

KVARTAL ETT

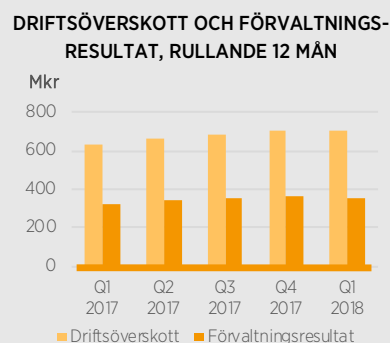
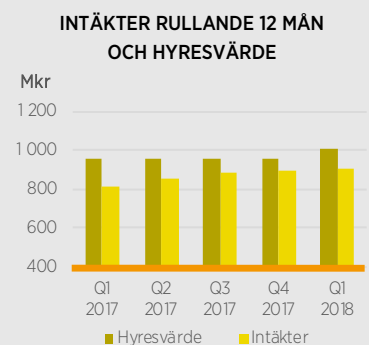
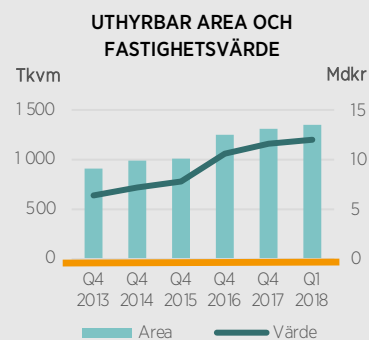
DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2018

DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2018

- Intäkterna uppgick till 233 mkr (228).
- Driftsöverskott för perioden uppgick till 171 mkr (172).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 84 mkr (93).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 132 mkr (19) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 6 mkr (11).
- Resultat efter skatt uppgick till 256 mkr (200), motsvarande 0,65 kr per stamaktie (0,49).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 951 mkr (11 539).
- Under perioden har två fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 176 mkr. Investeringar om 92 mkr har gjorts i ny-, till- och ombyggnationer.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv av fastigheten Måseskär 5 i Malmö, om cirka 19 000 kvm uthyrbar area och till ett underliggande fastighetsvärde om 80 mkr.



	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	233	228	900	905
Driftsöverskott, mkr	171	172	701	700
Förvaltningsresultat, mkr	84	93	364	355
Resultat efter skatt, mkr	256	200	937	993
Resultat per stamaktie, kr	0,65	0,49	2,33	2,46
EPRA NAV per stamaktie, kr	11,64	9,32	10,83	11,64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	90	89
Överskottsgrad, %	74	76	78	77
Justerad soliditet, %	38	36	37	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,9	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	56	59	56	56

För definitioner av nyckeltal, se sid 17.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA KUNDERNAS AFFÄR



EVA LANDÉN, VD

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Förvärv av Öskaret 16 i Jönköping om 8 500 kvm, belägen på Haga/Ljungarum.
- Tillträde av Flahult 80:9 om 12 000 kvm i Jönköping med Dagab som hyresgäst.
- Hyresavtal tecknat med Din Bil om drygt 6 000 kvm, som blir andra hyresgäst i Pro Stop Backa - ett område för yrkeshandel som Corem utvecklar på fastigheten Backa 96:2.
- Obligationslån om 850 mkr har emitterats och noterats på Nasdaq Stockholm.
- Uthyrning till Volvo Cars om 25 500 kvm i Grevaryd 1:64, Lammhult.

Årets första kvartal för Corem visar ett stabilt resultat. Året har inletts med stark efterfrågan på vår typ av lokaler, med både lyckade uthyrningar och flera pågående förädlingsprojekt.

Intäkterna i kvartalet ökar till 233 mkr, motsvarande 4 procent, och förvaltningsresultatet ökar med 6 procent jämfört med det fjärde kvartalet 2017. Den underliggande fastighetsrörelsen är stabil med en ökning av det jämförbara driftöverskottet om 3 procent jämfört med för ett år sedan. Vår uthyrningsgrad om 89 procent visar en ögonblicksbild och påverkas därför även av ytor som har framtida avtal tecknade men idag är tomställda för pågående hyresgästanpassningar; t.ex i vår fastighet Veddesta 2:79, Järfälla där en större hyresgästanpassning för Aritoc pågår. Vår orderstock är fortsatt positiv med en nettouthyrning om 8 mkr.

Lager- och logistikfastigheter är en förutsättning för e-handels fortsatta tillväxt. Vi ser ett växande intresse hos kunder som verkar inom logistik, för lokaler belägna i stadsnära lägen samt lägen med fokus på hög tillgänglighet med lastbil eller tåg. Med växande städer blir citylogistik allt viktigare och vi har en stor del av beståndet i lägen som kommer bli allt mer attraktiva.

Långsiktigt ägande är vår kärna och vi investerar nu framåt i högre grad än tidigare. Investeringarna görs både i förädling eller nybyggnation tillsammans med hyresgäster, som till exempel nybyggnationen för Seafriigo där inflyttning skett februari, och vår satsning på yrkeshandeln, med etapp 1 och 2 av Pro Stop Borås under byggnation.

Även på transaktionsmarknaden ser vi en ökad investeringsaktivitet och i en marknad med efterfrågeöverskott och ökad konkurrens har direktavkastningskraven fortsatt sjunka. Värdeförändringen i beståndet för kvartalet uppgick till 132 mkr,

effekter av ökade kassaflöden, sänkta direktavkastningskrav och nyuthyrningar. De två förvärv vi genomfört under kvartalet kompletterar befintliga kluster. Både Öskaret 16 i citynära Ljungarum och nybyggda Flahult 80:9 i logistikhubben Torsvik är belägna i Jönköping. Under början av april förvärvades även Måseskär 5 i Malmös Östra hamn, där Corem sedan tidigare äger fyra fastigheter.

Att lager och logistik är en intressant framtidsbransch i kombination med att vi delade upp stamaktien i A- och B-aktier har lett till att vi har fått många nya aktieägare. Vi har nu 5 253 aktieägare, 25 procent fler jämfört med för ett år sedan.

Corems finansiella ställning är fortsatt stabil med räntetäckningsgrad på 2,7 ggr och en justerad soliditet på 38 procent. Vi ser att tillgången på kapital är god, det var ett stort intresse för den obligation vi gjorde under kvartalet med många nya nordiska investerare. Vi har också gjort en längre finansiering på 7 år med ett kreditinstitut. Vårt EPRA NAV, substansvärde per aktie har på ett år ökat med 25 procent och sedan årsskiftet drygt 7 procent.

Under första kvartalet publicerade regeringen lagrådsremissen som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. För Corem innebär förslaget att avräkning mot förlustavdrag kommer att ske i snabbare takt.

Corem arbetar vidare med hållbarhetsfrågorna och verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik och lösningar som är långsiktiga ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Vi på Corem är övertygade om att hållbarhet kommer att få en allt större betydelse och vi arbetar integrerat i alla delar inom bolaget och vi strävar hela tiden efter att utvecklas.

Stockholm 27 april 2018
Eva Landén, VD

1 349 072

UTHYRBAR
AREA, KVM

11 951

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

171

ANTAL
FASTIGHETER

4,4

BÖRSVÄRDE,
MDKR

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KONCERNEN

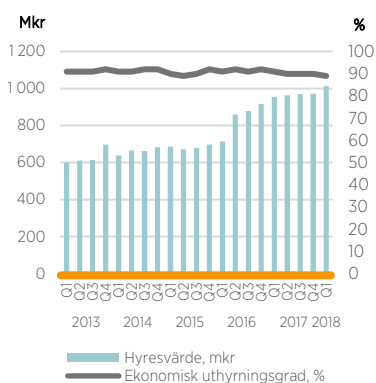
Mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter	233	228	900	905
Fastighetskostnader	-62	-56	-199	-205
Driftsöverskott	171	172	701	700
Central administration	-10	-8	-36	-38
Finansnetto	-77	-71	-301	-307
Förvaltningsresultat	84	93	364	355
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	81	107	346	320
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0	3	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	132	19	344	457
Orealiserade värdeförändringar derivat	6	11	62	57
Resultat före skatt	303	230	1119	1192
Skatt	-47	-30	-182	-199
Periodens resultat	256	200	937	993
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	13	0	4	17
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	269	200	941	1010
Antal aktier och resultat per aktie¹				
Resultat per stamaktie, kr ²	0,65	0,49	2,33	2,46
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	375 738 853	366 374 305	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	366 127 112	375 738 853	371 837 353	374 598 818
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

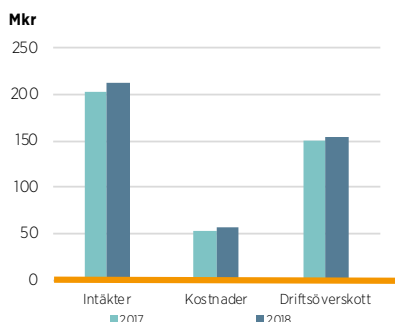
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



KVARTALSJÄMFÖRELSE



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 87 procent av de totala intäkterna.

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

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 171 mkr (172) och överskottsgraden till 74 procent (76).

Förvaltningsresultatet uppgick till 84 mkr (93). Minskningen är hänförlig till förtidslösen av hyresgarantier som erhöles första kvartalet 2017 och då påverkade resultatet positivt med 10 mkr.

Driftsöverskott i jämförbart bestånd ökade med 3 procent.

Resultat före skatt uppgick till 303 mkr (230) och påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 233 mkr (228) en ökning med 2 procent.

Förändringen hänförs främst till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. För 2017 erhöles förtidslösen av hyresgarantier om 10 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden är hänförlig till ytor tomställda för hyresgästanpassning samt vakanser i förvärvade fastigheter. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (1).

KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 62 mkr (56). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv fastigheter. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 10 mkr (8) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -77 mkr (-71) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,57 procent (3,84). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 81 mkr (107) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 132 mkr (19), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 132 mkr (19) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Ökade kassaflöden, sänkta direktavkastningskrav och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 6 mkr (11).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -47 mkr (-30) samt aktuell skatt till 0 mkr (0). För ytterligare information se sid 13.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 951	10 862	11 539
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1 1 788	1 502	1 714
Övriga anläggningstillgångar	2	11	2
Summa anläggningstillgångar	13 741	12 375	13 255
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	49	66	64
Likvida medel ¹	66	60	34
Summa omsättningstillgångar	115	126	98
SUMMA TILLGÅNGAR	13 856	12 501	13 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 590	3 871	4 340
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	6 325	5 248	5 572
Uppskjuten skatteskuld	Not 2 277	85	230
Derivat	487	544	493
Övriga långfristiga skulder	7	4	4
Summa långfristiga skulder	7 096	5 881	6 299
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 856	2 421	2 391
Övriga kortfristiga skulder	314	328	323
Summa kortfristiga skulder	2 170	2 749	2 714
Summa skulder	9 266	8 630	9 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 856	12 501	13 353

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2018 till 423 mkr (318).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2018 jan-mar	2017 apr-dec	2017 jan-mar
Ingående eget kapital	4 340	3 871	3 671
Periodens totalresultat	269	741	200
Utdelning till stamaktieägare ¹	-	-120	-
Utdelning till preferensaktieägare ²	-	-72	-
Återköp av egna aktier	-19	-80	-
Nyemission	-	0	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 590	4 340	3 871

¹ Beslutad 0,32 avseende 2016.

² Beslutad 20,00 kr avseende 2016, därav utbetalades 18,0 mkr i januari respektive april 2018.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2018 av 171 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 349 072 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-mars 2018, med januari-december 2017 som jämförelsetal, såvida inte annat anges.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 11 951 mkr (11 539) per den 31 mars 2018.

Ökade kassaflöden, nyuthyrningar och sänkta direktavkastningskrav har haft en

värdehöjande effekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 6,5 procent (6,6) per 31 mars 2018. Värdeförändringar fastigheter uppgick för perioden till 132 (19).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 18 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 perioden förvärvat två fastigheter om totalt 20 302 kvm uthyrbar area och till ett fastighetsvärde om 176 mkr. Fastigheternas genomsnittliga uthyrningsgrad är cirka 99 procent och det samlade hyresvärdet 12,4 mkr.

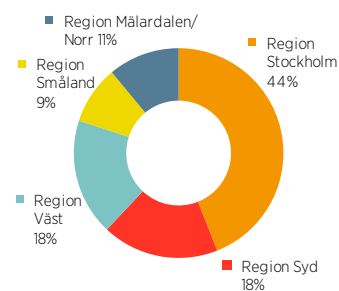
Förvärv av Flahult 80:9 avtalades under 2017. Under kvartalet har tillträde skett i och med att byggnation av 12 000 med Dagab som hyresgäst slutförts.

Förvärv av Öskaret 16 i Jönköping om 8 500 kvm, belägen på Haga/Ljungarum.

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	2	20 302	176	619
Ny-, till- och ombyggnation	-	12 537	92	340
Avyttringar	-	-	-	-438
Värdeförändringar	-	-	132	344
Valutaomräkningar	-	-	12	7
Totalt per 31 mars	171	1 349 072	11 951	11 539

VERKLIGT VÄRDE

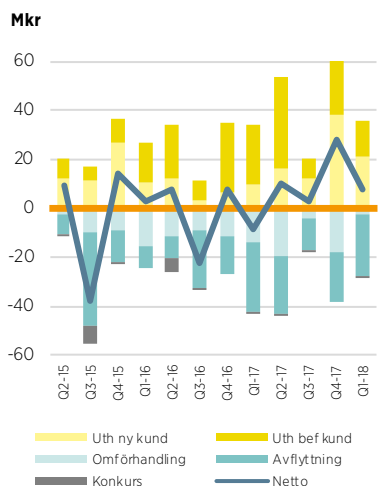


FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 MARS 2018

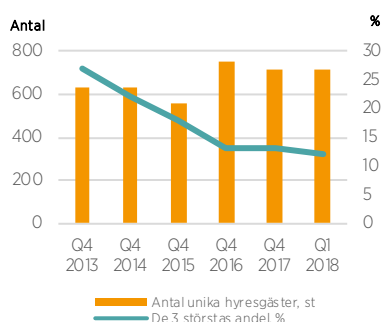
Transaktion	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Februari	Öskaret 16	Jönköping	Logistik	8 372	-
Januari	Flahult 80:9	Jönköping	Logistik	11 930	-
Totalt				20 302	-

FASTIGHETSBESTÄNDET

NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



Kontrakterad hyra per 31 mars 2018 uppgick till 903 mkr (869) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 013 mkr (955).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 715 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 12 procent (12) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,3 år (4,7).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (91). I Corems ekonomiska uthyrningsgrad inkluderas även ytor som har framtida avtal tecknade men som per rapportdatum är tomställda för pågående hyresgäst Anpassning.

NETTOUTHYRNING

Netto uthyrningen för perioden uppgick till 8 mkr. Uthyrningarna under perioden uppgick till 36 mkr, där 59 procent avsåg nya hyresgäster. Större uthyrningar som avtalats i kvartalet är nyuthyrning till Volvo Cars i Grevarud 1:64 och omförhandling med Ericsson avseende Transistorn 2. Periodens uppsägningar uppgick till totalt 28 mkr.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden investerat totalt 92 mkr (340) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

NYHAGSHUSET 5. På Nyhagshuset 5 i Helsingborg har under 2017 en logistikanläggning om 13 000 kvm uppförts. Seafriigo Nordic har under februari 2018 flyttat in på ett 15-årigt hyresavtal.

SKRUVEN 3. På Ramnaslätt i Borås pågår utvecklingen av Pro Stop Borås. Hornbach och Bevego är de första hyresgästerna med lokaler om sammanlagt cirka 11 000 kvm under uppförande. De beräknas färdigställas för inflyttning under andra halvåret 2018. Fullt utbyggt planeras Pro Stop Borås omfatta cirka 20 000 kvm.

FRILEDNINGEN 11. Ett större om- och tillbyggnadsprojekt med Bilia som hyresgäst har påbörjats och beräknas vara klar under det fjärde kvartalet 2018.

RÅDMANNEN 3. Hyresgäst Anpassning av Rådmannen 3 i Katrineholm pågår för Landstinget Sörmland, avseende vårdcentral med 20-årigt hyresavtal. Inflyttning är beräknad att ske under sommaren 2018.

VEDDESTA 2:79. Hyresgäst Anpassning av drygt 16 000 kvm för Aritco pågår. Beräknas färdigställt under sista kvartalet 2018.

LASTKAJEN 3. Tillbyggnad för Martin & Servera, där projektering pågår.

BACKA 96:2. Projektering pågår av Pro Stop Backa, på fastigheten Backa 96:2 i Göteborg. Avtal tecknades med K-rauta under det sista kvartalet 2017 och under första kvartalet 2018 har avtal tecknats med Din Bil. Fullt utbyggt planeras Pro Stop Backa omfatta cirka 22 000 kvm.

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2018

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående kontraktslängd år, genomsnitt
Bilia	4,7	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,3
Ericsson	4,1	Mälardalen/Norr, Väst	1,4
PostNord	2,9	Stockholm, Småland	10,1
Svenska Retursystem	2,5	Mälardalen/Norr, Väst	12,4
NKT Cables	1,9	Mälardalen/Norr	7,1

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Borås, Skruven 3	Nybyggnation Pro Stop	Q4 2018	11 200	91	115
Västerås, Friledningen 11	Hyresgäst Anpassning Bilia	Q4 2018	11 800	15	31
Katrineholm, Rådmannen 3	Hyresgäst Anpassning vårdcentral	Q3 2018	1 700	8	25
Järfälla, Veddesta 2:79	Hyresgäst Anpassning Aritco	Q4 2018	16 500	1	36
			41 200	115	207
<u>Kommande</u>					
Stockholm, Lastkajen 3	Tillbyggnad för M&S	2019	4 300	<i>kommande</i>	
Göteborg, Backa 96:2	Nybyggnation, Pro Stop	2019	17 100	<i>kommande</i>	

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 förvärv	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Stockholm	96	103	-30	-27	66	76	69	74	16	27
Syd	46	41	-12	-10	34	31	74	75	14	119
Väst	38	36	-8	-7	30	29	79	80	50	2
Småland	27	23	-7	-7	20	16	73	72	177	28
Mälardalen/Norr	26	25	-5	-5	21	20	82	79	10	30
Totalt	233	228	-62	-56	171	172	74	76	268	206

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 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	72	67	5 148	4 591	424	389	86	92	73 356	40 443
Syd	32	30	2 082	2 093	183	173	95	92	17 681	22 768
Väst	23	23	2 102	1 789	165	156	91	91	25 428	24 058
Småland	28	27	1 317	1 040	121	106	91	90	20 494	24 009
Mälardalen/Norr	16	19	1 302	1 349	120	131	88	88	30 776	36 224
Totalt	171	166	11 951	10 862	1 013	955	89	91	167 735	147 502

Uthyrbare area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	416 624	391 592	267 645	252 904	108 746	99 543	14 893	14 553	25 340	24 592
Syd	282 023	269 363	229 080	217 051	34 201	33 570	8 000	8 000	10 742	10 742
Väst	215 974	212 938	171 320	167 905	33 301	33 379	7 954	7 954	3 399	3 700
Småland	206 798	186 497	163 386	145 428	26 413	24 070	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	227 653	250 100	170 081	186 800	36 898	41 319	11 631	12 267	9 043	9 714
Totalt	1 349 072	1 310 490	1 001 512	970 088	239 559	231 881	47 679	47 975	60 322	60 546
Andel, %			74	74	18	18	4	3	4	5

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Det första kvartalet 2018 uppvisade minskade transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.

Omsättningen i mars var något högre än volymen genomförda affärer i januari respektive februari, men den samlade omsättningen är lägre jämfört med motsvarande period i fjol. Ackumulerat per sista mars 2018 hade affärer för ca 21 mdkr genomförts under kvartalet, att jämföra med 34 mdkr under första kvartalet 2017. Fortsatt är det kontorsfastigheter som tilldrar sig det största investerarintresset,

med drygt 30 procent av transaktionsvolymen hittills i år. Geografiskt sticker återigen Stockholm ut och är den marknad där drygt hälften av årets affärer har genomförts.

Intresset från utländska investerare var tydligt under fjolåret och intresset håller i sig även i inledningen av 2018. Utländska investerare stod för nästan 40 procent av transaktionsvolymen under första kvartalet 2018.

Inom det av Corem prioriterade segmentet lager och logistik märks ett tydligt ökat investerarintresse. Ökat fokus, intresse och expansion av e-handeln är sannolikt en förklaring till det. I en marknad med efterfrågeöverskott och ökad konkurrens, har direktavkastningskraven fortsatt sjunka.

Med en fortsatt stark hyresmarknad i ryggen och gynnsamma finansieringsmöjligheter, ser Corem goda möjligheter att genomföra lönsamma affärer. Det trots den ökade konkurrensen i sektorn.

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 8 213 mkr (7 990) den 31 mars 2018. 32 mkr (27) av dessa var aktiverade upplåningskostnader. Nettoskuldssättningen uppgick till 8 115 mkr (7 929).

Under kvartalet har 206 mkr nettouplånats i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar.

Ett treårigt obligationslån har emitterats om 850 mkr, med ett rambelopp om 1 000 mkr, och en ränta på STIBOR 3M + 4,35% utan räntegolv. Likviden från obligationen har refinansierat en obligation om 750 mkr som förtidslöstes under kvartal 1 samt korta kreditfaciliteter. Corem har sammantaget fyra emitterade obligationslån om totalt 1 850 mkr. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda. Två av obligationslånen är utan Stibor-golv.

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden har förlängts genom upptagande av lån och emitterande av obligation med längre löptid och uppgick vid periodens utgång till 2,8 år (2,5).

Av räntebärande skulder har 6 288 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. 75 mkr av lånen har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 47 procent (49).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,9 år (3,0) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,57 procent (3,65). Vid periodens utgång var 49 procent (54) av de räntebärande skulderna räntesäkrade och vid rapportens avslämnande 53 procent. Av de räntesäkrade skulderna var 64 procent (60) säkrade i minst 3 år. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,24 procentenheter, vilket motsvarar cirka 20 mkr i räntekostnader.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 653 mkr (3 961) med förfall mellan 2019 och 2031. Per den 31 mars 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -487 mkr (-493). Orealiserad värdeförändring på derivaten uppgår i kvartalet till 6 mkr och för januari - december 2017 till 62 mkr.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 590 mkr (4 340), vilket motsvarar 9,55 kr (8,86) per stamaktie, 309,05 kr (304,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 11,64 kr (10,83) per stamaktie. Per den 31 mars 2018 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 33 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 103 mkr (95). Efter förändring i rörelsekapital uppgick det till 91 mkr (111). Utdelning från intressebolag uppgår till 14 mkr (-). Ökningen i utdelning beror på att Klöveren ändrat utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år i stället för som tidigare en gång per år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 0,20 kr per stamaktie (0,25) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -228 mkr (-177) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 169 mkr (119).

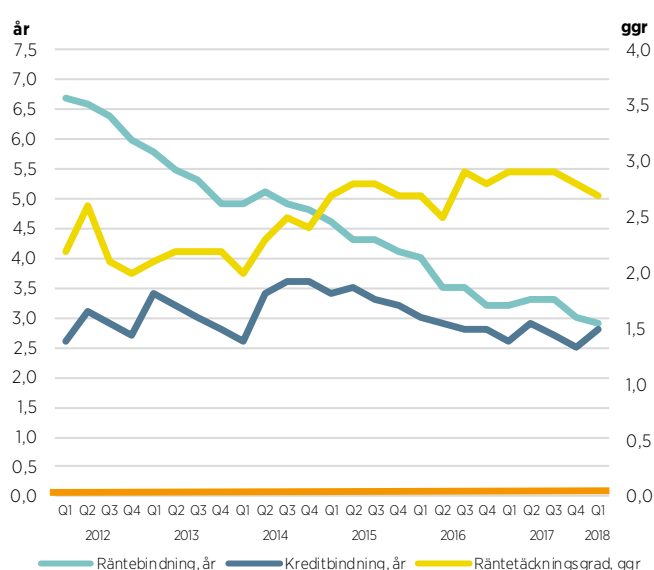
Disponibel likviditet per 31 mars 2018 uppgick till 423 mkr (318), varav likvida medel 66 mkr (34). Det motsvarar 0,18 kr per stamaktie (0,09), samt outnyttjade krediter om 357 mkr (284).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	4 172	3,39	51		
2018	-	-	-	1 291	16
2019	1 415	1,33	17	2 839 ¹	34
2020	34	2,14	1	2 270 ¹	28
2021	-	-	-	937 ¹	11
2022	-	-	-	-	-
2023	534	4,24	6	278	3
2024	458	5,16	6	58	1
2025	400	4,19	5	400	5
2026	700	5,69	8	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028-	500	5,80	6	140	2
Totalt	8 213	3,57	100	8 213	100

¹ Varav 500 mkr avser obligationer under 2019, 500 mkr avser obligation under 2020, och 850 mkr avser obligation under 2021.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	171	172	701	700
Central administration	-10	-8	-36	-38
Avskrivningar	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	0	28	42
Erlagd ränta	-72	-69	-293	-296
Betald inkomstskatt	0	0	-3	-3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	103	95	398	406
Förändring av kortfristiga fordringar	-6	-10	23	27
Förändring av kortfristiga skulder	-6	26	19	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91	111	440	420
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-92	-68	-340	-364
Förvärv av fastigheter	-176	-138	-619	-657
Avyttring av fastigheter	-	29	442	413
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	40	0	-42	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228	-177	-559	-610
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-18	-192	-192
Återköp egna aktier	-19	-	-80	-99
Nyemission	-	-	0	0
Upptagna lån	1 351	569	2 994	3 776
Amorterade lån	-1 145	-432	-2 576	-3 289
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169	119	146	196
Periodens kassaflöde	32	53	27	6
Likvida medel vid periodens början	34	7	7	60
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	66	60	34	66

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -6 mkr (-16) för perioden. Om-sättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 21 mkr (18).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 753 mkr (3 852). Likvida medel uppgick till 0 mkr (7). Eget kapital uppgick till 1 804 mkr (1 829).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018	2017	2017
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec
Nettoomsättning	21	18	80
Kostnad sålda tjänster	-11	-10	-45
Bruttoresultat	10	8	35
Central administration	-10	-8	-36
Rörelseresultat	0	0	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	3	909
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23	-19	-82
Resultat före skatt	-6	-16	826
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	-6	-16	826

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018	2017	2017
	31 mar	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	489	489	489
Fordringar på koncernföretag	2 898	2 720	2 989
Uppskjutet skattefordran	30	30	30
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	4
Kassa och bank	0	28	7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 753	3 603	3 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 804	1 259	1 829
Räntebärande skulder	1 906	2 285	1 958
Ej räntebärande skulder	43	59	65
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 753	3 603	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.

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 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 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasingavtal Standarden ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. De innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd bedöms förändringen inte påverka redovisningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Effekten på Corems redovisning är under utredning men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

NOT 1 RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver 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 Klöver uppgick per den 31 mars 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14,6 procent av de utestående rösterna och cirka 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde uppgick till 1 788 mkr att jämföra med 1 714 mkr per den 31 december 2016. Corems andel av Klövers resultat om 81 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, emedan erhållen utdelning om cirka 14 mkr har minskat bokfört värde. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klövers resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klövers preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 31 mars 2018, uppgick till 1 434 mkr (1 490).

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2018	2017	2017
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec
Intäkter, mkr	772	762	3 029
Driftöverskott, mkr	507	503	2 006
Förvaltningsresultat, mkr	319	319	1 263
Resultat före skatt, mkr	708	1 018	3 211
Periodens resultat, mkr	583	789	2 611
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	66	66	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89
Belåningsgrad, %	60	59	58
Justerad soliditet, %	36,4	37,5	38,5
Antal fastigheter, st	406	432	405
Verkligt värde fastigheter, mkr	46 114	40 442	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 Klöver samt skattefria bolagsförsäljningar.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 260 mkr (1 275). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 277 mkr (280). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 277 mkr (230).

SKATT PER DEN 31 MARS 2018

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	0	0	-3	-8	-3	-8
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-28	-15	-28	-15
Värdeförändringar derivat	-	-	-1	-3	-1	-3
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-15	-12	-15	-12
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	0	8	0	8
Totalt	0	0	-47	-30	-47	-30

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2018	2017	2017	2017	2017	2016
	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec
Resultatrelaterade						
Intäkter	233	223	223	226	228	205
Fastighetskostnader	-62	-57	-43	-43	-56	-53
Driftsöverskott	171	166	180	183	172	152
Förvaltningsresultat	84	79	95	97	93	70
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	81	79	74	86	107	73
Värdeförändringar fastigheter	132	200	40	88	19	200
Orealiserade värdeförändringar derivat	6	-1	13	39	11	118
Resultat efter skatt	256	299	173	265	200	413
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	11 951	11 539	11 043	11 168	10 862	10 667
Överskottsgrad, %	74	74	81	81	76	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	90	91	92
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	13,3	8,9	11,0	9,4	14,1
Avkastning på eget kapital, %	23,0	28,5	17,4	27,0	21,2	47,2
Justerad soliditet, %	38	37	36	35	36	35
Belåningsgrad, %	56	56	56	59	59	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91	104	109	116	111	140
Aktierelaterade						
EPRA NAV per stamaktie, kr	11,64	10,83	9,82	9,38	9,32	8,53
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,65	0,77	0,42	0,65	0,49	1,03
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	8,60	10,10	9,23	7,67	6,89	6,73
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	8,90	9,26	-	-	-	-
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	309,05	304,00	308,00	293,00	277,00	284,00
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	366 374 305	366 374 278	375 738 853	375 738 853	375 738 853
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	0,20	0,23	0,25	0,26	0,25	0,32

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 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 951	10 862	11 539	10 667	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,5	6,7	6,6	6,7	7,1	7,4
Hysesvärde, mkr	1 013	955	972	917	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 349 072	1 310 490	1 316 233	1 260 173	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	90	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	89	88	89	88	87
Överskottsgrad, %	74	76	78	77	77	77
Antal fastigheter, st	171	166	169	165	133	131
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	9,4	10,7	12,9	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	23,0	21,2	23,4	27,4	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	38	36	37	35	37	32
Soliditet, %	33	31	32	30	32	27
Nettoskudsättning, mkr	8 115	7 609	7 929	7 522	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	56	59	56	58	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	52	49	52	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,9	2,8	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,57	3,84	3,65	3,70	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,2	3,0	3,2	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,8	2,6	2,5	2,8	3,2	3,6
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	0,65	0,49	2,33	2,14	1,82	0,11
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	11,64	9,32	10,83	8,53	6,09	3,81
Eget kapital per stamaktie, kr	9,55	7,65	8,86	7,05	5,10	2,79
Eget kapital per preferensaktie, kr	309,05	277,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,20	0,25	0,99	0,86	0,67	0,11
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,09	0,14	0,07	-0,08	-0,02	-0,20
Utdelning per stamaktie, kr ³	-	-	0,40	0,32	0,27	0,15
Utdelning per preferensaktie, kr ³	-	-	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	8,60	6,89	10,10	6,73	5,18	5,22
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	8,90	-	9,26	-	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	309,05	277,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	375 738 853	366 374 305	375 738 853	403 653 036	403 764 136
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	366 127 112	375 738 853	371 837 353	394 097 875	403 655 896	414 331 308
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 305 660	3 305 660

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ För 2017 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

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

För definitioner av nyckeltal, se 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 affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som uppgick till 0,2 mkr (0,3) för perioden.

Corem har entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Helsingborg. Projektet startades i juni 2017 och avslutades i februari 2018. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 5,9 mkr (10,9). Under 2017 tecknade Corem även avtal med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, där en

logistikanläggning om cirka 12 000 kvm uppförts med Dagab Inköp & Logistik AB som hyresgäst. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017. Tillträde har skett 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.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under perioden till 33,7 mkr (-).

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktsvärde om 3,2 mkr. Styrelseledamoten Christina Tillman har ett indirekt ägande i Wonderful Times Group AB.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förvärv av fastigheten Måseskär 5 i Malmö, om cirka 19 000 kvm uthyrbar area och till ett underliggande fastighetsvärde om 80 mkr.

Stockholm den 27 april 2018,
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, www.corem.se/sv/definitioner.

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

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Baserad 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.

Nettoskuldssättning

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.

Realiserade 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 långfristig 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.

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2018

Börsvärde	4,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
Antal aktieägare	5 253

Stamaktie serie A , antal aktier	33 675 011
Stängningskurs	8,60 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B , antal aktier	342 063 869
Stängningskurs	8,90 kr
ISIN	SE0010714287

Preferensaktie , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	309,05 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 mars 2018, varav 33 675 011 stamaktier serie A, 342 063 869 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Under januari genomfördes en sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag, vilket innebär att antalet aktier halverades. Sammanläggningen gjordes i enlighet med beslut fattat på extra bolagsstämma 10 november 2017.

I samband med införandet av stamaktie av serie B infördes ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen avseende frivillig omvandling av stamaktier av serie A till stamaktier av serie B. Under februari 2018 har begäran om omvandling gjorts för 483 069 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till stamaktier av serie B.

Corem har under kvartalet 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. Vid periodens utgång innehar Corem totalt 2 913 825 återköpta stamaktier serie A och 8 555 550 återköpta stamaktier serie B.

För ytterligare information om aktien och aktiekapitalets utveckling se www.corem.se.

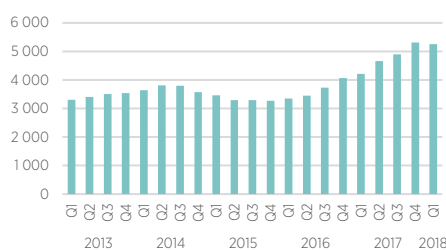
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2018

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%	44,63%
Gårdarike ²	4 710 086	47 155 924	47 355	13,69%	14,63%
Länsförsäkringar fondförvaltning	843 044	28 452 701	-	7,72%	5,72%
Citi Switz (as agent for clients)	1 524 524	15 245 240	-	4,42%	4,73%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 510 000	-	2,76%	2,95%
CBNY - Norges bank	884 864	6 695 442	-	2,00%	2,41%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,33%
SEB Life International Assurance	691 681	6 916 815	-	2,01%	2,15%
Livförsäkrings AB Skandia	699 583	6 750 154	-	1,96%	2,13%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 386 796	-	1,84%	1,93%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,78%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	434 307	4 343 070	-	1,26%	1,35%
JP Morgan - Stockholm	274 500	2 745 000	-	0,80%	0,85%
Handelsbanken fonder	-	5 176 441	-	1,36%	0,80%
Allba Holding	250 000	2 500 000	117 500	0,76%	0,79%
Övriga aktieägare	3 208 954	34 809 626	2 882 493	10,78%	10,82%
Totalt antal utestående aktier	30 761 186	333 508 319	3 600 000	96,98%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	8 555 550	-	3,02%	0,00%
Totalt antal aktier	33 675 011	342 063 869	3 600 000	100,00%	0,00%

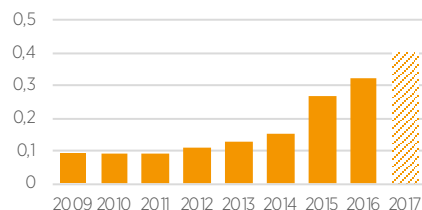
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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. För att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt har dessa uppgifter justerats.

ANTAL AKTIEÄGARE



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



För 2017 föreslagen utdelning.

KURSVÄCKLING STAMAKTIE



KURSVÄCKLING PREFERENSAKTIE



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.

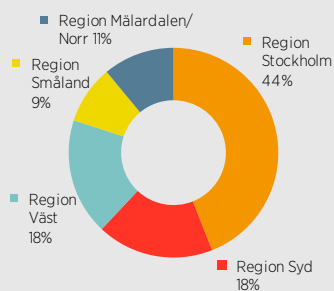


FASTIGHETSBESTÄNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

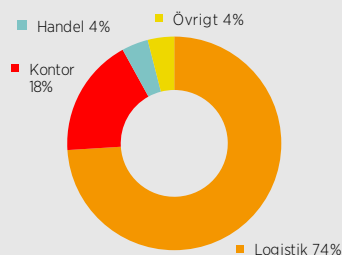
- Region Stockholm
- Region Syd
- Region Väst
- Region Småland
- Region Mälardalen/Norr

Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Per den 31 mars 2018 hade Corem totalt 53 (50) anställda, varav 19 kvinnor (15) och 34 män (35).

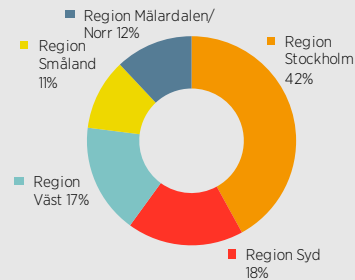
FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA

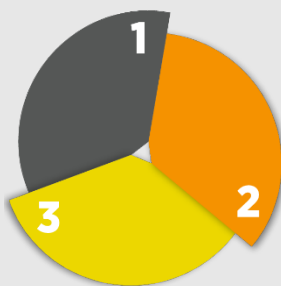


HYRESVÄRDE



› VI SKAPAR LÅNGSIKTIG TILLVÄXT OCH VÄRDEÖKNING GENOM ATT PÅ ETT HÅLLBART SÄTT FÖRVÄRVA, 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

Delårsrapport april-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport juli-september 2018	oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTBETALNINGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2018

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för stamaktieägare	27 april 2018
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	2 maj 2018
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	7 maj 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 juni 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 juni 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 juli 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	26 september 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 september 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 oktober 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	21 december 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 december 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2019

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

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landén@corem.se
Håkan Engstam, 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 27 april 2018 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, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se