

KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019

corem property
group

DELÅRSPERIODEN JANUARI - JUNI 2019

- Intäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 540 mkr (471).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 400 mkr (359).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och uppgick till 218 mkr (185).
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 148 mkr (167).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 769 mkr (193) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -78 mkr (-3).
- Resultat efter skatt uppgick till 844 mkr (475), motsvarande 2,22 kr per stamaktie (1,20).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 14 552 mkr (13 479), efter förvärv av fem fastigheter till ett fastighetsvärde om 146 mkr samt investeringar om 150 mkr i ny-, till- och ombyggnationer.
- EPRA NAV ökade med 38 procent till 15,92 kr, jämfört med 11,56 kr per 30 juni 2018.

1 449 111

UTHYRBAR
AREA, KVM

14 552

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

191

ANTAL
FASTIGHETER

7,5

BÖRSVÄRDE, MDKR

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- För att koncentrera Corems fastighetsbestånd geografiskt har avtal om avyttring av en portfölj om 30 fastigheter tecknats under juni med Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm, årligt hyresvärde om 309 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Fastigheterna är belägna på 13 orter i Sverige, där 10 av orterna lämnas genom försäljningen. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt. Full resultateffekt från affären uppstår under kvartal 3 2019, då frånträde har skett per den 5 juli 2019. För kvartal 2 redovisas en realiserad värdeförändring.

	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter, mkr	540	471	270	238	965	1 034
Driftsöverskott, mkr	400	359	208	188	733	774
Förvaltningsresultat, mkr	218	185	117	101	380	413
Resultat efter skatt, mkr	844	475	582	219	1 183	1 552
Resultat per stamaktie, kr	2,22	1,20	1,55	0,55	3,05	4,06
EPRA NAV per stamaktie, kr	15,92	11,56	15,92	11,56	13,85	15,92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	74	76	77	79	76	75
Justerad soliditet, %	40	37	40	37	38	40
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,3	3,0	2,9	3,0
Belåningsgrad, %	51	58	51	58	58	51

För definitioner av nyckeltal, se sid 23.

STÄRKT FOKUS PÅ STORSTADSREGIONER OCH GODA FINANSIELLA MÖJLIGHETER FÖR FRAMTIDA INVESTERINGAR

Vi kan summera ett händelserikt andra kvartal för Corem. Vi har avtalat om en större strukturell transaktion, där vi avyttrar 30 procent av uthyrbar area till en av världens största fastighetsinvestorer, Blackstone. Vi renodlar beståndet och får ett tydligt fokus på våra utvalda orter och mycket goda finansiella möjligheter för framtida investeringar. I den löpande verksamheten ser vi tydligt lager- och logistiksegmentets attraktivitet genom lyckade uthyrningar, omförhandlingar till högre hyresnivåer och uppstart av större fastighetsutvecklingsprojekt.

Marknadsläget inom logistiksegmentet fortsätter starkt. Efterfrågan är stor på lokaler i lägen som har bra infrastrukturell tillgänglighet och som ger våra kunder möjlighet att snabbt nå ut och bli nådda. En framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där både kontor kombineras med lager och logistikytor. Städernas behov av resurssmarta logistiklösningar ser vi tydligast i storstadsregionerna, varför vi nu väljer att fokusera vår verksamhet framåt till några utvalda större städer i Sverige och Danmark.

Under andra kvartalet har vi tecknat avtal om försäljning av 30 fastigheter till ett bolag ägt av Blackstone och där frånträdet gjordes den 5 juli. Försäljningen har gjorts till ett pris på fastigheterna, efter avdrag för transaktionskostnader och uppskjuten skatt, som uppgår till nivåer på 15 procent över marknadsvärdet vid årsskiftet. Genom försäljningen renodlar vi vår fastighetsportfölj geografiskt och affären ger oss mycket starka finansiella möjligheter för framtida intressanta investeringar i våra prioriterade lägen. Efter genomförd affär ökar vår justerade soliditet till 52 procent från halvårets 40 procent samtidigt som belåningsgraden minskar till 34 procent jämfört med 51 procent per 30 juni 2019. Efter affären uppgår andelen av fastighetsportföljen som är belägen i storstadsregionerna till 56 procent i Region Stockholm, 22 procent i Region Väst och 13 procent i Region Syd. Hittills i år har vi gjort fastighetsförvärv i Jordbro och Arlandastad samt markförvärv i Göteborg där samtliga affärer kompletterar befintliga kluster.

Uthyrningsarbetet är fortsatt framgångsrikt, med flera större uthyrningar där vi både välkomna nya kunder och förlängt samarbetet med befintliga. Vi summerar halvåret med en positiv nettouthyrning om 16 mkr där 56 procent avser nyuthyrning.

Vi investerar mer än någonsin i Corems historia i fastighetsutvecklings- och nybyggnadsprojekt. Vid halvåret har vi pågående nybyggnationer och större hyresgästpassningar om ca 68 000 kvm till en investeringsvolym om drygt 750 mkr. Ett exempel på projekt är den om- och nybyggnation av fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla för MTAB. Vi utvecklar ett nytt koncept med en citylogistikbyggnad i tre plan, en spännande lösning som också gör att vi kan utnyttja marken i ett attraktivt stadsnära läge än bättre. Under kvartalet har omförhandling gjorts med en av våra större hyresgäster, Ericsson i Borås, som innebär att vi omvandlar den tidigare single tenant-fastigheten till en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park. Ericsson kommer sitta kvar på ett längre avtal men även ICA kommer att flytta in på cirka 6 700 kvm under sommaren 2020. Bland kvartalets större uthyrningar kan också nämnas uthyrning av 4 000 kvm kyllager i Malmö till Coop, utökning och förlängning med Makita i Sollentuna samt ytterligare uthyrningar i våra Pro Stop koncept i Göteborg och Borås.

Intäkterna under perioden ökar med 15 procent och förvaltningsresultatet ökar med 18 procent och uppgår per halvårsskiftet till 218 mkr. Halvårsperiodens resultat före skatt summeras till rekordhöga 1 057 mkr efter positiva värdeförändringar om 769 mkr och resultatandelar från Klövernnehavet om 148 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per stamaktie om 2,22 kr. EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 15,92 kr per aktie, motsvarande en ökning om 15 procent sedan årsskiftet och 38 procent under de senaste 12 månaderna.

Finansnettot för halvåret uppgår till 154 mkr vilket är i nivå med föregående år. Detta trots att den räntebärande skulden är en miljard kr högre vid utgången av kvartal 2 2019 jämfört med samma tidpunkt föregående år. Sammantaget ger de ökade intäkterna och minskade finanskostnaderna ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten med 17 procent jämfört med föregående år.

Vi går in i andra halvåret 2019 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och framtida förvärv samtidigt som vi vet att vår aktiva förvaltning har en förmåga att skapa framtida värden. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i de starka storstadsregionerna.

Stockholm den 12 juli 2019
Eva Landén, VD



Corems deltagare i Spring för Livet, 2019

COREM PROPERTY GROUP

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

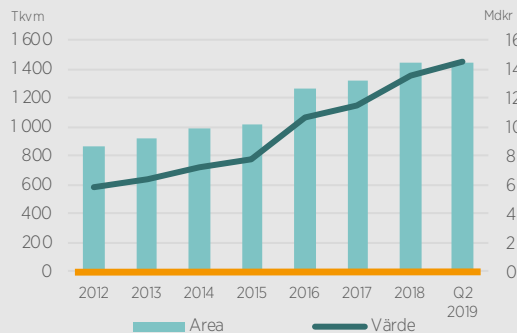
FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

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

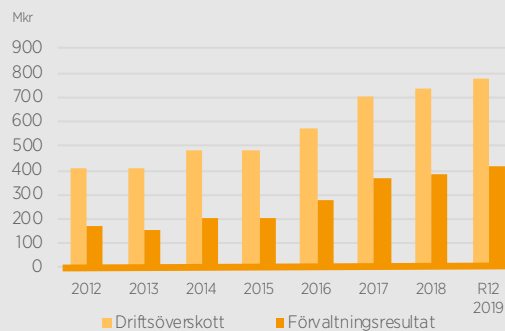


Kartan visar fastighetsbeståndets huvudsakliga geografiska läge per 2019-06-30.

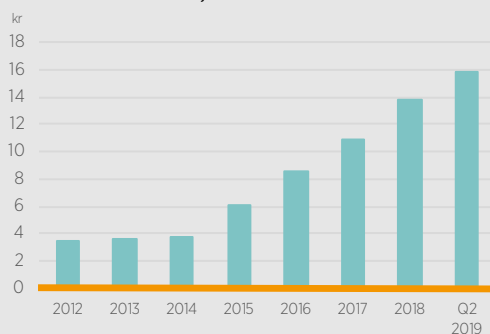
UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



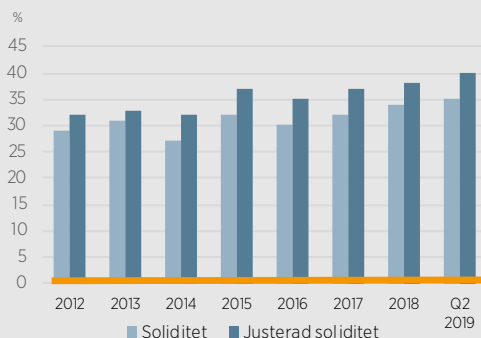
DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



EPRA NAV, KR PER STAMAKTIE



SOLIDITET OCH JUSTERAD SOLIDITET





TRANSISTORN 2, KUMLA

COREM RENODLAR FASTIGHETSPORTFÖLJEN GENOM FÖRSÄLJNING AV 30 FASTIGHETER

Corem har 4 juni 2019 tecknat avtal om att avyttra en portfölj om 30 fastigheter till Blackstone Group International Partners LLP. Försäljningen bidrar till ökat fokus på Corems prioriterade orter och ligger i linje med Corems kommunicerade strategi; långsiktiga investeringar, fortsatta förvärv och utveckling av fastigheter fokuserat till bolagets prioriterade orter.

Fastigheterna utgörs till merparten av lager/logistikanläggningar och är belägna på 13 orter i Sverige. Objekten har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm och ett årligt hyresvärde om 309 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid avtalets tecknande 88 procent.

Försäljningen görs för att koncentrera beståndet geografiskt och är ett led i Corems strategi att långsiktigt utöka och utveckla beståndet på bolagets prioriterade orter. Tio orter lämnas genom försäljningen; Tranås, Falun, Gävle, Västerås, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Uppsala, Katrineholm och Kumla.

Affären görs som bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt. Full resultateffekt från affären uppstår under kvartal 3 2019, då frånräde har skett per den 5 juli 2019. För kvartal 2 redovisas en orealiserad värdeförändring.

De fastigheter som ingår i affären och avyttrats per 5 juli är: Ackumulatort 2 & 8, Bullagärdet 10, Eneberga 3, Flahult 80:9, Flygaren 21, Fogden 6, Friledningen 11, Främby 1:33, Fräsaren 4, Fyllinge 20:403, Fyllinge 20:466, Fällan 3, Grevaryd 1:64, Hackspetten 21, Halmstad 7:109, Kompassen 7, Kompassen 11, Krysspricken 2, Lådan 1, Nyhagshuset 5, Näringen 4:3, Rosersberg 11:37, Rosersberg 11:56, Rosersberg 11:82, Rådmannen 3, Städet 3, Transistorn 2, Årsta 64:2 samt Östanbräck 1:45.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

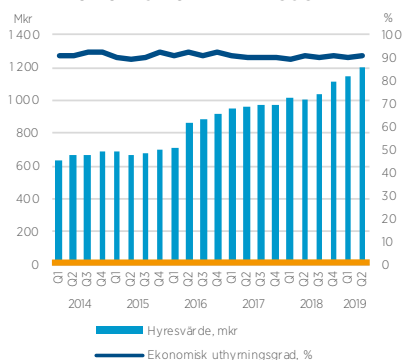
KONCERNEN

Mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter	540	471	270	238	965	1 034
Fastighetskostnader	-140	-112	-62	-50	-232	-260
Driftsöverskott	400	359	208	188	733	774
Central administration	-21	-20	-10	-10	-40	-41
Finansnetto	-154	-154	-77	-77	-313	-313
Tomträttsavgälder	-7	-	-4	-	-	-7
Förvaltningsresultat	218	185	117	101	380	413
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	167	58	86	499	480
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	-	0	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	769	193	596	61	458	1 034
Värdeförändringar derivat	-78	-3	-41	-9	12	-63
Resultat före skatt	1 057	542	730	239	1 349	1 864
Skatt Not 1	-213	-67	-148	-20	-166	-312
Periodens resultat	844	475	582	219	1 183	1 552
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.	17	21	4	8	16	12
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	861	496	586	227	1 199	1 564
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	2,22	1,20	1,55	0,55	3,05	4,06
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	364 269 505	365 193 177	364 269 505	364 269 505	364 727 545	364 269 505
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

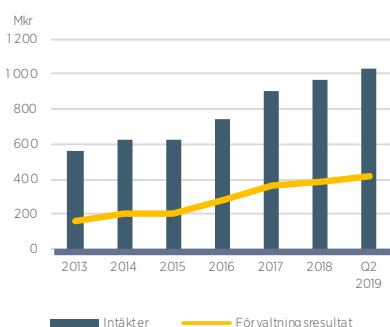
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

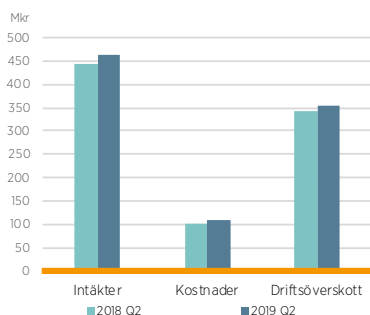
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGS- RESULTAT, RULLANDE 12 MÅN



JÄMFÖRBART BESTÅND



Det jämförbara beståndet motsvarar 86 procent av de totala intäkterna och 89 procent av det totala driftsöverskottet.

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

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 400 mkr (359). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76). Den lägre överskottsgraden beror främst på att kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst har ökat i omfattning.

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 77 procent (77).

Förvaltningsresultatet uppgick till 218 mkr (185), en ökning med 18 procent.

Resultat före skatt uppgick till 1 057 mkr (542). Resultatet påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter om 769 mkr (193), värdeförändringar derivat om -78 mkr (-3) samt resultatandel från intresseföretag om 148 mkr (167).

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 15 procent till 540 mkr (471) för perioden. Ökningen hänförs till nettoförvärv genomförda 2018, färdigställda projekt under 2018, nyuthyrningar och omförhandlingar. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1,5 mkr (0,3).

Den ekonomiska uthytningsgraden uppgick till 91 procent (91). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent, motsvarande 19 mkr.

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 140 mkr (112). Kostnadsökningen är i huvudsak 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 7 mkr.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 21 mkr (20) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO OCH TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Finansnettot uppgick till -154 mkr (-154). Det oförändrade finansnettot, trots högre räntebärande skulder, beror på lägre genomsnittlig ränta. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,10 procent (3,48). För ytterligare information se sid 15.

Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 7 mkr.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 148 mkr (167) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klöver AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 769 mkr (193), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 769 mkr (193) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Av värdeförändringen under det andra kvartalet är cirka 70 procent hänförlig till fastigheterna som per 5 juli avyttras till Blackstone. I övrigt har omförhandlingar, nyuthyrningar och sänkta avkastningskrav 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 -78 mkr (-3).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -207 mkr (-66) samt aktuell skatt till -6 mkr (-1). 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 17 mkr (21). Posten avser främst omräkningsdifferenser hänförlig till egna, samt andel av intresseföretaget Klöverns, utländska fastighetsinvesteringar.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 552	12 301	13 479
Nyttjanderättstillgångar	208	-	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 295	1 866	2 165
Övriga anläggningstillgångar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	17 057	14 169	15 646
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	59	46	52
Likvida medel ¹	4	36	14
Summa omsättningstillgångar	63	82	66
SUMMA TILLGÅNGAR	17 120	14 251	15 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 927	4 599	5 302
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	6 234	5 790	7 574
Långfristiga leasingskulder	208	-	-
Uppskjuten skatteskuld	602	296	395
Derivat	485	496	407
Övriga långfristiga skulder	7	7	8
Summa långfristiga skulder	7 536	6 589	8 384
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 262	2 734	1 694
Övriga kortfristiga skulder	395	329	332
Summa kortfristiga skulder	3 657	3 063	2 026
Summa skulder	11 193	9 652	10 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 120	14 251	15 712

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2019 till 690 mkr (404).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-jun	2018 jul-dec	2018 jan-jun
Ingående eget kapital	5 302	4 599	4 340
Periodens totalresultat	861	703	496
Utdelning till stamaktieägare ¹	-164	-	-146
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-	-	-19
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 927	5 302	4 599

¹ Varav 0,45 kr per aktie 2019 samt 0,40 kr per aktie 2018.

² Därav utbetalades 18 mkr per kvartal med början i juli 2018, samt med början i juli 2019.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2019 av 191 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 449 111 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-juni 2019, med januari-december 2018 som jämförelsetal, såvida inte annat anges.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 14 552 mkr (13 479) per den 30 juni 2019.

Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick för perioden till 769 mkr (193). Av värdeförändringen under det andra kvartalet är cirka 70 procent hänförligt till fastigheterna som per 5 juli avyttras till

Blackstone. I övrigt har omförhandlingar, nyuthyrningar och sänkta avkastningskrav haft en värdehöjande effekt. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgår till 6,1 procent (6,5). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 20 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, Newsec samt Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2018 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

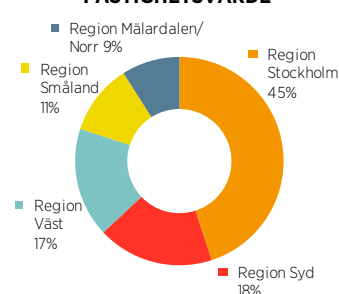
Corem har under halvårsperioden förvärvat fem fastigheter till ett fastighetsvärde om 146 mkr och uthyrbar area om 13 293 kvm.

Kvartal 2: I Göteborgsområdet förvärvades Törnrosen 5, en obebyggd fastighet med 4 000 kvm markareal. Fastigheten är grannfastighet till en av Corem ägd fastighet i Mölndal. Förvaltningsbeståndet i Jordbro i södra Stockholm har utökats genom förvärv av Jordbromalm 6:11, som har en uthyrbar area om 4 133 kvm främst bestående av lager. Fastigheten är fullt uthyrd. I Arlanda Stad, norr om Stockholm, har fastigheten Märsta 11:11 förvärvats. Märsta 11:11 är en lagerfastighet med cirka 3 000 kvm uthyrbar area, som vid tillträdet var vakant. **Kvartal 1:** förvärvades två vakanta fastigheter i Jordbro, 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	5	13 293	146	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	-	-3 975	150	354
Avyttringar	-	-	0	-65
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	769	458
Valutaomräkningar	-	-	8	12
Totalt	191	1 449 111	14 552	13 479

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 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	-
Q2	Törnrosen 5	Göteborg	Göteborg	Mark	-	-
Q2	Märsta 11:11	Stockholm	Sigtuna	Logistik	2 960	-
Q2	Jordbromalm 6:11	Stockholm	Haninge	Logistik	4 133	-
Totalt					13 293	-

COREM RENODLAR GENOM FÖRSÄLJNING AV 30 FASTIGHETER

Corem har under juni 2019 tecknat avtal om att avyttra en portfölj om 30 fastigheter till Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna utgörs till merparten av lager/logistikanläggningar och är belägna på 13 orter i Sverige. Objekten har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 309 mkr.

Affären görs som bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Frånträde har skett per den 5 juli 2019. Försäljningen görs för att koncentrera fastighetsportföljen geografiskt och är ett led i Corems strategi att långsiktigt utöka och utveckla beståndet på bolagets prioriterade orter. För mer information se sida 5.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det möjliggör att kunna 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 halvåret 2019 investerat 150 mkr (155) 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 miljöprofilerad modern lagerbyggnad i tre plan. Projektet innefattar rivning av del av befintlig fastighet och följande om- och tillbyggnad. Hyresgäst är MTAB som har tecknat ett 15 årigt avtal. Planerad inflyttning i Q4 2020.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Göteborg

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, där hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta, Din Bil, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth. Fullt utbyggt planeras området omfatta cirka 22 500 kvm.

Skruben 3, Borås, Pro Stop Borås

Nybyggnation av Pro Stop Borås, där Hornbach och Bevego öppnade under 2018,

och nu utvecklas vidare med etapp 3A.

Största hyresgäst i etappen 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. Avtal är även tecknat med Högbergs Rör om cirka 1 150 kvm. Pro Stop Borås kommer färdigutvecklad omfatta totalt 20 000 kvm varav drygt hälften idag är färdigställt.

Skruben 3, Borås

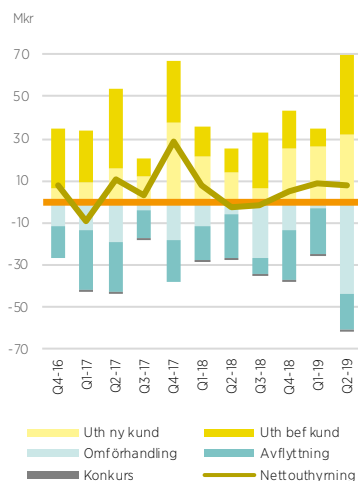
Hyresgäst Anpassning för ICA Bank om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. Projektet innebär att den tidigare single tenantfastigheten omvandlas till en multi tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

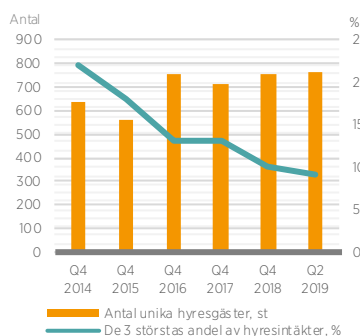
Fastighet	Beskrivning	Färdigställe	Kvm	Upparbetat, Mkr	Beräknad investering, Mkr
Stockholm, Lastkajen 3	Hyrestgästanpassning Martin & Servera	Q4 2019	4 400	8	27
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q4 2020	16 900	6	219
Väst, Backa 96:2 Prostop	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020	22 500	41	375
Väst, Skruven 3 Prostop	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	2	49
Väst, Skruven 3	Hyresgästanpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	0	89
Summa pågående projekt			67 550	57	759



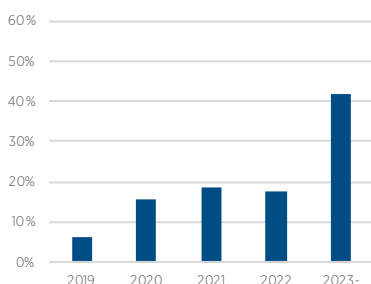
NETTOUTHYRNING



HYRESGÄSTER



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Kontrakterad hyra uppgick per 30 juni 2019 till 1 091 mkr på årsbasis (908) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 197 mkr (1 002).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 767 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 9 procent (11) av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,5 år (4,3). Av kontrakterad hyra har 40 procent en löptid på 5 år eller längre. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2019 till 91 procent (91).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 16 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar under halvårsperioden uppgick till 104 mkr, där 56 procent avsåg nyuthyrning.

Ett antal större uthyrningar har gjorts under perioden:

Halvårsperiodens största uthyrning var uthyrning av 16 900 kvm till transportföretaget MTAB i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm.

I Stockholm har även uthyrning till Dahl, på 4 500 kvm i Veddesta 2:31, Järfälla, genomförts. Hyresgästen har flyttat in i juni 2019 och avtalet är ett tioårigt grönt hyresavtal. I Halmstad har uthyrning gjorts av 4 000 kvm till Boxflow Logistics i fastigheten Flygaren 21. I Göteborg har uthyrning gjorts till Witre i Kryptongasen på 2 200 kvm.

I Malmö har uthyrning gjorts till Coop avseende 4 000 kvm kyllager i Måseskär 5.

Omförhandling och utökning med Makita i Ringpärmen 6, Bredden i Stockholm. Avtalet innebär en förlängning om tre år samt utökning av förhyrd yta från 4 000 kvm till 5 600 kvm.

Omförhandling med Ericsson har gjorts avseende lokalerna i Skruven 3, Borås, där hyresavtal omförhandlats och nu kommer uppgå till cirka halva den tidigare ytan. För delar av den vakans som uppstår har hyresavtal tecknats med ICA avseende 6 700 kvm kontor i Skruven 3, Borås, med inflytt sommaren 2020.

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2019

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



RINGPÄRMEN 6, STOCKHOLM

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-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Stockholm	242	187	-74	-54	168	133	69	71	220	39
Syd	101	95	-24	-22	77	73	76	77	16	246
Väst	89	76	-16	-14	73	62	82	82	47	64
Småland	58	54	-15	-13	43	41	74	76	4	179
Mälardalen/Norr	50	59	-11	-9	39	50	78	85	9	25
Totalt	540	471	-140	-112	400	359	74	76	296	553

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
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun
Stockholm	86	72	6 560	5 215	547	409	89	89	73 791	57 274
Syd	37	37	2 631	2 332	212	202	93	93	31 879	24 045
Väst	26	23	2 382	2 119	193	158	95	94	12 602	16 002
Småland	28	28	1 615	1 329	129	124	93	90	19 277	20 980
Mälardalen/Norr	14	16	1 364	1 306	116	109	88	89	37 669	28 350
Totalt	191	176	14 552	12 301	1 197	1 002	91	91	175 218	146 651

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun
Stockholm	482 335	416 522	321 038	267 755	123 338	108 560	16 922	14 883	21 037	25 324
Syd	321 134	321 597	266 159	263 795	38 034	38 903	8 000	8 000	8 941	10 899
Väst	228 556	209 843	175 812	165 355	36 260	33 279	13 072	7 954	3 412	3 255
Småland	206 101	205 773	164 853	163 560	26 554	26 499	4 906	5 185	9 788	10 529
Mälardalen/Norr	210 985	224 404	153 251	168 625	28 103	36 898	7 960	11 631	21 671	7 250
Totalt	1 449 111	1 378 139	1 081 113	1 029 090	252 289	244 139	50 860	47 653	64 849	57 257
Andel, %			75	75	17	18	4	3	4	4

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Investerarintresset från inledningen av året har hållit i sig även andra kvartalet och sammanlagt uppgår transaktionsvolymen första halvåret till cirka 85 mdkr. Jämfört med såväl både motsvarande kvartal och halvår föregående år, är volymen affärer högre. Efterfrågan i marknaden stöds av en god tillgång på kapital, en stark underliggande hyresmarknad och ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Den svaga svenska kronan är ytterligare en katalysator, som gynnar utländska investerare.

Det är även fortsatt kontorsfastigheter som tilldrar sig det största investerarintresset. Tillsammans med bostadsfastigheter står de för cirka 50 procent av transaktionsvolymen hittills i år. Intresset för det av Corem prioriterade segmentet lager och logistik, är högt och har sannolikt aldrig varit större. Försäljning av tre stora portföljer av logistikfastigheter har genomförts hittills i år, vilket har lyft andelen till rekordhöga 22 procent av transaktionsvolymen.

Det är en fördubbling jämfört med samma period i fjol. Störst affär hittills i år är Corems försäljning av en fastighetsportfölj med trettio fastigheter till Blackstone, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 4,2 mdkr.

Utländska investerare är fortsatt nettoköpare i marknaden och stod för knappt trettio procent av den samlade transaktionsvolymen under första halvåret 2019.

INTRESSEBOLAG

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 tillväxtregioner.

Klöverns fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2019 av 416 fastigheter med ett samlat marknadsvärde om 54 975 mkr.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 30 juni 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 uppgick på balansdagen till 2 295 mkr (2 165). Corems andel av Klöverns resultat om 148 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, medan erhållen utdelning om 31 mkr har minskat bokfört värde.

KLÖVERN

Utdelningen från Klöver redovisas under erhållen 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 30 juni 2019, uppgick till 2 027 mkr (1 427).

KLÖVERN I SAMMANDRAG

	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Intäkter, mkr	1 817	1 585	921	813	3 250	3 482
Driftöverskott, mkr	1 243	1 066	644	560	2 170	2 347
Förvaltningsresultat, mkr	754	680	391	361	1 344	1 418
Resultat före skatt, mkr	1 413	1 244	565	535	3 688	3 857
Periodens resultat, mkr	1 091	1 196	459	612	3 334	3 229
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	68	67	70	69	67	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	89	89	90
Belåningsgrad, %	61	60	61	60	60	61
Justerad soliditet, %	37,5	35,8	37,5	35,8	37,4	37,5
Antal fastigheter, st	416	404	416	404	426	416
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 975	46 625	54 975	46 625	52 713	54 975

9 500 000
STAMAKTIER A

129 400 000
STAMAKTIER B

2 027
VERKLIGT VÄRDE, MKR

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2018 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	400	360	208	189	733	773
Central administration	-21	-20	-10	-10	-40	-41
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	31	28	16	14	59	62
Erlagd ränta mm	-143	-145	-69	-73	-300	-298
Tomträttsavgälder	-7	-	-4	-	-	-7
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-1	-1
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	260	223	141	120	451	488
Förändring av kortfristiga fordringar	2	-13	-6	-7	-19	-4
Förändring av kortfristiga skulder	3	-38	-20	-32	16	57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265	172	115	81	448	541
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-150	-155	-101	-63	-354	-349
Förvärv av fastigheter	-146	-398	-73	-222	-1 181	-929
Avyttring av fastigheter	1	-	-	-	59	60
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	0	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	3	40	-1	0	37	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292	-513	-175	-285	-1 439	-1 218
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-200	-182	-182	-164	-218	-236
Återköp egna aktier	-	-19	-	-	-19	-
Lösen av räntederivat	-	-	-	-	-69	-69
Upptagna lån	963	1 962	590	611	4 381	3 382
Amorterade lån	-746	-1 418	-350	-273	-3 104	-2 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17	343	58	174	971	645
Periodens kassaflöde	-10	2	-2	-30	-20	-32
Likvida medel vid periodens början	14	34	6	66	34	36
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	4	36	4	36	14	4

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 521 mkr (9 294) den 30 juni 2019. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 8 560 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 25 mkr (26), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 496 mkr (9 268).

Av de räntebärande skulderna har 7 307 mkr fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 465 mkr har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 48 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.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,7 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 51 procent (58).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 2,1 år (2,1), oaktat räntetaket. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 3,10 procent (3,16) inklusive derivatinstrument. Vid samma tidpunkt föregående år uppgick den genomsnittliga räntan till 3,48 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 55 procent (60) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5 år. Per den 30 juni 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -485 mkr (-407). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -78 mkr (12).

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

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (2,9).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 927 mkr (5 302), vilket motsvarar 12,93 kr (11,65) per stamaktie, 338,00 kr (294,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 15,92 kr (13,85) per stamaktie. Per den 30 juni 2019 uppgick den justerade soliditeten till 40 procent (38) och soliditeten till 35 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 260 mkr (223), en ökning med 17 procent.

Utdelning från intressebolag uppgick till 31 mkr (28).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,63 kr per stamaktie (0,37) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -292 mkr (-513) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 17 mkr (343).

Disponibel likviditet per 30 juni 2019 var 690 mkr (404), varav 4 mkr (14) i likvida medel och resterande i outnyttjade krediter 686 mkr (390). Nettoskuldssättningen uppgick till 9 512 mkr jämfört med 8 524 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2019	6 848	3,11	72	1 260	13
2020	-	-	-	2 343	25
2021	-	-	-	3 263	34
2022	100	0,29	1	1 582	17
2023	534	2,86	6	276	3
>2023	2 039	3,25	21	797	8
Totalt	9 521	3,10	100	9 521	100

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

	2019 30 jun	2018 30 jun
Mkr		
Räntebärande skulder	9 521	8 560
Räntebärande tillgångar	-5	0
Likvida medel	-4	-36
Nettoskuld	9 512	8 524

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 30 mkr (-12) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 49 mkr (44). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade bland annat utdelning från dotterbolag om 225 mkr för helår 2018.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 874 mkr (4 203). Likvida medel uppgick till 15 mkr (22). Eget kapital uppgick till 1 667 mkr (1 873).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	49	44	93
Kostnad sålda tjänster	-29	-24	-54
Bruttoresultat	20	20	39
Central administration	-21	-20	-40
Rörelseresultat	-1	0	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	77	34	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46	-46	-93
Resultat före skatt	30	-12	282
Skatt	0	0	-2
Periodens resultat	30	-12	280

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	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	2 995	2 886	3 325
Uppskjuten skattefordran	28	30	28
Övriga kortfristiga fordringar	10	3	6
Kassa och bank	15	19	22
SUMMA TILLGÅNGAR	3 874	3 760	4 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 667	1 580	1 873
Räntebärande skulder	2 112	2 088	2 266
Ej räntebärande skulder	95	92	64
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 874	3 760	4 203

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. 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 har inte tillämpat 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 leasegivare 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 leasingskulder 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 leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden 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 räntetäckningsgrad 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 1 251 mkr (1 384). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 258 mkr (285). I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 602 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 inlåsningsuppgångar uppstå i enskilda dotterbolag.

SKATT PER DEN 30 JUNI 2019

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-6	-1	-27	-10	-33	-11
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-161	-47	-161	-47
Värdeförändringar derivat	-	-	16	1	16	1
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-35	-30	-35	-30
Totalt	-6	-1	-207	-66	-213	-67

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, Jordbro, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

Per den 30 juni 2019 hade Corem totalt 61 anställda, varav 20 kvinnor och 41 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 56 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 0,3 mkr (0,5) för perioden.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 1 och 2. Hyresgästerna flyttade in under sista kvartalet 2018 och projektet avslutades första kvartalet 2019. Under 2019 har avtal tecknats med

Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2019 till 9,5 (52,6).

Locellus förvaltning och Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

För att koncentrera Corems fastighetsbestånd geografiskt har avtal om avyttring av en portfölj om 30 fastigheter tecknats under juni med Blackstone Group International Partners LLP. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm, årligt hyresvärde om 309 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Fastigheterna är belägna på 13 orter i Sverige, där 10 av orterna lämnas genom försäljningen. Beräknat resultat från transaktionen uppgår till cirka 630 mkr, efter avdrag för uppskjuten skatt, transaktionskostnader samt återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt. Full resultat-effekt från affären uppstår under kvartal 3 2019, då frånträde har skett per den 5 juli 2019. För kvartal 2 redovisas en orealiserad värdeförändring.

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolags och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2019,
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

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

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2019

Börsvärde	7,5 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
Antal aktieägare	6 192
Stamaktie serie A , antal aktier	33 375 020
Stängningskurs	16,45 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B , antal aktier	342 363 860
Stängningskurs	16,65 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	338,00 kr
ISIN	SE0010714311

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

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 30 juni 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 egna aktier. Per den 30 juni 2019 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 8 555 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs av 8,63 kr per aktie.

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

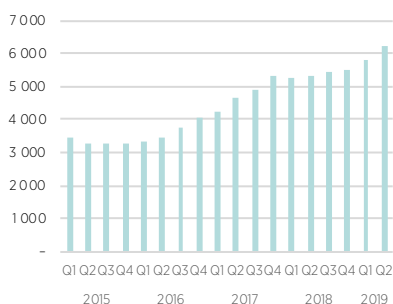
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2019

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%	44,82%
Gårdarike ²	5 783 156	49 381 663	47 355	14,55%	16,71%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	43 552 277	–	11,70%	8,09%
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%
UBS Switzerland AG, W8IMY	435 057	8 885 575	–	2,46%	2,06%
Livförsäkrings AB Skandia	723 892	4 321 681	–	1,33%	1,80%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,79%
Fjärde AP-Fonden	606 532	4 517 839	100 000	1,38%	1,66%
CBNY - Norges bank	613 164	2 889 738	–	0,92%	1,41%
Prior & Nilsson	205 772	4 393 766	–	1,21%	1,00%
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	5 463 648	–	1,44%	0,85%
Allba Holding AB	239 000	1 665 000	117 500	0,53%	0,65%
Alfred Berg	144 599	2 220 618	–	0,62%	0,57%
Övriga aktieägare	2 669 151	24 679 655	2 782 493	7,94%	8,43%
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%

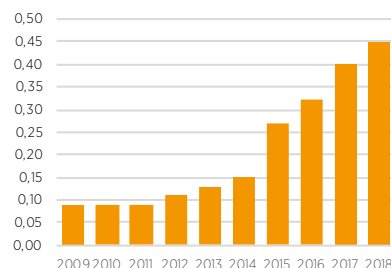
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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



UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



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



KURSVUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2019 Q2 apr-jun	2019 Q1 jan-mar	2018 Q4 okt-dec	2018 Q3 jul-sep	2018 Q2 apr-jun	2018 Q1 jan-mar
Resultatrelaterade						
Intäkter	270	270	261	233	238	233
Fastighetskostnader	-62	-78	-71	-49	-50	-62
Driftsöverskott	208	192	190	184	188	171
Förvaltningsresultat	117	101	100	95	101	84
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	58	90	250	82	86	81
Värdeförändringar fastigheter	596	173	168	97	61	132
Värdeförändringar derivat	-41	-37	-30	45	-9	6
Resultat efter skatt	582	262	439	269	219	256
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	14 552	13 778	13 479	12 532	12 301	11 951
Överskottsgrad, %	77	71	73	79	79	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	91	89
Avkastning på eget kapital, %	40,4	19,3	34,5	22,7	19,1	23,0
Justerad soliditet, %	40	39	38	38	37	38
Belåningsgrad, %	51	54	58	55	58	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115	150	133	143	81	91
Aktierelaterade						
EPRA NAV per stamaktie, kr	15,92	14,51	13,85	12,34	11,56	11,64
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,55	0,67	1,16	0,69	0,55	0,65
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	16,45	12,33	10,00	11,35	9,30	8,60
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	16,65	13,18	10,70	11,70	9,32	8,90
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	338,00	332,05	294,00	324,00	327,90	309,05
Antal utestående stamaktier, st	364 269 505	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
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,26	0,37	0,32	0,34	0,18	0,20

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 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2019 3 mån apr-jun	2018 3 mån apr-jun	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 552	12 301	14 552	12 301	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,5	6,1	6,5	6,5	6,6
Hyresvärde, mkr	1 197	1 002	1 197	1 002	1 112	972
Uthyrbar area, kvm	1 449 111	1 378 139	1 449 111	1 378 139	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	89	88	89	88	88
Överskottsgrad, %	74	76	77	79	76	78
Antal fastigheter, st	191	176	191	176	186	169
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	30,1	21,3	40,4	19,1	24,5	23,4
Justerad soliditet, %	40	37	40	37	38	37
Soliditet, %	35	32	35	32	34	32
Nettoskuldsättning, mkr	9 512	8 524	9 512	8 524	9 275	7 956
Belåningsgrad, %	51	58	51	58	58	56
Belåningsgrad fastigheter, %	50	52	50	52	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,3	3,0	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,10	3,48	3,10	3,48	3,16	3,65
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,6	2,1	2,6	2,1	3,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,7	2,6	2,7	2,6	3,0	2,5
Aktierelaterade*						
Resultat per stamaktie, kr	2,22	1,20	1,55	0,55	3,05	2,33
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	5,00	5,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	15,92	11,56	15,92	11,56	13,85	10,83
Eget kapital per stamaktie, kr	12,93	9,39	12,93	9,39	11,65	8,86
Eget kapital per preferensaktie, kr	338,00	327,90	338,00	327,90	294,00	304,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,63	0,37	0,26	0,18	1,03	0,99
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,03	0,01	-0,01	-0,08	-0,06	0,07
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	16,45	9,30	16,45	9,30	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	16,65	9,32	16,65	9,32	10,70	9,26
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	338,00	327,90	338,00	327,90	294,00	304,00
Antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	364 269 505	365 193 177	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	3 600 000

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

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

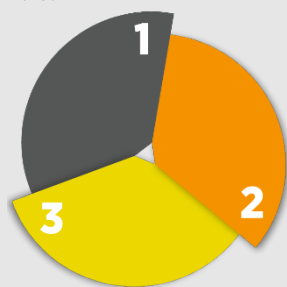
För definitioner av nyckeltal, se sida 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR - MED NÄRHET OCH LÅNGSIKTIGHET I FOKUS

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

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation. Det hjälper oss nå bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. 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-, nybyggnations- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbjudandet, 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

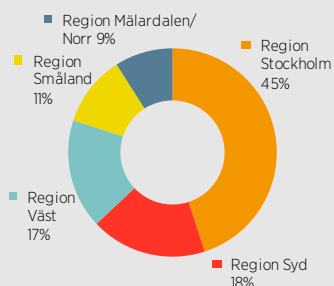
Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare. Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad. För att vidareutveckla bolaget till den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad.



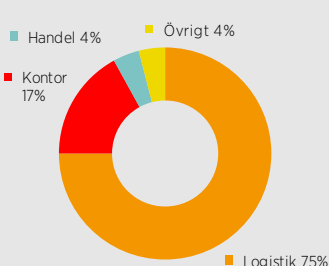
HÅLLBARHET

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.

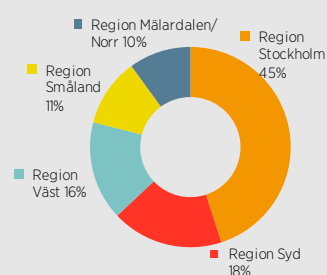
FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL



FASTIGHETSTYP, AREA



HYRESVÄRDE, ANDEL



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 utnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa kortfristig betalningsförmåga.

Driftsoverskott

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

Driftsoverskott, 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 utestående 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 utestående 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

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

¹ Exklusive tomträttsavgäld.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

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.landén@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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 juli 2019 kl. 14:30.

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