

Värdepappersnot

UPPTAGANDE AV NYA AKTIER TILL HANDEL
Juli 2008



Innehåll

Innehåll	2
Risikfaktorer	3
Bakgrund	6
Finansiering	7
Information om värdepapper som avses upptas till handel	8
Skattefrågor	9
Tilläggsinformation/Väsentliga händelser	11
Fastighetsförteckning	12
Värderingsintyg förvärvade fastigheter	14
Övrig information	30

Definitioner

Corem eller Bolaget

Corem Property Group AB (publ), med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.

M2 Industrilokaler

Corem AB.

Biolight International

Biolight International AB (publ), före förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.

Biolight

Biolight AB efter omstrukturering innebärande övertagande av den tidigare verksamheten i Biolight International AB (publ).

Prospektet

Följande handlingar utgör tillsammans Prospektet: Registreringsdokument upprättat i november 2007, Sammanfattning upprättad i juli 2008 och Värdepappersnot (inklusive redogörelse för väsentliga händelser sedan november 2007) upprättad i juli 2008.

DENNA VÄRDEPAPERSNOT HAR UPPRÄTTATS av Bolaget, som en del av Prospektet, med anledning av att Bolaget avser att uppta nya aktier till handel vid Nordic Growth Market (NGM) Equity. Värdepappersnoten har tillsammans med övriga delar av Prospektet godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med 2 kap 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i värdepappersnoten eller Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.corem.se) hemsidor. Papperskopior av Prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget.

Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

De nya aktierna kommer inte att erbjudas i Amerikas Förenta Stater, Kanada eller till personer med hemvist där. Värdepappersnoten och övriga delar av Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärder som anges i föregående stycke eller där de skulle strida mot regler i sådant land. De nya aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, inte heller i enlighet med någon värdepapperslag i Kanada och får inte erbjudas, överlätas eller försäljas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

Värdepappersnoten och övriga delar av Prospektet innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av styrelsen i Bolaget och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i aktier i Bolaget är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera samtliga delar av Prospektet, speciellt avsnittet Riskfaktorer.

Siffrorna i denna värdepappersnot har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

Twist med anledning av innehållet i eller spridningen av denna värdepappersnot eller Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Riskfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Nedan anges, utan inbördes rangordning, några av de faktorer som kan få betydelse för Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan inte tas upp här. En samlad riskvärdering måste därför även omfatta övrig information i Prospektet, en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag.

RISKER FÖRKNIPPADE MED EMITTENTEN

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av utbud och efterfrågan på marknaden.

Corems intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunktur-utvecklingen, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Om exempelvis antalet bosatta på en ort minskar, sjunker även efterfrågan på bostäder och lokaler. Det kan på sikt medföra ökad vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt efter att respektive hyreskontrakt löpt ut.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Corems tio största hyresgäster svarade per den 1 juli 2008 för cirka 51 procent av Corems kontrakterade hyresintäkter. Det finns inga garantier för att Corems större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Mot bakgrund av att ett antal av de ägda fastigheterna till ytan är stora och att deras användningsområden är specialiserade, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster är väsentligt. Det innebär också att en icke uthyrd lokal skulle kunna representera ett ringa eller negativt värde.

Corems hyreskontrakt med löptider som är tre år eller längre är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad

Corem kompenseras för genom sådan indexering, kan Corems resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Corem alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Corems resultat negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort är styrande även för hyrorna i de privatägda fastigheterna. Corem äger endast ett fåtal bostadsfastigheter, varför detta påverkar Corems resultat i ytterst begränsad omfattning.

Avtal om flytt av tidigare verksamhet från Biolight International till Biolight

Genom den överflyttning av tidigare verksamhet som skedde från Biolight International till Biolight iklädde sig Biolight samtliga Biolight Internationals förpliktelser, såväl historiska som framtida. Detta innebär att Biolight skall hålla Corem skadeslös för samtliga kostnader som kan uppkomma på grund av den tidigare verksamhet som Biolight International bedrivit. För det fall att Biolight inte skulle ha förmåga att leva upp till dessa förpliktelser innebär det en ekonomisk risk för Corem om något krav eller anspråk skulle riktas mot detta bolag med anledning därav.

Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Corems verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, finansiering, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Corems resultat positivt.

Värdeförändring fastigheter

Corems möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan påverka Bolagets resultat negativt. I och med att Bolaget redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning.

Drift- och underhållskostnader

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även för taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Nyckelpersoner

Corems framtida utveckling beror i hög grad på styrelsens, företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Corem har träffat avtal med VD Rutger Arnhult, CFO Eva

Landén, affärsutvecklare Håkan Engstam, projektchef Jerker Holmgren och förvaltningschef Roland Siggesson. Corem bedömer villkoren i avtalen som marknadsmässiga. Corem avser att anställa ytterligare nyckelpersoner på villkor som Corem bedömer vara marknadsmässiga. Det går dock inte att garantera att Corem kommer att kunna behålla befattningshavare och alltid kunna rekrytera ny kvalificerad personal.

Skatter, avgifter och bidrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Corems verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Corems resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Corem har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Corem för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Corems resultat negativt.

Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Corem. Corem kommer att genomföra PCB-utredningar på sina fastigheter i enlighet med gällande lagstiftning.

Kostnader för dessa utredningar kommer att belasta Corems resultat och det kan inte uteslutas att åtgärder behöver vidtas med anledning av utredningarna.

Finansiering

Corems verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Finansieringen via lån innebär att Corem utsätts för ett antal finansiella risker som exempelvis ränterisk och finansieringsrisk.

RÄNTERISK

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Corems räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling.

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk avser risken att refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån försvåras. Per den 4 juli 2008 uppgick de räntebärande skulderna till cirka 2 895 mkr. Corem har en kreditfacilitet om drygt 3 000 mkr med en genomsnittlig kreditbindningstid om cirka 4,2 år och med en genomsnittlig räntebindningstid om cirka 4,8 år.

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att Corems finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Corem. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Beträffande Corems kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst godkänns. Vidare prövas kreditvärdigheten på utfärdare av eventuella reversfordringar som kan uppstå i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Corem arbetar löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

RISKER FÖRKNIPPADE MED VÄRDEPAPPEREN

Påverkan från huvudaktieägare

Rutger Arnhult med bolag äger aktier i Corem motsvarande cirka 46 procent och Fastighets AB Balder (publ) äger aktier motsvarande cirka 38 procent per den 30 juni 2008. Följaktligen kan nämnda ägare komma att påverka Corem avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, såsom exempelvis styrelseval. Nämnda aktieägare har också var och en för sig makten att förhindra att Corem förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Coremaktien

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Vidare kan en dålig likviditet i aktien medföra svårigheter att avyttra aktien vid för aktieägaren önskvärd tidpunkt. En analys av Corems historiska aktiekursutveckling är ej relevant med hänsyn dels till bolagets förändrade verksamhetsinriktning och dels till den begränsade tid aktien har handlats efter verksamhetsinriktningen. Investeringar i Coremaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man gör på lång sikt med kapital man kan undvara.

Bakgrund

Efter att Bolaget (med dåvarande firma Biolight International) den 30 september 2007 överlätit sin medicintekniska verksamhet till dotterbolaget Biolight och delat ut aktierna i Biolight till sina aktieägare, förvärvade Bolaget genom apportemission M2 Industrilokaler, med en portfölj innehållande industri-, lager- och logistikfastigheter samt ändrade firma till Corem Property Group AB (publ). Bolaget ägde därmed ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 3 034 mkr och det koncernmässiga egna kapitalet uppgick till cirka 1 085 mkr. Eventuella kvarvarande risker i Biolight Internationals rörelse till och med den 30 september 2007 har via avtal reglerats så att dessa hänskjuts till Biolight.

Corem har därefter förvärvat ytterligare 14 fastigheter till ett värde av 642 mkr. Bolagets aktier är för närvarande upptagna till handel på NGM Equity. Bolaget har härutöver inlett en process som syftar till att ansöka om upptagande av aktierna till handel vid OMX Nordiska Börs Stockholm. Det finns inga garantier för att en ansökan om upptagande till handel där kommer att beviljas. För det fall att upptagande till handel vid OMX Nordiska Börs Stockholm sker, avser Bolaget att avnotera aktierna från NGM Equity.

Bolaget har den 1 juli 2008 förvärvat fastighetsbolaget Elektronikhöjden Fastighets AB från Allba Fastighets AB mot vederlag i form av bland annat reverser. Som en del av avtalet skall Allba Fastighets AB genom deltagande i en kvittningsemission erhålla 1 630 435 nya aktier mot kvittning av ett reversbelopp om 78 000 010,40 kronor. Den av Elektronikhöjden Fastighets AB ägda fastigheten har ett värde om 319 mkr.

Efter genomförda transaktioner äger Bolaget per den 1 juli 2008 ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 4 156 mkr. Det koncernmässiga egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2008 till cirka 1 392 mkr.

Corem har den 10 juli 2008 förvärvat fyra fastigheter i Danmark med ett värde om cirka 278 mkr. Dessa fastigheter tillträds den 1 september 2008.

Denna värdepappersnot har upprättats av Bolaget som en del av Prospektet med anledning av att Bolaget avser att uppta 1 630 435 nya aktier till handel vid NGM Equity. Erbjudandet är riktat enbart till Allba Fastighets AB, och således ej till allmänheten. Bolagets styrelse, bestående av styrelseordföranden Fred Andersson samt styrelseledamöterna Börje Hag, Erik Selin, Jan Sundling, Henrik Treschow och Rutger Arnhult är ansvariga för innehållet i detta prospekt.

Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i värdepappersnoten och Prospektet är, såvitt styrelsen känner till, överensstämmande med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information inhämtats från tredje part har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna information felaktig eller missvisande.

Stockholm den 25 juli 2008

Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Finansiering

Finanspolicy

Corem har tagit fram en finanspolicy i syfte att begränsa de risker som finns förknippade med Bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Policyn framgår under Bolagets finansiella mål, *se sidan 31 i registreringsdokumentet*.

Eget kapital och skuldsättning

Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2008 enligt redovisad balansräkning till cirka 1 392 mkr, de räntebärande skulderna till cirka 2 344 mkr och de ej räntebärande skulderna till cirka 166 mkr.

Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar avseende det egna kapitalet sedan Bolaget offentliggjorde kvartalsrapporten avseende perioden januari till mars 2008.

Nettoskuldsättningen uppgick per den 31 mars 2008 till 2 129 mkr.

NETTOSKULDSÄTTNING (mkr)

	<u>2008-03-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Kassa	-	-
Likvida medel	201	200
Lätt realiserbara värdepapper	1	-
Likviditet	202	200
Kortfristiga fordringar	98	108
Kortfristiga bankkulder	2301	2124
Kortfristig del av långfristiga skulder	-	-
Andra kortfristiga skulder	85	95
Kortfristiga skulder	2386	2219
Netto kortfristig skuldsättning	2 086	1 911
Långfristiga banklån	-	-
Emitterade obligationer	-	-
Andra långfristiga lån	43	-
Långfristig skuldsättning	43	0
Nettoskuldsättning	2 129	1 911

SÄKERSTÄLLD SKULDSÄTTNING (mkr)

	<u>2008-03-31</u>
Summa kortfristiga skulder	2 386
- mot borgen	-
- mot säkerhet	2301
- blancokrediter	85
Summa långfristiga skulder	43
- mot borgen	-
- mot säkerhet	-
- blancokrediter	43
Eget kapital	1392
- Aktiekapital	195
- Reservfond	-
- Andra reserver	1197

Corem har sedan kvartalsboks slutet den 31 mars 2008 omförhandlat och förlängt sina bankkrediter. Bolaget har förhandlat om sin totala kreditram om drygt 3 000 mkr till kreditlöptider om två till sex år. Corem har per den 4 juli 2008 utnyttjat cirka 2 800 mkr av den totala bankkrediten. Som säkerhet för den räntebärande bankkrediten har bland annat lämnats aktier i fastighetsägande bolag, pantbrev i fastigheterna samt fordringar på fastighetsägande bolag. Corem har inte ställt säkerhet för några andra skulder än dessa bankkrediter.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till cirka 4,2 år per den 4 juli 2008 och de räntebärande skulderna har en genomsnittlig räntebindningstid om cirka 4,8 år.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Ränteförfall	Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	1 392	-	-
2009	45	3	3
2010	-	733	733
2011-	1450	2353	2151
Totalt	2 887	3 089	2 887

Rörelsekapital

Det är Corems uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månaders perioden.

Pantbrev

Summa uttagna pantsatta pantbrev i Corems fastighetsbestånd uppgår per den 1 juli 2008 till cirka 2 207 mkr.

Information om värdepapper som avses upptas till handel

Corems aktiekapital är bestämt i svenska kronor. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Varje aktie har en röst och alla aktier är av samma slag.

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. VPC AB, Box 7822, 103 97 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktier. Bolaget upprättar aktier enligt svensk rätt och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktiers ISIN-kod är SE0000310690.

Bolagets aktier är sedan den 24 juni 1997 noterade på NGM Equity. Då Bolagets verksamhet och organisation väsentligt förändrats till följd av de beslut som fattades vid den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007, har aktien flyttats till observationslistan. För mer information om besluten vid nämnda bolagsstämma varvid Biolights tidigare verksamhet avskiljdes och fastighetsverksamheten förvärvades, se sidan 65 i Registreringsdokumentet.

De nya aktierna beräknas upptas till handel omkring den 15 augusti 2008.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning skall utbetalas fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utbetalning av kontant utdelning sker genom VPC.

Efter en preskriptionstid på tio år återgår eventuellt ej utbetald utdelning till Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier i förhållande till det antal aktier de äger, såvida inte bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, beslutar om apportemission eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt eller detta följer av villkor som meddelats vid en tidigare emission av teckningsoptioner eller konvertibler.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Beslut om den förevarande kvittningsemissionen har fattats av Bolagets styrelse den 1 juli 2008 med stöd av bemyndigande från bolagsstämman vilket registrerades den 26 juni 2008.

Den förevarande kvittningsemissionen innebär att antalet aktier ökar från 25 975 871 till 27 606 306, vilket motsvarar en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om cirka 5,9 procent.

Skattefrågor

Nedan redovisas kortfattat vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för investerare i Corem, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som generell information.

Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Reglerna om så kallade uppskovsgrundande andelsbyten, vilka framförallt gäller för juridiska personer, behandlas inte heller. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktieinnehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Varje investerare rekommenderas att konsultera en skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer beskattas kapitalvinst och utdelning på marknadsnoterade aktier med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital. För utdelningar dras normalt en preliminär skatt om 30 procent av VPC eller av förvaltaren, om det gäller förvaltarregistrerade aktier.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsomkostnader och omkostnadsbeloppet för de sålda aktierna. Vid beräkning av omkostnadsbeloppet för en aktie skall det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag som den avyttrade användas. Som ett alternativ för marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet beräknas med stöd av schablonmetoden, vilket innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot kapitalvinster samma år på aktier (såväl onoterade som marknadsnoterade) och andra marknadsnoterade delägarätter, utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster på aktier

som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgilla med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Om aktierna avyttras genom ett andelsbyte gäller andra regler. I sådana fall kommer omkostnadsbeloppet på de avyttrade andelarna att flyttas över på de mottagna andelarna. En vinst eller förlust på de avyttrade andelarna kommer därför att påverka taxeringen för när försäljning sker av de mottagna andelarna. En eventuell kontantdel kommer dock att beskattas omedelbart. Ett andelsbyte innebär att aktieägaren har avyttrat sina aktier till ett företag där vederlaget är marknadsmässigt och huvudsakligen består av aktier i det köpande företaget.

FÖRMÖGENHETSSKATT

Corems aktier är inte inregistrerade utan endast marknadsnoterade vid NGM Equity och utgör därmed inte förmögenhetsskattepliktiga tillgångar.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag med säte i Sverige beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas på samma sätt som angivits ovan för fysiska personer. Avdrag för kapitalförlust på aktier får endast göras mot skattepliktig kapitalvinst på aktier och andra delägarätter. I vissa fall kan sådana kapitalförluster dras av mot kapitalvinster inom en bolagsgrupp om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent men den är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver

verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är skatterättsligt bosatta utomlands bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av svenska aktier. Det sker om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio kalenderår som föregått det år då avyttringen skedde varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad av avtal för undvikande av dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder.

Tilläggsinformation/Väsentliga händelser

Detta tillägg har upprättats som ett komplement till det befintliga registreringsdokumentet från november 2007 och utgör en del av prospektet daterat juli 2008. Tillägget skall läsas tillsammans med Corems Årsredovisning 2007 och Delårsrapport januari – mars 2008, vilka härigenom införlivas genom hänvisning.

Väsentliga händelser mellan

1 november 2007 och 30 juni 2008

Corem förvärvade i februari 2008 två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästerna Coop och Biltoma. Den sammanlagda köpeskillingen för fastigheterna uppgick till 250 mkr. Fastigheterna som förvärvades i bolagsform från KF Fastigheter tillträdde den 22 februari 2008.

Corem förvärvade genom två förvärv i april 2008 sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna är fullt uthyrda. Av ytorerna hyr Bilia AB (publ) drygt 34 000 kvm. Samtliga hyresavtal med Bilia löper under 14 år. Den genomsnittliga kontraktstiden på de förvärvade fastigheterna överstiger 13 år. Fastigheterna i respektive ort ligger på mycket goda handelslägen. De sammanlagda köpeskillingarna för fastigheterna uppgick till 392 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform. Två fastigheter i Huddinge tillträdde den 1 april 2008 och tio fastigheter som förvärvades från Bilia AB tillträdde den 7 maj 2008.

Väsentliga händelser sedan den 1 juli 2008

Corem förvärvade den 1 juli 2008 en lagerfastighet i Järfälla kommun om totalt 27 830 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till hyresgästen ELFA. Hyresavtalet löper till och med 30 juni 2018. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till netto 319 mkr. Fastigheten som förvärvades

i bolagsform från Allba Fastighets AB tillträdde den 1 juli 2008.

Corem förvärvade den 8 juli 2008 fyra fastigheter i Danmark om totalt cirka 22 300 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästen Bilia. Hyresavtalen för fastigheterna löper på mellan 15 - 18 år. Köpeskillingen för fastigheterna uppgick till 278 mkr. Fastigheterna som förvärvas i bolagsform från Bilia AB tillträdde den 1 september 2008.

Corems totala hyresvärde efter förvärven uppgår till 433 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår efter förvärven till 669 200 kvm.

Corem har ingått avtal om refinansiering uppgående till ett högsta belopp om drygt 3 000 mkr. Kreditbindningstiden är mellan två till fem år. Bolaget har även beviljats en checkräkningskredit om 100 mkr, vilken främst är avsedd att nyttjas för befintliga och kommande projekt.

Handlingar som införlivas genom hänvisning

Följande handlingar införlivas genom hänvisning i Prospektet:

> Corems reviderade årsredovisning 2007

> Corems delårsrapport januari till mars 2008, vilken inte har granskats av revisorerna

Handlingarna finns tillgängliga på Corems websida www.corem.se och på Bolagets kontor, se adressuppgifter på sista sidan i denna värdepappersnot.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Stockholmsregionen										
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320						2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173			158	1 346
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 21	Äganderätt		554	75				629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841			996
Väglängden 2	Huddinge	Gamla Nynäsvägen 545	Äganderätt	1 440	601					2 041
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240			4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354			11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942						942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317				972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486				1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908				3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993					322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370				3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610		624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685			37	7 025
Märsta 21:46	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957				2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720				4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194				194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130				1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953					953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390				855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261				2 891
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125					1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320				1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt		8 176	3 874				12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678				4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Äganderätt		358	3 102				3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	2 676	2 144	2 058				6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210			10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146					6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490				2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890			25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775				10 266
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611				7 905
Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074				2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093			359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926		100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266			830
Löttinge 9:12	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330				167	497
Viby 19:32	Upplands Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213					1 213
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916				3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012				1 308
Totalt Stockholmsregionen				45 333	80 823	75 705	9 207		6 562	217 630

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Göteborgsregionen										
Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256						1 256
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053				9 171
Skruben 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290						28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärlyckeagatan 24	Äganderätt	218	1 981	180			19	2 398
Backa 27:33	Göteborg	Backa Bergögata 12A	Äganderätt			416				416
Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Äganderätt	1 981					325	2 306
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165			2 462
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915						4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375			1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389			8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpssvägen 16	Äganderätt				1 000			1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpssvägen 18, 20	Äganderätt		3 054					3 054
Totalt Göteborgsregionen				39 042	15 781	7 825	1 929		344	64 921

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Öresundsregionen										
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017		8 017
Vipemöllan 38,	Lund	Vipeholmsvägen 13 mfl,	Äganderätt			5 856		5 998	648	12 502
Realisten 1 & 2		Knut Wicksells Väg 7, 9	Äganderätt						517	517
Bredskär 1	Malmö	Färögatan 6	Tomträtt		2 020					2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270				2 493
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640			5 071
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720				1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60			2 357
Nosgrimman	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545				1 887
Sadelknappen 3	Malmö	Beiselsgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870					1 512
Totalt Öresundsregionen				2 079	8 370	10 767	700	14 015	2 195	38 126

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Mälardalsregionen										
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgratan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892		191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			315	240	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423			803
Strömmen 1 & 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053		89	1 772
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728		116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135		195	2 824
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105					180	21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt	6 645						6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgratan 2, m fl	Äganderätt	35 521						35 521
Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938		486	8 334
Norbergsby 10:24, 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668					2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890		9 049
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525				10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524		1 000	11 930
Friedningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744		180	9 208
Totalt Mälardalsregionen				72 825	30 440	9 757	13 426	1 205	2 677	130 330

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Smålandsregionen										
Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000				5 378
Bullagårdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500				10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967		875	16 861
Stådet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715			624	7 989
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575					31 575
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425					25 425
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 172	690	7 230
Totalt Smålandsregionen				13 497	74 841	9 222	967	4 172	2 189	104 888

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						Totalt
				Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	
Region Norr										
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540					100	40 640
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, mfl	Äganderätt	50 411						50 411
Totalt Region Norr				90 951					100	91 051

TOTALT COREM	263 727	210 255	113 276	26 229	19 392	14 067	646 946
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	----------------

FÖRVÄRVAT TILL OCH MED DEN 16 JULI 2008				Uthyrbar area, kvm						
Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Industri	Lager/förråd	Kontor	Butik	Utbildning/vård	Övrigt	Totalt
5 Y Tömmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940			
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599			
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175			
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540			
Totalt förvärv				0	0	0	22 254	0	0	22 254
TOTALT COREM EFTER FÖRVÄRV				263 727	210 255	113 276	48 483	19 392	14 067	669 200

Värderingsintyg förvärvade fastigheter

Nedanstående värderingsintyg avseende de fastigheter som förvärvats efter det att registreringsdokumentet upprättades i november 2007 har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Corem. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen upprättats.

Intyg om fastighetsvärdering har upprättats av Ernst & Young Real Estate AB, Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm, och Bryggan Fastighetsekonomi, Gamla Brogatan 30, 111 20 Stockholm och CB Richard Ellis AB, Mäster Samuelsgatan 42, 111 57, Stockholm. Inget av dessa företag har något väsentligt intresse i Corem.

Ernst & Young Real Estate AB, Bryggan Fastighetsekonomi och CB Richard Ellis AB har alla samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet.

Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Växjö Lådan 1

4

BENGT BRUZELLI
LARS FRÖJD
TORBJÖRN JOHANSSON
BERNT LARSSON
GÖRAN LIF
LARS WESTIN



VÄRDEUTLÅTANDE

avseende fastigheten

Växjö Lådan 1

Det bedömda marknadsvärdet uppgår till

200 000 000 kr

Stockholm den 24 januari 2008

Lars Westin

STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
GAMLA BROGATAN 30, SE-111 20 STOCKHOLM
TELEFON 08-545 25 990 FAX 08-24 21 18
stockholm@bryggan.se www.bryggan.se

MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
TELEFON 040-17 09 49

GÖTEBORGSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI KB
TELEFON 031-15 35 00

ORG. NR 556484-4628



FÖRUTSÄTTNINGAR

Uppdraget

- Uppdragsgivare:* Corem Property Group genom Håkan Engstam.
- Uppdrag:* Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen ska göras utan besiktning. Beräkningen av investeringstilläggen har ej kontrollerats.
- Värderetidpunkt:* januari 2008

Underlag

- Handlingar:*
- Utdrag ur fastighetsdata- och fastighetstaxeringsregistren
 - Kopior på hyreskontrakt.
 - Fotografier
 - Sammanställning/beräkning av investeringstillägg
- Besiktning:* Besiktning har ej utförts.
- Detaljplan:* För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1979-02-06. Genomförandetiden har gått ut.



OBJEKTBESEKRIVNING

Allmänna uppgifter

Lagfaren ägare: Kooperativa Förbundet Ek För

Areal: 78 516 m²

Adress: Högsbyvägen 1

Beskrivning

Läge, omgivning: Fastigheten är belägen i verksamhetsområdet Räfte. Området är relativt centralt beläget i Västra delen av Växjö.

Tomt, byggnad: På fastigheten finns en lageranläggning med kontor. Lagerdelen är i huvudsak i ett plan. Kontor i flera plan. Byggnadsår 1979. Tillbyggnad av frysrum 1989/90. Anläggningen verkar vara väl underhållen.

Sammanfattande omdöme:

Läge i orten
Standard
Skick
Allmängiltighet

Mycket god/gott	God/gott	Normalt	Mindre god/gott	Dålig/ dåligt
	X	X		
		X		
	X	X		
		X		

Växjö Grevaryd 1:64



BENGT BRUZELLI
LARS FRÖJD
TORBJÖRN JOHANSSON
BERNT LARSSON
GÖRAN LIF
LARS WESTIN

Bryggan

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende fastigheten
Växjö Grevaryd 1:64

Det bedömda marknadsvärdet uppgår till
60 000 000 kr

Stockholm den 24 januari 2008
Lars Westin

STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
GAMLA BROGATAN 30, SE-III 20 STOCKHOLM
TELEFON 08-545 25 990 FAX 08-24 21 18
stockholm@bryggan.se www.bryggan.se

MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
TELEFON 040-17 09 49

GÖTEBORGSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI KB
TELEFON 031-15 35 00

ORG. NR 556484-4628



FÖRUTSÄTTNINGAR

Uppdraget

- Uppdragsgivare:* Corem Property Group genom Håkan Engstam.
- Uppdrag:* Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen ska göras utan besiktning.
- Värdetidpunkt:* januari 2008

Underlag

- Handlingar:*
- Utdrag ur fastighetsdata- och fastighetstaxeringsregistren
 - Kopior på hyreskontrakt och arrendeavtal.
 - Fotografier
 - Sammanställning av investeringstillägg
 - Kopia på översiktlig miljö- och byggnadsrteknisk statusbeskrivning.
 - Stadsplan samt beskrivning.
 - Prospekt
- Besiktning:* Besiktning har ej utförts.
- Detaljplan:* För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1978-11-07. Genomförandetiden har gått ut. På fastigheten torde finnas stora möjligheter till ytterligare byggnation.



OBJEKTBESKRIVNING

Allmänna uppgifter

Lagfaren ägare: Kooperativa Förbundet Ek För
Areal: 335 825 m²
Adress: Nyholmsvägen 1

Beskrivning

Läge, omgivning: Fastigheten är belägen i ett verksamhetsområde ca 2 km söder om Lammhults centrum. Fastigheten ligger mellan Växjövägen och järnvägen (stickspår finns). Kommunikationsläget bedöms vara gott.

Tomt, byggnad: Tomten är bebyggd med en logistikanläggning i ett plan. Byggnadsår 1979.

Sammanfattande omdöme:

Läge i orten
 Standard
 Skick
 Allmängiltighet

Mycket god/gott	God/gott	Normalt	Mindre god/gott	Dålig/ dåligt
		X		
		X		
		X		
		X		

Huddinge Förrådet 12

Marknadsvärde

Hela fastigheten är sedan många år uthyrd till en hyresgäst.
Den sammanvägda värdebedömningen baseras på
marknadsanalys samt resultatet av en kassaflödesanalys och
utförd avkastningsberäkning.

Marknadsvärde per december 2007

2 100 000 KRONOR
TVÄMILJONER ETTHUNDRATUSEN KRONOR

Bedömt värdeintervall 1600,0 tkr - 2600,0 tkr

Nyckeltal

Kr/kvm total uthyrbar area:	3 500
Värde/Bastaxeringsvärde:	2,1
Direktavkastning:	
-bedömt direktavkastningskrav	7,75%
-mot driftnetto baserat på uppgivna hyror	8,6%
-mot driftnetto baserat på bedömda hyror	7,5%

6 December 2007

CB Richard Ellis AB



Lennart Fällström

Auktoriserad värderare SFF

Förrådet 12, Huddinge 1 CB RICHARD ELLIS 13

Uppdraget

CB Richard Ellis (CBRE) har fått uppdraget av Mats Modén att bedöma marknadsvärdet av industrifastigheten Förrådet 12, i Huddinge.

Värderingen har utförts i december 2007 med värdetidpunkt december 2007.

Värderingen avser att spegla marknadsvärdet av fastigheten, dvs. det mest sannolika försäljningspriset vid en marknadsföring på den öppna fastighetsmarknaden. Utlåtandet skall ligga till grund för eventuellt förvärv och belåning.

Förutsättningar

Värdering sker efter besiktning, kopia av ritningar, muntlig redovisning av hyresavtal och aktuell hyra, egna hyresutredningar och ortsprismaterial.

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

Objektet har besiktigats av Lennart Fällström den 12 november 2007, varvid lokalerna studerades in och utvändigt. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Beskrivning av värderingsobjektet

Objektstyp

Industri

Fastighetsbeteckning

Förrådet 12

Address

Dalhemsvägen 26

Kommun

Huddinge

Äganderätt/Tomträtt

Äganderätt

Lagfaren ägare

AB Stockholms Plastindustri -

Tomt

1 500 kvm

Servitut mm

Det finns inga servitut eller gemensamhetsanläggningar registrerade i fastighetsregistret

Inteckningar

Det finns 3 inteckningar till ett sammanlagt belopp av 750 000 kr.

Förrådet 12, Huddinge I CB RICHARD ELLIS I 5

Marknadsvärde

Fastigheten är fullt uthyrd och har marknadsmässigahyr i förhållande till standard och övriga villkor.

Den sammanvägda värdebedömningen baseras på marknadsanalys samt resultatet av en kassaflödesanalys och utförd avkastningsberäkning.

Marknadsvärde per december 2007

5 600 000 KRONOR

FEMMILJONER SEXHUNDRATUSEN KRONOR

Bedömt värdeintervall 4 600 tkr - 6 600 tkr

Nyckeltal

Kr/kvm total uthyrbar area:	5 405
Värde/Taxeringsvärde:	2,7
Direktavkastning:	
-direktavkastning till grund för värdebedömningen	7,75%
-direktavkastning första året	17,4%
-mot driftnetto kalkylslut	7,5%
Kalkylränta:	
- driftnetto första året	9,5%
- restvärde	9,5%

2007-12-06

CB Richard Ellis AB

Lennart Fällström

Av SFF Auktoriserad värderare

Uppdraget

Av Mats Modén har CB Richard Ellis AB erhållit uppdraget att genomföra en marknadsvärdebedömning avseende fastigheten Förrådet 19, i Haninge.

Värdebedömningen är utförd december 2007 med värdetidpunkt 31 december 2007.

Värderingsförutsättningar

Uppdraget omfattar en marknadsvärdebedömning av industrifastigheten Förrådet 19 i centrala Huddinge. Bedömningen bygger på uppgifter lämnade av fastighetsägaren, besiktning och marknadsundersökningar.

Alla sakuppgifter har erhållits av fastighetsägaren, Stockholms Plastindustri. Endast muntliga uppgifter om hyreskontrakt med villkor, hyror och areor har erhållits. Fastigheten har besiktigats den 12 november tillsammans med fastighetsägaren och beställaren, Mats Modén.

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Vi har också fått en kopia av planritningar från 1973.

Värderingen bygger på lämnade uppgifter och handlingar. Då en del uppgifter endast är muntliga kan detta ha påverkat värderingen om förhållandena inte tolkats rätt. Vi reserverar oss därför för sådana missförstånd.

Beskrivning av värderingsobjektet

Objektstyp

Industri

Fastighetsbeteckning

Förrådet 19

Adress

Centralvägen 1

Kommun

Haninge

Lagfaren ägare

AB Stockholms Plastindustri

Tomt

2 979 kvm

Servitut mm

Fastigheten belastas ej av något servitut och ingår ej i någon gemensamhetsanläggning enligt Fastighets Data utdraget.

Inteckningar

Det finns 3 uttagna pantbrev till ett sammanlagt belopp av 1miljon kronor.

Plansituation

För fastigheten gäller en stadsplan antagen 1951 med tillägg 1980. Genomförande tiden har gått ut. Vi bedömer att någon ytterligare bygg rätt inte finns. Området är planlagt för lätt industri, men har idag blandad användning.

Nacka Sicklaön 356:1, Västerås Friledningen 11, Köping Montören 1 och 2, Avesta Bulten 2, Fagersta Strömmen 1 och 4, Hallstahammar Nickeln 2, Hedemora Norsen 12 och Tyresö Slänten 1

COREMS FÖRVARV AV 8 BILIAFASTIGHETER

Fastighetsvärdering

Uppdraget

Ernst & Young Real Estate har på uppdrag av COREM Property Group AB genom VD Rutger Arnhult genomfört en marknadsvärdebedömning av åtta bilanläggningar i Mellansverige, vilka förvärvats från BILLA. Värdetidpunkten är 2008-04-01. En fastighet är upplåten med tomträtt, övriga är äganderätter. De förvärvade objekten är förtecknade i bilaga 1.

Ändamålet är att beskriva den aktuella fastighetens/tomträttens värde och övriga värderingsparametrar. Uppdragets genomförande är anpassat till SFI:s instruktioner.

I uppdraget ingår inte att redovisa orts- och lägesbeskrivningar samt fastighetsbeskrivningar, ej heller fotografier, kartor eller fastighetsregisterutdrag.

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som köpare och säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

Underlag, besiktning

Samtliga fastigheter och tomträtten är fullt uthyrda. Underlag avseende uthyrbara areor och lokaltyper har erhållits från uppdragsgivaren i form av preliminära hyresavtal.

Fastigheterna och tomträtten har besiktigats inför detta värderingsuppdrag. Från COREM deltog Håkan Engstam och Johan Carlsöö (Nacka och Tyresö).

COREMS FÖRVARV AV 8 BILIAFASTIGHETER

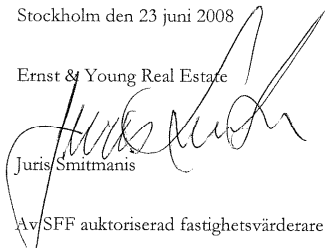
Det totala marknadsvärdet för bilanläggningarna bedöms utgöra ca 385 Mkr, motsvarande ca 9 700 kr/m² uthyrbar area.

Resultat

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av fastigheterna Sicklaön 356:1 i Nacka, Friledningen 11 i Västerås, Montören 1 och 2 i Köping, Bulten 2 i Avesta, Strömmen 1 och 4 i Fagersta, tomträtten Nickeln 2 i Hallstahammar, fastigheterna Norsen 12 i Hedemora och Slänten 1 i Tyresö vid värdetidspunkten 2008-04-01 till avrundat **trehundraåttiofemmiljoner kronor** (385 000 000 kronor) med ett osäkerhetsintervall om +/- 6 %.

Stockholm den 23 juni 2008

Ernst & Young Real Estate


Juris Smitmanis

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

ÖVERSIKTLIG VÄRDERING

På uppdrag av Corem Property Group AB genom Håkan Engstam har Ernst & Young Real Estate utfört en *översiktlig värdebedömning* av fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla kommun. Värdetidpunkt är 2008-07-01. Fastigheten, som innehas med äganderätt, har inte besiktigats inför denna värdebedömning.

Som underlag har vi av uppdragsgivaren erhållit dels hyreskontrakt med hyresgästen ELFA AB, dels ett Sales memorandum sammanställt av Catella Corporate Finance. Muntliga kompletterande uppgifter har lämnats av Håkan Engstam.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer i övrigt anvisningarna till SFI (Svenskt fastighetsindex).

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiodens tjugo år. Antaganden om framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

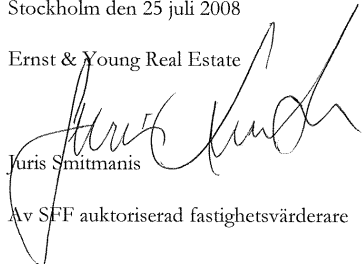
- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontrakt
- Marknadsmässiga villkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2008-2027) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Young Real Estates tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Med det ovan visade underlaget och vår marknadskännedom som grund bedömer Ernst & Young Real Estate att ett *översiktligt marknadsvärde* på fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla kommun utgör **trehundra nitton miljoner kronor** (319 000 000) vid ovan angiven värdetidpunkt.

Stockholm den 25 juli 2008

Ernst & Young Real Estate



Juris Smitmanis

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

Övrig information

Rådgivare

I samband med upptagandet av nya aktier till handel bistås Corem av MAQS Law Firm Advokatbyrå som juridisk rådgivare och Swedbank som emissionsinstitut.

Emissionen administreras av Swedbank, som i sin egenskap av kontoförande institut har erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet. Banken är enbart emissionsinstitut och har inte deltagit i arbetet med prospekt och/eller annat informationsmaterial. Banken har inte heller på annat sätt deltagit i transaktionen. Frågor i samband med transaktionen rörande bakgrund och motiv, Corems verksamhet och marknadens utveckling ställs till Bolaget.

Adresser

Corem Property Group AB (publ)
Bredgränd 4
111 30 Stockholm

MAQS Law Firm Advokatbyrå AB
Norrmalmstorg 1
103 86 Stockholm

Grant Thornton AB
Sturegatan 22
114 87 Stockholm

Swedbank AB
Brunkebergstorg 8
105 34 Stockholm

VPC AB
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm



Corem Property Group AB, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Telefon 08 503 853 33.