KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2020

corem property group

DELÅRSPERIODEN JANUARI - MARS 2020

- Intäkterna uppgick till 223 mkr (270).
- Driftsöverskottet uppgick till 166 mkr (192).
- Förvaltningsresultatet ökade till 117 mkr (101).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 81 mkr (173).
- Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade resultatet med totalt -1 633 mkr (–), varav -1 136 mkr avsåg innehavet i Klövern.
- Resultat efter skatt uppgick till -1 402 mkr (262), motsvarande -4,13 kr per stamaktie (0,67).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 18,54 kr, jämfört med 22,74 kr per 31 december 2019.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 427 mkr (12 114), efter förvärv av en fastighet samt investeringar om 170 mkr i ny-, till- och ombyggnationer.
- Per 31 mars 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 055 mkr (3 191).
- Corem har under perioden återköpt 21 075 000 egna stamaktier av serie B.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen har i kallelsen föreslagit att årsstämman ska besluta om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier och efterföljande fondemission. Styrelsen föreslår nu att stämman inte röstar i enlighet med tidigare lämnat förslag med hänsyn till rådande omvärldsfaktorer.

15 936
TILLGÅNGAR, MKR

12 427
FASTIGHETSVÄRDE, MKR

962 118
UTHYRBAR AREA, KVM

117
FÖRVALTNINGS-RESULTAT, MKR

40
BELÅNINGSGRAD, PROCENT

	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	223	270	961	914
Driftsöverskott, mkr	166	192	701	675
Förvaltningsresultat, mkr	117	101	400	416
Resultat efter skatt, mkr	-1 402	262	3 114	1 450
Resultat per stamaktie, kr	-4,13	0,67	8,35	3,83
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,54	15,30	22,74	18,54
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	91
Överskottsgrad, %	74	71	73	74
Justerad soliditet, %	49	40	55	49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	2,8	2,7
Belåningsgrad, %	40	54	22	40

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

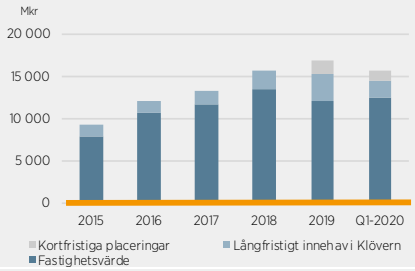
Corem är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vårt mål är att vara ledande inom fastigheter för citylogistik, inom våra utvalda regioner.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt vilket gör dem idealiska för användning inom citylogistik. Per 31 mars 2020 bestod Corems fastighetsbestånd av 163 fastigheter och 962 118 kvm uthyrbar area.

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

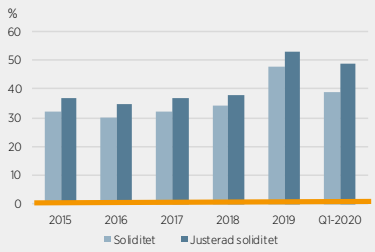
15 936

TILLGÅNGAR, MKR



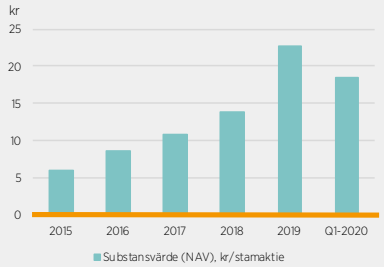
49

JUSTERAD SOLIDITET, %



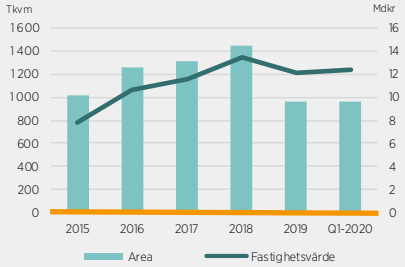
18,54

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



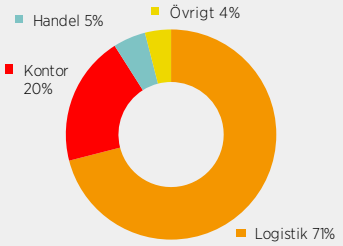
12 427

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



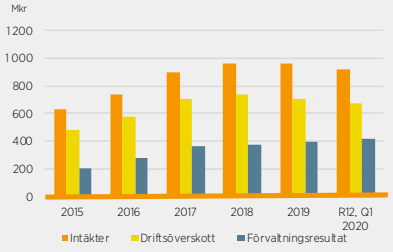
962 118

UTHYRBAR AREA, KVM



914

INTÄKTER, RULLANDE 12 MÅN, MKR



STABILITET OCH LÅNGSIKTIGHET I EN TID AV OSÄKERHET OCH ORO

Trots att pandemin som drabbat världen blev påtaglig i Sverige först i mars, präglar den rapporteringen av hela det första kvartalet 2020. Utbrottet av covid-19 har på kort tid fått konsekvenser världen över, för såväl privatpersoner som företag. Det råder stor osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och de ekonomiska effekter som krisen för med sig på både kort och lång sikt. Corem står på stabil grund och har fortsatt goda framtidsutsikter på lång sikt, tack vare en stark balansräkning, fastigheter i bra lägen och hyresgäster inom flera olika branscher.

Fastighetsverksamheten är fokuserad till storstadsregionerna, med 57 procent av värdet i Stockholm och med en väldiversifierad kundbas spridd över olika branscher. Corems huvud-fokus på lager och logistik i last mile-lägen innebär en låg exponering mot de branscher som hittills drabbats hårt av pandemin, exempelvis inom besöksnäringen och sällanköpshandeln. Det är dock naturligtvis oundvikligt att även Corem påverkas av corona-virusets spridning, genom dess inverkan på verksamheters betalnings-förmåga och i sin tur Corems intjäning.

I takt med att e-handeln fortsätter att växa, och samtidigt erfar ett ökat tryck till följd av de rekommendationer som innebär att fler stannar hemma och handlar varor hemifrån, ökar trycket på etableringar i lägen med god tillgänglighet. Nettouthyrningen för det första kvartalet var positiv och vi har under kvartalet genomfört ett antal omförhandlingar samt nyuthyrningar. Vi ser en stor bredd i verksamhetsslag, flera e-handelsaktörer och noterar att flera uthyrningar avser befintliga kontrakt som omförhandlats till längre avtal med högre hyresnivå. Vi är glada att få hälsa vår nya hyresgäst MatHem välkommen till Järfälla där vi snabbt anpassar för deras inflytt.

Intäkterna för kvartalet uppgår till 223 mkr, vilket motsvarar en ökning om 2 procent för jämförbart bestånd. Förvaltningsresultatet har ökat med 16 procent till 117 mkr, delvis till följd av lägre driftkostnader under den milda vintern men även hyreshöjningar och ett lägre finansnetto, som nu inkluderar aktieutdelningar.

Kvartalets resultat efter skatt är negativt, vilket i stor utsträckning beror på att de indirekta fastighetsplacer-ingarna i noterade fastighetsaktier erfarit en nedgång på börsen på grund av den globala oron. Värdet på de kortfristiga placeringarna i fastighets-bolagsaktier är volatila under rådande marknadsförutsättningar, men att betrakta som en likviditetsreserv.

Vår finansiella styrka är god. Corem har under det första kvartalet återbetalat en obligation som förföll den 24 mars och har inga ytterligare obligationsförfall under 2020. Vi har i februari framgångsrikt emitterat ett obligationslån på bra räntenivå, vilket skapat likviditetsutrymme. Belånings-graden uppgick per 31 mars till 40 procent och den justerade soliditeten till 49 procent.

Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment som Corem är verksamt inom, bedöms ha stabila marknadsförutsättningar och fortsatt långsiktigt goda framtidsutsikter. Lager och logistik har attraherat mycket kapital under föregående år, från både inhemska och internationella investerare. Vi arbetar fortsatt för att öka fokus på hållbarhet i verksamheten; ekologiskt och miljömässigt, men även socialt och ekonomiskt. Vi vill utgöra en positiv kraft i den omställning som pågår i vår omgivning, som förväntas ta ytterligare kliv framåt i efterdyningarna av den kris vi nu upplever.

Vi gick in i 2020 med bättre finansiell ställning än någonsin tidigare och goda förutsättningar för att kunna genom-föra projekt och förvärv. Det är förutsättningar som nu skapar stabilitet och uthållighet i en tid av oro.

Vi har förvaltning med egen personal, som fortsätter att arbeta nära kunderna för att skapa värden. Corem har generellt

hyresgäster med starka balansräkningar och god uthållighet, som även i dessa utsatta tider följer tecknade hyresavtal. Dock har ett antal av våra hyresgäster det tufft just nu och flertalet kunder efterfrågar uppskov med hyresbetalningar eller andra former av hyreslättnader. Vi arbetar med varje kunds behov individuellt, för att se hur vi kan stödja de hyresgäster som verkligen behöver kortsiktig hjälp från oss för att klara sig genom den pågående pandemin, och hitta lösningar som värnar våra kunder långsiktigt. I en del fall har det resulterat i att hyresinbetalningar sker månadsvis istället för kvartalsvis. Sammanlagt har vi träffat överenskommelser avseende 21 mkr av de hyresintäkter som aviserats för Q2, där 20 mkr avser månadsbetalning eller att på annat sätt dela upp hyran som skulle betalas per sista mars.

Vi arbetar aktivt för att bibehålla hög servicegrad, trots större försiktighet, i syfte att bevara långsiktiga relationer och även i fortsättningen skapa utrymme för att utveckla kundens affär.

Eva Landén, VD
Stockholm 24 april 2020

Geografiskt samlade bestånd i goda lägen. Corems fastighetsbestånd är beläget i utvalda logistiklägen, i geografiskt samlade förvaltningsbestånd. På bilden ovan syns Bredden, ett av Corems förvaltningsbestånd. Bredden är beläget på Stockholms norra sida, mellan Stockholm city och Arlanda med hög tillgänglighet för både kunder och leveranser. Med totalt åtta fastigheter om 33 000 kvm är Corem den största fastighetsägaren i Bredden.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

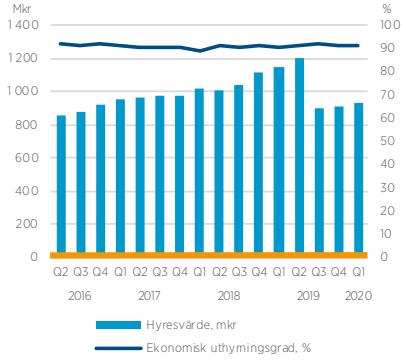
KONCERNEN

Mkr		2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter		223	270	961	914
Fastighetskostnader		–57	–78	–260	-239
Driftsöverskott		**166**	**192**	**701**	**675**
Central administration		–10	–11	–39	–38
Finansnetto (inklusive tomträttsavgälder)		–39	–80	–262	-221
Förvaltningsresultat		**117**	**101**	**400**	**416**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		–	90	148	58
Realiserade värdeförändringar fastigheter		–	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		81	173	1 695	1 603
Värdeförändringar finansiella placeringar		–1 633	–	1 089	–544
Värdeförändringar derivat		–27	–37	–17	-7
Resultat före skatt		**–1 462**	**327**	**3 315**	**1 526**
Skatt	Not 1	60	–65	–201	-76
Periodens resultat		**–1 402**	**262**	**3 114**	**1 450**
Övrigt totalresultat					
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser m.m.		12	13	-8	-9
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		**–1 390**	**275**	**3 106**	**1 441**
Antal aktier och resultat per aktie					
Resultat per stamaktie, kr[1]		-4,13	0,67	8,35	3,83
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		343 194 505	364 269 505	364 269 505	343 194 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		344 137 857	364 269 505	364 269 505	359 264 095
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

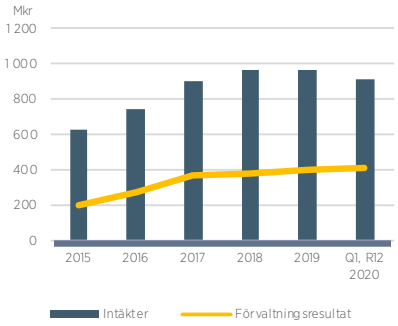
[1] Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

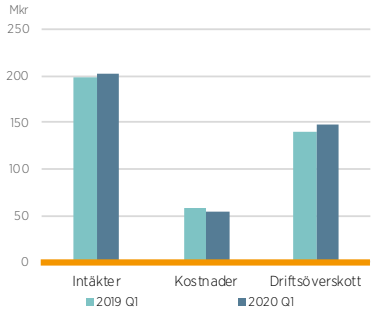
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT, 12 MÅN



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 91 procent av de totala intäkterna och 89 procent av det totala driftsöverskottet.

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

RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 166 mkr (192). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (71). Den högre överskottsgraden beror främst på lägre kostnader kopplat till en mild vinter.

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent och överskottsgraden uppgick till 73 procent (71).

Förvaltningsresultatet uppgick till 117 mkr (101), en ökning med 16 procent.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 223 mkr (270) för perioden, vilka påverkats av beståndsförändringar 2019 då totalt 31 fastigheter avyttrades, färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (1). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90).

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 57 mkr (78), en minskning som främst härrör till beståndsförändringar under 2019 då totalt 31 fastigheter avyttrades.

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 7 procent, motsvarande -4 mkr, främst hänförligt till minskade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av en mild vinter i samtliga regioner.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 10 mkr (11) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -39 mkr (-80).

Finansiella intäkter uppgick till 33 mkr (0) och består av utdelning från det långsiktiga aktieinnehavet i Klövern om 17 mkr (-) samt från kortfristiga placeringar i aktier i andra noterade fastighetsbolag om 16 mkr (-).

Finansiella kostnader uppgick till 72 mkr (80), vilka bestod av främst räntekostnad från lån samt även inkluderade tomträttsavgälder om 3 mkr (3). Vid kvartalets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,28 procent (3,13). För ytterligare information se sid 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 81 mkr (173), där samtliga värdeförändringar är orealiserade. Värdeförändringen förklaras främst av ökade hyresintäkter, hänförliga till såväl omförhandlingar till högre hyresnivåer som nyuthyrningar, samt driftnetton. För ytterligare information se sid 9.

FINANSIELLA PLACERINGAR

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

Periodens värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -1 633 mkr (–), där -1 136 mkr avser innehavet i Klövern och -497 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var -175 mkr realiserade förändringar, samtliga hänförliga till kortfristiga placeringar. För ytterligare information se sid 14 och 16.

DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -27 mkr (-37).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till 60 mkr (-65) samt aktuell skatt till 0 mkr (0). För ytterligare information se sid 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 12 mkr (13). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr		2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		12 427	13 778	12 114
Nyttjanderättstillgångar		209	208	209
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden		–	2 249	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		2 055	–	3 191
Övriga anläggningstillgångar		5	2	5
Summa anläggningstillgångar		**14 696**	**16 237**	**15 519**
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		76	68	62
Kortfristiga placeringar		1 135	–	1 542
Likvida medel [1]		29	6	8
Summa omsättningstillgångar		**1 240**	**74**	**1 612**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 936**	**16 311**	**17 131**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 284**	**5 577**	**8 172**
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		5 748	7 272	5 264
Långfristiga leasingskulder		209	208	209
Uppskjuten skatteskuld	Not 1	532	460	592
Derivat		451	444	424
Övriga långfristiga skulder		7	7	7
Summa långfristiga skulder		**6 947**	**8 391**	**6 496**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 366	1 980	2 091
Övriga kortfristiga skulder		339	363	372
Summa kortfristiga skulder		**2 705**	**2 343**	**2 463**
Summa skulder		**9 652**	**10 734**	**8 959**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 936**	**16 311**	**17 131**

[1] Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2020 till 1 407 mkr (1 001).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-mar	2019 apr-dec	2019 jan-mar
Ingående eget kapital	8 172	5 577	5 302
Periodens totalresultat	–1 390	2 831	275
Utdelning till stamaktieägare[1]	–	–164	–
Utdelning till preferensaktieägare[2]	–	–72	–
Återköp av egna aktier	–498	–	–
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**6 284**	**8 172**	**5 577**

[1] Beslutad 0,45 kr per aktie avseende 2018.
[2] Beslutad 20,00 kr per aktie, utbetalas med 18 mkr per kvartal.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2020 av 163 fastigheter med en total uthyrbar area om 962 118 kvm.

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

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 12 427 mkr (12 114) per den 31 mars 2020.

För perioden uppgick orealiserad värdeförändring fastigheter till 81 mkr (173). Värdeförändringen förklaras främst av ökade hyresintäkter, hänförliga till såväl omförhandlingar till högre hyresnivåer som nyuthyrningar, samt driftnetton.

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

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det första kvartalet har fastigheter motsvarande 26 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För perioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut.

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under årets första kvartal har en fastighet förvärvats, där avtal om förvärv tecknades under kvartal fyra 2019. Ångmaskinen 5 i Länna omfattar en uthyrbar area om 2 623 kvm och förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr. Fastigheten har tillträtts per 3 februari 2020.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020, Q1			2019
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	**162**	**959 495**	**12 114**	**13 479**
Förvärv	1	2 623	41	350
Ny-, till- och ombyggnation	–	–	170	506
Avyttringar	–	–	–	-3 920
Värdeförändringar, orealiserade	–	–	81	1 695
Valutaomräkningar	–	–	21	4
Totalt periodens utgång	**163**	**962 118**	**12 427**	**12 114**

12 427
FASTIGHETSVÄRDE, MKR

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 MARS 2020

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

ÅNGMASKINEN 5, LÄNNA, STOCKHOLM

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden 1 januari till och med 31 mars 2020 investerat 170 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Veddesta 2:79, Järfälla

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

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

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

Skruven 3, Borås, Pro Stop Borås

Vidareutveckling av Pro Stop Borås som öppnade under 2018. I denna etapp, 3A, är största hyresgäst Granngården som har tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta. Granngården har flyttat in i sina lokaler under mars 2020. Övriga hyresgäster är Högbergs Rör om cirka 1 150 kvm och Würth om cirka 475 kvm. Etapp 3A beräknas helt färdigställt i början av Q3 2020. Etapp 3B om ytterligare cirka 3 000 kvm är under planering. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Borås omfatta totalt 20 000 kvm lokalyta.

Skruven 3, Borås

Hyresgästanpassning för ICA Bank om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. ICA beräknas flytta in med 500 medarbetare under kvartal tre 2020. Projektet innebär att den tidigare single-tenant fastigheten omvandlas till en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36, Jönköping

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för Bubs Godis AB, som är befintlig hyresgäst. Bubs har i samband med projektet tecknat ett tjugoårigt avtal med Corem. Projektet beräknas vara färdigställt under sommaren 2020.

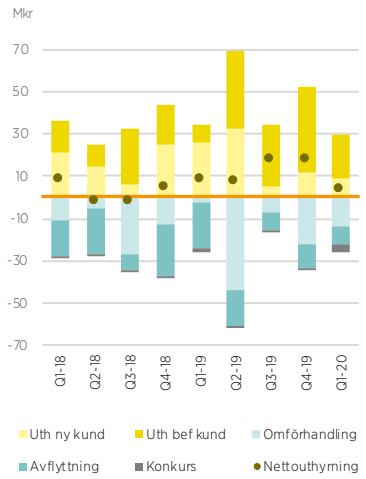
STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

PÅGÅENDE PROJEKT

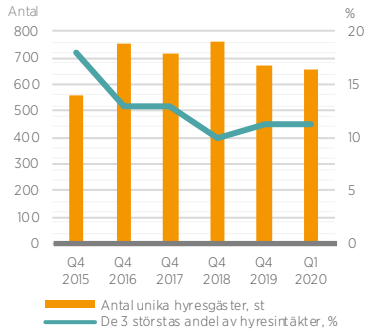
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q2 2021	16 900	46	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	233	375
Väst, Skruven 3	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	44	49
Väst, Skruven 3	Hyresgästanpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	35	89
Småland, Flahult 21:36	Om- och nybyggnation, Bubs, Jönköping	Q2 2020	3 400	28	47
Summa pågående projekt			**66 550**	**386**	**779**

Under mars 2020 flyttade Granngården in i sina nybyggda lokaler om 1 900 kvm butik och 550 kvm utesäljyta på Sandlidsgatan 1, där de utgör del av Pro Stop Borås.

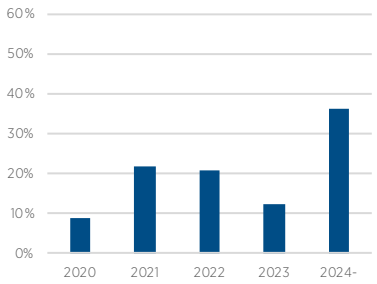
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORTFÖLJ

Kontrakterad hyra uppgick per 31 mars 2020 till 851 mkr på årsbasis (1 035) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 932 mkr (1 148).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 656 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 11 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,0 år (4,8). Av kontrakterad hyra förfaller 36 procent av avtalen under 2024 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2020 till 91 procent (90).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen var positiv och summerade till 3 mkr (9) för kvartalet. Uthyrningar och omförhandlingar under perioden uppgick till 29 mkr, där 31 procent avsåg nya kunder och resterade del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

STÖRRE UTHYRNINGAR

MatHem har tecknat avtal om 5 000 kvm i Veddesta 2:63, Järfälla, Stockholm. Avtalet avser samtliga ytor i fastigheten, vilka varit uthyrda till annan hyresgäst till och med mars månad och nu anpassas för MatHems verksamhet. Lokalerna tillträds av MatHem under april 2020.

Coop har tecknat avtal vilket innebär utökning med 4 100 kvm i Måseskär 5, Malmö, på ett drygt 4,5-årigt avtal. Coop hyr nu totalt 9 100 kvm i byggnaden.

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden 2019 präglades av tillväxt och stort intresse från utländska investerare. Transaktionsvolymen uppgick till 220 mdkr, vilket är den högsta noteringen på svensk fastighetsmarknad och en ökning med cirka 35 procent jämfört med 2018.

Segmentet lager/logistik stod för 30 mdkr, ungefär 15 procent av transaktionsvolymen 2019, vilket är den högsta uppmätta volymen för segmentet någonsin. Avkastningskraven sjönk och historiskt låga nivåer noterades.

2020 inleddes med en tro på fortsatt stark fastighetsmarknad, med fortsättningsvis stort intresse för lager/logistik både i Sverige och resten av Europa, men med förväntningar om något lägre tillväxttakt på grund av det globala finansiella läget.

Denna tro har i och med utbrottet av Covid-19 reviderats. Det är ovisst hur stora konsekvenserna på samhällsekonomin blir till följ av virusutbrottet, men de kommer att få effekter även på fastighetsmarknaden och finansmarknaderna. Indikationer tyder på förhöjd finansiell risk och transaktionsmarknaden är avvaktande.

Under kvartalet omsattes fastigheter för 2,6 mdkr inom segmentet lager/logistik, jämfört med cirka 7,5 mdkr samma period föregående år.

Lager/logistik bedöms emellertid drabbas i lägre utsträckning än andra fastighetsslag, bland annat till följd av att e-handeln förstärks när fler beställer varor hemifrån. Det begränsade utbudet inom segmentet bidrar till lägre transaktionsfrekvens, men samtidigt till stabila hyresnivåer. Segmentet präglas också generellt av låg vakansgrad och relativt långa avtalstider.

På kort till medellång sikt förväntas dämpad transaktionsvolym, men segmentet har goda förutsättningar på längre sikt tack vare den växande efterfrågan på citynära lager- och logistiklokaler.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

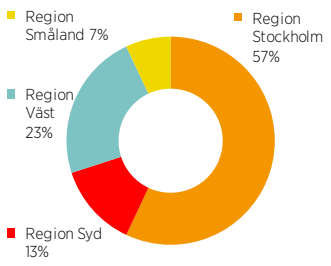
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra, med en totalyta om cirka 10 655 kvm, avyttrades per 5 juli 2019. I segmentstabellerna nedan ingår de kvarvarande fyra fastigheterna från Region Mälardalen/Norr från och med 30 september 2019 och fortsättningsvis i Region Stockholm, medan föregående års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar	
Fördelning per geografiskt område	**2020 jan-mar**	**2019 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2019 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2019 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2019 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2019 jan-mar**
Stockholm	120	121	–36	–41	84	80	70	66	88	100
Syd	32	51	–8	–14	24	37	74	72	9	8
Väst	55	45	–9	–9	46	35	83	79	97	6
Småland	16	29	–4	–8	12	21	78	73	17	2
Mälardalen/Norr	–	25	–	–6	–	19	–	78	–	6
Totalt	**223**	**270**	**-57**	**-78**	**166**	**192**	**74**	**71**	**211**	**122**

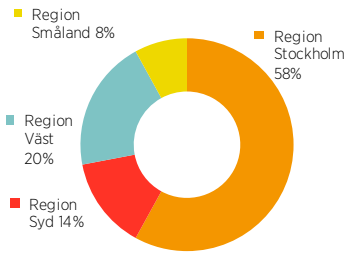
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
Nyckeltal per geografiskt område	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**
Stockholm	90	84	7 051	6 278	546	514	91	89	59 520	75 986
Syd	26	37	1 549	2 402	134	210	93	91	20 501	40 937
Väst	26	25	2 892	2 315	182	183	91	95	29 780	12 318
Småland	21	28	935	1 429	70	126	90	90	12 390	31 100
Mälardalen/Norr	–	14	–	1 354	–	115	–	88	–	36 879
Totalt	**163**	**188**	**12 427**	**13 778**	**932**	**1 148**	**91**	**90**	**122 191**	**197 220**

	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
Uthyrbar area, kvm	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**	**2020 31 mar**	**2019 31 mar**
Stockholm	455 274	475 242	293 822	314 695	122 696	122 588	21 481	16 922	17 275	21 037
Syd	194 072	321 134	153 983	266 159	26 624	38 034	5 840	8 000	7 625	8 941
Väst	228 556	228 556	175 812	175 812	36 260	36 260	13 072	13 072	3 412	3 412
Småland	84 216	205 799	57 564	164 551	15 279	26 554	3 939	4 906	7 434	9 788
Mälardalen/Norr	–	210 985	–	153 251	–	28 103	–	7 960	–	21 671
Totalt	**962 118**	**1 441 716**	**681 181**	**1 074 468**	**200 859**	**251 539**	**44 332**	**50 860**	**35 746**	**64 849**
Andel, %			**71**	**74**	**20**	**18**	**5**	**4**	**4**	**4**

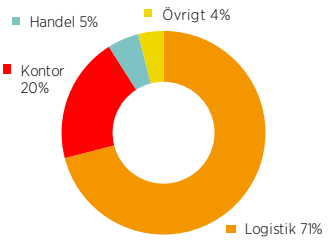
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



HYRESVÄRDE, ANDEL



LOKALTYP, AREA



Ny- och ombyggnation för MTAB i Veddesta 2:79. Anpassningen innebär att en mindre del av den äldre lagerbyggnaden rivs och istället uppförs en miljöprofilerad lagerbyggnad i tre plan, samtidigt som resterande del av byggnaden byggs om och anpassas för verksamheten. Lokalerna kommer när de är klara omfatta totalt 16 900 kvm. Lösningen med lager i tre plan innebär ett effektivt utnyttjande av mark i ett bra logistikläge.

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

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 8 140 mkr (7 375) den 31 mars 2020. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 9 279 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 26 mkr (20), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 8 114 mkr (7 355).

Av de räntebärande skulderna har 70 procent, fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 5 procent har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 42 procent (38).

OBLIGATIONSLÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr, båda lånen är utan räntegolv. Corem har under perioden emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om 3 år och ränta Stibor 3 M + 2,5 procent. Obligationslånet utökades med ytterligare 250 mkr med en ränta om Stibor 3 M + 2,25 procent. Under perioden har ett obligationslån om 500 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,25 procent med räntegolv, lösts på förfallodagen.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 40 procent (22).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,9 år med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 3,28 procent (3,40) inklusive derivatinstrument. Corem har äldre ränteswappar med förhållandevis hög ränta och lång löptid.

I samband med avyttring av en större fastighetsportfölj under 2019 har Corem valt att behålla en hög andel kreditramar i syfte att kunna göra investeringar och kostnaden för detta är medtagen i ovan genomsnittlig räntenivå.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång fanns ränteswappar för 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 64 procent (71) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade.

Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031.

Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 4,8 år. Per den 31 mars 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -451 mkr (-424). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -27 mkr (-17).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenhet, vilket motsvarar 62 mkr i årliga räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak.

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

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 6 284 mkr (8 172), vilket motsvarar 15,67 kr (19,95) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 18,54 kr (22,74) per stamaktie.

Per den 31 mars 2020 uppgick den justerade soliditeten till 49 procent (55) och soliditeten till 39 procent (48). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 8.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 124 mkr (119).

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 33 mkr (15).

Årets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -211 mkr (-117) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 144 mkr (-41).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Bolaget har placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Per kvartalsskiftet uppgick marknadsvärdet till 1 135 mkr och bestod av 4 397 320 st Castellum, 2 339 263 st Entra ASA och 1 611 386 st Kungsleden.

LIKVIDA MEDEL

Disponibel likviditet per 31 mars 2020 var 1 407 mkr (1 001), varav 29 mkr (8) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 1 378 mkr (993).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 4 916 mkr jämfört med 7 497 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	**Mkr**	**Ränta %**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2020	5 437	3,45	67	1 450	27
2021	-	-	-	2 723	36
2022	100	0,29	1	1 627	22
2023	475	2,71	6	1 666	6
2024	44	2,44	1	44	1
>2024	2 084	3,11	25	630	8
Totalt	**8 140**	**3,28**	**100**	**8 140**	**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 31 mar	2019 31 mar
Räntebärande skulder	8 140	9 279
Räntebärande tillgångar	-5	-5
Långfristigt aktieinnehav	-2 055	–1 771
Kortfristiga placeringar	-1 135	–
Likvida medel	-29	-6
Räntebärande nettoskuld	**4 916**	**7 497**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	166	192	701	675
Central administration	–10	–11	–39	–38
Avskrivningar	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	32	15	64	81
Erlagd ränta mm	–61	–74	–275	–262
Tomträttsavgälder	–3	–3	–13	–13
Betald inkomstskatt	0	0	–7	-7
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**124**	**119**	**432**	**437**
Förändring av kortfristiga fordringar	6	8	–13	–15
Förändring av kortfristiga skulder	–42	23	48	–17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**88**	**150**	**467**	**405**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	–170	–49	–506	–627
Förvärv av fastigheter	–41	–73	–350	–318
Avyttring av fastigheter	–	1	3 920	3 919
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	4	0	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–211**	**–117**	**3 064**	**2 970**
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–18	–18	–236	–236
Återköp egna aktier	–498	–	–	–498
Kortfristiga placeringar	–89	–	–1 372	–1 461
Upptagna lån	1 489	373	2 741	3 857
Amorterade lån	–740	–396	–4 670	–5 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**144**	**–41**	**–3 537**	**–3 352**
Periodens kassaflöde	21	–8	–6	23
Likvida medel vid periodens början	8	14	14	6
Likvida medel vid periodens slut	**29**	**6**	**8**	**29**

LÅNGFRISTIGT AKTIEINNEHAV

KLÖVERN

Corem äger sedan november 2008 aktier i det på NASDAQ Large Cap noterade bolaget Klövern, ett fastighetsbolag som erbjuder sina kunder attraktiva kommersiella lokaler och som utvecklar bostäder i tillväxtregioner.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 31 mars 2020 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Det motsvarar 15,3 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Innehavet redovisades tom 1 juli 2019 i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden och omklassificerades efter det till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet och redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar finansiella placeringar och finansnetto.

Per 31 mars 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 055 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2019.

Värdeförändringen om -1 136 mkr inkluderas i resultaträkningen för perioden under posten Orealiserade värdeförändringar finansiella placeringar.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -113 mkr (-10) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 23 mkr (25). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade för 2019 bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 652 mkr (4 493). Likvida medel uppgick till 125 mkr (8). Eget kapital uppgick till 2 143 mkr (2 754).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	23	25	96
Kostnad sålda tjänster	–13	–15	–67
Bruttoresultat	**10**	**10**	**29**
Central administration	–10	–11	–39
Rörelseresultat	**0**	**-1**	**–10**
Nedskrivning kortfristiga placeringar	–209	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	76	15	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	–23	–24	–85
Resultat före skatt	**–156**	**–10**	**1 125**
Skatt	43	0	-7
Periodens resultat	**–113**	**–10**	**1 118**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	333	332	333
Andelar i intresseföretag	–	489	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	493	–	492
Fordringar på koncernföretag	2 635	3 123	2 469
Uppskjuten skattefordran	64	28	21
Övriga kortfristiga fordringar	6	5	7
Kortfristiga placeringar	995	–	1 162
Kassa och bank	125	1	8
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 652**	**3 979**	**4 493**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 143	1 863	2 754
Räntebärande skulder	2 459	2 066	1 673
Ej räntebärande skulder	50	50	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 652**	**3 979**	**4 493**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget med undantag för innehavet i Klövern och de kortfristiga placeringarna där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. 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 1 SKATT

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

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

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 152 mkr (1 117). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 237 mkr (230). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 532 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 31 MARS 2020	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	0	0	-18	-18	-18	-18
Värdeförändringar fastigheter	–	–	-16	-36	-16	-36
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	–	–	108	8	108	8
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–	–	-14	-19	-14	-19
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	–	–	–	–	–	–
Totalt	**0**	**0**	**60**	**-65**	**60**	**-65**

ÖVRIG INFORMATION

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

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

Per den 31 mars 2020 hade Corem totalt 58 anställda, varav 20 kvinnor och 38 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 61 personer.

MÖJLIGHETER OCH RISKER
Corem har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom fastigheter och fastighetsvärdering, konjunktur och marknadsförutsättningar, kunder och hyresintäkter, fastighetsprojekt och transaktioner, lagar och regelverk, finansiering, räntor, noterade innehav och hållbart företagande. Corem har goda rutiner för att hantera identifierade risker och arbetar systematiskt med att följa utvecklingen och anpassa hanteringen. För utförlig beskrivning av bedömda risker och möjligheter samt hur Corem hanterar dem se Årsredovisningen för 2019.

Under första kvartalet 2020 har den pågående spridningen av coronaviruset Covid-19 haft en stor inverkan på flertalet branscher och skapat osäkerhet avseende framtida marknadsutveckling. De ekonomiska effekterna på marknaden, och dess påverkan på Corem, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad osäkerhet som råder.

Det är oundvikligt att Corem kommer känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher, och då troligen genom ökande andel konkurser eller att kunder får betalningssvårigheter på grund av likviditetsproblem.

Det finns vidare risk att pågående projekt inte kan färdigställas i tid, i det fall entreprenörer skulle sakna arbetskraft eller att leveranser av varor och material fördröjs.

Corem har finansiella placeringar i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Värdet på dessa placeringar är volatila i den rådande marknaden, värdeförändringar vilka påverkar Corems resultat.

Den samlade risken på Corems finansiella ställning som helhet bedöms dock vara hanterbar. Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där Corem är verksamt, bedöms ha relativt stabila marknadsförutsättningar och fortsatt långsiktigt goda framtidsutsikter.

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 och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 60 mkr (0). 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
Styrelsen har i kallelsen föreslagit att årsstämman ska besluta om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier och efterföljande fondemission. Styrelsen föreslår nu att stämman inte röstar i enlighet med tidigare lämnat förslag med hänsyn till rådande omvärldsfaktorer.

Stockholm den 24 april 2020
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2020

Börsvärde	8,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	7 591
Stamaktie serie A, antal aktier	32 510 596
Stängningskurs	19,40 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B, antal aktier	343 228 284
Stängningskurs	19,60 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie, antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	285,00 kr
ISIN	SE0010714311

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

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 31 mars 2020, varav 32 510 596 stamaktier serie A, 343 228 284 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Under februari 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 492 447 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B.

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

Per den 31 mars 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.

Utdelning och direktavkastning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning för stamaktier föreslås den 30 april 2020, med beräknad utbetalningsdag onsdagen den 6 maj 2020. Utdelningsbeloppet per preferensaktie föreslås delas upp i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr, med avstämningsdag den sista bankdagen i respektive kalenderkvartal och utbetalning tre bankdagar därefter.

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

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2020

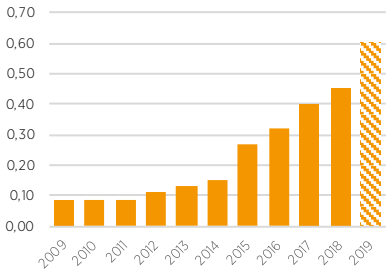
Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag[2]	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	46,92%
Gårdarike[2]	5 787 959	49 456 479	47 355	14,58%	17,51%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	–	4,55%	5,12%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 892 298	–	4,15%	3,79%
Swedbank Robur fonder	951 000	8 000 000	–	2,36%	2,86%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,17%	2,45%
UBS Switzerland AG, W8IMY	435 057	9 424 695	–	2,60%	2,25%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 283 031	99 478	1,84%	2,03%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,87%
Livförsäkrings AB Skandia	699 252	4 239 768	–	1,30%	1,83%
Prior & Nilsson	205 772	7 740 659	–	2,09%	1,60%
CBNY - Norges bank	692 364	2 697 665	–	0,89%	1,57%
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	6 351 016	–	1,67%	1,04%
Handelsbanken fonder	–	6 000 000	–	1,58%	0,98%
Alfred Berg	144 599	1 735 618	–	0,50%	0,52%
Övriga aktieägare	1 984 364	24 249 655	2 900 515	7,68%	7,66%
Totalt antal utestående aktier	**29 596 771**	**313 597 734**	**3 600 000**	**91,42%**	**100,00%**
Återköpta aktier[1]	2 913 825	29 630 550	–	8,58%	–
Totalt antal aktier	**32 510 596**	**343 228 284**	**3 600 000**	**100,00%**	**100,00%**

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

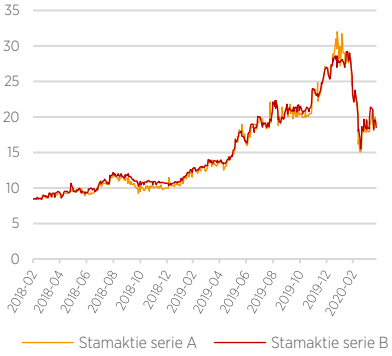
[2] Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägande. Dessa uppgifter har justerats manuellt för att bättre reflektera det bakomliggande ägandet.

ANTAL AKTIEÄGARE

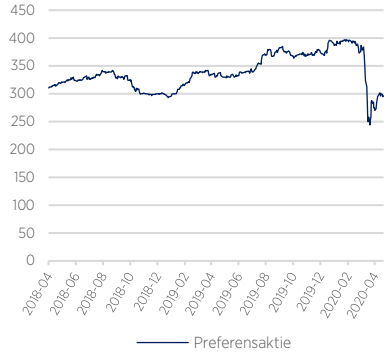
UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



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 Q1 jan-mar	2019 Q4 okt-dec	2019 Q3 jul-sep	2019 Q2 apr-jun	2019 Q1 jan-mar	2018 Q4 okt-dec
Resultatrelaterade						
Intäkter	223	212	209	270	270	261
Fastighetskostnader	-57	-68	-52	-62	-78	-71
Driftsöverskott	166	144	157	208	192	190
Förvaltningsresultat	117	87	95	117	101	100
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	–	–	–	58	90	250
Värdeförändringar fastigheter	81	233	693	596	173	168
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 633	784	305	–	–	–
Värdeförändringar derivat	-27	89	-28	-41	-37	-30
Resultat efter skatt	-1 402	1 081	1 189	582	262	439
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	12 427	12 114	11 464	14 552	13 778	13 479
Överskottsgrad, %	74	68	75	77	71	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	91	90	91
Avkastning på eget kapital, %	-77,6	56,6	73,0	40,4	19,3	34,5
Justerad soliditet, % [1]	49	55	55	41	40	39
Belåningsgrad, %	40	22	27	51	54	58
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,54	22,74	19,72	16,77	15,30	14,27
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-4,13	2,92	3,21	1,55	0,67	1,16
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	19,40	27,00	21,30	16,45	12,33	10,00
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	19,60	27,00	21,50	16,65	13,18	10,70
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	285,00	392,00	369,00	338,00	332,05	294,00
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

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

NYCKELTAL

	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 427	13 778	12 114	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	6,4	5,8	6,5	6,6
Hyresvärde, mkr	932	1 148	912	1 112	972
Uthyrbar area, kvm	962 118	1 441 716	959 495	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	87	86	88	88	88
Överskottsgrad, %	74	71	73	76	78
Antal fastigheter, st	163	188	162	186	169
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	–77,6	19,3	46,2	24,5	23,4
Justerad soliditet, %[4]	49	40	55	39	38
Soliditet, %	39	34	48	34	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 916	7 497	2 629	7 848	6 466
Belåningsgrad, %	40	54	22	58	56
Belåningsgrad fastigheter, %	46	52	46	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	2,8	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,28	3,13	3,40	3,16	3,65
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,3	3,4	2,1	3,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,3	2,8	2,2	3,0	2,5
Aktierelaterade*					
Resultat per stamaktie, kr	–4,13	0,67	8,35	3,05	2,33
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	18,54	15,30	22,74	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie, kr	15,67	12,03	19,95	12,07	9,37
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr[3]	–	–	0,60	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr[3]	–	–	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr[1]	19,40	12,33	27,00	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr[1]	19,60	13,18	27,00	10,70	9,26
Aktiekurs per preferensaktie, kr[1]	285,00	332,05	392,00	294,00	304,00
Antal utestående stamaktier, st[2]	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[2]	344 137 857	364 269 505	364 269 505	364 727 545	371 837 353
Antal utestående preferensaktier, st[2]	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

[1] Vid periodens utgång.
[2] Exklusive återköpta aktier.
[3] För 2019 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning
[4] Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats
* Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

COREM PROPERTY GROUP

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

FASTIGHETER I VÄDEFULLA LÄGEN OCH FÖRVALTNING NÄRA KUND

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

Samlade bestånd för flexibel förvaltning och lokaler som stödjer kundens affär

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

Region Väst

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

Region Syd

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

Region Stockholm

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

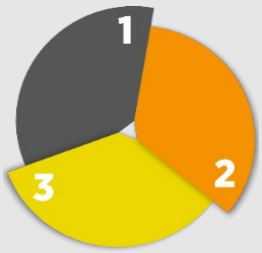
Region Småland

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

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT STARK UTVECKLING

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



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

MÅLOMRÅDEN

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

➢ **Förädling, tillväxt och utveckling**

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

➢ **Attraktiv arbetsgivare och affärspartner**

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

➢ **Kundfokuserad förvaltning**

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

➢ **Finansiell stabilitet och styrka**

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

➢ **Miljöhänsyn och resursbesparing**

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

corem property group

DEFINITIONER

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

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital.

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

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

Central administration
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Disponibel likviditet
Tillgängliga likvida medel samt outnyttjade kreditfaciliteter.

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	
Årsstämma 2020	28 april 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	9 juli 2020
Delårsrapport januari – september 2020	23 oktober 2020

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR	
Avstämningsdag för utdelning till ägare av för stamaktie serie A och stamaktie serie B	30 april 2020
Förväntad dag för utdelning till ägare av för stamaktie serie A och stamaktie serie B	6 maj 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 juli 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 april 2021

KONTAKTPERSONER:
Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se
Anna-Karin Hag, CFO. E-post: anna-karin.hag@corem.se

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 april 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