

KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019



DELÅRSPERIODEN JANUARI - MARS 2019

- Intäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 270 mkr (233).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent och uppgick till 192 mkr (171).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent och uppgick till 101 mkr (84).
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 90 mkr (81).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 173 mkr (132) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -37 mkr (12).
- Resultat efter skatt uppgick till 262 mkr (256), motsvarande 0,67 kr per stamaktie (0,65).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 13 778 mkr (13 479), efter förvärv av två fastigheter till ett fastighetsvärde om 73 mkr samt investeringar om 49 mkr i ny-, till- och ombyggnationer.
- EPRA NAV ökade med 25 procent till 14,51 kr, jämfört med 11,64 kr per 31 mars 2018.

VIKTIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Tillträde av två fastigheter i Jordbro om totalt 6 200 kvm uthyrbar area samt markareal om 22 000 kvm. Avtal om förvärv gjordes i december 2018.
- Uthyrning om 16 900 till MTAB Sverige AB, vilket innebär att en lagerbyggnad i tre plan uppförs på fastigheten Veddesta 2:79, Järfälla, Stockholm.
- Förtidslösen av ett obligationslån om 200 mkr har gjorts per den 7 mars 2019.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Uthyrning av 6 700 kvm kontor till ICA i Borås samt omförhandling med Ericsson i samma fastighet vilket resulterat i förlängning om 5 år på cirka halva ytan.

	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	270	233	965	1 002
Driftsöverskott, mkr	192	171	733	754
Förvaltningsresultat, mkr	101	84	380	397
Resultat efter skatt, mkr	262	256	1 183	1 189
Resultat per stamaktie, kr	0,67	0,65	3,05	3,07
EPRA NAV per stamaktie, kr	14,51	11,64	13,85	14,51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	91	90
Överskottsgrad, %	71	74	76	75
Justerad soliditet, %	39	38	38	39
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	2,9	2,9
Belåningsgrad, %	54	56	58	54

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

EN STARK INLEDNING PÅ ÅRET GENOM AKTIVT UTHYRINGSARBETE OCH FOKUS PÅ UTVECKLING AV BESTÅNDET

Året har börjat starkt med ett antal stora uthyrningar. Vi ser att efterfrågan på vår typ av lokaler är stor och våra fastigheter är geografiskt bra placerade, både vad gäller våra utvalda regioner och i mikroläget.

I storstadsregionerna, där efterfrågan på lokaler som lämpar sig för citylogistik är stor men utbudet är begränsat, ser vi tydliga hyreshöjningar. I takt med e-handels ökande andel av konsumenthandeln växer konsumenternas krav på leveranser vilket ger fortsatt ökat tryck på etableringar i lägen med god tillgänglighet.

Vår nettouthyrning för första kvartalet är positiv och uppgår till 9 mkr. Bland kvartalets uthyrningar kan nämnas uthyrning av 4 500 kvm till Dahl i Järfälla i Stockholm, och 4 000 kvm till Boxflow i Halmstad.

Under april har vi omförhandlat ett större avtal med Ericsson i Borås. I och med detta omvandlar vi den tidigare single tenantfastigheten till en så kallad multi tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park. Som första nya hyresgäst utöver Ericsson kommer ICA flytta in på cirka 6 700 kvm under sommaren 2020. Lokalerna anpassas efter högt ställda krav där hållbarhet är i fokus.

Vi fortsätter vår satsning i Jordbro, Stockholm med tillträde av två nya fastigheter samt avtal om förvärv av ytterligare en fastighet. Under kvartalet har

ett lokalt förvaltningskontor öppnats i Jordbro, då nära kundkontakt är en grundbult i Corems affärsidé. En hög kännedom om den lokala marknaden är en framgångsfaktor.

Vi växer dels genom förvärv och nybyggnationer men även genom att vidareutveckla våra befintliga fastigheter för att passa både nya och befintliga hyresgäster. Ett exempel på det är det avtal som under kvartalet tecknades med MTAB avseende en om- och nybyggnation av Veddesta 2:79 i Järfälla. Vi fortsätter vår långa relation med MTAB och samtidigt utvecklar vi ett nytt koncept med en citylogistikbyggnad i tre plan.

Första kvartalets intäkter ökar med 16 procent till 270 mkr. Förvaltningsresultatet ökar med 20 procent och uppgår till 101 mkr. Kvartalets resultat före skatt summeras till 327 mkr efter positiva värdeförändringar om 173 mkr och resultatandelar från Klöverninnehavet om 90 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per stamaktie om 0,67 kr.

EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 14,51 per aktie, en ökning med 25 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Vår finansiella styrka är fortsatt god och det arbete vi lade ner på att omstrukturera i finansportföljen under 2018 ger tydligt resultat i kvartalets siffror. Finansnettot för kvartalet uppgår till 77 mkr vilket är i nivå med föregående år. Detta trots att den räntebärande skulden är drygt 1 miljard kr högre vid utgången av kvartal 1 2019 jämfört



med samma tidpunkt föregående år. Vi har i februari löst en obligation om 200 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,13 procent jämfört med 3,57 procent vid utgången av första kvartalet 2018. Vi har en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för kommande projekt och framtida förvärv och fortsätter att bygga volym i de starka storstadsregionerna.

Stockholm den 3 maj 2019
Eva Landén, VD

1 441 716

UTHYRBAR
AREA, KVM

13 778

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

188

ANTAL
FASTIGHETER

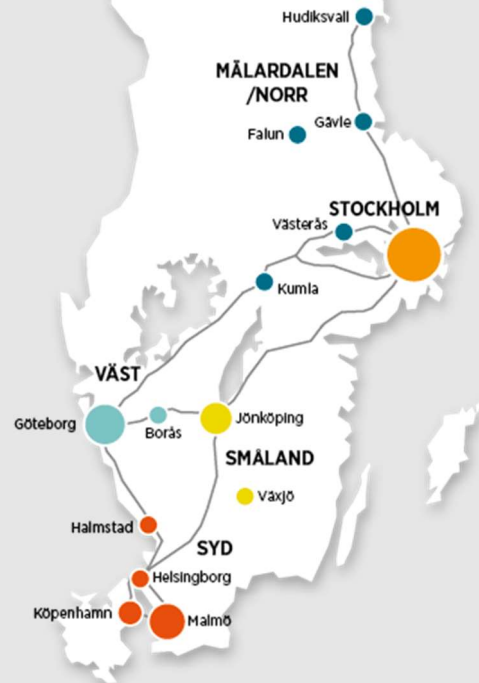
6,1

BÖRSVÄRDE, MDKR

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 marknadskännet och närhet till hyresgästerna.

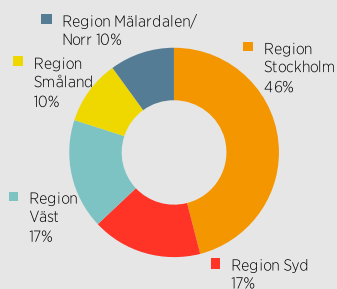


FASTIGHETSBESTÅNDET

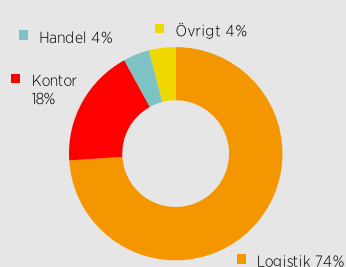
ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

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

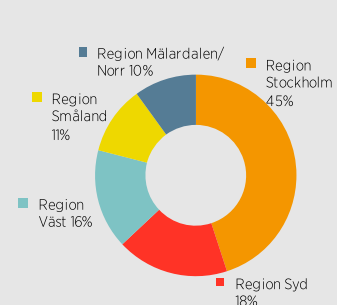
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



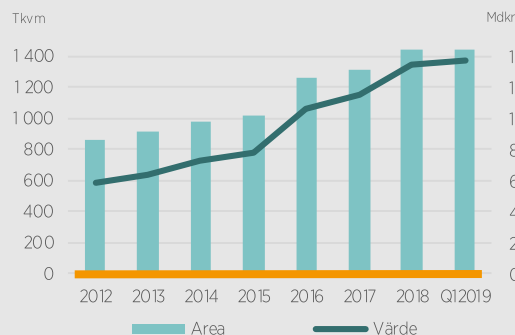
FASTIGHETSTYP AREA



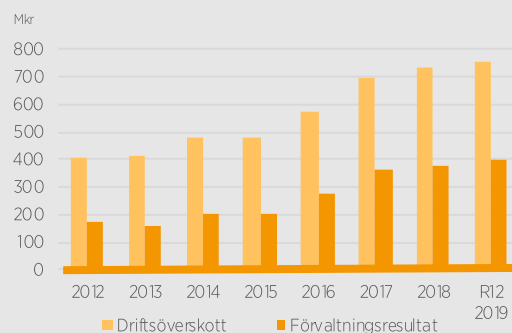
HYRESVÄRDE, ANDEL



UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

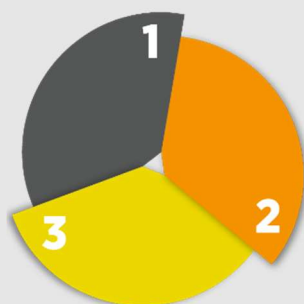


MED NÄRHET OCH LÅNGSIKTIGHET I FOKUS

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

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process där långsiktiga värden skapas genom strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastighetsbeståndet.

Vi skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



1. TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

2. FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

3. FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

Med övergripande målsättning att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter och i Corems utvalda regioner har följande fem målområden valts ut. Se även www.corem.se och Corems Årsredovisning 2018 för mer information.



FÖRÄDLING, TILLVÄXT OCH UTVECKLING

Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling. Corem analyserar marknaden aktivt och söker intressanta förvärvs-, förädlings- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbudandet, nå ökad flexibilitet, ökade synergier inom regionerna samt god riskspridning.



MEDARBETARE

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



KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval inom lager-, logistik- och handelslokaler. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Förvaltning i egen regi, med lokala förvaltningskontor nära kunden, är en viktig del i Corems strategi.



FINANSIELLT

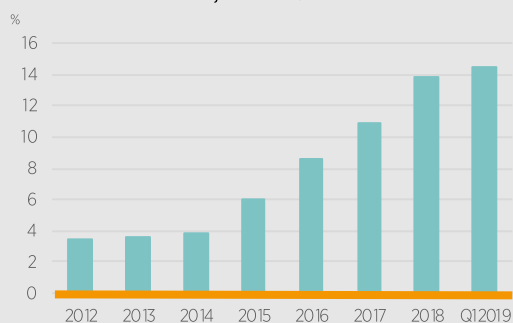
Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare. Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad. För att vidareutveckla bolaget till den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad.



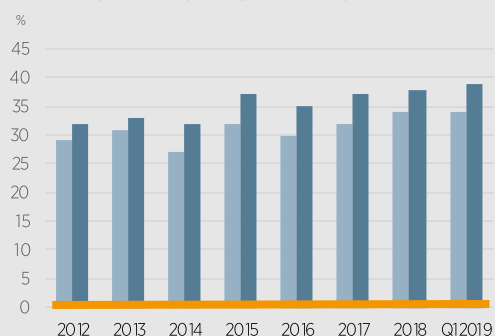
HÅLLBARHET

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom fyra huvudområden: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn och Resursbesparing samt Ansvarsfulla affärer.

EPRA NAV, KR PER STAMAKTIE



SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

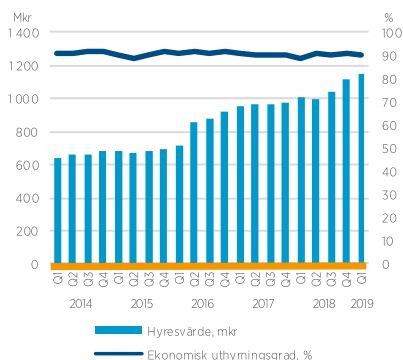
KONCERNEN

Mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter	270	233	965	1 002
Fastighetskostnader	-78	-62	-232	-248
Driftsöverskott	192	171	733	754
Central administration	-11	-10	-40	-41
Finansnetto	-77	-77	-313	-313
Tomträttsavgälder	-3	-	-	-3
Förvaltningsresultat	101	84	380	397
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	90	81	499	508
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	173	132	458	499
Värdeförändringar derivat	-37	6	12	-31
Resultat före skatt	327	303	1 349	1 373
Skatt Not 1	-65	-47	-166	-184
Periodens resultat	262	256	1 183	1 189
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	13	13	16	16
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	275	269	1 199	1 205
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,67	0,65	3,05	3,07
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 269 505	366 127 112	364 727 545	364 269 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

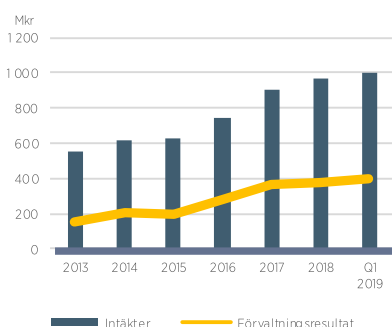
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

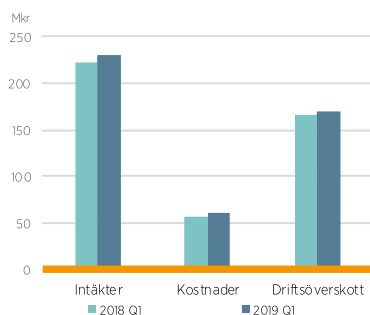
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT, RULLANDE 12 MÅN



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 85 procent av de totala intäkterna och 88 procent av det totala driftöverskottet.

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

Driftöverskottet ökade med 12 procent och uppgick till 192 mkr (171). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Överskottsgraden uppgick till 71 procent (74). Den lägre överskottsgraden beror främst på att kostnader som sedan vidarefaktureras till hyresgäst har ökat i omfattning.

Förvaltningsresultatet uppgick till 101 mkr (84), en ökning med 20 procent.

Resultat före skatt uppgick till 327 mkr (303). Resultatet påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter om 173 mkr (132), värdeförändringar derivat om -37 mkr (6) samt resultatandel från intresseföretag om 90 mkr (81).

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 16 procent till 270 mkr (233) för perioden. Förändringen hänförs till nettoförvärv genomförda 2018, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (1).

Den ekonomiska uthytningsgraden uppgick till 90 procent (89). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent, motsvarande 8 mkr.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 78 mkr (62). Av kostnadsökningen är 15 mkr hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent, motsvarande 4 mkr.

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

FINANSNETTO OCH TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Finansnettot var oförändrat och uppgick till -77 mkr (-77). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,13 procent (3,57). För ytterligare information se sid 15.

Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 3 mkr.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 90 mkr (81) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 173 mkr (132), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 173 mkr (132) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Nyuthyrningar, omförhandlingar, stigande marknadshyror samt sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 9.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -37 mkr (6).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -65 mkr (-47) samt aktuell skatt till 0 mkr (0). 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. För ytterligare information se sid 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till 13 mkr (13). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförligt till egna, samt andel av intresseföretaget Klövern, utländska fastighetsinvesteringar.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 778	11 951	13 479
Nyttjanderättstillgångar	208	-	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 249	1 788	2 165
Övriga anläggningstillgångar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	16 237	13 741	15 646
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	68	49	52
Likvida medel ¹	6	66	14
Summa omsättningstillgångar	74	115	66
SUMMA TILLGÅNGAR	16 311	13 856	15 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 577	4 590	5 302
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	7 272	6 325	7 574
Långfristiga leasingkulder	208	-	-
Uppskjuten skatteskuld	460	277	395
Derivat	444	487	407
Övriga långfristiga skulder	7	7	8
Summa långfristiga skulder	8 391	7 096	8 384
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 980	1 856	1 694
Övriga kortfristiga skulder	363	314	332
Summa kortfristiga skulder	2 343	2 170	2 026
Summa skulder	10 734	9 266	10 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 311	13 856	15 712

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2019 till 361 mkr (404).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-mar	2018 apr-dec	2018 jan-mar
Ingående eget kapital	5 302	4 590	4 340
Periodens totalresultat	275	930	269
Utdelning till stamaktieägare ¹	-	-146	-
Utdelning till preferensaktieägare ²	-	-72	-
Återköp av egna aktier	-	-	-19
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 577	5 302	4 590

¹ Beslutad 0,40 per aktie avseende 2017.

² Beslutad 20,00 kr per aktie avseende 2017, utbetalas med 18 mkr per kvartal.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2019 av 188 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 441 716 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 2019, med januari-december 2018 som jämförelsetal, såvida inte annat anges.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 13 778 mkr (13 479) per den 31 mars 2019.

Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick för året till 173 mkr (132).

Nyuthyrningar, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,4 procent (6,5).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 9,2 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 2018 för mer information.

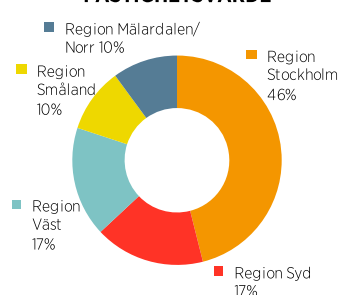
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under första kvartalet 2019 förvärvat två fastigheter i Jordbro i Stockholm till ett fastighetsvärde om 73 mkr och med en uthyrbar area om 6 200 kvm. De förvärvade fastigheterna är belägna i anslutning till det bestånd om tio fastigheter som förvärvades under hösten 2018.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2019			2018
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt per 1 januari	186	1 439 793	13 479	11 539
Förvärv	2	6 200	73	1181
Ny-, till- och ombyggnation	-	-4 277	49	354
Avyttringar	-	-	0	-65
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	173	458
Valutaomräkningar	-	-	4	12
Totalt	188	1 441 716	13 778	13 479

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 MARS 2019

Transaktion	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Jordbromalm 5:2 och 5:3	Stockholm	Haninge	Logistik	6 200	-
Totalt					6 200	-

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det möjliggör att bättre möta kundernas behov samt för att vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. För vidare information om fastighets- och projektutveckling, se Corems Årsredovisning 2018.

Corem har under första kvartalet 2019 investerat 49 mkr (92) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

PÅGÅENDE PROJEKT

Lastkajen 3, Västberga

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

Veddesta 2:79, Järfälla

Om- och tillbyggnadsprojekt om 16 900 kvm till en modern lagerbyggnad i tre plan. Projektet innefattar rivning av del av befintlig fastighet och sedan om- och tillbyggnad. Hyresgäst är MTAB som har tecknat ett 15 årigt avtal. Projektering pågår och rivning och byggnation påbörjas under det andra kvartalet 2019. Planerad inflyttning i slutet av 2020.

KOMMANDE PROJEKT

Skruben 3, Borås

Nybyggnation av Pro Stop Borås, där Hornbach och Bevego öppnade under 2018, och nu utvecklas vidare med etapp 3. Projektering av etappen, som färdigställd planeras innehålla 7 000 kvm butiker av varierande storlek, pågår. Första hyresgäst är Granngården som har tecknat ett 10 årigt

hyresavtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, med planerad inflyttning under första halvåret 2020. Pro Stop Borås kommer färdigutvecklad omfatta totalt 20 000 kvm varav drygt hälften idag är färdigställt.

Skruben 3, Borås

Ombyggnation av kontorsbyggnad på Skruven 3 till Sandlid Business Park samt hyresgäst Anpassning för Ericsson och ICA Bank.

Backa 96:2, Göteborg

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, där hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta och Din Bil samt Elektroskandia. Projektering pågår och byggnation påbörjas under andra kvartalet 2019. Fullt utbyggt planeras området omfatta cirka 22 500 kvm.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

Fastighet	Beskrivning	Färdig- ställande	Kvm	Upparbetat, Mkr investering, Mkr	Beräknad
Stockholm, Lastkajen 3	Hyrestgäst Anpassning Martin & Servera	Q4 2019	4 400	1	27
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q4 2020	16 900	4	219
Summa pågående projekt			21 300	5	246

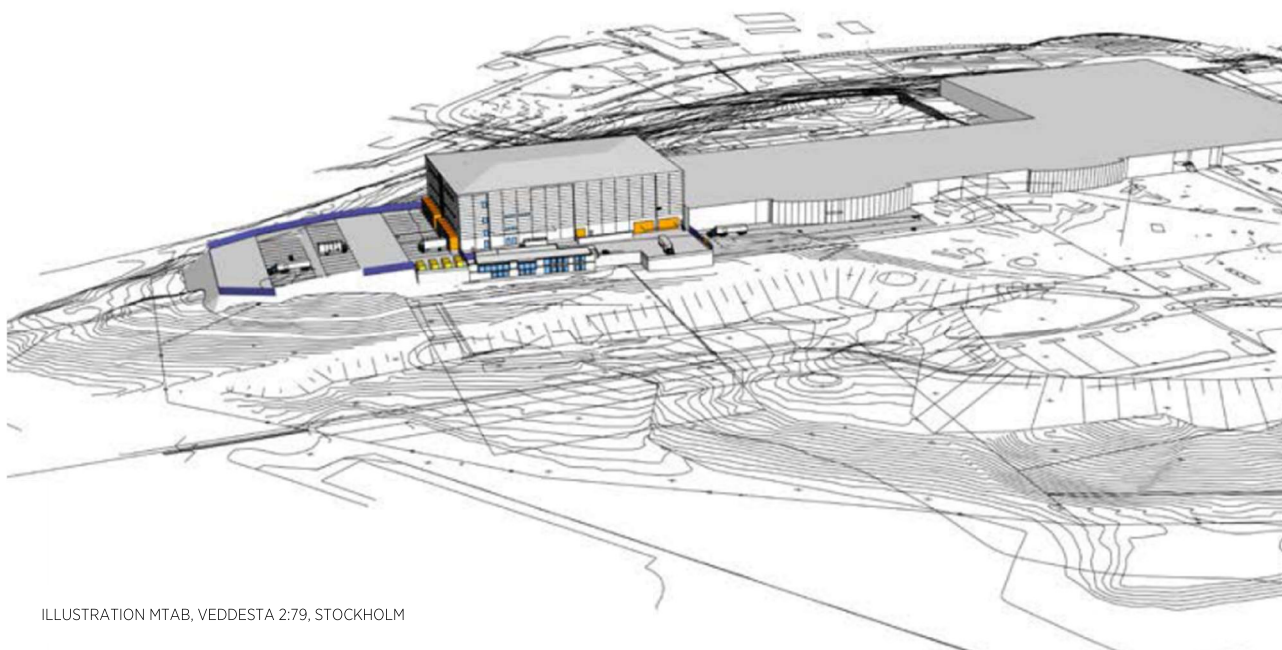
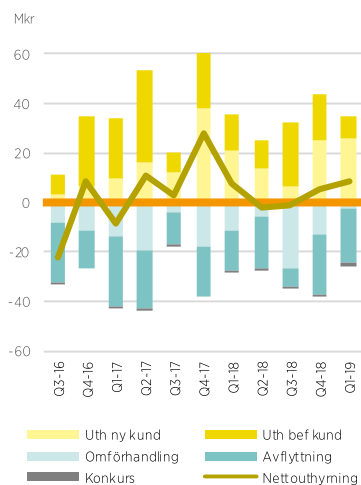


ILLUSTRATION MTAB, VEDDESTA 2:79, STOCKHOLM

NETTOUTHYRNING



Kontrakterad hyra per 31 mars 2019 uppgick till 1 035 mkr (903) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 148 mkr (1 013).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 751 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent (12) av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,8 år (4,3). Av kontrakterad hyra har 36 procent en löptid på 5 år eller längre. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2019 till 90 procent (89).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar under kvartal 1 2019 uppgick till 35 mkr, där 75 procent avsåg nyuthyrning.

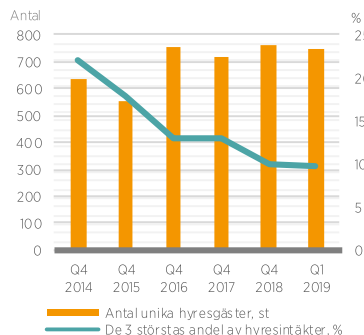
Ett antal större uthyrningar har skett under första kvartalet. Den största var uthyrning av 16 900 kvm till MTAB i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm på ett grönt hyresavtal, där om- och tillbyggnadsprojekt startas under det andra kvartalet 2019 och inflyttning planeras till slutet av 2020.

Uthyrning med ett grönt hyresavtal har gjorts till Dahl, på 4 500 kvm i Veddesta 2:31, Järfälla med inflytt i juni 2019.

I Halmstad har uthyrning gjorts av 4 000 kvm till Boxflow Logistics i fastigheten Flygaren 21 och hyresgästen har flyttat in under kvartalet. Flygaren 21, som omfattar totalt 24 000 kvm, är därmed fullt uthyrd.

Under april 2019 har omförhandling gjorts med Ericsson avseende lokalerna i Skruven 3, Borås, där hyresavtal om 5 år tecknats för cirka halva den tidigare ytan. I och med det omvandlas den tidigare single tenant byggnaden till att inrymma flera olika hyresgäster, Sandlid Business Park. Hyresavtal har här tecknats med ICA avseende 6 700 kvm kontor, med inflytt sommaren 2020.

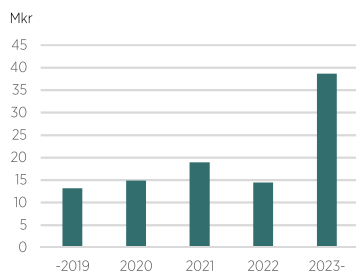
HYRESGÄSTER



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2019

Hyresgäst	Andel, %	Antal avtal	Region	Återstående
				avtalslängd år, snitt
Bilia	4,0	10	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst, Syd	7,5
Ericsson	2,9	2	Mälardalen/Norr, Väst	0,9
Silex Microsystems AB	2,7	1	Stockholm	12,8
PostNord	2,6	2	Stockholm, Småland	9,1
Svenska Retursystem	2,3	2	Mälardalen/Norr, Väst	11,4

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FLYGAREN 21, HALMSTAD

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Stockholm	121	96	-41	-30	80	66	66	69	100	16
Syd	51	46	-14	-12	36	34	72	74	8	15
Väst	45	38	-9	-8	35	30	79	79	6	50
Småland	29	27	-8	-7	21	20	73	73	2	177
Mälardalen/Norr	25	26	-5	-5	19	21	78	82	6	10
Totalt	270	233	-77	-62	192	171	71	74	122	268

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	84	72	6 278	5 148	514	424	89	86	75 986	73 356
Syd	37	32	2 402	2 082	210	183	91	95	40 937	17 681
Väst	25	23	2 315	2 102	183	165	95	91	12 318	25 428
Småland	28	28	1 429	1 317	126	121	90	91	31 100	20 494
Mälardalen/Norr	14	16	1 354	1 302	115	120	88	88	36 879	30 776
Totalt	188	171	13 778	11 951	1 148	1 013	90	89	197 220	167 735

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	475 242	416 624	314 695	267 645	122 588	108 746	16 922	14 893	21 037	25 340
Syd	321 134	282 023	266 159	229 080	38 034	34 201	8 000	8 000	8 941	10 742
Väst	228 556	215 974	175 812	171 320	36 260	33 301	13 072	7 954	3 412	3 399
Småland	205 799	206 798	164 551	163 386	26 554	26 413	4 906	5 201	9 788	11 798
Mälardalen/Norr	210 985	227 653	153 251	170 081	28 103	36 898	7 960	11 631	21 671	9 043
Totalt	1 441 716	1 349 072	1 074 468	1 001 512	251 539	239 559	50 860	47 679	64 849	60 322
Andel, %			74	74	18	18	4	4	4	4

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Det stora investerarintresset för svenska fastigheter som gav en stark avslutning på fjolåret höll i sig under första kvartalet 2019.

Totalt omsattes fastigheter för drygt 30 mdkr, vilket jämfört med motsvarande period i fjol var ca 40 procent högre. Historiskt är det en stor volym, där endast Q1 2017 varit starkare de senaste fyra åren. Bryter man ner och granskar innehållet i genomförda affärer är antalet transaktioner färre än fjolåret, trots en större volym. Sett till lokalslag är det återigen kontorsfastigheter som har ådragit sig det största intresset.

Cirka 40 procent av transaktionsvolymen utgjordes av kontor och tillsammans med

bostäder var motsvarande siffra ca 60 procent. Trenden från fjolåret, att handel inte är investerarnas första val, höll i sig även i inledningen av 2019. Handelsfastigheters andel var nu rekordlåga 7 procent. Istället verkar intresset inom det av Corem prioriterade lager/logistik-området fortsatt vara starkt och till och med öka.

Uppskattningsvis var volymen i sektorn cirka 20 procent. Geografiskt är intresset för framför allt Stockholm fortsatt starkt.

Noterbart är dock att volymen i större städer, Stockholm, Göteborg och Malmö exkluderat, var ovanligt stor tack vare ett par enskilt stora affärer.

En stabil underliggande hyresmarknad, fortsatt gynnsamma finansieringsmöjligheter och ett efterfrågeöverskott bidrar tillsammans att intresset för att investera i svenska fastigheter lär hålla i sig. Även om andelen utländska investerare minskade något till knappt 30 procent i kvartalet, lär den svaga svenska kronan vara ytterligare en katalysator för intresse från utlandet att investera på den svenska fastighetsmarknaden i 2019.

INTRESSEBOLAG

KLÖVERN

Corem äger sedan november 2008 aktier i det på NASDAQ Large Cap noterade bolaget Klöver.

Klövern är ett fastighetsbolag som erbjuder sina kunder attraktiva kommersiella lokaler och utvecklar bostäder i tillväxt-regioner.

Klöverns fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2019 av 422 fastigheter med ett samlat marknadsvärde om 54 180 mkr.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 31 mars 2019 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Det motsvarar 14,9 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet redovisas i de finansiella rapporterna som Andelar i intresseföretag. Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Redovisat värde på balansdagen uppgick till 2 249 mkr (2 165). Corems andel av Klöverns resultat om 90 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, medan erhållen utdelning om 15 mkr har minskat bokfört värde.

Utdelningen från Klöver redovisas under erlagd ränta i kassaflödesrapporten. Därutöver har det bokförda värdet påverkats av valutaeffekter i Klöver. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare samt ränta hänförlig till hybridobligationslån. Marknadsvärde på Corems innehav, baserat på börskurs den 31 mars 2019, uppgick till 1 771 mkr (1 427).

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	896	772	3 250	3 374
Driftsöverskott, mkr	599	507	2 170	2 262
Förvaltningsresultat, mkr	362	319	1 344	1 387
Resultat före skatt, mkr	848	708	3 688	3 828
Periodens resultat, mkr	632	583	3 334	3 383
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	67	66	67	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89
Belåningsgrad, %	60	60	60	60
Justerad soliditet, %	38,2	36,4	37,4	38,2
Antal fastigheter, st	422	406	426	422
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 180	46 114	52 713	54 180

9 500 000
STAMAKTIER A

129 400 000
STAMAKTIER B

1 771
VERKLIGT VÄRDE, MKR

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	192	171	733	754
Central administration	-11	-10	-40	-41
Avskrivningar	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	15	14	59	60
Erlagd ränta mm	-74	-72	-300	-302
Tomträttsavgälder	-3	-	-	-3
Betald inkomstskatt	0	0	-1	-1
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	119	103	451	467
Förändring av kortfristiga fordringar	8	-6	-19	-5
Förändring av kortfristiga skulder	23	-6	16	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150	91	448	507
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-49	-92	-354	-311
Förvärv av fastigheter	-73	-176	-1 181	-1 078
Avyttring av fastigheter	1	-	59	60
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	4	40	37	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117	-228	-1 439	-1 328
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-18	-218	-218
Återköp egna aktier	-	-19	-19	-
Upptagna lån	373	1 351	4 381	3 403
Amorterade lån	-396	-1 145	-3 104	-2 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	169	971	761
Periodens kassaflöde	-8	32	-20	-60
Likvida medel vid periodens början	14	34	34	66
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	6	66	14	6

FINANSIERING

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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 279 mkr (9 294) den 31 mars 2019. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 8 213 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 27 mkr (26), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 252 mkr (9 268).

Av de räntebärande skulderna har 7 154 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 424 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 51 procent (52).

Corem har tre emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 650 mkr. Två av obligationslånen är utan räntegolv.

Obligationslån

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

Under första kvartalet 2019 har ett obligationslån om 200 mkr, som löpte med en

ränta på Stibor 3 M + 5 procent med räntegolv, förtidslöst på 100 procent och ersatts med billigare bankfinansiering.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,8 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 54 procent (58).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,3 år (2,1), oaktat räntetaket. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 3,13 procent (3,16) inklusive derivatinstrument. Vid samma tidpunkt föregående år uppgick den genomsnittliga räntan till 3,57 procent.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetaket. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar för 2 911 mkr (3 227) och räntetaket för 1 936 mkr (1 936). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 56 procent (60) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,3 år. Per den 31 mars 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -444 mkr (-407). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -37 mkr (12).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter, vilket motsvarar 55 mkr i räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetaket.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (2,9).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 577 mkr (5 302), vilket motsvarar 12,03 kr (11,65) per stamaktie, 332,05 kr (294,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 14,51 kr (13,85) per stamaktie. Per den 31 mars 2019 uppgick den justerade soliditeten till 39 procent (38) och soliditeten till 34 procent (34). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 8.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 119 mkr (103).

Utdelning från intressebolag uppgick till 15 mkr (14).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,37 kr per stamaktie (0,20) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -117 mkr (-228) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -41 mkr (169).

Disponibel likviditet per 31 mars 2019 var 361 mkr (404), varav 6 mkr (14) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 355 mkr (390). Nettoskuldsättningen uppgick till 9 268 mkr (8 147).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2019	6 605	3,16	71	1 387	15
2020	-	-	-	2 249	24
2021	-	-	-	3 391	37
2022	100	0,29	1	1 372	15
2023	534	2,91	6	278	3
>2023	2 040	3,25	22	602	6
Totalt	9 279	3,13	100	9 279	100

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar
Räntebärande skulder	9 279	8 213
Räntebärande tillgångar	-5	0
Likvida medel	-6	-66
Nettoskuld	9 268	8 147

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -10 mkr (-6) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 25 mkr (21). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 225 mkr för helår 2018.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 979 mkr (4 203). Likvida medel uppgick till 1 mkr (22). Eget kapital uppgick till 1 863 mkr (1 873).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	25	21	93
Kostnad sålda tjänster	-15	-11	-54
Bruttoresultat	10	10	39
Central administration	-11	-10	-40
Rörelseresultat	-1	0	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	17	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-23	-93
Resultat före skatt	-10	-6	282
Skatt	0	0	-2
Periodens resultat	-10	-6	280

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Nyttjanderättstillgångar	4	-	-
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	489	489	489
Fordringar på koncernföretag	3 123	2 898	3 325
Uppskjuten skattefordran	28	30	28
Övriga kortfristiga fordringar	5	3	6
Kassa och bank	1	0	22
SUMMA TILLGÅNGAR	3 983	3 753	4 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 863	1 804	1 873
Räntebärande skulder	2 070	1 906	2 266
Ej räntebärande skulder	50	43	64
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 983	3 753	4 203



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 2018, med undantag för IFRS 16 Leasing, se nedan. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA IFRS 16 LEASING

Standarden ersätter IAS 17 och Corem tillämpar IFRS 16 från och med den 1 januari 2019 och har valt att

tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. IFRS 16 innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal med kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningsprinciper för lease-givare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka Corems redovisning som hyresvärd. Vid införandet av IFRS 16 har Corem per den 1 januari 2019 redovisat nyttjanderättstillgångar samt leasingkulder i balansräkningen om 208 mkr, främst hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats då tomträttsavgälderna omklassificerats från Fastighetskostnader till

egen rad i resultaträkningen, Tomträttsavgälder, i anslutning till Finansnettot och ingår fortsatt i Förvaltningsresultatet.

I beräkningen av rätetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en Fastighetskostnad i likhet med tidigare redovisning. Även definitionen avseende Justerad soliditet har ändrats, se sid 23. I övrigt får redovisningen en mindre påverkan på vissa nyckeltal såsom soliditet.

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.

NOT 1 SKATT

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 300 mkr (1 384). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 268 mkr (285). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 460 mkr (395).

Regelförändringar på skatteområdet

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagändringen trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA.

Corem påverkas initialt av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag. Dock kan vissa mindre skattemässiga inläsningar uppstå i enskilda dotterbolag.

SKATT PER DEN 31 MARS 2019

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	0	0,1	-18	-3	-18	-3
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-36	-28	-36	-28
Värdeförändringar derivat	-	-	8	-1	8	-1
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-19	-15	-19	-15
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	0	0	0	0
Totalt	0	0	-65	-47	-65	-47

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerad i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsområden fokuseras på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade; Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se www.corem.se och Corems årsredovisning 2018 för mer information.

MEDARBETARE

Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Per den 31 mars 2019 hade Corem totalt 61 anställda, varav 20 kvinnor och 41 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 53 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 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 2018. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen.

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.

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

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av ny anläggning i Borås. Byggnation avslutades under 2018, med stängning av projektet under första kvartalet 2019. Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 0,2 (33,7).

Locellus förvaltning och Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under 2019 köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Uthyrning av 6 700 kvm kontor till ICA i Borås samt omförhandling med Ericsson i samma fastighet vilket resulterat i förlängning om 5 år på cirka halva ytan.

Stockholm den 3 maj 2019,
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2019

Börsvärde	6,1 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
Antal aktieägare	5 787
Stamaktie serie A , antal aktier	33 375 020
Stängningskurs	12,33 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B , antal aktier	342 363 860
Stängningskurs	13,18 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	332,05 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 2019, varav 33 375 020 stamaktier serie A, 342 363 860 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 har aktieägare gjort begäran om omvandling för 263 982 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B.

Corem har under perioden inte återköpt några stamaktier av serie A eller serie B. Per den 31 mars 2019 innehåller Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 8 555 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs av 8,63 kr per aktie.

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

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

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

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

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

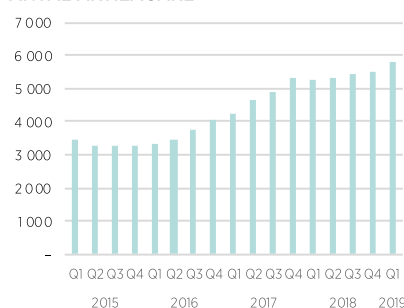
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2019

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%	44,82%
Gårdarike ²	5 783 156	49 381 663	47 355	14,55%	16,71%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	40 487 324	-	10,89%	7,61%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	-	4,55%	4,89%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 310 000	-	2,70%	2,93%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,34%
Livförsäkrings AB Skandia	723 892	6 710 803	-	1,96%	2,17%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,79%
CBNY - Norges bank	575 976	3 977 582	-	1,20%	1,52%
Fjärde AP-Fonden	606 532	3 667 469	-	1,13%	1,52%
UBS SWITZERLAND AG, NQI	434 307	4 359 570	-	1,26%	1,36%
Prior & Nilsson	217 424	4 316 659	-	1,20%	1,01%
Rasjö, Staffan	175 301	4 144 415	27 168	1,15%	0,92%
UBS SWITZERLAND AG, W8IMY	750	4 423 457	-	1,17%	0,69%
Hagberg, Johan	223 996	2 145 797	-	0,62%	0,68%
Övriga aktieägare	2 678 989	28 356 721	2 972 825	8,97%	9,05%
Totalt antal utestående aktier	30 461 195	333 808 310	3 600 000	96,98%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	8 555 550	-	3,02%	-
Totalt antal aktier	33 375 020	342 363 860	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.

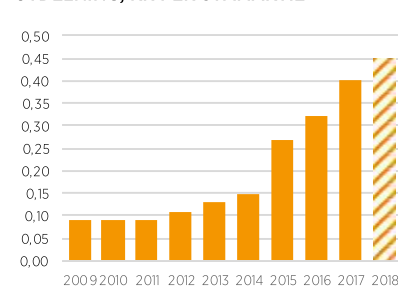
ANTAL AKTIEÄGARE



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



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



KURSENTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2019 Q1 jan-mar	2018 Q4 okt-dec	2018 Q3 jul-sep	2018 Q2 apr-jun	2018 Q1 jan-mar	2017 Q4 okt-dec
Resultatrelaterade						
Intäkter	270	261	233	238	233	223
Fastighetskostnader	-78	-71	-49	-50	-62	-57
Driftsöverskott	192	190	184	188	171	166
Förvaltningsresultat	101	100	95	101	84	79
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	90	250	82	86	81	79
Värdeförändringar fastigheter	173	168	97	61	132	200
Värdeförändringar derivat	-37	-30	45	-9	6	-1
Resultat efter skatt	262	439	269	219	256	299
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	13 778	13 479	12 532	12 301	11 951	11 539
Överskottsgrad, %	71	73	79	79	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91	89	90
Avkastning på eget kapital, %	19,3	34,5	22,7	19,1	23,0	28,5
Justerad soliditet, %	39	38	38	37	38	37
Belåningsgrad, %	54	58	55	58	56	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150	133	143	81	91	104
Aktierelaterade						
EPRA NAV per stamaktie, kr	14,51	13,85	12,34	11,56	11,64	10,83
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,67	1,16	0,69	0,55	0,65	0,77
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	12,33	10,00	11,35	9,30	8,60	10,10
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	13,18	10,70	11,70	9,32	8,90	9,26
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	332,05	294,00	324,00	327,90	309,05	304,00
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
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	0,37	0,32	0,34	0,18	0,20	0,23

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

NYCKELTAL

	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 778	11 951	13 479	11 539	10 667	7 776
Direktavkastningskrav värdering, %	6,4	6,5	6,5	6,6	6,7	7,1
Hyresvärde, mkr	1 148	1 013	1 112	972	917	696
Uthyrbar area, kvm	1 441 716	1 349 072	1 439 793	1 316 233	1 260 173	1 016 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	91	90	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	86	88	88	88	89	88
Överskottsgrad, %	71	74	76	78	77	77
Antal fastigheter, st	188	171	186	169	165	133
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	19,3	23,0	24,5	23,4	27,4	29,9
Justerad soliditet, %	39	38	38	37	35	37
Soliditet, %	34	33	34	32	30	32
Nettoskudsättning, mkr	9 268	8 147	9 275	7 956	7 540	5 620
Belåningsgrad, %	54	56	58	56	58	51
Belåningsgrad fastigheter, %	52	52	51	52	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	2,9	2,8	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	3,13	3,57	3,16	3,65	3,70	4,01
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	2,9	2,1	3,0	3,2	4,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,8	2,8	3,0	2,5	2,8	3,2
Aktierelaterade⁴						
Resultat per stamaktie, kr	0,67	0,65	3,05	2,33	2,14	1,82
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	14,51	11,64	13,85	10,83	8,53	6,09
Eget kapital per stamaktie, kr	12,03	9,55	11,65	8,86	7,05	5,10
Eget kapital per preferensaktie, kr	332,05	309,05	294,00	304,00	284,00	288,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,37	0,20	1,03	0,99	0,86	0,67
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,02	0,09	-0,06	0,07	-0,08	-0,02
Utdelning per stamaktie, kr ³	-	-	0,45	0,40	0,32	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr ³	-	-	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	12,33	8,60	10,00	10,10	6,73	5,18
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	13,18	8,90	10,70	9,26	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	332,05	309,05	294,00	304,00	284,00	288,00
Antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305	375 738 853	403 653 036
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	366 127 112	364 727 545	371 837 353	394 097 875	403 655 896
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 305 660

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ För 2018 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning

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

För definitioner av nyckeltal, se sida 23.



DEFINITIONER

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Disponibel likviditet

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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 justerat för nyttjanderättstillgångar. 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.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad¹

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.

¹ Exklusive tomträttsavgäld.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för stamaktie serie A och stamaktie serie B	3 maj 2019
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktie serie A och stamaktie serie B	7 maj 2019
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktie serie A och stamaktie serie B	10 maj 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	26 juni 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 juni 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 juli 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	26 september 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 oktober 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	23 december 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2020

KONTAKTPERSONER:

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

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

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 maj 2019 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