kontrakterad hyra per 31 december 2018 uppgick till 1 012 mkr (878) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 112 mkr (972). Intäktsbasen är väl diversifierad med 759 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent (13) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,9 år (4,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2018 till 91 procent (90).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 9 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar under perioden uppgick till 137 mkr, där 49 procent avsåg uthyrningar till nya kunder. Årets uppsägningar uppgick till 128 mkr, varav 44 procent avsåg uppsägning för omförhandling.

Ett antal större uthyrningar har skett under året, där den största var uthyrning av 25 500 kvm till Volvo Cars i fastigheten Grevaryd 1:64 i Lammhult, Växjö, där de flyttar in successivt efter Furniturebox. Andra större uthyrningar är 6 600 kvm till Gastrofood i fastigheten Älgslyttan 4, Jönköping, som flyttar in när befintlig hyresgäst lämnar, samt uthyrning 9 000 kvm till Apotekstjänst i fastigheten Årsta 64:2 i Uppsala. I Transistorn 2, Kumla, har Ericsson omförhandlat sitt avtal och tecknat ett nytt hyresavtal på cirka hälften av ytorna.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

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

Corem har under 2018 investerat 354 mkr i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Färdigställda projekt 2018

Nyhagshuset 5 Nybyggnation av 13 000 kvm fryslager. Seafrigo flyttade in i februari 2018.

Rådmannen 3 Hyresgästpassning av 1 700 kvm för Landstinget Sörmland, som flyttade in i augusti 2018 på ett 20 årigt avtal.

Veddesta 2:79 Hyresgästpassning av 16 500 kvm genomförd för Aritco, som flyttade in i månadsskiftet september/oktober 2018.

Skruben 3 Etapp 1 och 2 av Pro Stop Borås, ett handelsområde för yrkeshandeln, har färdigställts. Etapperna omfattade totalt cirka 11 200 kvm för Hornbach och Bevego och inflyttning har skett under september respektive november.

Pro Stop Borås planeras omfatta totalt cirka 20 000 kvm när samtliga etapper färdigställts.

Friledningen 11 Ett om- och tillbyggnadsprojekt i Västerås, om cirka 12 000 kvm med Bilja som kvarsittande hyresgäst har genomförts. Projektet färdigställdes oktober 2018.

Pågående projekt

Lastkajen 3 Om- och tillbyggnadsprojekt om 4 400 kvm har påbörjats för Martin & Servera, med färdigställande Q4 2019.

Kommande projekt

Skruben 3 Projektering pågår av Pro Stop Borås etapp 3, som färdigställd planeras innehålla 7 000 kvm butiker av varierande storlek. Granngården har tecknat ett 10 årigt avtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, med planerad inflyttning under första halvåret 2020.

Backa 96:2 Projektering pågår av Pro Stop Backa, Göteborg, där hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta och Din Bil. Fullt uthyrt planeras området omfatta cirka 22 000 kvm. Planerad byggstart under senare delen av kvartal 1, 2019.

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

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställe	Kvm	Investering, Mkr
Helsingborg, Nyhagshuset 5	Nybyggnation Seafrigo	Q1 2018	13 000	106
Katrineholm, Rådmannen 3	Hyresgästpassning vårdcentral	Q3 2018	1 700	25
Järfälla, Veddesta 2:79	Hyresgästpassning Aritco	Q3 2018	16 500	35
Borås, Skruven 3	Nybyggnation Pro Stop	Q3, Q4 2018	11 200	115
Västerås, Friledningen 11	Hyresgästpassning Bilja	Q4 2018	11 800	32
Summa färdigställda projekt			54 200	313

PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställe	Kvm	Upparbetat, mkr	Beräknad investering, Mkr
Stockholm, Lastkajen 3	Hyresgästpassning Martin & Servera	Q4 2019	4 400	1	27
Summa pågående projekt			4 400	1	27

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	384	373	-109	-91	275	282	72	76	824	330
Syd	195	169	-50	-36	145	133	74	78	269	27
Väst	160	147	-29	-26	131	121	82	82	190	175
Småland	110	97	-26	-24	84	73	76	75	187	33
Mälardalen/Norr	116	114	-18	-22	98	92	84	82	-1	-44
Totalt	965	900	-232	-199	733	701	76	78	1 469	521

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	82	72	6 121	5 087	490	413	91	90	58 077	51 789
Syd	37	32	2 371	2 052	206	171	92	92	36 163	22 989
Väst	25	23	2 267	2 036	181	160	94	91	14 182	24 189
Småland	28	26	1 405	1 085	123	110	90	91	29 721	22 438
Mälardalen/Norr	14	16	1 315	1 279	112	118	87	88	37 947	31 045
Totalt	186	169	13 479	11 539	1 112	972	91	90	176 090	152 450

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	468 297	416 646	305 088	267 667	120 036	108 746	16 922	14 893	26 251	25 340
Syd	321 597	269 463	263 795	217 151	38 903	33 570	8 000	8 000	10 899	10 742
Väst	228 556	215 974	175 812	171 320	36 260	33 301	13 072	7 954	3 412	3 399
Småland	205 799	186 497	163 435	145 428	27 264	24 070	4 906	5 201	10 194	11 798
Mälardalen/Norr	215 544	227 653	164 281	170 081	36 182	36 898	7 960	11 631	7 121	9 043
Totalt	1 439 793	1 316 233	1 072 411	971 647	258 645	236 585	50 860	47 679	57 877	60 322
Andel, %			74	74	18	18	4	4	4	4

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående
			avtalslängd år, snitt
Bilia	4,1	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,8
Ericsson	2,9	Mälardalen/Norr, Väst	1,1
PostNord	2,7	Stockholm, Småland	9,3
Silex Microsystems AB	2,6	Stockholm	13,0
Svenska Retursystem	2,3	Mälardalen/Norr	11,6

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Omsättningstakten på den svenska transaktionsmarknaden höll i sig under inledningen av det fjärde kvartalet. Den totala omsättningen slutade på ca 48 mdkr, vilket var på ungefär samma nivå som både kvartalet innan och jämfört med samma period i fjol.

Slutet av året brukar historiskt vara en stark transaktionsperiod, men december som enskild månad var något svagare än både 2016 och 2017. Sett till helåret var den totala affärsvolymen drygt 150 mdkr, vilket är något högre än siffran för 2017.

Det svalare intresset för bostadsutvecklingsprojekt blev än mer tydligt under 2018. Detta till trots, blev bostäder det segment som tilldrog sig störst intresse i fjol med ca 34 procent av den samlade volymen.

Även omsättningen av kontorsfastigheter ökade jämfört med 2017 och tillsammans med bostäder utgjorde de knappt 60 procent av den totala affärsvolymen. Intresset inom det av Corem prioriterade lager/logistik-området ökade generellt i fjol och andelen var återigen över 10 procent. Samtidigt reflekterades det avtagande intresset för handel även 2018 i antalet genomförda affärer, som var det lägsta på flera år.

Geografiskt var det storstadsregionerna som dominerade volymerna för genomförda affärer under fjolåret. Styrkan i Stockholmsområdet är bestående och utgjorde 2018 drygt 40 procent. Även i Malmö har aktiviteten varit hög och efter Stockholm var

det den enskilda marknadsplatsen med högst omsättning.

I en marknad som visar fortsatta stora transaktionsvolymerna bedöms intresset fortsatt stort för investeringar på den svenska fastighetsmarknaden. Inte minst har intresset och därmed även konkurrensen om fastigheter inom lager och logistik tydligt ökat. Det i sin tur har satt ytterligare press på avkastningskraven i just det segmentet, även om prisbilden i övrigt är relativt oförändrad.

Värt att notera är att intresset från utländska investerare håller i sig och ökade med cirka fem procentenheter jämfört med fjolåret och utgjorde knappt 30 procent av den samlade volymen affärer.

FINANSIERING

Posterna nedan avser perioden januari–december 2018, med januari–december 2017 som jämförelsetal.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 294 mkr (7 990) den 31 december 2018.

Upplåningskostnader uppgick till 26 mkr (27), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 268 mkr (7 963).

Av de räntebärande skulderna har 6 953 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 428 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 52 procent (47).

Under kvartal 4 2018 har refinansiering av 45 procent av banklånen genomförts. Refinansieringarna har gjorts på kreditbindningstider om tre år eller längre.

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

Obligationslån

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

Under 2018 har ett treårigt obligationslån emitterats om 850 mkr, med ett rambelopp om 1 000 mkr och en ränta på Stibor 3 M + 4,35 procent utan räntegolv. Likviden från obligationen har refinansierat en obligation om 750 mkr som förtidslöstes under det första kvartalet 2018 samt använts i investeringsverksamheten.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2019	7 019	3,16	75	1 605	17
2020	-	-	-	2 259	24
2021	-	-	-	3 349	36
2022	-	-	-	1 198	13
2023	534	3,10	6	279	3
>2023	1 741	3,20	19	604	7
Totalt	9 294	3,16	100	9 294	100

Kreditfacilitetsramar har under året utökats med 400 mkr.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,0 år (2,5). Belåningsgraden uppgick till 58 procent (56).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Corem har gjort en genomsyn av ränteriskhanteringen, vilket har resulterat i att Corem under kvartalet omstrukturerat i derivatportföljen.

Ränteswappar med ett nominellt värde på 400 mkr har stängts och ett undervärde på 69 mkr har realiserats. Räntetak är upptagna under kvartal fyra till ett värde av 1 600 mkr.

Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar för 3 227 mkr (3 961) och räntetak för 1 936 mkr (-). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 60 procent (54) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,2 år.

Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -407 mkr (-493). Värdeförändring på derivaten uppgick för året till 12 mkr (62).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,42 procentenheter, vilket motsvarar cirka 39 mkr i räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,1 år (3,0), oaktat räntetak. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,16 procent (3,65) inklusive derivatinstrument. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 302 mkr (4 340), vilket motsvarar 11,65 kr (8,86) per stamaktie, 294,00 kr (304,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 13,85 kr (10,83) per stamaktie. Per den 31 december 2018 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 34 procent (32). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 6.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 451 mkr (398).

Utdelning från intressebolag uppgick till 58 mkr (28). Skillnaden i utdelning beror på att Klövern ändrade utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år i stället för som tidigare en gång per år. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1,03 kr per stamaktie (0,99) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

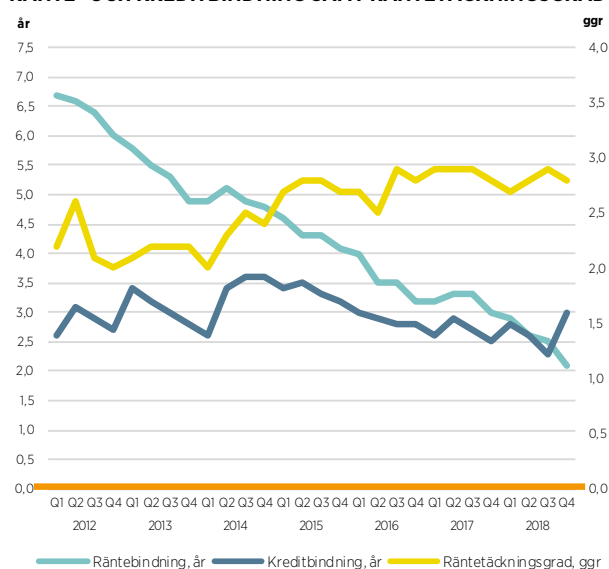
Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 439 mkr (-559) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 971 mkr (146).

Disponibel likviditet per 31 december 2018 var 404 mkr (318), varav 14 mkr (34) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 390 mkr (284). Nettoskuldssättningen uppgick till 9 275 mkr (7 956).

Räntebärande nettoskuld

mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Räntebärande skulder	9 294	7 990
Räntebärande tillgångar	-5	-
Likvida medel	-14	-34
Nettoskuld	9 275	7 956

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	733	701	190	166
Central administration	-40	-36	-10	-11
Avskrivningar	0	1	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	59	28	16	14
Erlagd ränta mm	-300	-293	-80	-79
Betald inkomstskatt	-1	-3	0	-2
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	451	398	116	89
Förändring av kortfristiga fordringar	-19	23	-4	11
Förändring av kortfristiga skulder	16	19	21	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448	440	133	104
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-354	-340	-92	-134
Förvärv av fastigheter	-1 181	-619	-687	-299
Avyttring av fastigheter	59	442	-5	145
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	37	-42	-3	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 439	-559	-787	-330
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-218	-192	-18	-18
Återköp egna aktier	-19	-80	-	-
Nyemission	-	0	-	0
Lösen av räntederivat	-69	-	-69	-
Upptagna lån	4 381	2 994	2 373	364
Amorterade lån	-3 104	-2 576	-1 655	-124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	971	146	631	222
Periodens kassaflöde	-20	27	-23	-4
Likvida medel vid periodens början	34	7	37	38
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	14	34	14	34

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 280 mkr (826) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 93 mkr (80). Ränteutgifter och liknande resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 225 mkr (800).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 203 mkr (3 852). Likvida medel uppgick till 22 mkr (7). Eget kapital uppgick till 1 873 mkr (1 829).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	93	80
Kostnad sålda tjänster	-54	-45
Bruttoresultat	39	35
Central administration	-40	-36
Rörelseresultat	-1	-1
Ränteutgifter och liknande resultatposter	376	909
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93	-82
Resultat före skatt	282	826
Skatt	-2	0
Periodens resultat	280	826

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	332	332
Andelar i intresseföretag	489	489
Fordringar på koncernföretag	3 325	2 989
Uppskjuten skattefordran	28	30
Övriga kortfristiga fordringar	6	4
Kassa och bank	22	7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 203	3 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 873	1 829
Räntebärande skulder	2 266	1 958
Ej räntebärande skulder	64	65
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 203	3 852

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2017. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

NYA REDOVISNINGSTANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT 2018 OCH 2019

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Införandet av standarderna har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Derivat redovisas fortsatt till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster

ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data och aktuellt status samt redovisas vid avisering/fakturer. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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

IFRS 16 Leasing. Standarden ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Corem tillämpar IFRS 16 från och med den 1 januari 2019 och har valt att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderätts-tillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingsskuden per den 1 januari 2019. Standarden innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen där en skuld

beräknas baserat på diskonterade framtida betalningar och en nyttjanderättstillgång redovisas till samma värde. Corems bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Vissa nyckeltal bedöms dock komma att påverkas, såsom soliditet med cirka -0,5 procent.

Corem är leasetagare för lokaler, fordon, kontorsutrustning och tomträtter, där tomträttsavtal har identifierats som de mest väsentliga. Corems leasingskuld per 1 januari 2019 uppgår till cirka 220 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Corem kommer därefter att redovisa den största delen av nyttjanderättstillgången till verkligt värde då tomt-rätterna anses utgöra förvaltningsfastigheter. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, till skillnad mot tidigare där denna kostnad redovisats som en fastighetskostnad och belastat driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till cirka 15 mkr. Redovisningsprinciper för leasagivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka Corems redovisning som hyresvärd.

NOT 1 RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14,9 procent av de utestående rösterna och cirka 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde på balansdagen uppgick till 2 165 mkr (1 714). Corems andel av Klöverns resultat om 499 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, medan erhållen utdelning om 58 mkr har minskat bokfört värde. Därutöver har det bokförda värdet påverkat av valutaeffekter i Klövern.

Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare samt ränta hänförlig till hybridobligationslån. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 31 december 2018, uppgick till 1 427 mkr (1 490) och per den 18 februari 2019 till 1 773 mkr.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Resultat				
Intäkter, mkr	3 250	3 029	852	768
Driftsöverskott, mkr	2 170	2 006	524	453
Förvaltningsresultat, mkr	1 344	1 263	297	262
Resultat före skatt, mkr	3 688	3 211	1 801	801
Periodens resultat, mkr	3 334	2 611	1 561	605
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	67	66	61	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89
Belåningsgrad, %	60	58	60	58
Justerad soliditet, %	37,4	38,5	37,4	38,5
Antal fastigheter, st	426	405	426	405
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 713	42 961	52 713	42 961

NOT 2 SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form som avyttring sker.

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 384 mkr (1 275). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 285 mkr (280). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 395 mkr (230).

SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2018

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-1	-3	2	-9	1	-12
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-111	-101	-111	-101
Värdeförändringar derivat	-	-	-3	-14	-3	-14
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-79	-72	-79	-72
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	7	17	7	17
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6 %	-	-	19	-	19	-
Totalt	-1	-3	-165	-179	-166	-182

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2018 Q4 okt-dec	2018 Q3 jul-sep	2018 Q2 apr-jun	2018 Q1 jan-mar	2017 Q4 okt-dec	2017 Q3 jul-sep
Resultatrelaterade						
Intäkter	261	233	238	233	223	223
Fastighetskostnader	-71	-49	-50	-62	-57	-43
Driftsöverskott	190	184	188	171	166	180
Förvaltningsresultat	100	95	101	84	79	95
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	250	82	86	81	79	74
Värdeförändringar fastigheter	168	97	61	132	200	40
Värdeförändringar derivat	-30	45	-9	6	-1	13
Resultat efter skatt	439	269	219	256	299	173
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	13 479	12 532	12 301	11 951	11 539	11 043
Överskottsgrad, %	73	79	79	74	74	81
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	89	90	90
Avkastning på totalt kapital, %	15,8	9,8	9,3	11,0	13,3	8,9
Avkastning på eget kapital, %	34,5	22,7	19,1	23,0	28,5	17,4
Justerad soliditet, %	38	38	37	38	37	36
Belåningsgrad, %	58	55	58	56	56	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133	143	81	91	104	109
Aktierelaterade						
EPRA NAV per stamaktie, kr	13,85	12,34	11,56	11,64	10,83	9,82
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,16	0,69	0,55	0,65	0,77	0,42
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	10,00	11,35	9,30	8,60	10,10	9,23
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	10,70	11,70	9,32	8,90	9,26	-
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	294,00	324,00	327,90	309,05	304,00	308,00
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305	366 374 278
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,32	0,34	0,18	0,20	0,23	0,25

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

NYCKELTAL

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 479	11 539	13 479	11 539	10 667
Direktavkastningskrav värdering, %	6,5	6,6	6,5	6,6	6,7
Hysesvärde, mkr	1 112	972	1 112	972	917
Uthyrbar area, kvm	1 439 793	1 316 233	1 439 793	1 316 233	1 260 173
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	88	88	88	89
Överskottsgrad, %	76	78	73	74	77
Antal fastigheter, st	186	169	186	169	165
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	11,4	10,7	15,8	13,3	12,9
Avkastning på eget kapital, %	24,5	23,4	34,5	28,5	27,4
Justerad soliditet, %	38	37	38	37	35
Soliditet, %	34	32	34	32	30
Nettoskuldsättning, mkr	9 275	7 956	9 275	7 956	7 540
Belåningsgrad, %	58	56	58	56	58
Belåningsgrad fastigheter, %	51	52	51	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,8	2,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,16	3,65	3,16	3,65	3,70
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	3,0	2,1	3,0	3,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,0	2,5	3,0	2,5	2,8
Aktierelaterade⁴					
Resultat per stamaktie, kr	3,05	2,33	1,16	0,77	2,14
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	–	–	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	13,85	10,83	13,85	10,83	8,53
Eget kapital per stamaktie, kr	11,65	8,86	11,65	8,86	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	294,00	304,00	294,00	304,00	284,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,03	0,99	0,32	0,23	0,86
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	–0,06	0,07	–0,06	–0,01	–0,08
Utdelning per stamaktie, kr ³	0,45	0,40	–	–	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr ³	20,00	20,00	–	–	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	10,00	10,10	10,00	10,10	6,73
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	10,70	9,26	10,70	9,26	–
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	294,00	304,00	294,00	304,00	284,00
Antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	366 374 305	364 269 505	366 374 305	375 738 853
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	364 727 545	371 837 353	364 269 505	366 374 305	394 097 875
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ För 2018 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning

⁴ Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

För definitioner av nyckeltal, se sida 17.

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

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

HÅLLBARHET

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

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för kon-

cernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som uppgick till 0,9 mkr (0,9) för perioden.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Projektet avslutades under 2018. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under perioden till 63,3 mkr (42,6).

Corem tecknade under 2017 entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Helsingborg. Projektet avslutades i februari 2018. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 5,9 mkr (148,7).

Under 2017 tecknade Corem även avtal med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, med tillträde i februari 2018. Förvärvet gjordes som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr, där cirka 8 mkr består av justeringar för ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Locellus förvaltning, Logistic Contractors (LC) och Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under 2018 köpt juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn varit delägare.

ÅRSSTÄMMA

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum den 3 maj 2019, kl 10:00 hos Walthon Advokater AB, Stureplan 4A, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2019. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Uppllysning 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 senast den 12 april 2019. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Föregående års utdelning var 0,40 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Avstämningsdag föreslås vara 7 maj 2019 med beräknad utbetalningsdag den 10 maj 2019.

Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 27 april 2018 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till röstantalet tre största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarrike AB genom Lars Höckenström och Länsförsäkringar genom Sofia Aulin. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@corem.se.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Offentligtgjort förtidslösen av obligation om 200 mkr per 7 mars 2019, till 100 procent av det nominella beloppet.

Stockholm den 19 februari 2019,
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Disponibel likviditet

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA

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

EPRA NAV per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kreditbindning

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

Genomsnittlig räntebindning

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

Genomsnittlig ränta

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

Jämförbart bestånd

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskultsättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

Resultat per preferensaktie

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Triple Netavtal

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

Utestående aktier

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

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

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2018

Börsvärde	5,1 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSS1T59
Antal aktieägare	5 475
Stamaktie serie A, antal aktier	33 639 002
Stängningskurs	10,00 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	342 099 878
Stängningskurs	10,70 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	294,00 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 2018, varav 33 639 002 stamaktier serie A, 342 099 878 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

I januari 2018 genomfördes en sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag, vilket innebar att antalet aktier halverades. Sammanläggningen gjordes i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017. Under februari och augusti har aktieägare gjort begäran om omvandling för 519 078 stamaktier av serie A, vilka under mars och september omvandlats till serie B.

Corem har under 2018 återköpt 2 062 500 stamaktier av serie A och 42 300 stamaktier av serie B till en summa av 19 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 8,89 kr. Per den 31 december 2018 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 8 555 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs av 8,63 kr per aktie.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,45 kronor per stamaktie (0,40) av serie A och serie B.

Därutöver föreslås utdelning om 20,00 kronor (20,00) per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal.

Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,5 procent (4,0) för stamaktie av serie A, 4,2 procent (4,3) för stamaktie av serie B samt för preferensaktien 6,8 procent (6,6) av Corems aktiekurs per 31 december 2018.

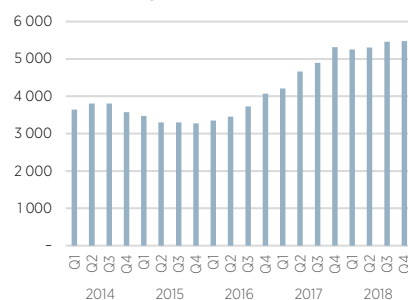
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2018

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	44,65%
Gårdarke ²	5 091 475	47 162 848	47 355	13,79%	15,23%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	36 568 306	–	9,86%	6,97%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	–	4,55%	4,87%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 310 000	–	2,70%	2,92%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,17%	2,33%
Livförsäkrings AB Skandia	713 863	6 719 284	–	1,96%	2,15%
SEB Life International Assurance	691 681	4 616 815	–	1,40%	1,79%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,78%
CBNY - Norges bank	575 976	4 552 285	–	1,35%	1,60%
Fjärde AP-Fonden	606 532	3 667 469	–	1,13%	1,51%
UBS SWITZERLAND AG, NQI	434 307	4 359 570	–	1,26%	1,35%
Rasjö Staffan	175 301	4 100 203	27 168	1,13%	0,91%
Prior & Nilsson	217 424	3 363 178	–	0,94%	0,86%
Allba Holding	246 500	2 257 500	117 500	0,69%	0,75%
Övriga aktieägare	2 931 246	34 340 020	2 855 325	10,58%	10,32%
Totalt antal utestående aktier	30 725 177	333 544 328	3 600 000	96,98%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	8 555 550	–	3,02%	–
Totalt antal aktier	33 639 002	342 099 878	3 600 000	100,00%	0,00%

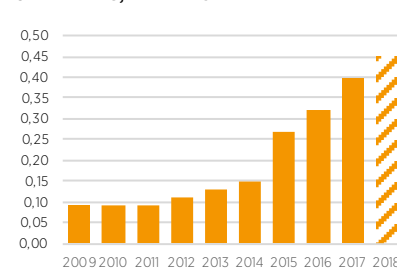
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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

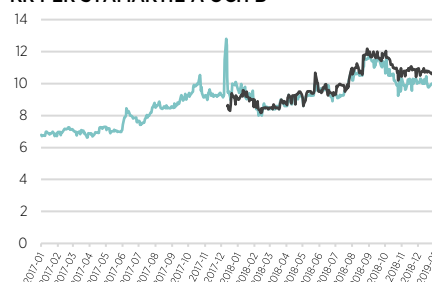
ANTAL AKTIEÄGARE



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



KURSVUTVECKLING JAN 2016 – DEC 2018, KR PER STAMAKTIE A OCH B



KURSVUTVECKLING JAN 2016 – DEC 2018, KR PER PREFERENSAKTIE



För ytterligare information om aktien och aktiekapitalets utveckling se www.corem.se. Jämförelsetal avseende utdelning har justerats för fondemission av stamaktie av serie B samt sammanläggning av aktier.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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

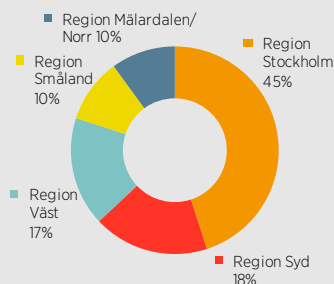
FASTIGHETSBESTÄNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

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

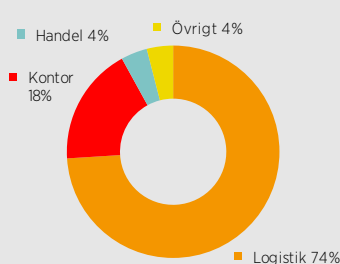
Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Per den 31 december 2018 hade Corem totalt 59 (52) anställda, varav 20 kvinnor (18) och 39 män (34).



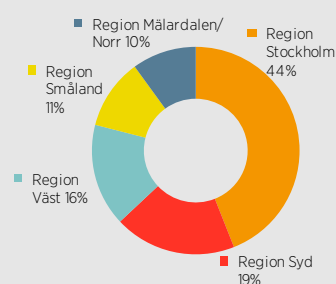
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



FASTIGHETSTYP AREA

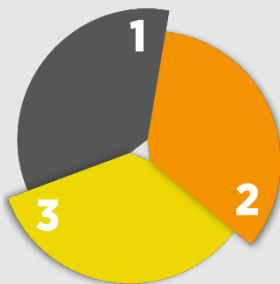


HYRESVÄRDE, ANDEL



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

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



1. TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

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

2. FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

3. FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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



SOCIALT

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



KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förvaltning.



FINANSIELLT

Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.



HÅLLBARHET

Långsiktigt positiv utveckling för både Corem och dess omgivning.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Årsredovisning 2018	mars 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	3 maj 2019
Årsstämma 2019	3 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTDELNING

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

ÅRSSTÄMMA I COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum den 3 maj 2019, kl 10:00 hos Walthon Advokater AB, Stureplan 4A, Stockholm. Entré och registrering öppnar från kl 09:00. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2019. Kallelsen, liksom förutsättningarna för anmälan kommer finnas tillgängliga på bolagets hemsida 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.

Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Handlingar som ska läggas fram på stämman kommer finnas tillgängliga på bolagets hemsida senast 12 april 2019.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B (0,40). Avstämningsdag föreslås vara 7 maj 2019 med beräknad utbetalningsdag den 10 maj 2019.

Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal.

Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

För ytterligare information, se sida 16.

KONTAKTPERSONER:

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

Håkan Engstam, Vice VD, Transaktions- och IR-chef. E-post: hakan.engstam@corem.se

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 februari 2019 kl. 14:00.

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



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se