KVARTAL TRE

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2020

corem property group

DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2020

- Intäkterna uppgick till 660 mkr (749). Minskningen jämfört med föregående år beror på avyttring av fastighetsportfölj om 30 fastigheter i juli 2019. I jämförbart bestånd ökar intäkterna med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 500 mkr (557). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 335 mkr (313).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 286 mkr (1 462).
- Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade resultatet under det tredje kvartalet med 470 mkr (305) och under niomånadersperioden med -1 135 mkr (305).
- Resultat efter skatt uppgick till 658 mkr (1 189) för tredje kvartalet och till -669 mkr (2 033), för niomånadersperioden, motsvarande -2,10 kr per stamaktie (5,43),
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 20,37 kr, jämfört med 19,72 kr per 30 september 2019.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 149 mkr (12 114), efter förvärv av fem fastigheter, investeringar om 534 mkr i ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fyra mindre fastigheter.
- Aktieinnehavet i det noterade fastighetsbolaget Castellum har under tredje kvartalet 2020 klassificerats som långfristigt innehav. Corem har tagit en plats i Castellums valberedning.
- Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde på indirekta fastighetsinvesteringar i noterade aktier till 4 079 mkr (4 733), varav 3 909 mkr klassificeras som långfristiga placeringar.

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Tillträde av fyra fastigheter i Region Stockholm: Jordbromalm 6:59 i Jordbro, Fabrikören 6 i Älvsjö samt Anoden 2 och 5 i Huddinge.
- Avtal tecknades om förvärv av fastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr.
- Ett 15-årigt hyresavtal, som även omfattar fastighetsinvesteringar om cirka 75 mkr tecknades med den befintliga hyresgästen GSV i fastigheten Kappelgårde, i Greve, Danmark.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Corem har åtagit sig att teckna sin pro-rata-andel om cirka 340 mkr i den fullt garanterade nyemission som Klövern den 6 oktober 2020 tillkännagav att bolaget har för avsikt att genomföra.
- Avtal har tecknats om förvärv av fyra lager- och industrifastigheter i södra Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 90 mkr, med en total uthyrbar area om cirka 4 250 kvm och beräknat tillträde 1 december 2020.
- Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.

17 531
TILLGÅNGAR, MKR

13 149
FASTIGHETSVÄRDE, MKR

971 506
UTHYRBAR AREA, KVM

335
FÖRVALTNINGS-RESULTAT, MKR

38
BELÅNINGSGRAD, PROCENT

	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	660	749	222	209	961	872
Driftsöverskott, mkr	500	557	172	157	701	644
Förvaltningsresultat, mkr	335	313	117	95	400	422
Resultat efter skatt, mkr	-669	2 033	658	1 189	3 114	412
Resultat per stamaktie, kr	-2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	0,98
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	19,72	20,37	19,72	22,74	20,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91	92
Överskottsgrad, %	76	74	77	75	73	74
Justerad soliditet, %	48	55	48	55	55	48
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,7	2,5	2,8	2,6
Belåningsgrad, %	38	27	38	27	22	38

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

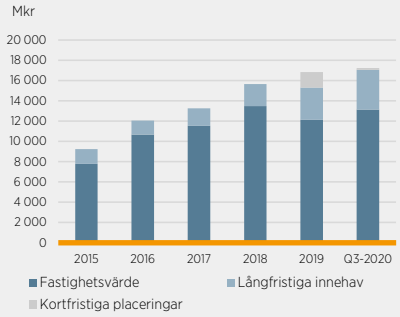
Corem skapar långsiktig hållbar värdeökning och tillväxt genom att förvärva, förvalta, förädla och investera i fastigheter, med tonvikt på fastigheter för citynära logistik.

Corems fastighetsbestånd är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt i attraktiva logistikområden. Per 30 september 2020 ägde Corem 163 fastigheter med 971 506 kvm uthyrbar area. En viktig del i vår strategi är förvaltning med egen personal, för bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

Fastighetsvärdet uppgick till 13 149 mkr och därtill äger Corem aktier i utvalda börsnoterade fastighetsbolag, varav långfristigt innehav i Klövern och Castellum uppgick till 3 909 mkr.

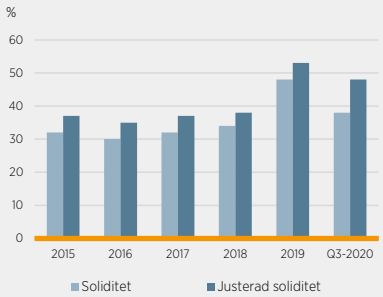
17 531

TILLGÅNGAR, MKR



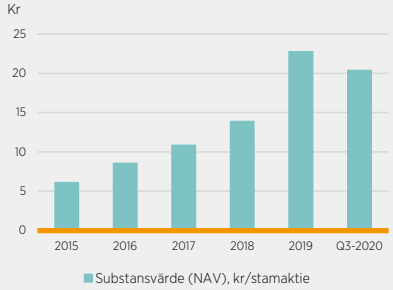
48

JUSTERAD SOLIDITET, %



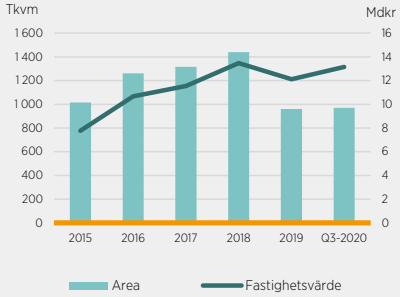
20,37

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



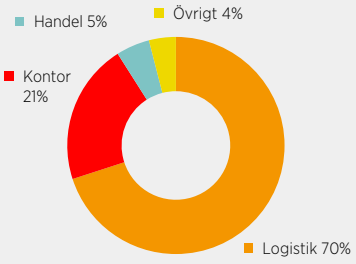
13 149

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



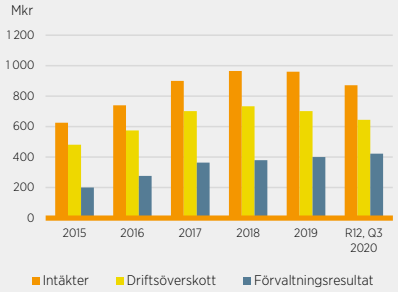
971 506

UTHYRBAR AREA, KVM



872

INTÄKTER, RULLANDE 12 MÅN, MKR



STABILT RESULTAT OCH STARK BALANSRÄKNING

Corem visar ett bra och stabilt resultat för niomånadersperioden 2020, trots att coronapandemin inneburit fortsatt oro i omvärlden. Förvaltningsresultatet ökar med 23 procent under det tredje kvartalet och niomånadersperioden visar en ökning med 7 procent jämfört med samma period föregående år. Detta trots att vi per halvåret 2019 avyttrade fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot. Fastigheter för citylogistik i bra lägen, flera färdigställda projekt och sänkt genomsnittlig ränta tillsammans med stark balansräkning gör oss väl rustade med goda framtidsutsikter.

Coronapandemin har snabbat på den digitala omställningen i handeln och ökar efterfrågan på fastigheter för citylogistik. Optimismen bland e-handlarna är stor och enligt E-barometern ökade svenskarnas e-handel med 25 procent i augusti jämfört med samma månad föregående år.

Corems uthyrningsarbete är stabilt och nettouthyrningen var positiv för perioden. Vi har både kunnat välkomna nya kunder och förlängt samarbetet med befintliga genom att leverera flexibla lösningar. Vi får förfrågan från kunder som omedelbart behöver öka sin lagerkapacitet på korta hyresavtal och samtidigt tecknar vi långa avtal med andra aktörer.

Städer behöver fastigheter för city-logistik; det är en förutsättning för att det urbana livet ska fungera. Våra fastigheter i företagsområden som Jordbro, Ljungarum, Veddesta, Arlandastad och Hisings Backa är viktiga länkar i en varu-försörjningskedja som tillhandahåller stadens företag och invånare med varor och tjänster. Corems fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till orter med bra tillväxt – Stockholm, Göteborg, Borås, Malmö, Köpenhamn och Jönköping – nu med 57 procent i Stockholmsregionen.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 335 mkr (313) med intäkter om 660 mkr (749), vilket motsvarar en ökning om 3 procent i jämförbart bestånd. Resultat före skatt blev -573 mkr (2 122).

Aktieinnehavet i det noterade fastighetsbolaget Castellum har under tredje kvartalet 2020 klassificerats som ett långfristigt aktieinnehav, då Corem har tagit plats i valberedningen. Corems totala aktieinnehav i börsnoterade fastighetsbolag uppgår till 4 079 mkr. Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade kvartalsresultatet med totalt 470 mkr (305).

Vår genomsnittliga ränta har genom aktivt arbete minskat rejält och är nu 2,9 procent, jämfört med 3,8 procent för ett år sedan.

Corem är en långsiktig aktör med en målsättning att bidra till ett mer hållbart samhälle. För att synliggöra detta har vi under kvartalet tagit fram ett grönt ramverk som möjliggör grön finansiering. Det gröna ramverket fokuserar till stor del på energieffektivisering.

Belåningsgraden uppgick per 30 september 2020 till 38 procent och den justerade soliditeten till 48 procent. Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent. Vår goda finansiella ställning skapar stabilitet och uthållighet i en tid av oro och gör att vi kan genomföra utvecklingsprojekt och förvärv.

Vi fortsätter också att satsa på fastighetsutveckling och nybygg-nadsprojekt och har under niomånaders-perioden investerat 534 mkr i ny-, till- och ombyggnationer. Under tredje kvartalet

slutfördes tre större projekt medan ett nytt projekt påbörjades.
Jag kan konstatera att vår långsiktiga strategi med egen förvaltning av logistikfastigheter i geografiskt samlade bestånd i tillväxtregioner fortsätter att skapa en stabil utveckling. Som alla andra är vi dock extra på tå just nu och följer tendenser i konjunkturen och hälsoläget i världen noga dag för dag.

Vi har inte blåst faran över, men jag är glad att kunna notera att krisen också har lockat fram extra mycket engagemang och innovationskraft inom Corem. Att skapa utrymme för att utveckla kundens affär fortsätter att vara vår främsta drivkraft.

Eva Landén, VD

Stockholm 20 oktober 2020

Fastigheter i goda kommunikationslägen är en förutsättning för att tätbebyggda områden ska kunna försörjas effektivt med varor och tjänster. Corems fastigheter Glädjen 1:51 och Glädjen 1:52 ligger vid E4:an i Upplands Väsby, två mil norr om Stockholm.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

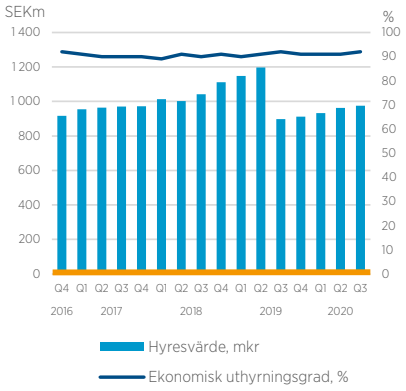
KONCERNEN

Mkr		2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter		660	749	222	209	961	872
Fastighetskostnader		–160	–192	–50	–52	–260	-228
Driftsöverskott		**500**	**557**	**172**	**157**	**701**	**644**
Central administration		–29	–30	–9	–9	–39	–38
Finansnetto (inklusive tomträttsavgälder)		–136	–214	-46	–53	–262	–184
Förvaltningsresultat		**335**	**313**	**117**	**95**	**400**	**422**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		–	148	–	–	148	–
Värdeförändringar fastigheter		286	1 462	185	693	1 695	519
Värdeförändringar finansiella placeringar		–1 135	305	470	305	1 089	–351
Värdeförändringar derivat		–59	–106	3	–28	–17	30
Resultat före skatt		**–573**	**2 122**	**775**	**1 065**	**3 315**	**620**
Skatt	Not 2	–96	–89	–117	124	–201	-208
Periodens resultat		**–669**	**2 033**	**658**	**1 189**	**3 114**	**412**
Övrigt totalresultat							
Poster som kan omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferenser m.m.		2	–3	2	–20	–8	–3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		**–667**	**2 030**	**660**	**1 169**	**3 106**	**409**
Antal aktier och resultat per aktie							
Resultat per stamaktie, kr[1]		-2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	0,98
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		343 507 808	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	348 726 595
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

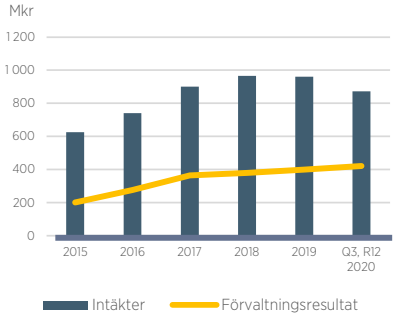
[1] Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

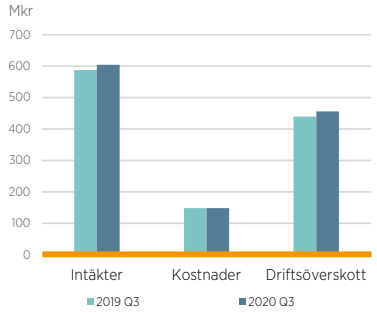
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



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–september såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 500 mkr (557) och överskottsgraden till 76 procent (74).

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

Förvaltningsresultatet uppgick till 335 mkr (313), vilket motsvarar en ökning med 7 procent.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 660 mkr (749) för perioden. Intäkterna har minskat till följd av beståndsförändringar under 2019 – då totalt 31 fastigheter avyttrades – och ökat i kvarvarande bestånd till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Nettoinflyttning i det tredje kvartalet uppgick till 30 mkr i årshyra, varav 60 procent är hänförligt till färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent.

Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (2).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent, jämfört med 91 procent vid föregående årsskifte.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 160 mkr (192), en minskning som främst härrör från beståndsförändringar under 2019.

I jämförbart bestånd var kostnaderna oförändrade jämfört med samma period föregående år.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29 mkr (30) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -136 mkr (-214). Finansiella intäkter uppgick till 80 mkr (16) och består av utdelning från aktieinnehav.

Finansiella kostnader uppgick till 216 mkr (230), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 10 mkr (10). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 2,9 procent, jämfört med 3,8 procent den 30 september 2019.

För ytterligare information se sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 286 mkr (1 462), där orealiserade värdeförändringar uppgår till 286 och realiserade uppgår till 0. Värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav. För ytterligare information se sidan 9.

FINANSIELLA PLACERINGAR

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -1 135 mkr (305). Av värdeförändringarna var -167 mkr realiserade värdeförändringar. I kvartalet uppgick värdeförändringar på finansiella placeringar till 470 mkr (305). För ytterligare information se sidorna 13 och 14.

DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -59 mkr (-106).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -92 mkr (-83) samt aktuell skatt till -4 mkr (-6). För ytterligare information se sidan 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 2 mkr (-3). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr		2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		13 149	11 464	12 114
Nyttjanderättstillgångar		218	206	209
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		3 909	2 549	3 191
Övriga anläggningstillgångar		4	2	5
Summa anläggningstillgångar		**17 280**	**14 221**	**15 519**
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		69	51	62
Kortfristiga placeringar		170	440	1 542
Likvida medel		12	355	8
Summa omsättningstillgångar		**251**	**846**	**1 612**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 531**	**15 067**	**17 131**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 729**	**7 096**	**8 172**
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		5 184	4 715	5 264
Långfristiga leasingskulder		218	206	209
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	685	482	592
Derivat		483	513	424
Övriga långfristiga skulder		7	7	7
Summa långfristiga skulder		**6 577**	**5 923**	**6 496**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		3 824	1 714	2 091
Övriga kortfristiga skulder		401	334	372
Summa kortfristiga skulder		**4 225**	**2 048**	**2 463**
Summa skulder		**10 802**	**7 971**	**8 959**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 531**	**15 067**	**17 131**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-sep	2019 okt-dec	2019 jan-sep
Ingående eget kapital	8 172	7 096	5 302
Periodens totalresultat	–667	1 076	2 030
Utdelning till stamaktieägare[1]	–206	–	–164
Utdelning till preferensaktieägare[2]	–72	–	–72
Återköp av egna aktier	–498	–	–
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**6 729**	**8 172**	**7 096**

[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 september 2020 av 163 fastigheter med en total uthyrbar area om 971 506 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–september 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 13 149 mkr (12 114) per den 30 september 2020.

För perioden uppgick orealiserad värdeförändring fastigheter till 286 mkr (1 462). Värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,7 procent (5,8).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det tredje kvartalet har fastigheter motsvarande 33 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För perioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut. För de danska fastigheterna har CBRE A/S anlitats.

Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2019 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under perioden förvärvat fem fastigheter (varav Huddinge Anoden 2 och 5 ingick i samma transaktion) och avtalat om förvärv av ytterligare en fastighet. Fyra mindre fastigheter avyttrades under perioden, samtliga belägna på orter utanför Corems prioriterade regioner. Se även tabell nedan.

FÖRSTA KVARTALET

Under första kvartalet förvärvades fastigheten Ångmaskinen 5 i Länna med en uthyrbar area om 2 623 kvm. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr.

ANDRA KVARTALET

Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärv av två fastigheter som tillträddes under tredje kvartalet.

TREJDE KVARTALET

Under tredje kvartalet förvärvades fyra fastigheter i Region Stockholm.

- Haninge Jordbromalm 6:59 i Jordbro till underliggande fastighetsvärde om 54 mkr.
- Fabrikören 6 i Älvsjö till ett underliggande fastighetsvärde om 28 mkr.
- Anoden 2 och 5 i Flemingsberg till underliggande fastighetsvärde om 133 mkr.

Fastigheterna Bulten 2 i Avesta, Norsen 12 i Hedemora samt Strömmen 1, 4 i Fagersta har avyttrats för 42 mkr.

Avtal tecknades också om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr. Tillträde är planerat till 1 december 2020.

13 149
FASTIGHETSVÄRDE, MKR

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020, Q3			2019
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	**162**	**959 495**	**12 114**	**13 479**
Förvärv	5	15 789	252	350
Ny-, till- och ombyggnation	–	5 129	534	506
Avyttringar	–4	–8 907	–42	-3 920
Värdeförändringar, orealiserade	–	–	286	1 695
Valutaomräkningar	–	–	5	4
Totalt periodens utgång	**163**	**971 506**	**13 149**	**12 114**

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2020

Kv	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Ångmaskinen 5	Stockholm	Haninge	Logistik	2 623
Q3	Anoden 2, 5	Stockholm	Huddinge	Logistik	8 300
Q3	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Logistik	3 272
Q3	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Logistik	1 594
Q3	Bulten 2	Avesta	Avesta	Logistik	–3 853
Q3	Norsen 12	Hedemora	Hedemora	Logistik	–3 043
Q3	Strömmen 1, 4	Fagersta	Fagersta	Logistik	–2 011
Netto kvm, transaktioner					**6 882**

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden 1 januari till och med 30 september 2020 investerat 534 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler. Under tredje kvartalet har tre projekt färdigställts med en total investering om 189 mkr, och hyresgäster har flyttat in.

För vidare information om fastighetsutveckling, se Corems Årsredovisning 2019.

PÅGÅENDE PROJEKT

Veddesta 2:79, Järfälla

Nybyggnadsprojekt omfattande totalt 16 900 kvm till en miljöprofilerad, modern lagerbyggnad i tre plan.

Projektet innefattar rivning av befintlig höglagerbyggnad och därefter uppförande av ny lagerbyggnad i tre plan om 16 170 kvm. Därtill renoveras en befintlig kontorsbyggnad om 760 kvm till nytt huvudkontor för MTAB, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela anläggningen. Planerad inflyttning är 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 om cirka 6 000 kvm är färdigställd och Din Bil har flyttat in i lokalerna under september 2020. Etapp 2 beräknas klar för inflyttning den 1 mars 2021. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Backa omfatta totalt cirka 22 500 kvm.

Kappelgårde, Hundigevej 85-87, Greve, Köpenhamn, Danmark

Om- och tillbyggnad för hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag. Projektet ökar den uthyrbara ytan med cirka 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm. GSV har tecknat ett 15-årigt hyresavtal som även omfattar markytor om cirka 90 000 kvm. Projektet ska vara färdigställt andra kvartalet 2021.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Skruven 3, Borås, Pro Stop Borås

Etapp 3A är färdigställd och inflyttning har skett etappvis. I mars flyttade Granngården in på 1 900 kvm butik och lager samt 550 kvm utesäljyta. Högbergs Rör tillträdde 1 150 kvm i juni och Würth tillträdde 475 kvm i slutet på tredje kvartalet. Etapp 3B om cirka 3 000 kvm är nu under planering. Färdigutvecklat beräknas Pro Stop Borås omfatta 20 000 kvm butik och lager.

Skruven 3, Borås

Hyresgästanpassning av kontor för ICA Bank & Försäkring om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. ICA flyttade in i början av tredje kvartalet. Den tidigare single-tenant fastigheten är nu en multi-tenant-fastighet under namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för befintliga hyresgästen BUBS Godis. BUBS har tecknat ett 20-årigt avtal och projektet färdigställdes under tredje kvartalet.

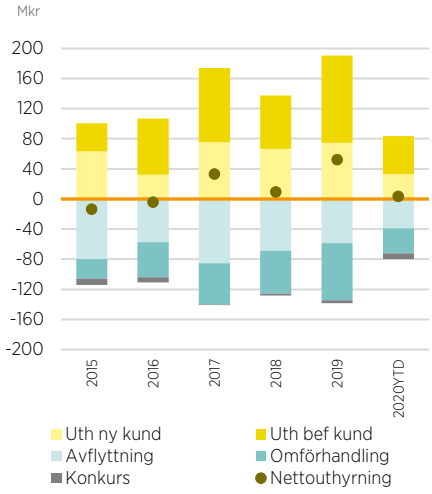
STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

PÅGÅENDE PROJEKT

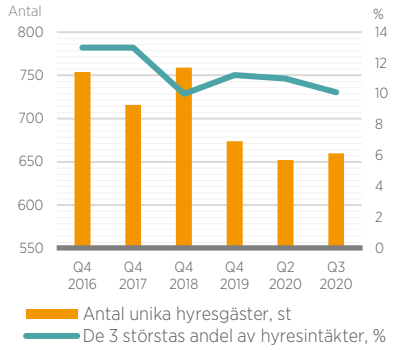
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Investering, mkr	Uppskattad investering, mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Extension for MTAB, Järfälla	Q2 2021	16 900	125	219
Väst, Backa 96:2	Construction of Pro Stop Backa, Gothenburg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	310	375
Syd, Kappelgårde	Extension for GSV, Denmark	Q2 2021	13 400	8	75
Totat, pågående projekt			**52 800**	**443**	**669**

Miljöprofilerad lagerbyggnad i tre plan. I Veddesta nordväst om Stockholm pågår nybyggnation i fastigheten Veddesta 2:79 för MTAB.

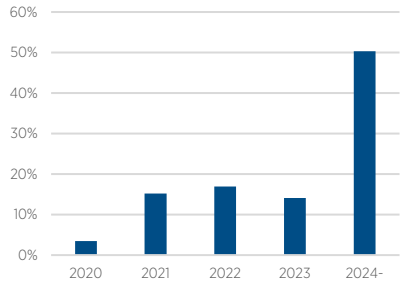
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Kontrakterad hyra uppgick per 30 september 2020 till 898 mkr på årsbasis (822) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 976 mkr (898).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 660 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,4 år (4,0), vilket är en förlängning jämfört med föregående kvartal då den uppgick till 4,3 år. Av kontrakterad hyra förfaller 50 procent under 2024 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september 2020 till 92 procent (92).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen är positiv och summerade till 4 mkr (34) för perioden. Uthyrningar och omförhandlingar under niomånadersperioden uppgick till 84 mkr, där 40 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 niomånadersperioden. Några av de större var:

- MatHem tecknade avtal i mars om 5 000 kvm i Veddesta 2:63 i Järfälla. Lokalerna anpassades och MatHem flyttade in i april.
- Coop.se utökade med 4 100 kvm under första kvartalet och hyr nu 9 100 kvm i fastigheten Måseskär 5, Malmö.
- Frakttjänstföretaget Instabox tecknade under andra kvartalet ett avtal om 2 400 kvm i fastigheten Öskaret 16 i Jönköping.
- Sun-Com Logistics utökade sin yta under andra kvartalet när de flyttade in i Jordbromalm 5:2 och 5:3 om 6 700 kvm.
- I juli tecknades ett nytt 15 årigt hyresavtal med den befintliga hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag i fastigheten Kappelgårde, Greve i Köpenhamn. De utökar sina ytor till att omfatta 13 400 kvm byggnad samt 90 000 kvm mark. En om-och tillbyggnad ska göras och projektet beräknas vara färdigställt andra kvartalet 2021.

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Den världsomspännande kris som uppstått till följd av rådande pandemi har bidragit till osäkerhet, avvaktan och stor volatilitet på globala finansmarknader under första halvan av 2020. De långtgående ekonomiska konsekvenserna av krisen är fortfarande ovissa, men under det tredje kvartalet finns tecken på återhämtning på den svenska investerarmarknaden. När investerare söker stabilitet leder det till efterfrågan på tillgångar inom lågrisksegment, såsom logistikfastigheter i A-lägen.

Den totala ackumulerade transaktionsvolymen per 30 september uppgick till 133 mdkr, vilket innebär en tydlig nedgång jämfört med föregående år (-22 procent) men samtidigt ett mycket bra år sett till genomsnittlig volym det senaste decenniet.

Segmentet lager- och logistikfastigheter tycks ha undvikit större effekter av pandemin så här långt, tack vare tillväxten inom e-handeln, fortsatt hög efterfrågan på effektiva lokaler i stadsnära lägen samt generellt låg vakansgrad och relativt långa hyreskontraktstider. Det begränsade utbudet inom segmentet leder till lägre transaktionsfrekvens.

Lager/logistik har per 30 september stått för 11 procent av transaktionsvolymen, motsvarande omkring 15 mdkr, vilket innebär en nedgång jämfört med rekordåret 2019. Segmentet har emellertid goda förutsättningar för högre transaktionsvolym på längre sikt, inte minst baserat på den pipeline av affärsmöjligheter som just nu kan noteras i marknaden. Priserna på moderna tillgångar i attraktiva lägen är på rekordnivå – med prime yield på 4,25 procent – och priserna fortsätter att stiga.

Corem tror på fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden inom segmentet lager/logistik, starkt investerarintresse från både inhemska och internationella aktörer samt ytterligare yield-kompression.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

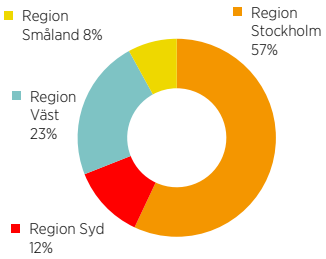
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr är avvecklad 2019 då huvudparten av beståndet avyttrades den 5 juli 2019. Ett fåtal av regionens mindre fastigheter ingick inte i denna transaktion, och dessa inkluderas, från och med den 30 september 2019, i Region Stockholm i segmentstabellerna nedan. Tidigare års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Under tredje kvartalet 2020 avyttrades alla utom en av de kvarvarande fastigheterna från den tidigare Region Mälardalen/Norr. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar	
Fördelning per geografiskt område	**2020 jan-sep**	**2019 jan-sep**	**2020 jan-sep**	**2019 jan-sep**	**2020 jan-sep**	**2019 jan-sep**	**2020 jan-sep**	**2019 jan-sep**	**2020 jan-sep**	**2019 jan-sep**
Stockholm	379	361	–104	–107	274	254	72	70	417	–310
Syd	94	133	–21	–31	73	102	78	77	264	–1 189
Väst	139	131	–26	–25	113	106	81	81	26	122
Småland	49	76	–9	–18	40	58	82	76	37	–826
Mälardalen/Norr	–	48	–	–11	–	37	–	77	–	–1 288
Totalt	**660**	**749**	**-160**	**-192**	**500**	**557**	**76**	**74**	**744**	**-3 491**

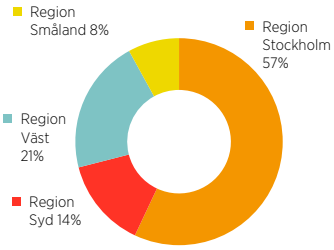
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
Nyckeltal per geografiskt område	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**
Stockholm	90	87	7 450	6 503	559	519	93	91	47 936	59 154
Syd	26	27	1 616	1 493	134	131	94	90	16 637	27 399
Väst	26	26	3 097	2 626	206	182	89	95	30 743	12 243
Småland	21	21	986	842	77	66	92	93	10 909	8 835
Mälardalen/Norr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**163**	**161**	**13 149**	**11 464**	**976**	**898**	**92**	**92**	**106 225**	**107 631**

	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
Uthyrbar area, kvm	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**	**2020 30 sep**	**2019 30 sep**
Stockholm	453 109	443 312	295 181	286 044	123 520	119 420	18 247	20 578	16 161	17 270
Syd	194 072	193 097	153 983	153 101	26 624	26 281	5 840	5 840	7 625	7 875
Väst	236 701	228 556	163 703	175 812	43 637	36 260	24 230	13 072	5 131	3 412
Småland	87 624	84 216	60 839	57 564	15 412	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr	–	–	–	–	–		–	–	–	–
Totalt	**971 506**	**949 181**	**673 706**	**672 521**	**209 193**	**197 240**	**52 256**	**43 429**	**36 351**	**35 991**
Andel, %			**70**	**71**	**21**	**20**	**5**	**5**	**4**	**4**

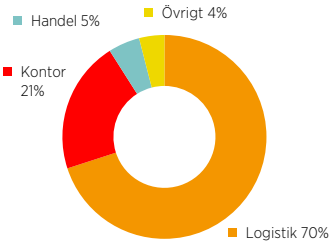
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL PER REGION



HYRESVÄRDE, ANDEL PER REGION



AREA, ANDEL PER LOKALTYP



LÅNGFRISTIGA AKTIEINNEHAV

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag som räknas som långfristiga aktieinnehav, Klövern och Castellum. I dessa har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolaget. Castellum klassificerade som långfristigt innehav under tredje kvartalet 2020 efter att Corem tagit plats i valberedningen.

KLÖVERN

Corem äger sedan i november 2008 aktier i Klövern AB, ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutveckling i tillväxtregioner med visionen att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Klövern är börsnoterat på NASDAQ Large Cap.

Enligt Klöverns senast publicerade delårsrapport, som avser första halvåret 2020, uppgick per 30 juni 2020 fastighetsvärdet i Klöverns bestånd till 56 mdkr och hyresvärdet till 3,8 mdkr. Den justerade soliditeten uppgick till 40 procent. Bolaget har rating BBB- från Scope.

Klövern har skrivit under FN:s Global Compact och har ambitiösa hållbarhetsmål inom bland annat miljö. Senast 2022 ska all energi som används i bolagets byggnader komma från förnybara källor och minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning som är lägre än 100 kWh/kvm år, ett mål som uppnåddes redan 2019.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 30 september 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.

Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 297 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2019. Värdeförändringarna uppgick för perioden till -894 mkr och för kvartalet till 245 mkr, och inkluderas i resultaträkningen under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

CASTELLUM

I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019. Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på NASDAQ Large Cap.

Castellum äger kontors- och logistikfastigheter i svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors och är det enda nordiska fastighets- och byggbolaget som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Även Castellum har signerat Global Compact och har bland annat som mål att vara helt klimatneutrala till 2030. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBT).

Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 98 mdkr per 30 september 2020 och hyresvärdet var 4,8 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 43 procent. Bolaget har en "Baa2-rating" från Moodys.

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 30 september 2020 till 7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,89 procent av de utestående rösterna och 2,89 procent av kapitalet i bolaget. Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 1 612 mkr. Värdeförändringarna uppgick för perioden till 48 mkr (-) och för kvartalet till 209 mkr, och inkluderas i resultaträkningen under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

Nyförvärv i Småland. Corem tecknade under tredje kvartalet avtal om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 i industriområdet Hedenstorp, ett expansivt område som har bra kommunikationer med närhet till Riksväg 40 och Jönköping Airport.

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 029 mkr (7 375) den 30 september 2020. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 6 452 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 21 mkr (20), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 008 mkr (7 355).

Av de räntebärande skulderna har 66 procent, fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 10 procent har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 45 procent (38).

OBLIGATIONSLÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr, och 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.

Under kvartalet har ett grönt ramverk för obligationer tagits fram. Ramverket, som reviderats av Cicero med betyget "Medium green", omfattar främst fastigheter certifierade enligt Green Building och energiklass A och B, men även andra miljöcertifieringar samt investeringar i energibesparande åtgärder.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 1,7 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 38 procent (22).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 3,1 år med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 2,9 procent (3,8), jämfört med 3,4 procent den 31 december 2019, inklusive derivatinstrument.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Under perioden har tre ränteswappar om 1 300 mkr förlängts.

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 58 procent (71) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,4 år. Per den 30 september 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -483 mkr (-424). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -59 mkr (-106).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,66 procentenhet, vilket motsvarar 59 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 6 729 mkr (8 172), vilket motsvarar 16,97 kr (19,95) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 20,37 kr (22,74) per stamaktie.

Per den 30 september 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (55) och soliditeten till 38 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 341 mkr (347).

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 80 mkr (46).

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 250 mkr (3 495) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 910 mkr (-3 485).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen har placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet till 170 mkr och bestod av 1 359 858 aktier i Entra ASA.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 12 mkr (8). Därutöver finns outnyttjade krediter om 892 mkr (993).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 4 938 mkr jämfört med 3 103 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	**Mkr**	**Ränta %**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2020	6 337	3,0	70	1 337	15
2021	-	-	-	3 752	41
2022	100	0,3	1	1 613	18
2023	175	2,9	2	1 662	18
2024	38	2,4	1	38	1
>2024	2 379	2,5	26	627	7
Totalt	**9 029**	**2,9**	**100**	**9 029**	**100**

OBLIGATIONSLÅN

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 sep	2019 30 sep
Räntebärande skulder	9 029	6 452
Räntebärande tillgångar	-	-5
Långfristiga aktieinnehav	-3 909	–2 549
Kortfristiga placeringar	-170	–440
Likvida medel	-12	-355
Räntebärande nettoskuld	**4 938**	**3 103**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	500	557	172	157	701	644
Central administration	–29	–30	–9	–9	–39	–38
Avskrivningar	1	0	1	0	1	2
Erhållen ränta, utdelningar mm	81	46	26	15	64	99
Erlagd ränta mm	–198	–216	–69	–73	–275	–257
Tomträttsavgälder	–10	–10	–3	–3	–13	–13
Betald inkomstskatt	-4	0	-2	0	–7	-11
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**341**	**347**	**116**	**87**	**432**	**426**
Förändring av kortfristiga fordringar	1	4	15	2	–13	-16
Förändring av kortfristiga skulder	2	–20	85	–23	48	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**344**	**331**	**216**	**66**	**467**	**480**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–534	–276	–194	–126	–506	–764
Förvärv av fastigheter	–252	–146	–211	–	–350	–456
Avyttring av fastigheter	42	3 914	42	3 913	3 920	48
Förändring övriga anläggningstillgångar	–506	3	-506	0	0	-509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 250**	**3 495**	**–869**	**3 787**	**3 064**	**–1 681**
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–260	–218	–18	–18	–236	–278
Återköp egna aktier	–498	–	–	–	–	–498
Kortfristiga placeringar	26	–411	235	–411	–1 372	–935
Upptagna lån	3 220	1 485	437	522	2 741	4 476
Amorterade lån	–1 578	–4 341	–29	–3 595	–4 670	–1 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**910**	**–3 485**	**625**	**–3 502**	**–3 537**	**858**
Periodens kassaflöde	4	341	–28	351	–6	–343
Likvida medel vid periodens början	8	14	40	4	14	355
Likvida medel vid periodens slut	**12**	**355**	**12**	**355**	**8**	**12**

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -158 mkr (41) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 66 mkr (72). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade för helåret 2019 bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 944 mkr (4 493). Likvida medel uppgick till 67 mkr (8). Eget kapital uppgick till 1 820 mkr (2 754).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	66	72	96
Kostnad sålda tjänster	–39	–45	–67
Bruttoresultat	**27**	**27**	**29**
Central administration	–29	–30	–39
Rörelseresultat	**-2**	**-3**	**–10**
Resultat kortfristiga placeringar	–28	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	122	111	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	–255	–67	–85
Resultat före skatt	**–163**	**41**	**1 125**
Skatt	5	0	-7
Periodens resultat	**–158**	**41**	**1 118**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	333	332	333
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 999	489	492
Fordringar på koncernföretag	2 347	1 945	2 469
Uppskjuten skattefordran	28	28	21
Övriga kortfristiga fordringar	9	4	7
Kortfristiga placeringar	160	411	1 162
Kassa och bank	67	219	8
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 944**	**3 429**	**4 493**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 820	1 678	2 754
Räntebärande skulder	3 036	1 665	1 673
Ej räntebärande skulder	88	86	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 944**	**3 429**	**4 493**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 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, Castellum och de kortfristiga placeringarna där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 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 2 SKATT

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

Corem påverkas av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag då räntekostnaderna ej ger fullt avdrag. Dock kan vissa mindre skattemässiga inlåsningar 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 1 044 mkr (1 117). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 215 mkr (230).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 685 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 SEPTEMBER 2020	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-4	-6	-53	-44	-57	-50
Värdeförändringar fastigheter	–	–	-60	1	-60	1
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	–	–	62	16	62	16
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–	–	-41	-56	-41	-56
Totalt	**-4**	**-6**	**-92**	**-83**	**-96**	**-89**

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemin fortsätter att påverka ekonomin, men konjunkturprognoser från slutet av tredje kvartalet var väsentligt mer positiva än de som kom under sommaren. Marknadsbedömare väntar sig ett BNP-tapp om drygt 3 procent 2020, och en ökning igen 2021. Konsumtion och export har återhämtat sig snabbare än väntat och den internationella handeln har tagit fart. Viss osäkerhet kring en eventuell andra våg av pandemin kvarstår dock. Digitaliserings- och e-handelstrenderna har fortsatt att stärkas, vilket skapar efterfrågan på fastigheter för citynära logistik.

UTHYRNING OCH BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt god. Vi ser ingen press nedåt på hyresnivåer eller generell ökad vakans som kan kopplas till covid-19.

En trend är att efterfrågan på korta hyresavtal med löptid under ett år och med omgående tillträde har ökat. I flera fall beror det på att hyresgästerna snabbt har behövt öka sin lagerkapacitet, som en följd av att pandemin bidragit till ökad efterfrågan inom e-handel. En annan trend är att kvaliteten på de förfrågningar om lokaler som Corem får är högre, vilket medför att en större andel av förfrågningarna leder till tecknande av hyresavtal.

Vissa av Corems befintliga hyresgäster har drabbats av kortsiktigt bristande likviditet, vilket främst har hanterats genom överenskommelser om månadsbetalning. Dessa överenskommelser har hållits och hyrorna har betalats in i tid. Hyresförlusterna för niomånadersperioden uppgår till 1 mkr (2). Inför fjärde kvartalet har överenskommelser om månadsbetalningar, vilka uppgick till mindre än 3 procent av aviserade hyror, fasats ut. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen är låga och belastar resultatet för niomånadersperioden med totalt 2,1 mkr, efter avdrag för kompensation om 0,8 mkr i linje med det statliga stödet för hyresrabatter till utsatta branscher som kunde sökas i andra kvartalet.

TRANSAKTIONER

Investerarintresset för lågriskinvesteringar som fastigheter i attraktiva logistiklägen har varit stort. Utbudet har varit begränsat, men vi får förfrågningar som talar för en ökad aktivitet framöver. Corem tecknade avtal om förvärv av en fastighet under tredje kvartalet och tillträdde fyra nya. Efter periodens utgång tecknades avtal om förvärv av ytterligare fyra fastigheter.

FINANSIERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Obligationsmarknaden har återhämtat sig efter nedgången under första halvåret. Bankmarknaden har fungerat väl för Corem genom hela coronakrisen. Corem har finansiella placeringar i fastighetsbolag noterade på nordiska börser, varav innehaven i Klövern och Castellum är långfristiga. Värdet på dessa var volatila under andra kvartalet men har nu stabiliserats. De kortfristiga innehaven är att betrakta som likviditetsreserv. Den samlade risken för negativ påverkan på Corems finansiella ställning bedöms begränsad.

PROJEKT

I pandemins inledning såg vi en risk att pågående projekt inte skulle kunna färdigställas i tid om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser. Ingen sådan påverkan har hittills förekommit och i nuläget bedömer vi risken som liten för resten av året.

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET
Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och är integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och bedrivs inom fyra fokusområden: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/ Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se corem.se och Corems årsredovisning 2019 för mer information.

MEDARBETARE
Lokalkontor finns i Sätra, Märsta, Veddesta, Jordbro, Malmö, Göteborg och Jönköping. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

Per den 30 september 2020 hade Corem totalt 58 anställda, varav 21 kvinnor och 37 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 58 personer.

MÖJLIGHETER OCH RISKER
Corem har 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 samt hållbart företagande.

Corem har goda rutiner för att hantera dessa risker och arbetar systematiskt med att följa utvecklingen och anpassa hanteringen. För mer information om risker, se Corems Årsredovisning 2019.

CORONAPANDEMIN OCH OMVÄRLDEN
Under första halvåret 2020 hade pandemin mycket stor inverkan på näringsliv och samhälle, men under tredje kvartalet har situationen förbättrats Viss osäkerhet kvarstår dock kring vilken påverkan en andra våg av pandemin kan komma att få. Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där Corem är verksamt, bedöms ha fortsatt stabila marknadsförutsättningar och långsiktigt goda framtidsutsikter. För vidare resonemang om coronapandemin, se sidan 17 och vd-ord.

SÄSONGSVARIATIONER
Kostnader för drift och underhåll påverkas av säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE
Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning 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 139 mkr (100). 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG
Corem har åtagit sig att teckna sin pro-rata-andel om cirka 340 mkr i den fullt garanterade nyemission som Klövern den 6 oktober 2020 tillkännagav att bolaget har för avsikt att genomföra.

Avtal har tecknats om förvärv av fyra lager- och industrifastigheter i södra Stockholm med en total uthyrbar area om cirka 4 250 kvm och beräknat tillträde 1 december 2020.

Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.

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 20 oktober 2020
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

INLEDNING
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Stockholm den 20 oktober 2020
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2020

Börsvärde	8,1 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	7 671
Stamaktie serie A, antal aktier	32 510 224
Stängningskurs	18,40 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	343 228 656
Stängningskurs	18,45 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	329,00 kr
ISIN	SE0010714311

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

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 30 september 2020, varav 32 510 224 stamaktier serie A, 343 228 656 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 februari 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 492 447 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B. I augusti 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 372 stamaktier av serie A, vilka under september 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 september 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.

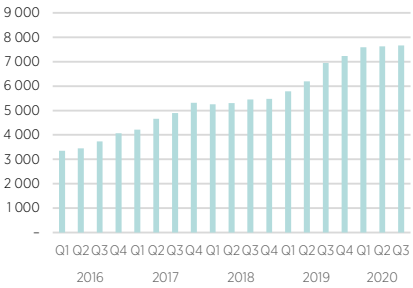
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

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%
Banque Pictet & Cie (Europe) SA	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%
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	–	2,17%	2,45%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 283 031	83 890	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%
Handelsbanken fonder	–	9 067 652	–	2,39%	1,48%
Prior & Nilsson	145 836	7 439 815	–	2,00%	1,45%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	–	1,29%	1,44%
CBNY - Norges Bank	692 364	1 643 680	–	0,62%	1,40%
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	7 411 067	–	1,95%	1,21%
UBS Switzerland AG, W8IMY	–	5 283 125	–	1,39%	0,86%
Övriga aktieägare	2 152 630	23 493 529	2 916 103	7,53%	7,82%
Totalt antal utestående aktier	**29 596 399**	**313 598 106**	**3 600 000**	**91,42%**	**100,00%**
Återköpta aktier[1]	2 913 825	29 630 550	–	8,58%	–
Totalt antal aktier	**32 510 224**	**343 228 656**	**3 600 000**	**100,00%**	**100,00%**

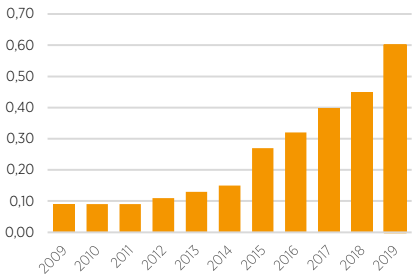
[1] Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

[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



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

KURSUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2020 Q3 jul-sep	2020 Q2 apr-jun	2020 Q1 jan-mar	2019 Q4 okt-dec	2019 Q3 jul-sep	2019 Q2 apr-jun
Resultatrelaterade						
Intäkter	222	215	223	212	209	270
Fastighetskostnader	-50	-53	-57	-68	-52	-62
Driftsöverskott	172	162	166	144	157	208
Förvaltningsresultat	117	101	117	87	95	117
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	–	–	–	–	–	58
Värdeförändringar fastigheter	185	20	81	233	693	596
Värdeförändringar finansiella placeringar	470	28	-1 633	784	305	0
Värdeförändringar derivat	3	-35	-27	89	-28	-41
Resultat efter skatt	658	75	-1 402	1 081	1 189	582
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	13 149	12 598	12 427	12 114	11 464	14 552
Överskottsgrad, %	77	75	74	68	75	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91	92	91
Avkastning på eget kapital, %	38,1	5,0	-77,6	56,6	73,0	40,4
Justerad soliditet, % [1]	48	47	49	55	55	41
Belåningsgrad, %	38	42	40	22	27	51
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	18,12	18,54	22,74	19,72	16,77
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,87	0,17	-4,13	2,92	3,21	1,55
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	18,40	17,20	19,40	27,00	21,30	16,45
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	18,45	17,75	19,60	27,00	21,50	16,65
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	329,00	317,00	285,00	392,00	369,00	338,00
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	343 194 505	343 194 505	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 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 149	11 464	13 149	11 464	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	5,9	5,7	5,9	5,8	6,5
Hyresvärde, mkr	976	898	976	898	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	971 506	949 181	971 506	949 181	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	88	88
Överskottsgrad, %	76	74	77	75	73	76
Antal fastigheter, st	163	161	163	161	162	186
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	–12,0	43,7	38,1	73,0	46,2	24,5
Justerad soliditet, %[3]	48	55	48	55	55	39
Soliditet, %	38	47	38	47	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 938	3 103	4 938	3 103	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	38	27	38	27	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	45	42	45	42	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,7	2,5	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,86	3,81	2,86	3,81	3,40	3,16
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,0	3,1	3,0	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,7	2,4	1,7	2,4	2,2	3,0
Aktierelaterade*						
Resultat per stamaktie, kr	–2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	15,00	15,00	5,00	5,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	19,72	20,37	19,72	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	16,97	16,99	16,97	16,99	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]	18,40	21,30	18,40	21,30	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr[1]	18,45	21,50	18,45	21,50	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr[1]	329,00	369,00	329,00	369,00	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]	343 507 808	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.

[3] Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

FASTIGHETER FÖR CITYNÄRA LOGISTIK

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontor. De ligger i attraktiva logistiklägen nära större städer och passar därmed väl för citynära logistikverksamhet.

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

Region Väst omfattar fastigheter i etablerade logistiklägen i Göteborg och Boås. Fastigheterna i Borås är samlade på Ramnaslätt. I Göteborgsområdet är beståndet främst fokuserat till Hisings Backa, Mölndal och Mölnlycke.

Region Stockholm

Stockholm är Corems största region med ett flertal förvaltningsområden, som alla har mycket goda förutsättningar för lager och citylogistik med både god tillgänglighet och närhet till stad och kunder. Majoriteten av fastigheterna i regionen finns samlade i Arlandastad, Veddesta och Bredden på stadens norra sida samt i Västberga, Sätra och Jordbro på den södra.

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 finns till huvuddel i Fosie/Elisedal respektive Östra Hamnen i Malmö samt i Köpenhamn.

Region Småland

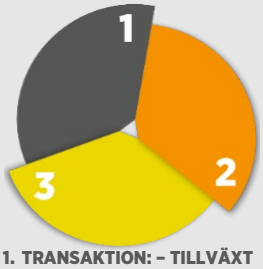
Jönköpingsregionen är ett av landets bästa logistiklägen och här finns Corems Region Småland. Beståndet är koncentrerat till Ljungarum och Torsvik.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT STARK UTVECKLING

Corems affärsmodell bygger på proaktiv förvaltning, strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastigheterna.

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 i Corems utvalda regioner.

Verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus, vilket omfattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

➢ **Förädling, tillväxt och utveckling**

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

➢ **Attraktiv arbetsgivare och affärspartner**

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

➢ **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.

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.

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

Genomsnittlig kreditbindning
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

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

Justerad soliditet
Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt, 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.

Räntetäckningsgrad [1]
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
Driftsöverskott i procent av intäkter.

[1] *Exklusive tomträttsavgäld.*

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA	
Bokslutskommuniké 2020	12 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	29 april
Årsstämma 2021	29 april

AVSTÄMNINGSDAGAR	
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.landen@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. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2020 kl. 08:00

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

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