corem property group

Sammanfattning

Upptagande av nya aktier till handel
Februari 2010

MAQS LAW FIRM

Sammanfattning

utgivande av preferensaktier genom fondemission, 26 februari 2010

Finansinspektionen godkände den 3 juni 2009 ett tredelat dokument, som bestod av ett registreringsdokument, en sammanfattning och en värdepappersnot.

Denna sammanfattning skall läsas tillsammans med det registreringsdokument som godkändes den 3 juni 2009 och med den värdepappersnot som godkändes den 26 februari 2010.

Denna sammanfattning har upprättats av Bolaget, som en del av Prospektet, med anledning av att Bolaget avser att emittera preferensaktier genom fondemission. Sammanfattningen har tillsammans med övriga delar av Prospektet godkänts av och registrerats den 3 juni 2009 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 eller 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, överlåtas eller försäljas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

Sammanfattningen 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 sammanfattning har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt. Tvist med anledning av innehållet i eller spridningen av denna sammanfattning eller Prospektet ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Förutom Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2007 och 2008 samt en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för perioden 1 januari till 30 september 2009, har ingen information i prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer Mats Fridblom och Jörgen Sandell från Grant Thornton Sweden AB. Införlivade handlingar har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Corem och på hemsidan, www.corem.se.

Villkor i sammandrag

Emissionsvillkor:..... 1 preferensaktie per 10 stamaktier

Övrigt

ISIN-kod:.....SE0003208792
Kortnamn på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap:..... CORE PREF

Definitioner

Corem eller Bolaget	Corem Property Group AB (publ), med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Huvudägare	Rutger Arnhult med bolag samt Fastighets AB Balder.
Koncernen	Corem Property Group AB (publ) med dotterbolag.
Fondemissionen	Fondemission av preferensaktier enligt beslut från Corems extra bolagsstämma den 23 februari 2010.
Prospektet	Sammanfattning upprättad i februari 2010, registreringsdokument upprättat i juni 2009 och värdepappersnot (inklusive redogörelse för väsentliga händelser sedan juni 2009) upprättad i februari 2010 tillsammans med övriga dokument införlivade genom hänvisning.
Styrelsen	Styrelsen i Corem Property Group AB (publ).

Sammanfattning

Denna sammanfattning ska endast ses som en introduktion till och ett sammandrag av informationen i Prospektet. Aktieägarna bör uppmärksamma att personer får göras ansvariga för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av Prospektet. Aktieägare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av detsamma.

Fondemission av preferensaktier i Corem Property Group AB (publ)

Vid Corems extra bolagsstämma den 23 februari 2010 beslutade aktieägarna att genomföra en fondemission av preferensaktier till bolagets nuvarande aktieägare. I syfte att möjliggöra en fortsatt expansion av verksamheten har Corem utvärderat olika alternativ för att i framtiden kunna öka koncernens egna kapital och samtidigt begränsa utspädningen för befintliga aktieägare.

Genom att emittera preferensaktier kan Corem nå investerarkategorier som värdesätter en hög löpande utdelning. Detta möjliggör även en expansion av verksamheten med eget kapital utan att antalet stamaktier ökar. Det är styrelsens bedömning att Corems kapitalförsörjning underlättas av att, utöver att återinvestera, även kunna nyemittera preferensaktier i samband med förvärv.

Bolagets huvudägare, Rutger Arnhult med bolag, samt Fastighets AB Balder har uttalat att de ser långsiktigt på sina innehav i Corem.

Fondemission av preferensaktier till befintliga aktieägare:

- De aktieägare som den 3 mars 2010 är införda i aktieboken erhåller utan åtgärd en (1) preferensaktie för varje tio (10) stamaktier.
- Överskjutande fondaktierätter kommer att säljas genom Corems försorg varefter likviden redovisas till aktieägarna.
- Preferensaktierna ger rätt till en årlig utdelning om 20 kronor per aktie från och med första kvartalet 2010. Utdelning på Corems preferensaktier lämnas kvartalsvis med 5 kronor per aktie den sista vardagen i kvartalet.
- Preferensaktierna kommer att registreras på aktieägarnas VP-konto eller depåer omkring den 9 mars 2010.
- Preferensaktierna kommer, liksom stamaktierna, att handlas på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap.

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB (”Euroclear”) för att erhålla preferensaktier i fondemissionen infaller fem bankdagar efter den dag då Bolagsverket registrerat fondemissionen. Aktier i Bolaget handlas exklusive rätt till deltagande i fondemissionen från och med två dagar före avstämningsdagen på Euroclear. Sista dag för handel i Coremaktien med rätt till deltagande i fondemissionen är således tredje dagen före avstämningsdagen, dvs. den 2 mars 2010.

Corem kommer att ge aktieägarna en möjlighet att courtagefritt köpa eller sälja såväl stam som preferensaktier. Snarast möjligt efter att preferensaktierna har bokats in på respektive aktieägares värdepapperskonto/depå kommer anmälningssedlar och detaljinformation att skickas ut. Stamaktieägarna kommer att ges möjlighet att köpa eller sälja 1-199 aktier och preferensaktieägarna kommer att ges möjlighet att köpa eller sälja 1-39 aktier. Samtliga transaktioner sker över Stockholmsbörsen genom Swedbank. Priset som erhålls respektive betalas kommer att vara den genomsnittliga aktiekurs som beräknas på samtliga försäljningar respektive köp som görs genom detta erbjudande.

Bakgrund och motiv

Transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har till följd av den allmänt utbredda kreditåtstramningen kraftigt minskat sedan halvårsskiftet 2008. Samtidigt har det kraftiga räntefallet som inleddes i oktober 2008 en motverkande positiv effekt då de låga räntorna skapar mycket goda förutsättningar för hög avkastning i det fall uthyrningsgrad och hyresnivåer kan bibehållas. Detta gäller i synnerhet inom segmentet industri-, lager-, logistik- och handel som uppvisat en hög historisk stabilitet samtidigt som avkastningen varit högre än i fastighetssektorn i övrigt. Corem strävar därför vidare mot målet att bli det ledande fastighetsbolaget inom detta segment samt att ge Corems aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital. För att bredda ägandet i Bolaget och öka förutsättningarna för en likvid handel i Bolagets aktier, noterades Corem vid Nasdaq OMX Stockholm Small Cap den 24 juni 2009. Den 31 december 2009 var antalet

aktier 31 098 920 varav utestående aktier utgjorde 30 944 720. Stängningskursen var 45,60 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 411 mkr. För att kunna ta tillvara de affärsmöjligheter som ges till förvärv av nya fastigheter har Styrelsen beslutat att, i enlighet med det bemyndigande som erhölls vid Bolagets extra bolagsstämma den 23 februari 2010, genomföra en fondemission avseende preferensaktier.

Corem i korthet

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik-, och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Bolaget startade sin nuvarande verksamhet i november 2007 genom att det noterade medicintekniska bolaget Biolight International AB förvärvade aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission. Biolight International AB namnändrades sedermera till Corem Property Group AB.

Affärsidé

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i industri-, lager-, logistik- och handelsområden.

Finansiella mål och finanspolicy

Corems finansiella mål är att:

> Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
> Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 25 procent.
> Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
> Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
> Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
> Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
> Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Strategi

För att uppnå dessa mål ska Corem:

> Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.
> Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten lager, logistik, industri och handel.
> Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.
> Etablera nära samarbeten med hyresgästerna i syfte att kunna erbjuda individuellt anpassade lokallösningar för hyresgästernas ständigt föränderliga behov.
> Kontinuerligt söka efter för Corem intressanta förvärv och utvecklingsprojekt.

Övergripande mål

Corems övergripande mål är att i vissa utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital.

Utdelningspolicy

Preferensaktierna ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2010. Utdelningen är 20 kronor per preferensaktie och år. Utdelning sker kvartalsvis med 5 kronor per preferensaktie den sista vardagen i kvartalet. Corem ska långsiktigt dela ut lägst 50 procent av Bolagets förvaltningsresultat med avdrag för schablonskatt och lämnad utdelning till preferensaktierna.

Operativ struktur

Merparten av förvaltningen sköts av Corems egen personal och även större delen av den ekonomiska och den tekniska förvaltningen sköts av Corem. Corem har fortsatt expanderat under 2009 och räknar med att fortsatt växa under 2010.

Förvaltning

Coremkoncernen är organiserad med ett huvudkontor placerat i Stockholm och regionkontor i Göteborg, Malmö samt Örebro. Vidare finns ett förvaltningskontor i Märsta. Corem har en egen, decentraliserad organisation för att uppnå marknadskännedom och närhet till kunderna, där varje region också är tillräckligt stor för en effektiv förvaltning. Corems fastighetsbestånd är indelat i regionerna Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst och Norr.

Affärs - och projektutveckling

Corems projektutveckling har som syfte att utveckla byggnader och mark i befintligt bestånd genom ny-, till- och ombyggnationer i syfte att möta hyresgästernas förändrade behov. Projektorganisationen ska vidareutveckla och genomföra nya fastighetsprojekt att addera till det befintliga beståndet samt understödja förvaltningsorganisationen i större ombyggnadsprojekt och förvärv.

Medarbetare

Antalet medarbetare i Corem uppgick per den 31 december 2009 till 25 personer, fördelat på 19 män och 6 kvinnor.

Marknadsöversikt

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit väldigt starkt under senare år. 2006 var omsättningen rekordstor, 153 mdkr. Under 2007 uppnåddes nästan samma summa, 146 mdkr. På grund av finanskrisen har transaktionsmarknaden avmattats betydligt, framförallt under andra halvåret 2008. Transaktionsvolymen 2008 blev ändå relativt stor tack vare AP Fastigheters förvärv av Vasakronan för 41,1 mdkr under sommaren och uppgick för helåret till cirka 133 mdkr. Enligt Svenskt Fastighetsindex för 2008 genererade industrifastigheter en totalavkastning om – 0,4 procent, motsvarande siffra för kontorsfastigheter uppgick till – 3,5 procent. Bostadsfastigheter har under 2008 givit en totalavkastning om – 3,7 procent och handelsfastigheter en totalavkastning om – 3,2 procent. I genomsnitt har emellertid bostadsfastigheter och industrifastigheter givit den högsta totalavkastningen under de senaste 3-, 5- och 10-årsperioderna

Corems fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2009 huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 106 fastigheter med en total uthyrbar area om 708 621 kvm. Corems totala fastighetsportfölj externvärderades per den 31 december 2008. I samband med bokslutet för perioden 1 januari till den 31 december 2009 omvärderades Bolagets samtliga fastigheter, vilket genererade ett marknadsvärde per den 31 december 2009 om 4 332 mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 483 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 432 mkr på årsbasis per den 31 december 2009. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent per den 31 december 2009.

Fastighetsbeståndets geografiska indelning

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden:
Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst samt Norr.
Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2009 svarade Stockholm för 43 procent, Öresund för 11 procent, Mälardalen för 14 procent, Mellansverige/Väst för 22 procent och Norr för 10 procent.

Fastighetsrelaterade nyckeltal perioden januari – december 2009

Antal fastigheter	106
Total uthyrbar area,	708 621 kvm
Hyresvärde,	483 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad,	89 %
Överskottsgrad	75 %
Hyresintäkt,	432 mkr
Verkligt värde fastigheter,	4 332 mkr

Väsentliga händelser efter juni 2009

Den 24 juni 2009 upptogs Corems aktie till handel på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap. Styrelsen i Corem beslutade den 28 maj 2009 om bl.a. en nyemission. De nyemitterade aktierna registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2009. Efter emissionen hade Corem ett aktieslag med 31 098 920 aktier per den 31 december 2009. Av det totala antalet aktier i Corem har bolaget sedan tidigare återköpt 154 200 aktier, vilket medför att totalt antal utestående aktier per den 31 december 2009 uppgick till 30 944 720. Corem har ingått avtal om förvärv av fastighetsägande bolag till en köpeskilling om 460 mkr. Fastigheterna beräknas tillträdas den 1 april 2010.

Corem publicerade den 23 februari 2010 en bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2009. Denna kommuniké införlivas till Prospektet genom hänvisning till registreringsdokumentet från juni 2009.

Styrelse, ledande befattningshavare, rådgivare och revisorer

Styrelse: Fred Andersson (ordförande), Rutger Arnhult, Patrik Essehorn, Erik Selin och Jan Sundling.
Ledande befattningshavare: Rutger Arnhult (VD), Eva Landén (CFO och vice VD), Jerker Holmgren (fastighetschef/projektchef och vice VD), Håkan Engstam (chef Transaktion/Analys) och Roland Siggesson (förvaltningschef).
Juridisk rådgivare: MAQS Law Firm Advokatbyrå AB
Emissionsinstitut: Swedbank AB (publ)
Revisorer: auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell, Grant Thornton Sweden AB.

Riskfaktorer

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av Prospektet. Investeringsbeslut ska fattas mot bakgrund av informationen i Prospektet i sin helhet och således inte enbart på grundval av denna sammanfattning. Några av de risker som ska beaktas bedöms vara risker förknippade med hyresintäkter och hyresutveckling, drift- och underhållskostnader, fastigheternas värdeförändring, finansiering, företags- och fastighetsförvärv, skatter, nyckelpersoner, miljö, operationella risker samt påverkan från huvudaktieägare.

Avtal med närstående

Utöver avtalen hänförliga till bildandet av Coremkoncernen har även nedanstående avtal med närstående ingåtts. Siffror inom parentes avser verksamhetsåret 2008.

Corem har under 2009 hyrt kontor av Rutger Arnhult. Samtliga kontrakt är skrivna enligt marknadsmässiga villkor. Hyra för 2008 och 2009 är erlagt med 0,7 mkr respektive 0,8 mkr. Ingen hyra utgick för verksamhetsåret 2007.

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB, M2 Asset Management AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). I avtalen med M2 Asset Management AB och Locellus Förvaltning AB ingår även viss ekonomisk och administrativ förvaltning. Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga villkor. Corem har under 2009 erlagt ersättning till M2 Förvaltning AB om 1,0 mkr (7,7), till M2 Asset Management AB 0,8 mkr (0,4), till Locellus Förvaltning AB om 2,7 mkr (1,2) och till Fastighets AB Balder om 1,5 mkr (7,2). M2 Förvaltning AB som är ett dotterföretag till M2 Asset Management AB, kommer även fortsättningsvis att bistå Coremkoncernen med övrig administrativ och ekonomisk förvaltning.

I övrigt har Corem eller bolag i Coremkoncernen inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Coremkoncernen har själv, via bolag eller närstående, haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Corem som var eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Coremkoncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av Corems koncernbolag. Bolaget köper löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilken styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare.

Aktieägare

Corem är sedan den 24 juni 2009 noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Den 31 december 2009 var stängningskursen 45,60 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 411 mkr. Per den 31 december 2009 uppgick antalet aktier till

31 098 920. Av det totala antalet aktier i Corem har bolaget återköpt 154 200 aktier under det första kvartalet 2009. Detta medför att totalt antal utestående aktier per den 31 december 2009 uppgick till 30 944 720. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 172.

De enskilt största aktieägarna per den 31 december 2009 framgår av tabell nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Andel %
Rutger Arnhult via bolag	11 967 228	38,67
Fastighets AB Balder	8 073 340	26,09
Allba Holding AB	1 746 497	5,64
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 517 398	4,90
Gårdarike Invest AB	705 243	2,28
Kattvik Financial Services	600 000	1,94
Nordea Livförsäkringar i Sverige AB	522 062	1,69
Östersjöstiftelsen	455 776	1,47
Grönhögen Förvaltning AB	455 600	1,47
Hollytree Förvaltning AB	455 600	1,47
IS Invest AB	451 100	1,46
Handelsbanken Svenska Småbolagsfond	400 000	1,29
Livförsäkrings AB Skandia	391 221	1,26
Stiftelsen för kunskaps och kompetensutveckling	300 000	0,97
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	250 000	0,81
D. Carnegie AB	220 000	0,71
Swedbank Robur Realinvest	200 000	0,65
Övriga Aktieägare	2 233 655	7,22
Totalt antal utestående aktier	**30 944 720**	**100,00**
Återköpta aktier	154 200	
Totalt antal aktier	**31 098 920**	

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal utestående aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2007	Ingående balans vid Corems bildande	-	-	9 573 183	1 435 977,45	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	187 547 575,95	1 259 890 356	188 983 553,40	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	4 399 500	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	1 435 977,45	1 298 793 539	194 819 030,85	0,15
2007	Nyemission	11	1,65	1 298 793 550	194 819 032,50	0,15
2007	Sammanläggning 50:1	-1 272 817 679		25 975 871	194 819 032,50	7,5
2008	Kvittningsemission	1 630 435	12 228 262,50	27 606 306	207 047 295	7,5
2009	Återköp av aktier	-154 200		27 452 106	207 047 295	7,5
2009	Apportemission	1 365 214	10 239 105	28 817 320	217 286 400	7,5
2009	Nyemission	2 127 400	15 955 500	30 944 720	233 241 900	7,5

Revisorer

Corems revisorer är Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB. Mats Fridblom och Jörgen Sandell har varit Bolagets revisorer sedan den 16 oktober 2007.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella information för Koncernen i sammandrag är hämtad ur Corems årsredovisningar för räkenskapsåren 2007 och 2008 samt ur Corems delårsrapporter/bokslutskommunikéer för perioderna januari – december 2008 och januari – december 2009. Fullständig historisk finansiell information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet Kommentarer till den finansiella informationen i registreringsdokumentet samt tillsammans med koncernräkenskaperna med tillhörande noter och revisionsberättelser. Koncernräkenskaperna är upprättade i enlighet med IFRS och tolkningar av dessa, IFRIC . Den uppdaterade standarden IAS1 Utformning av finansiella rapporter har inte tillämpats i detta Prospekt.

Definitioner

Antal fastigheter
Totalt antal fastigheter i Corems ägo.
Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Belåningsgrad fastigheter
Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.
Direktavkastning
Driftnetto på årsbasis i procent av fastighetsvärdet.
Eget kapital per aktie
Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier per balansdagen.
Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.
Förvaltningsresultat
Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.
Hyresvärde
Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
IFRS/IAS
Förkortning för International Financial Reporting Standards respektive International Accounting Standard. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.
Kassaflöde per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Nettoskuldsättning
Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter
Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.
Realiserade värdeförändringar, fastigheter
Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.
Resultat per aktie
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Räntetäckningsgrad
Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
Skuldsättningsgrad
Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.
Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med finansiella tillgångar inklusive likvida medel.
Uthyrbar area
Total area som är tillgänglig för uthyrning.
Verkligt värde/Fastighetsvärde

Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.
Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga

Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. I nedanstående sammanställning baseras fastighetskostnaderna samt de centrala administrationskostnaderna på budget för 2010. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuellt ränteläge på de lån som löper med rörlig ränta.
I bedömt finansnetto avseende 2009 ingår en utdelningsintäkt avseende Corems aktieinnehav i det börsnoterade Klövern AB . Då Corem har stora möjligheter att nyttja skattemässiga värdeminskningsavdrag på fastigheterna, samt innehar betydande skattemässiga underskottsavdrag beräknas det inte utgå någon aktuell skatt på Bolagets löpande resultat förutom för bolag som förvärvats under innevarande räkenskapsår samt för utländska dotterföretag.

Aktuell intjäningsförmåga på årsbasis per respektive datum

Mkr	31dec 2009	30 sep 2009	30 jun 2009	31 mar 2009	31 dec 2008	30 sep 2008	30 jun 2008	31 mar 2008	31 dec 2007
Hyresvärde	483	485	487	488	433	434	387	355	317
Vakans	-51	-47	-43	-48	-25	-25	-25	-25	-10
Hyresintäkter	432	**438**	**444**	**440**	**408**	**409**	**362**	**330**	**307**
Fastighetskostnader	-106	-102	-103	-102	-100	-94	-112	-84	-74
Driftnetto	**326**	**336**	**341**	**338**	**308**	**315**	**250**	**246**	**233**
Central administration	-24	-21	-21	-20	-20	-18	-18	-18	-15
Finansnetto	-114	-117	-120	-123	-113	-147	-82	-124	-108
Förvaltningsresultat	188	**198**	**200**	**195**	**175**	**150**	**150**	**104**	**110**
Skatt	-3	-5	-5	-5	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	**185**	**193**	**195**	**190**	**175**	**150**	**150**	**104**	**110**
varav stamaktieägarna	123	147	164	175	**175**	**150**	**150**	**104**	**110**
varav preferens-aktieägarna	62	46	31	15	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Resultat per aktie [1)]	5,98	**6,24**	**6,30**	**6,55**	**6,34**	**5,43**	**5,77**	**3,99**	**4,23**
per stamaktie [2)]	3,97	4,75	5,30	6,07	**6,34**	**5,43**	**5,77**	**3,99**	**4,23**
per preferensaktie [3)]	20	15	10	5	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]

[1)] Räknat på resultat efter skatt delat med utestående antal aktier per balansdagen

[2)] Räknat på stamaktieägarnas andel av resultatet delat med utestående antal stamaktier per balansdagen

[3)] Räknat på preferensaktiernas andel av ackumulerad rätt till utdelning (20 kr per år)

Adresser

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

Euroclear Sweden AB
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm

Finansinspektionen
Brunnsgatan 3
103 97 Stockholm

Swedbank AB (publ)
Brunkebergstorg 8
105 34 Stockholm

MAQS Law firm Advokatbyrå AB
Norrmalmstorg 1
103 86 Stockholm

Nasdaq OMX Stockholm
Tullvaktsvägen 15
115 56 Stockholm

Corem Property Group AB , Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Telefon 08-503 853 33, fax 08-503 853 34, e-post: info@corem.se, internet: www.corem.se, organisationsnummer: 556463-9440, styrelsens säte: Stockholm