

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

ÅRSREDOVISNING 2016



INLEDNING

- 1 Det här är Corem
- 2 2016 i korthet
- 5 VD har ordet
- 6 Investment case

VERKSAMHET

- 9 Affärsmodell, mål och strategier
 - 12 Hållbart företagande
-
- 22 Marknadsöversikt
 - 26 Våra regioner
 - 38 Fastighetsbestånd
 - 40 Transaktioner
 - 42 Hyresgästrelationer och avtalsstruktur
 - 44 Marknadsvärdering
 - 46 Projekt- och fastighetsutveckling

-
- 50 Finans
 - 53 Aktieinnehav Klövern
 - 54 Aktien och ägarna

FINANSIELLA RAPPORTER

- 58 Förvaltningsberättelse
 - 63 Möjligheter och risker
 - 66 Rapport över totalresultat, koncernen
 - 68 Rapport över finansiell ställning, koncernen
 - 70 Rapport över kassaflöden, koncernen
 - 71 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
 - 72 Resultaträkning, moderbolaget
 - 73 Balansräkning, moderbolaget
 - 74 Kassaflödesanalys, moderbolaget
 - 75 Förändringar i eget kapital, moderbolaget
-
- 76 Redovisningsprinciper och noter
 - 94 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 97 Bolagsstyrning
- 104 Bolagsordning
- 106 Styrelse, ledning och revisorer

ÖVRIGT

- 108 Flerårsöversikter
 - 110 Nyckeltal
 - 111 Definitioner
-
- 112 Fastighetsförteckning
-
- 118 GRI-index
 - 120 Inbjudan till årsstämma och vinstdisposition

Sidorna 57–93 är granskade av Ernst & Young AB.

DET HÄR ÄR COREM

**VI SKAPAR UTRYMME
FÖR ATT UTVECKLA
DIN AFFÄR.**

VÅR AFFÄRSMODELL

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

NASDAQ 3,8

STOCKHOLM, MID CAP

MDKR BÖRSVÄRDE

165

FASTIGHETER

1 260 173

KVM UTHYRBAR AREA

10,7

MDKR VERKLIGT VÄRDE



Corems fastighetsbestånd är operativt sett indelat i fem regioner.

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

Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och platskontor i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall.

LAGER LOGISTIK HANDEL

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

2016 I KORTHET

RESULTAT

Mkr	2016	2015
Intäkter	740	626
Fastighetskostnader	-166	-145
Driftsöverskott	574	481
Central administration	-32	-41
Finansnetto	-266	-239
Förvaltningsresultat	276	201
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	344	325
Värdeförändringar fastigheter	498	265
Värdeförändringar derivat	-101	114
Resultat före skatt	1 017	905
Skatt	-102	-105
Periodens resultat	915	800

NYCKELTAL

	2016	2015
Antal fastigheter, st	165	133
Uthyrbar area, kvm	1 260 173	1 016 000
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 667	7 776
Hyresvärde, mkr	917	696
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	77	77
Justerad soliditet, %	35	37
Soliditet, %	30	32
Belåningsgrad, %	58	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7
Avkastning på totalt kapital, %	12,9	11,4
Avkastning på eget kapital, %	27,4	29,9
Utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	1,75	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr ¹⁾	10,00	10,00

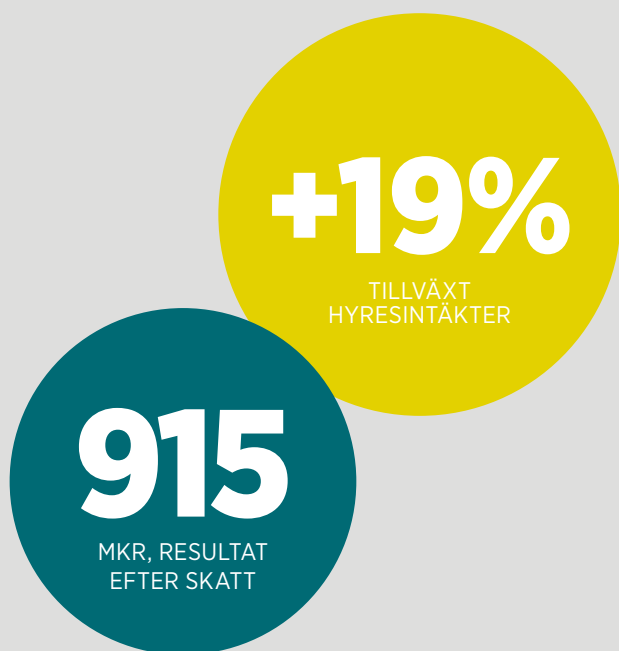
¹⁾ För 2016 föreslagen utdelning och för 2015 beslutad utdelning.

Q1

Q2

- Corem förvärvar mark och påbörjar uppförandet av Svenska Retursystems 31 000 kvm stora anläggning i Västerås.
- Förvärv av en fastighet i Jönköping och en i Stockholm.
- Uppförandet av nytt kontor och lager till KS Projekt påbörjas i Halmstad.
- Byggstart av utbyggnad för Svenska Retursystem AB i Göteborg.
- Avyttring av 1,1 miljoner stamaktier A och 10,0 miljoner stamaktier B i Klövern AB (publ).
- Corem avtalar om förvärv av Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter och total uthyrbar yta om drygt 168 500 kvm.

- Förvärv av två fastigheter i Stockholm och en fastighet i Göteborg.
- Uthyrning av 12 000 kvm i Stockholm till ST Aerospace.
- Obligationslån om 300 mkr emitteras och noteras på Nasdaq.
- Riktad nyemission av preferensaktier, övertagande av bankfinansiering, övertagande av obligationslån om 200 mkr, och avyttring av 5,5 miljoner stamaktier A och 10,6 miljoner stamaktier B i Klövern AB (publ), samtliga som del av betalning i samband med tillträde av Estanciaförvärvet.



RÄKENSKAPSÅRET

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 723 mkr (607) och övriga intäkter uppgick till 17 mkr (19).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 574 mkr (481).
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 276 mkr (201).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 498 mkr (265) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -101 mkr (114).
- Resultat efter skatt uppgick till 915 mkr (800), vilket motsvarar 11,76 kr per stamaktie (10,00).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 10 667 mkr (7 776).
- Corem har under året förvärvat 35 fastigheter samt avyttrat tre fastigheter.
- Investeringar om 385 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie (1,50), samt 10,00 kronor (10,00) per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor (2,50) per kvartal.

Q3

- Avyttring av en fastighet i Vaggeryd och en i Huddinge.
- Förvärv av fyra fastigheter i Göteborg.
- Avyttring av 10 miljoner stamaktier B i Klövern AB (publ).

Q4

- Förvärv av en fastighet i Stockholm och en i Malmö.
- Corem etablerar sig i Helsingborg genom förvärv av två fastigheter.
- Avyttring av en fastighet i Borlänge.
- Andraplats i branschtidningen Lokalguidens tävling Årets Uthyrningsteam Stockholm, samt vinnare av Årets Uthyrare i övriga landet.
- Den nya lagerbyggnad som byggts i Halmstad, anpassad för KS Projekt, färdigställs.
- Utbyggnad för Svenska Retursystem i Göteborg färdigställs.



ETT INTENSIVT ÅR AV TILLVÄXT MED REKORDRESULTAT

Ännu ett år med rekordresultat i Corems snart 10-åriga historia. Resultatet före skatt visar på 1 017 mkr jämfört med fjolårets 905 mkr, något vi nått genom starkt förbättrat förvaltningsresultatet i kombination med positiva värdeförändringar av fastighetsbeståndet.

När vi blickar tillbaka på 2016, kan vi konstatera att det inte har saknats stora och utmanande omvärldsfaktorer. Trots detta kan vi glädjas åt ett intensivt fastighetsår med höga transaktions- och uthyrningsvolym. Corems hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 19 procent vilket beror på årets förvärv samt på det dagliga kundfokuserade arbetet ute i våra fastigheter. Både fastighetsvärde och förvaltningsresultat har ökat med 37 procent under året.

Vi jobbar ständigt med förbättringar och den service som visas mot våra kunder är avgörande för att våra affärer ska ge goda resultat. Ett kvitto på det är att vårt jämförbara bestånd visar tydligt positiva siffror med såväl ökade hyresintäkter som ett ökat driftsöverskott om 4 procent.

Corem har under året växt i snabb takt, både med förvärv av 35 fastigheter samt investeringar i nybyggnads- och utbyggnadsprojekt. Vi har under året förvärvat en större portfölj, Estancia Logistik med 21 fastigheter, samtidigt som vi har letat och hittat ett antal vägar där vi styckvis har gjort bra affärer i våra prioriterade regioner. Med årets tillväxt ser vi tydligare att den ökade fastighetsvolymen ger möjlighet till framtida synergi och att flexibiliteten i vår affär breddas. Corem växer även genom investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och genom utveckling av nya

fastigheter tillsammans med hyresgäster som vill expandera. Vår nyuppförda fastighet i Halmstad om drygt 5 300 kvm stod inflyttningsklar i december och inom kort kommer vårt nybyggnadsprojekt i Västerås om 31 000 kvm vara färdigställt. Vi ser en stor potential för värdeskapande inom vår projektverksamhet och med tiden skapar vi attraktiva logistikplatser med högre hyror och lägre direktavkastningskrav.

Hållbar tillväxt och värdeökning betyder rätt fokus och en långsiktig syn på vilka beslut som ska fattas och vad som ska prioriteras för att möta morgondagens utmaningar. Vi måste hela tiden anpassa oss till att möta kundernas behov och kunna leverera det som kunderna efterfrågar, nu och i framtiden. Vi är väl rustade för ett 2017 där vi kan fortsätta växa, bibehålla fokus på förvaltning och utveckla vårt bestånd. Färdigställda projekt kommer att bidra till ett förbättrat kassaflöde under det kommande året och vi har höga ambitioner för 2017 med förhoppningar om nya projekt. Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för ert hårda arbete och stora insatser under det gångna året. Människor och företag växer tillsammans, vilket innebär att vi hela tiden måste attrahera medarbetare med rätt kunskap och engagemang.

Stockholm den 30 mars 2017
Eva Landén, VD



”MED ÅRETS
TILLVÄXT SER VI
ÄN TYDLIGARE
MÖJLIGHETER TILL
VÄRDESKAPANDE
SYNERGIER.”

INVESTMENT CASE

COREMS VÄG FRAMÅT



Under 2015 förvärfvas 9 fastigheter och 7 fastigheter avyttras som ett led i Corems strategi att renodla fastighetsbeståndet. Under året avtalas om nyproduktion av såväl 31 000 kvm anläggning i Västerås för Svenska Retursystem AB samt 5 200 kvm logistikcentrum i Halmstad för KS Projekt. 2015 visade ett resultat efter skatt om 800 mkr och ett fastighetsvärde om 7,8 mdkr.



Aktivt arbete med att bredda hyresgästbasen vilket har genomslag genom nya uthyrningar under året, exempelvis ett 22-årigt avtal och ombyggnation av Internationella Engelska Skolan i Västberga. Etablering i Halmstad, i Region Syd. Fastighetsvärde 6,4 mdkr.

Under början av 2011 flyttade Corem till Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Samarbetsavtal tecknas med NREP avseende ett 15-årigt hyreskontrakt för en terminalbyggnad om 19 000 kvm i Veddesta till PostNord. Bolagets fastighetsbestånd växer ytterligare, och fastighetsvärdet når 5,4 mdkr. Innehavet i Klövern ökar till 20 procent, vilket innebär att innehavet redovisas som ett intresseföretag.



Corem listas på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap. I samband med noteringen emitteras aktier motsvarande 101 mkr. Under året förvärfvas 9 fastigheter om 43 000 kvm till ett värde om 255 mkr, och fastighetsvärdet når vid årets slut 4,3 mdkr.

2015

2013

2011

2009

2016

Ett år av stark expansion, där förvärvet av Estancia Logistik med 21 lager- och logistikfastigheter står för merparten. Totalt förvärfvas under året 35 fastigheter, fokuserade på Corems strategiska orter och främst i Stockholm, Malmö och Göteborg. Även resultatmässigt når Corem rekordnivå med resultat efter skatt om 915 mkr. Fastighetsvärdet uppgår vid årets slut till 10,7 mdkr och det totala börsvärdet till 3,8 mdkr.

2014

Corem fortsatte sin tillväxt genom strategiska förvärv och både uthyrbar yta och fastigheternas värde växer jämfört med föregående år. Bland de 7 fastigheter som förvärfvas finns 23 500 kvm i Roskilde och Mölnlycke logistikpark i Göteborg om 17 000 kvm. Genom värdeökning och förvärv når fastighetsvärdet 7,2 mdkr. Hyresavtal tecknas med Ericsson, NKT och Hexatronic.

2012

Under året fokuseras på utveckling av beståndet, vilket bland annat resulterar i en ny byggnation för Terminal & Transporttjänst och samarbetsavtal med JM avseende framtagande av bostadsrätter i Lund. Ett 15-årigt avtal med Kunskapsskolan i Katrineholm tecknas. Ytterligare 6 fastigheter om 358 mkr förvärfvas och fastighetsvärdet når 5,8 mdkr. Corem tilldelas Green Building Award för sitt aktiva energibesparingsarbete.

2010

Ett intensivt år, då totalt 28 fastigheter till ett fastighetsvärde om 707 mkr förvärfvas. Vid årets slut uppgår fastighetsvärdet till 5,1 mdkr. Bolaget genomför en fondemission och i februari noteras Corems preferensaktie på Nasdaq Stockholm. Under årets sista kvartal förvärfvas aktier i Klövern och efter förvärvet äger Corem cirka 19 procent av rösterna och kapitalet i Klövern.

2008

2007

Corem skapas ur det noterade bolaget Biolight International AB, listat på Nordic Growth Market (NGM), som förvärfvades i november 2007. Biolight International namnändras till Corem Property Group AB, och har vid starten 75 fastigheter, ett fastighetsvärde om 3,0 mdkr och börsvärde om 1,3 mdkr. Efter det första hela verksamhetsåret, den 31 december 2008, uppgår fastighetsvärdet till 4,1 mdkr.

INVESTMENT CASE

ATT INVESTERA I COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som på ett hållbart sätt förvärvar, förädlar, förvaltar och bygger fastigheter i logistikområden i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

KONTINUERLIG TILLVÄXT

Sedan Corems bildande har beståndets uthyrbara area mer än fördubblats och fastighetsvärdet nära tredubblats. Med målet ställt på att vara det ledande fastighetsbolaget på våra utvalda marknader är fortsatt tillväxt en viktig del i vår framtida strategi.

Våra fastigheter finns kring Sveriges största städer och logistiska nav med

närhet till de stora tillfartslederna, i lägen som är värdefulla för våra hyresgäster.

Alla investeringar vi gör sker utifrån ett långsiktigt perspektiv. Rätt geografiskt läge och potential för förädling är viktiga faktorer vid förvärv, för att fortsätta växa både i volym och resultat.

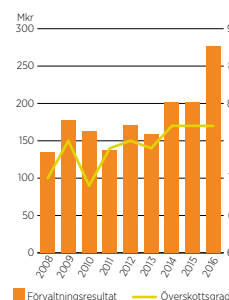


STABIL GRUND

Vi äger och förvaltar 1 260 173 kvm med en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent. Det ger en trygghet och stabil bas för verksamheten.

Proaktiv förvaltning med korta beslutsvägar och lokal närvaro är prioriterade i syfte att ge Corems hyresgäster bästa möjliga service. I kombination med att vi kan erbjuda hyresgäster en mängd olika lokal-

alternativ kan våra hyresgäster vara säkra på en långsiktig och givande relation, med möjlighet att utvecklas och växa inom Corems bestånd. Genom ett geografiskt koncentrerat bestånd och att fastigheterna förvaltas av vår egen förvaltningspersonal är vi ständigt närvarande och vårt fastighetsbestånd visar god avkastning.



FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

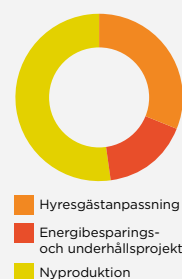
En kontinuerlig utveckling och förädling av våra fastigheter är viktigt för att möta hyresgästernas efterfrågan. I takt med att samhället utvecklas förändras behoven av lokaler och Corem arbetar ständigt med att analysera marknadsutvecklingen samt att förädla befintligt bestånd.

Varje år genomförs hyresgäst-anpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder av olika storlek. Dessa genererar mervärde för

bolaget i form av förädlade lokaler, lägre driftskostnader och nöjdare hyresgäster. Att nyproducera fastigheter kan ge god avkastning och genom vår projektutveckling kan vi erbjuda skräddarsydda nyproduktioner.

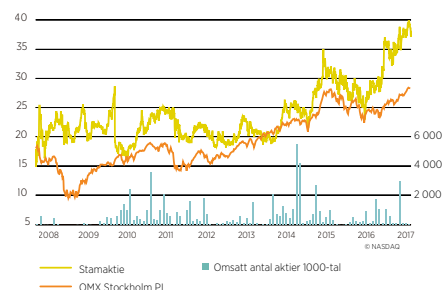
Vi investerar också i energioptimering och använder alltid sunda byggnadsmaterial i våra fastigheter. Det innebär att vi minskar belastningen på vår miljö och bidrar till ett bättre samhälle.

PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2016, MKR



GOD AVKASTNING

Sedan starten 2007 har vi försett våra ägare med stadig avkastning på investerat kapital. Vår utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 10,00 kr per år. Sedan börsintroduktionen har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.





AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet som skapar värde genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Noggranna affärsanalyser genomförs i syfte att identifiera potentiella tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse om avkastningen är attraktiv och om synergieffekter kan uppnås. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga relationer med hyresgäster och leverantörer genom om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

I syfte att skapa en god dialog med hyresgäster och leverantörer ska Corems fastigheter förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras i syfte att kunna ge hyresgästerna bästa möjliga service.

AFFÄRSIDÉ



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

STRATEGIER



INVESTERINGS-STRATEGI

AKTIVT SÖKA UPP OCH GENOMFÖRA TRANSAKTIONER I SYFTE ATT ÖKA OCH FÖRÄDLA BESTÅNDET.

För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem aktivt söka upp och genomföra förvärv inom sina utvalda regioner. Förvärv är av intresse om avkastningen är god eller synergieffektier uppnås. Enskilda fastigheter kan avyttras om de inte uppfyller bolagets kriterier för att vara ett strategiskt innehav.



AFFÄRS-STRATEGI

GENOM LÅNGSIKTIGT ENGAGEMANG OPTIMERA FASTIGHETS-BESTÅNDET.

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster effektiva och passande lokaler. Fastigheterna ska efter förvärv utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation, som optimerar fastigheternas avkastning och skapar långsiktig värdetillväxt genom om-, till-, eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.



FÖRVALTNINGS-STRATEGI

SKAPA LÅNGSIKTIGA HYRESGÄSTRELATIONER GENOM ATT HA EN MARKNADSORIENTERAD OCH SKICKLIG FASTIGHETS-FÖRVALTNING.

För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. Lokal närvaro prioriteras både i syfte att ge hyresgästerna bästa möjliga service och för kännedom om utvecklingen hos hyresgäster och i regionen.



HÅLLBARHETS-STRATEGI

POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING.

Corems hållbarhetsarbete inkluderar samtliga delar av verksamheten och ett hållbart tankesätt utgör, liksom våra värderingar, en självklar del i hur vi arbetar. Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Corem ska sträva efter god affärsetik, en trygg och stabil arbetsmiljö samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön.

MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

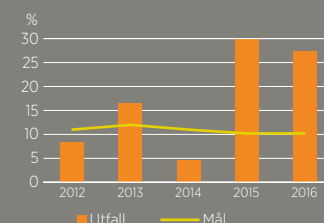
Över tiden ska Corem uppvisa en **genomsnittlig avkastning på eget kapital** om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2016 uppgick målet till 9,8 procent.

KOMMENTAR

Corems avkastning på eget kapital per den 31 december 2016 uppgick till 27,4 procent. Corem har valt ett mål om en avkastning på eget kapital som ska vara attraktiv för aktieägarna samt långsiktigt hållbart. Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 17,4 procent.

UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



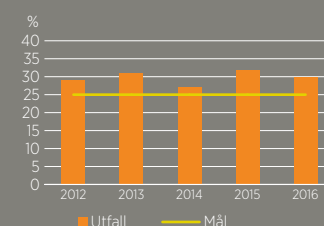
SOLIDITET

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

25%

Corems soliditet per den 31 december 2016 uppgick till 30 procent. Soliditetsmålet är fastställt för att säkerställa en god kapitalstruktur. Det är av största vikt att det egna kapitalet utnyttjas optimalt för att säkerställa framgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar.

SOLIDITET



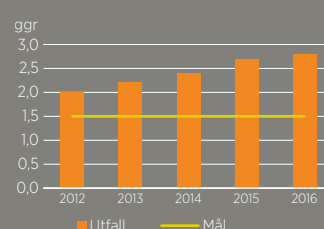
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger.

1,5ggr

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnadsnivån och en räntetäckningsgrad på 1,5 gånger innebär att Corems resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent. Corems räntetäckningsgrad per den 31 december 2016 uppgick till 2,8 gånger.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FÖRVALTNINGSMÅL

Sträva efter att vara **hyresgästernas främsta val** som hyresvärd inom segmenten lager, logistik, industri och handel.

Genom en marknadsorienterad fastighetsförvaltning på plats, med lokal förankring och ett starkt hyresgästfokus, arbetar Corem aktivt för att skapa långsiktiga hyresgästrelationer.

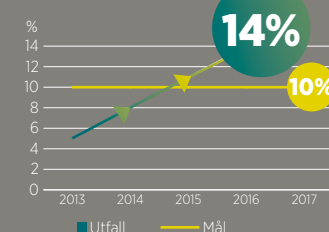
Per den 31 december 2016 hade Corem egen förvaltningspersonal i samtliga regioner.

MILJÖMÅL

Minska energiförbrukningen med 10 procent per kvm mellan åren 2013-2017 i jämförbart bestånd¹⁾.

Redan under 2015 nåddes vårt mål om 10 procent minskad energiförbrukning per kvm i jämförbart bestånd¹⁾ sedan 1 januari 2013. Under 2016 har energiförbrukningen minskat ytterligare, och besparingen når 14 procent per 31 december 2016. Nytt mål, för fortsatt fokus på energibesparing, är ytterligare 15 procent besparing till och med år 2020.

ENERGIBESPARING



¹⁾ I jämförbart bestånd ingår fastigheter ägda vid ingången av föregående år och som fortfarande är ägda vid innevarande års utgång.



HÅLLBART FÖRETAGANDE INNEBÄR POSITIV UTVECKLING FÖR BÅDE COREM OCH DESS OMGIVNING.

Vår grundsyn är att verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik, hållbarhet i fokus och lösningar som är långsiktiga ur både socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Corems hela kärnaffär handlar om långsiktighet. Vi äger, förvaltar och utvecklar våra fastigheter för att de ska bygga värden i många år. Våra medarbetare adderar extra värde till vårt erbjudande genom sin kunskap och engagemang, och en viktig del i vår strategi ligger i att hitta rätt synergier med såväl kunder, närområde som samhälle.

Därför är hållbarhet en självklar grund i vår affär och vårt arbetssätt. Det är viktigt att vi har en nära kontakt med det samhälle vi och våra kunder verkar i, att vår personal trivs och utvecklas, och att vi har en ekonomi som gör det möjligt för oss att fortsätta utveckla vår affär. Bra lönsamhet

och finansiell styrka ger också utrymme att göra investeringar av social karaktär.

Det både nationella och internationella fokus dessa frågor har är glädjande, och något vi ser bidrar till att fler företag anser att ett sunt och etiskt sätt att arbeta inte ska vara en ambition utan en självklarhet.

Förutom det dagliga arbetet mot våra mål har vi under året satsat på att göra våra mål tydligare, dels för att visa fokus internt men även för att ge bättre synlighet och transparens utanför organisationen kring vad vi gör. Vår ambition är att med god framförhållning uppfylla de nya krav på hållbarhetsrapportering som gäller från och

med 2017. Med ökad tydlighet har vi också möjlighet att påverka positivt i högre grad än idag, genom att frågorna lyfts mer aktivt gentemot leverantörer och kunder. Det är något som vårt hållbarhetsarbete under 2017 kommer att präglas av.

Det finns många fördelar med att tänka hållbart. Att driva sin verksamhet med framtiden och omvärlden i åtanke innebär förutom att resurserna används mer effektivt också en stolthet i hur vi gör affärer och att vår konkurrenskraft stärks. Det bidrar till att vi kan utveckla företaget i rätt riktning; mot en hållbar framgång.

Eva Landén, VD

ETT ANSVARSTAGANDE COREM

Hållbarhet är inget nytt, för oss är det självklart att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Ansvar är innefattat såväl sparsamhet i användande av naturresurser, att vara en bra affärspartner och arbetsgivare samt att ha en sund ekonomi som gör att vi kan fortsätta utvecklas.

Vår övergripande hållbarhetsstrategi är att verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande, god affäretik, trygg och stabil arbetsmiljö och utveckling med minsta möjliga påverkan på miljön.

Under 2016 har vi fokuserat på att göra hållbarhetsmålen tydligare. Arbetet startade med en kartläggning av det befintliga hållbarhetsarbetet, följt av en intressentdialog där de största intressentgrupperna engagerades. Med det resultatet som bas gjordes en grundlig väsentlighetsanalys, som resulterade i att fyra målområden valdes ut som de mest väsentliga för Corems hållbarhetsarbete. För 2016 redovisar vi för första gången enligt GRI G4 Core.

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

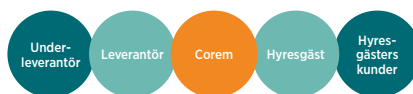
Corems hållbarhetsarbete styrs främst av interna processer och externa regelverk. Till grund ligger både Corems värdegrund och uppförandekod, interna riktlinjer och miljöledningssystem. Hållbarhetsområdet är fullt integrerat i bolagets strategiarbete, och drivs tillsammans med övriga affärs- och verksamhetsmål. Det är Corems styrelse som fastställer övergripande policy och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar och följer upp de årliga, operativa målen. Inom Corem finns en miljöstyrgrupp, där miljörelaterade hållbarhetsfrågor drivs, samt en arbetsmiljögrupp där frågor relaterade till arbetsmiljö, arbetsvillkor och säkerhet behandlas.

Corem

- ska drivas med lönsamhet och god etik
- ska lyssna på hyresgästerna och utgå från deras behov
- ska värna om mångfald och utveckling bland medarbetarna
- ska verka för en god miljö med hållbar utveckling

VÅR PLATS I VÄRDEKEDJAN

Vi skapar värden genom en kontinuerlig process, där nära samverkan med kund och insikt i marknaden är nödvändiga för att lyckas. Förvärv, förvaltning och förädling av fastigheter är centrala för att tillhandahålla våra kunder med den lokal de behöver för att driva sin verksamhet.



Genom att vi i egen regi förvaltar och förädlar fastigheterna kan vi tillhandahålla våra hyresgäster med en lokal som stödjer deras affär, och i förlängningen deras kunder, på bästa sätt. Även med egen personal på plats köps en mängd tjänster in, exempelvis byggtjänstleverantörer, teknisk specialistkompetens och konsulttjänster. Läs mer om vår affärsmodell på sida 9.

NÄRA INTRESSENTDIALOG

Corems viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, ägare och investerare, kreditgivare, styrelse, samt leverantörer och samhällsorganisationer. Med en liten och decentraliserad organisation har vi naturligt en tät och nära kontakt med våra kunder och andra intressenter. Intressentdialogen genomfördes för att erhålla en tydligare, samlad bild av förväntningar och krav hos våra intressenter. Resultatet visar på ett stort och tydligt engagemang kring hållbarhetsfrågor. Vilken fråga som lyftes som primär skilde sig åt något, men i stort var de områden som prioriterades högt liknande mellan grupperna. Gemensamt var även att många områden ses som självklara och hygienfaktorer, främst inom arbetsvillkor, hälsa och säkerhet. Förutom de nyckelområden som visas i tabellen nedan visades stort intresse att få veta mer om hur vi arbetar inom området och från våra kunder uttrycktes intresse att genomföra gemensamma energibesparingsprojekt.

Intressent	Dialogtillfällen	Nyckelområden som lyftes
Hyresgäster	Löpande kontakt Kundenkät startas 2017	Energibesparing, materialval, hälsa och säkerhet, affäretik/antikorruption.
Medarbetare	Medarbetarsamtal Företagskonferens	Affäretik/antikorruption, ekonomisk utveckling, energibesparing, materialval, arbetsvillkor, kompetensutveckling
Ägare och Investerare	Bolagsstämma Finansiella rapporter	Affäretik/antikorruption, ekonomisk utveckling, transparens, arbetsvillkor, energibesparing, miljöcertifiering, kundnöjdhet.
Kreditgivare	Löpande avstämningar Finansiella rapporter	Affäretik/antikorruption, ekonomisk utveckling, transparens, energibesparing, miljöcertifiering.

Hyresgäster av spridd storlek, verksamhetstyp och geografiskt område valdes ut och gavs valet att svara genom webbenkät eller telefonintervju. Medarbetardialogen genomfördes i form av webbenkät, som skickades till samtliga anställda. Ett urval av kreditgivare, investerare och ägare, minst tre från varje grupp, intervjuades individuellt. Totalt har 66 svar kommit in, fördelat på 25 hyresgäster, 3 ägare och investerare, 3 banker och 35 medarbetare.

UTVECKLING I RÄTT RIKTNING

ANSVARSFULLA AFFÄRER

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

KUNDNÖJDHET

MEDARBETARE

FOKUS PÅ DET VÄSENTLIGA

Under 2016 har Corem genomfört en väsentlighetsanalys, där våra intressenters prioritering av hållbarhetsrelaterade frågor vägdes samman med verksamhetens strategi och vår möjlighet att påverka. Analysen genomfördes inom ledningsgruppen, och resulterade i ett ramverk där fyra målområden valdes ut som de mest väsentliga för Corems hållbarhetsarbete. På följande sidor beskrivs närmare hur vi arbetar med våra målområden.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ett ansvarsfullt sätt att göra affärer inkluderar både finansiell stabilitet och ekonomisk utveckling över tid, och frågor inom affärsetik som att aktivt arbeta med antikorruption och upprätthålla transparens och öppenhet.

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

Att arbeta resurssmart och miljövänligt är bra både för miljön och ekonomin, och miljöarbetet fortsätter vara högt prioriterat. Här ingår energieffektivitet, materialval och miljöcertifieringar. Energibesparing ansågs viktigt av många intressentgrupper.

KUNDNÖJDHET

Nöjda kunder är ett av våra övergripande mål och en förutsättning för att vår affär och verksamhet ska fortsätta vara framgångsrik över tid.

MEDARBETARE

Vår personal adderar extra värde till vår affär, och fokus på att all personal ska må bra, känna delaktighet och ges möjlighet att utvecklas är därför viktigt. Målområdet medarbetare på Corem inkluderar arbetsvillkor, hälsa, säkerhet och jämlikhet vilka alla lyftes som viktiga av våra intressenter.

MED GEMENSAMT FOKUS KOMMER VI LÄNGRE

Corem har Sveriges miljömål och Agenda 2030 som en grund i de mål som satts, liksom FN's Global Compact. Strävan är att överträffa nivån i de nationella målen inom de områden som Corem valt som sina mest väsentliga.

Område	Aspekt	Påverkan i värdekedjan på
Ansvarsfulla affärer	Ekonomi och finans	Corem, Ägare
	Leverantörsbedömning och kravställande	Corem, Leverantörer
	Anti-korruption	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
Miljöhänsyn och resursbesparing	Energiförbrukning	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
	Certifiering av byggnader	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
	Materialval	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
Kundnöjdhet	Kundnöjdhet	Corem, Hyresgäster
Medarbetare	Sund och säker arbetsplats	Corem, Leverantörer
	Engagerade medarbetare	Corem
	Mångfald och jämställdhet	Corem

Inom varje område har väsentliga aspekter valts ut, och identifiering av var vår påverkan finns, internt respektive externt.

KUNDNÖJDHET

Dagens nära och naturliga kontakt mellan hyresgäst och förvaltare har varit framgångsrik, något också intressentdialogen gav positiv återkoppling om. Som ett komplement kommer Corem med start 2017 genomföra en kundenkät, för att få en både tydligare och mer jämförbar bild av kundernas syn på oss som hyresvärd och som samarbetspartner.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ansvarsfullt företagande innebär för Corem att använda sunda principer för hur bolaget drivs. För att ha en gemensam grund finns uppförandekod och relaterad policy framtagna, som är en självklar del i introduktionsprogrammet för ny personal. Det är vid samverkan med leverantörer och kunder vi kan påverka andra på ett positivt sätt, inom både miljö och sociala villkor.

Vår informationsgivning ska kännetecknas av transparent, relevant och korrekt information.

EKONOMISK UTVECKLING

Finansiell stabilitet och lönsamhet över tid är grundläggande för att bedriva verksamheten på bästa sätt, ge möjlighet till fortsatta satsningar och utveckling samt fortsätta skapa värden både för Corem, dess hyresgäster, medarbetare och ägare.

Bland våra ekonomiska och finansiella mål har överskottsgrad och soliditet valts ut som mest väsentliga för hållbarhet. Ett tydligt fokus på kostnadskontroll och kontakt med marknaden är viktiga för att lyckas.

”COREM SKA ARBETA LÅNGSIKTIGT OCH ENLIGT PRINCIPER SOM GARANTERAR HÖG MORAL OCH ETIK I VÅRA INTERNA OCH EXTERNA RELATIONER.”

INKÖP

Corem gör en stor mängd inköp av varor och tjänster, exempelvis byggnads- och installationsarbeten samt konsulttjänster. Ofta används lokala leverantörer, för att stödja det lokala näringslivet.

Ett stort antal avtal sluts varje år och det är viktigt att alla sluts på marknadsmässiga grunder. Det är inom inköpsverksamheten den största risken avseende korruption finns, och Corem arbetar löpande med rutiner för att säkra risken.

Med många olika leverantörer är det viktigt med ett enhetligt kravställande. Sedan ett flertal år ställer Corem krav på användning av miljövänliga material vid ny-, till- och ombyggnationer i vårt fastighetsbestånd. Framåt utökas arbetet med upphandlings- och inköpsrutiner, för att också inkludera krav vad gäller sociala aspekter. Målet för 2017 är att ta fram en uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners, som baseras på Corems interna uppförandekod. Tillsammans med existerande miljö- och materialkrav kommer den utgöra del i framtida upphandlingar och inköp.





ATT ARBETA PÅ COREM

Corem har under 2016 fortsatt arbetet med att anställa egen personal som hanterar bolagets tekniska och ekonomiska förvaltning. Genom den vardagliga kontakten ökar vi närheten till våra hyresgäster – Corems viktigaste möten.

Människor och företag växer tillsammans, vilket innebär att vår personal ska må bra, känna delaktighet och ges möjlighet att utvecklas. Med en stadig tillväxt är det också viktigt att att vi hela tiden kan attrahera nya medarbetare med rätt kunskap och engagemang.

LOKALT OCH NÄRA

Corem har en decentraliserad organisation, som operativt är indelad i fem geografiska regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr.

Ett stort lokalt fokus syftar till att uppnå god kännedom om marknaden och en nära relation till samtliga intressenter.

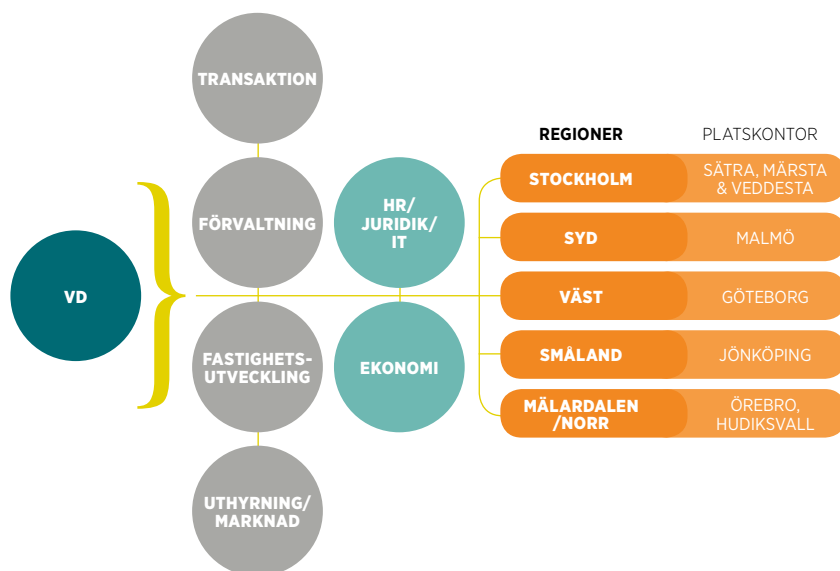
Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i centrala Stockholm samt platskontor i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. De lokala förvaltningskontoren sköter driften av fastigheterna och den kontinuerliga kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret

ansvarar för personal, ekonomi, transaktioner, hyresadministration samt investerarelationer och fungerar som affärsmässigt stöd till regionerna och ledningen. Antalet anställda per den 31 december 2016 var 47, med en medelålder på 46,4 år. Den totala andelen kvinnor var 28 procent och andelen kvinnor på chefspositioner var 36 procent. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad men vi ser att allt fler kvinnor söker sig till branschen.

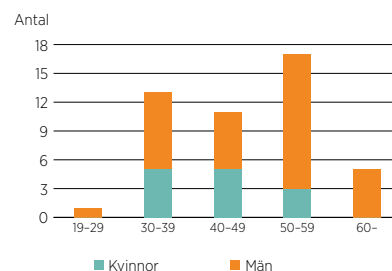
FÖRETAGSKULTUR

Corem som arbetsplats karaktäriseras bäst som informell och personlig med stor ansvarskänsla, högt i tak och en stark entreprenörsanda. Vi tillbringar en stor del av vår vakna tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för oss att skapa en arbetsmiljö där personalen trivs och motiveras. Vi vill att våra medarbetare ska vara stolta över att arbeta på Corem.

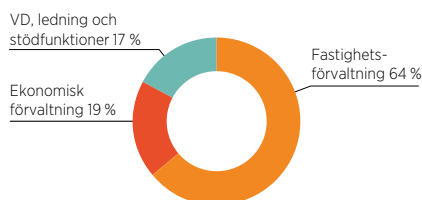
VI ÄR ETT BOLAG
DÄR INGEN
MEDARBETARE,
HYRESGÄST ELLER
LEVERANTÖR FÅR
DISKRIMINERAS.



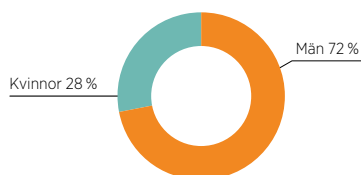
ÅLDERSFÖRDELNING



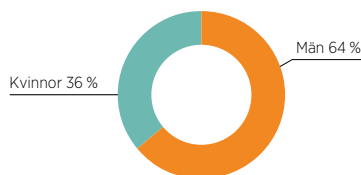
FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR



KOMPETENSUTVECKLING

Delaktighet och engagemang är ledord för att Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare. Det är av största vikt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Det är positivt både för individen och verksamheten. Kompetensutveckling är således ett viktigt inslag och möjligheter till fördjupning och vidareutbildning erbjuds kontinuerligt. Under 2016 har utbildningar genomförts inom bland annat hyresjuridik, värdering, miljö och arbetsmiljö. Internrekrytering är ytterligare ett sätt att stimulera kunskapshöjning. Vid förändrade behov eller förutsättningar undersöks om interna möjligheter finns innan en extern rekrytering startas, och Corems anställda har därmed stor möjlighet till kompetensutveckling genom att flytta mellan olika arbetsuppgifter inom organisationen.

FOKUS PÅ HÄLSA

Corem sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar friskvård både genom friskvårdsbidrag såväl som gemensamma friskvårdsaktiviteter. Corems anställda erbjuds regelbundna hälsokontroller och omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi anser att en god balans mellan arbete och fritid är en viktig ingrediens i en framgångsrik organisation. Vår strävan är att ha både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro. Under 2016 visar Corem en sjukfrånvaro på låga 1,1 procent, vilket är en ytterligare sänkning från 2015 års sjukfrånvaro på 1,4 procent.

MEDARBETARSAMTAL OCH ENKÄT

För att på bästa sätt fånga upp varje medarbetares situation och förutsättningar genomförs årliga medarbetarsamtal med respektive chef. Under samtalen diskuteras mål, målpuppfyllelse, kompetensutveckling, trivsel och utbyte av idéer för utveckling av bolaget. Samtalen fungerar som ett verktyg för att utveckla såväl individen som bolaget.

Med start 2017 kommer en medarbetarenkät att genomföras, för att få bättre tydlighet i olika faktorer runt personalens hälsa, trivsel och kompetensutveckling.

EN TRYGG OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Vår målsättning är att skapa en arbetsmiljö där risk för arbetsskador förebyggs. Arbetsmiljön ska minst uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Arbetsförhållanden i bolaget, såväl fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män. Alla anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap, och Corem uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga. Vi är ett bolag där ingen medarbetare, hyresgäst eller leverantör får diskrimineras.

EN VÄG IN I ARBETSLIVET

Corems ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare, och i takt med att fastighetsbeståndet och verksamheten växer skapas nya möjligheter.

Corem erbjuder möjlighet till praktikplats för att ge ungdomar inblick i såväl bolaget som branschen, och en väg in i arbetslivet.

Då bolaget expanderar finns det ett stort intresse av att träffa nya potentiella medarbetare och under 2017 kommer ytterligare rekryteringar att genomföras.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka personalens delaktighet i verksamheten, och därmed Corems utveckling, erhåller personalen andelar i Corems vinstandelsstiftelse.

Denna instiftades 2011 och eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För 2016 utgick en avsättning om totalt 1 196 tkr.

SPONSRING

Corem är vänföretag till Stockholms Stadsmission. Vi vill med vår sponsring stödja det viktiga arbete de gör, visa ansvar, samhällsengagemang och skapa stolthet hos våra medarbetare.

Vi sponsrar också Svenska Handbollsförbundets ungdomsverksamhet, Dam- och Herrsidan, samt är huvudsponsor åt Båstadtennis Corem Open; världens största juniortennistävling utomhus.

Förhoppningsvis kan vårt bidrag hjälpa våra partners mot utveckling och framgång.

FOKUS PÅ MILJÖN

Miljöhänsyn är en del av vardagen för medarbetare på Corem. Inom ramen för vår kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till effektivare resursanvändning och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Miljöinitiativ finns i alla delar av Corems verksamhet, men fokus i miljöarbetet ligger knutet till energiförbrukning och krav på miljöhänsyn vid byggnationer, de områden där vår största påverkan och möjlighet att påverka finns.

ATT DRIVA MILJÖARBETET FRAMÅT

Långsiktiga miljömål utgör en del av Corems affärsplan och hållbarhetsmål, och med grund i dem tas årliga delmål för miljöarbetet fram. Med stark ekonomisk utveckling i ryggen har vi under 2016 kunnat fortsätta göra viktiga miljöinvesteringar.

För att hålla fokus på miljöfrågor, samordna och driva Corems miljöarbete framåt finns en miljöstyrgrupp. Gruppen följer upp framsteg mot satta miljömål, leder miljörelaterade projekt samt fungerar som stöd och hjälp till personalen i deras miljöarbete. En viktig grund i vårt miljöarbete är försiktighetsprincipen, och miljöstyrgruppen uppdaterar sig löpande på utveckling och rekommendationer inom miljöområdet.

ENERGIBESPARING

Corem arbetar aktivt med energibesparing, och investeringar görs både för den egna förvaltningen och i samarbete med hyresgäster. För att arbeta än mer fokuserat har Corem en specialiserad energigrupp. Målet är att ha god kontroll på vår energiförbruk-

ning och kontinuerligt minska den – och därmed också belastningen på vårt gemensamma klimat.

14 PROCENT

ENERGIBESPARING SEDAN 2013

Arbetet har haft god effekt. Corems energibesparingsmål till och med 2017, att i jämförbart bestånd nå en besparing om 10 procent jämfört med år 2013, nåddes redan 2015. Besparingen jämfört med 2013 nådde då 11 procent, och under 2016 har ytterligare 3 procents besparing nåtts, vilket innebär att vi nu minskat energiförbrukningen i jämförbart bestånd med 14 procent jämfört med 2013.

Ett nytt energibesparingsmål beslutades under 2016. Corems nya mål – att nå ytterligare 15 procent besparing i kWh/kvm – sträcker sig fram till och med 2020.

15 PROCENT

NÅ EN ENERGIBESPARING OM 15% I PÅVERKBART BESTÅND MELLAN 2016 OCH 2020

Det nya målet omfattar också en större del av fastighetsbeståndet än tidigare. Jämförbart bestånd innebär att endast fastigheter som ägdes vid målets första år och fortfarande ägdes vid utgången av respektive år

inkluderas i mätningen. Det nya målet utgår istället från totalt påverkbart bestånd, dvs samtliga fastigheter i Corems ägo där Corem är innehavare av abonnemanget. Anledningen till ändringen är att inkludera så stor del av beståndet som möjligt, och även reflektera förändringar i beståndet.

De globala målen för hållbar utveckling att till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet ligger till grund för Corems mål avseende energibesparing och därmed minskade utsläpp.

ENERGILEDNINGSSYSTEM

Corem har ett webbaserat energiledningssystem där energiförbrukning och miljöpåverkan för de fastigheter som finns inlagda i systemet kan följas i detalj och genom jämförande nyckeltal. Det ger oss information om var vi bäst fokuserar resurser på både kort och lång sikt.

Per utgången av 2016 finns 77 av beståndets fastigheter implementerade i energiledningssystemet, medan övriga fastigheter följs upp via exempelvis energibolagens websidor. Strävan är att få in alla fastigheter där Corem är innehavare av abonnemanget i energiledningssystemet. Det är från energiledningssystemet vi hämtar utfallsiffror avseende energiförbrukning och miljöpåverkan.

DIGITAL EKONOMI

Corem uppmuntrar alla leverantörer att använda elektroniska fakturor, för att både spara miljö och öka säkerheten i hanteringen. Under 2016 nådde andelen e-fakturor och pdf-fakturor till 45 procent

Vi arbetar också aktivt med att hitta andra digitala arbetssätt som både kan skona miljön och öka kvaliteten.

Under 2016 har ett sådant projekt genomförts inom ekonomiavdelningen, som resulterat i att vi årligen sparar 210 timmar effektiv arbetstid och 200 pärmar bokföringsmaterial!

SUNDA MATERIAL

Att bygga sunt är viktigt, så att fastigheterna varar och människorna i dem mår bra i många år framåt.

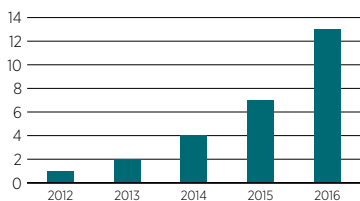
Corem ställer krav på materialval i alla större om- och nybyggnationer så att materialval görs i enlighet med BASTA eller Byggvarubedomningen. En miljöplan tas också fram för projekten, för att minska påverkan på miljön.

MEDLEMSKAP

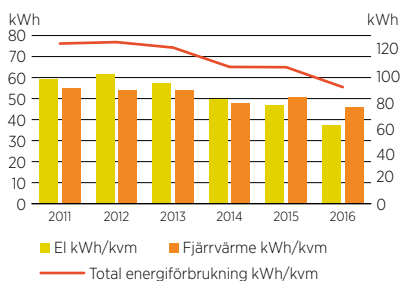
Under 2016 har Corem varit medlemmar i:

- Sweden Green Building Council
- Energinätverk Sverige
- Energi & Miljötekniska föreningen
- EGN nätverk, Miljö, Hållbarhet Stockholm

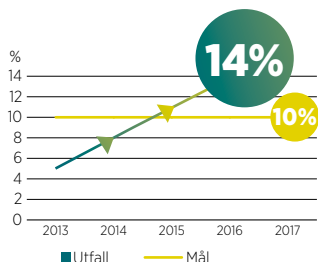
CERTIFIERADE FASTIGHETER



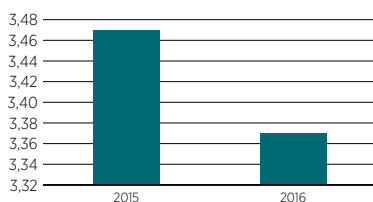
FÖRBRUKNING ENERGI, PER KVM, PÅVERKBART BESTÅND



BESPARING ENERGI, JÄMFÖRBART BESTÅND



CO² UTSLAPP KG/KVM



MILJÖMÄRKT EL

Redan idag är den el som används i förvaltning och drift miljömärkt. El till vår förvaltning och drift tillverkas av vatten och är miljömärkt med EPD® (Environmental Product Declaration), ett oberoende verifierat och registrerat dokument som ger transparent och jämförbar information om produkters miljöpåverkan i ett livscykelperspektiv. Dock köper vi ibland el på kortare avtal, till lokaler som är tillfälligt vakanta. All el Corem köper in till fastigheterna skall vara miljömärkt, och under 2017 är målet att även el på tillfälliga avtal ska vara miljömärkt och vi med det nå vårt mål.

100 PROCENT

ALL EL VI KÖPER IN TILL VÅRA FASTIGHETER SKALL VARA MILJÖMÄRKT

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

Corems utsläpp av koldioxid kommer främst genom köpt energi som el och fjärrvärme, och uppgick under 2016 till 1 476 ton, vilket innebär 3,37 kg/kvm. Det är en förbättring om 15 procent i kg/kvm, jämfört med 2015.

Utfallet inkluderar de fastigheter som finns i energiledningssystemet, vilket innebär att den totala mängden koldioxid som genereras i verksamheten är högre. Läs mer om Corems energiledningssystem på sida 19.

FÖRNYBAR ENERGI

Inom Corem finns sex oljepannor kvar som används som huvudvärmekälla. Arbetet med att byta ut dessa pågår löpande, och vårt mål är att inga av Corems fastigheter år 2020 ska använda olja som huvudvärmekälla. Corems mål om minimering av olja strävar mot de globala målen för hållbar utveckling, att till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

KRAV PÅ MILJÖHÄNSYN

Att bygga sunt är viktigt, och Corem ska ställa miljökrav vid inköp av varor och tjänster samt använda miljövänliga byggnadsmaterial.

Vid alla större projekt tas en miljöplan fram för att minska påverkan på miljön, och miljökrav ställs på byggmaterial enligt BASTA eller Byggarubedömningen.

CERTIFIERING AV FASTIGHETER

Sedan 2011 är Corem medlem i Sweden Green Building Council. Under år 2016 har sex stycken fastigheter certifierats enligt Green Building, och Corem har därmed totalt 13 certifierade fastigheter. Certifiering enligt Green Building kräver att fastigheterna nått en energibesparing om minst 25 procent under en femårsperiod. Besparingarna har uppnåtts genom investeringar i exempelvis installation av fjärrvärme, styr- och regler-system och optimering.

Vår vision inför 2020 är att 40 av våra befintliga fastigheter ska ha nått så stora energibesparingar att de kan Green Building certifieras, samt att all nyproduktion certifieras.

13 FASTIGHETER

TOTALT ANTAL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER I BESTÅNDET PER 2016-12-31

KOMMUNIKATION OCH TRANSPORT

Corem ska aktivt arbeta med att minska sin miljöpåverkan från egna lokaler och transporter, såväl som öka medarbetares miljömedvetenhet. Det innefattar en resepolicy som främjar alternativa färd sätt, rutiner för inköp av kontorsmaterial och att löpande söka digitaliseringsmöjligheter.



ENERGIBESPARINGSPROJEKT 2016 I URVAL

Fastighet	Arbete som utförts	Energibesparing
Märsta 21:22	Konvertering från oljepanna till fjärrvärme och installation av överordnat styr- och reglersystem.	34 %
Kobbegården 155:2	Byte av ventilationsaggregat till luftbehandlingsaggregat och installerat överordnat styr- och reglersystem.	45 %
Märsta 21:53	Konverterat fastigheten från elpanna till fjärrvärme och överordnat styr & reglersystem.	27 %
Bronsen 2	Byte av ventilationsaggregat till ett luftbehandlingsaggregat, installation av nya cirkulationsvärmare samt överordnat styr- och reglersystem.	32 %
Broby 12:9	Konvertering från elpanna till fjärrvärme samt installation av överordnat styr- och reglersystem.	25 %
Grevaryd	Utbyte av belysning på ca 20 000 kvm.	30 %
Märsta 21:50	Konvertering från oljepanna till fjärrvärme och installation av överordnat styr- och reglersystem.	25 %

MARKNADSÖVERSIKT

UNDER 2016 VAR LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRI-FASTIGHETER ETT AV DE SEGMENT DÄR DET NOTERADES REKORD SETT TILL TRANSAKTIONS-VOLYM.

Corem gör skillnad på de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel inom lagersegmentet. I de fastigheter Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare och tyngre produktion. Nedan beskriver vi lager- och logistikmarknaden i Sverige och industri-segmentet ska ses som en del av detta.

Marknads- och regionavsnitten, sidorna 22–37 samt 44–45, har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

DEN SVENSKA EKONOMIN

2016 har varit ett mycket händelserikt år i världen med flera politiska osäkerheter. Trots det ser utsikterna för Sverige hälsosamma ut och Sveriges ekonomi hör fortfarande till en av de snabbast växande i Europa. Även om Sveriges ekonomi bromsade in något under 2016 jämfört med den starka utvecklingen under 2015 är tillväxten fortfarande god. Sveriges BNP växte med 3,4 procent under 2016 och förväntas nå en tillväxt om strax över 2 procent under de kommande två åren. Tillväxten drivs främst av inhemska faktorer som kraftigt bostadsbyggande och en hög offentlig konsumtion. Den tidigare snabba tillväxten i hushållens konsumtion bromsade in något under 2016 och hushållen väljer istället att öka sitt sparande. Hushållens sparkvot låg under 2016 på historiska rekordnivåer vilket troligen förklaras av hushållens tendens att spara under ekonomiskt osäkra tider kombinerat med det låga ränteläget.

Trots en lägre tillväxt är efterfrågan på arbetskraft fortsatt hög. Antalet sysselsatta har haft en stabil positiv trend sedan 2009 och enligt konjunkturinstitutets konjunkturbarometer förväntas den trenden fortsätta. Även arbetslösheten har minskat under de senaste åren och förväntas på kort sikt

sjunka ytterligare. Andra faktorer på arbetsmarknaden som utvecklats i positiv riktning under året är bland annat att både varseltal och antal konkurser är på lägre nivåer under 2016 jämfört med föregående år.

För fastighetssektorn är även inflationen och ränteläget två viktiga faktorer. Den expansiva penningpolitiken med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer som drivits i Sverige har pressat ner räntorna i svensk ekonomi. Inflationsuppgången i Sverige kom igång under 2016 men det kommer dröja innan inflationen når det långsiktiga målet om 2 procent. För att stötta inflationsuppgången behövs därför fortsatt kraftfullt stöd och reporäntan förväntas ligga kvar på dagens låga nivå på -0,5 procent ända in i början på 2018, då riksbanken förväntas höja räntan långsamt.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

En orolig omvärld, den låga räntan, brist på andra investeringsalternativ och fördelaktig finansiering har medfört att intresset för fastighetsinvesteringar i Sverige varit extremt starkt under året och det noterades en högsta notering någonsin avseende transaktionsvolym. Även den nordiska marknaden i helhet har noterat rekordnivåer i transaktionsvolym under året vilket i sin tur är tvärt emot de europeiska kärnmarknaderna som mattats av på grund av Brexit.

På den svenska marknaden omsattes fastigheter för 201 miljarder kronor under 2016, vilket är hela 30 procent mer än föregående år och 23 procent mer än det tidigare transaktionsrekordet från 2014. En stor bidragande faktor till den höga volymen var Castellums förvärv av Norrporten, som



FORNMINNET 6
MALMÖ

FASTIGHETSBESTÅND

är den näst största transaktionen som någonsin genomförts i Sverige. Exkluderas denna affär och dess följdaffärer överträffas ändå det tidigare rekordet med cirka 10 miljarder kronor. Antalet transaktioner under året uppgick till cirka 630 stycken, vilket är åtta procent lägre jämfört med föregående transaktionsintensiva år. Det lägre antalet transaktioner ska dock inte ses som en avmattning på marknaden då det är den näst högsta transaktionsintensiteten någonsin och 28 procent högre än årsgenomsnittet under det senaste decenniet.

Andelen utländska investerare av den totala transaktionsvolymen sjönk med cirka 7 procentenheter under 2016 jämfört med föregående år och de svarade därmed för 13 procent av den totala volymen. Minsningen tenderar att gå emot att Sverige anses som en attraktiv marknad i Europa, men här ska påpekas att det har varit svårt att konkurrera ut de starka inhemska köparna samt att Norrportenaffären drar ner andelstalet något. Internationella aktörer har varit starka även på säljsidan under året och cross-bordertransaktionerna uppgick till 68 miljarder kronor, vilket är i linje med föregående år.

Historiskt sett är kontor och bostäder de två segment som svarar för den största transaktionsvolymen och så var även fallet under nuvarande år. De två segmenten svarade tillsammans för 50 procent av den totala volymen. Trots årets höga transaktionsvolym noterades det endast transaktionsrekord inom två segment – samhällsfastigheter samt lager-, logistik och industrifastigheter som båda överträffade sina tidigare rekord med cirka 10 procent.

Förväntningarna för 2017 ser fortsatt positiva ut och fastighetsinvesteringar förväntas vara fortsatt attraktiva. Det historiskt låga ränteläget förväntas fortsätta och traditionella grundförutsättningar för fastighetsmarknaden ser bra ut. Majoriteten av riskerna är globala och avseende de inhemska riskerna så utgör eventuella lagförändringar den största risken.

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter växt fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal aktörer som fokuserar mer eller

mindre uteslutande på segmentet.

Tillgången på fastigheter inom segmentet har stigit kraftigt i takt med att egenanvändare har avyttrat verksamhetsfastigheter i syfte att frigöra kapital till sina kärnverksamheter. Detta utbud bedöms öka ytterligare då Sverige fortfarande är ett land med en hög grad av ägande hos egenanvändarna och nyproduktionen är hög.

Under 2016 var lager-, logistik- och industrifastigheter ett av de två fastighetssegment där det noterades rekord sett till transaktionsvolym. Totalt omsattes fastigheter inom segmentet för drygt 24 miljarder kronor vilket är 15 procent högre än 2015 och 9 procent högre än föregående rekordvolym från 2007. Även sett till antalet transaktioner presterade segmentet bra under året då drygt 80 transaktioner genomfördes, 25 procent högre än det årliga genomsnittet under de senaste tio åren.

Storstadsregionerna har fortsatt vara de mest populära marknaderna där Göteborg låg i topp för 2016 och utgjorde 20 procent av den totala transaktionsvolymen.

HYRESMARKNADEN

Något förenklat brukar hyressättningen för lager-, logistik- och industrifastigheter vara styrd av två principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en utbuds- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

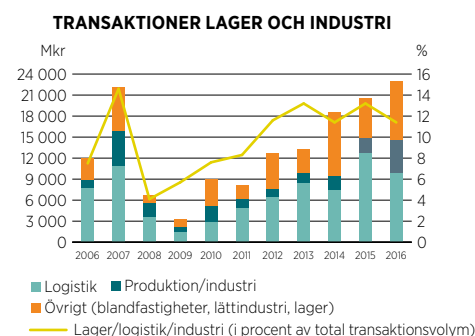
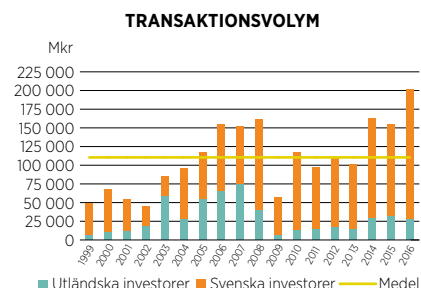
NYPRODUCERADE FASTIGHETER

I den första principen bestäms hyran som en funktion av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark och exploatörens vinstkrav. Hyresnivåerna för dessa fastigheter varierar bland annat beroende på hyresgästens tekniska krav, avtalstiden samt kostnaden för mark. Exempelvis kan distributionsterminaler ha en väsentligt högre hyra på grund av högre produktionskostnader. Med undantag för Stockholm och Göteborg är nyproduktionshyran relativt jämn oberoende av geografisk lokalisering, då marktillgången i de flesta kommuner är god.

Efterfrågan på nyproducerade och moderna fastigheter har varit väldigt god under 2015 och 2016 då cirka 540 000 kvm producerades under respektive år. Detta kan jämföras med den genomsnittliga nyproduktionen mellan 2008 – 2014 som uppgick

24 MDKR

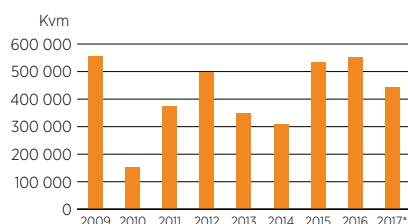
TRANSAKTIONSVOLYMEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER.



540 000

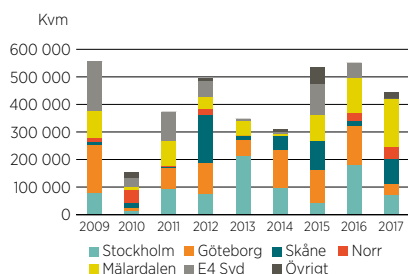
540 000 KVM LAGER OCH
LOGISTIKFASTIGHETER
FÄRDIGSTÄLLDES UNDER 2016.

NYPRODUKTION AV LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER ¹⁾



¹⁾ Avser fastigheter större än 5 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLANDE AV LAGER- OCH LOGISTIKPROJEKT ¹⁾



¹⁾ Avser fastigheter större än 5 000 kvm

till knappt 370 000 kvm. Hittills har 441 000 kvm lager-, logistik- och industriyta kommuniserats till marknaden för färdigställande under 2017, men då produktionstiden är kort jämfört med byggnader i andra fastighetssegment förväntas den totala volymen bli omkring en halv miljon kvadratmeter.

Geografiskt sett har majoriteten av nyproduktionen under året varit lokaliserad i Stockholm och Göteborg, vilket även är i linje med lokaliseringen av tidigare produktion – mellan 2009 och 2015 svarade de två storstadsregionerna tillsammans för ungefär hälften av den totala nyproduktionen.

BEFINTLIGA FASTIGHETER

Den andra hyressättningsprincipen bestäms utav utbud och efterfrågan. Hyran kan variera kraftigt mellan olika geografiska lokaliseringar. I orter som lider av en högre vakans och utbudet på lokaler är stort kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den motsatta situationen, att marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, är mer ovanligt och förekommer nästan uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det råder en generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

En tydlig trend som växt fram på lager-, logistik- och industrimarknaden är att fler företag väljer kortare hyresavtal. Många

efterfrågar avtal som löper mellan tre till fem år vilket är mycket kortare än tio år som anses vara "standard".

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen. Det är ett avkastningsmått vilket mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kostnader) i förhållande till marknadsvärdet.

Spridningen i avkastningskrav avseende lager-, logistik- och industrifastigheter mellan de bästa objekten och sämre objekt är mycket hög i jämförelse med andra segment. Likt övriga fastighetsslag har direktavkastningskraven inom lager-, logistik-, och industrisegmentet rört sig kraftigt nedåt under de senaste två åren och ligger för närvarande på historiskt låga nivåer. Under det gångna året har vi noterat transaktioner där direktavkastningskraven varierat mellan låga 5,4 procent upp till cirka 9 procent. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 5,4 – 6,25 procent och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i storstadsregionerna med hyresgäster på långa hyresavtal. För andra fastigheter varierar direktavkastningskraven kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, modernitet eller hyresgäst.

AKTÖRER I VÅRT SEGMENT

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd består av kommersiella fastigheter för näringsliv och samhällsfastigheter. Verksamheten är samlad under ett varumärke och i fem regioner; Mitt, Väst, Öresund, Stockholm och Norr.

Catena är ett fastighetsbolag som fokuserar på logistikfastigheter i strategiska områden. Fastigheterna är belägna i fem regioner i Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Malmö och Stockholm.

CATENA

FASTPARTNER

Fastpartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter vilka framförallt finns i Stockholmsregionen, Göteborg, Norrköping och Malmö.

Sagax är ett fastighetsbolag som främst investerar i kommersiella fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Sagax har fem marknadsområden; Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt.

SAGAX

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och utvecklar lagerlokaler, logistik, industrilokaler och kontorslokaler i Storstockholm och Mälardalen

Wihlborgs Fastigheter är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund samt Köpenhamn.

WIHLBORGS

Corems konkurrenter består av flertalet olika investerarkategorier men våra huvudsakliga konkurrenter finns bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Corem har en hög specialiseringsgrad vad gäller fastighetstyp och beståndet har en geografisk koncentration kring Stockholm, Malmö, Halmstad, Göteborg och Jönköping. Börsnoterade bolag som delvis investerar i samma segment som Corem är Castellum, Catena, Fastpartner, Sagax, Stendörren och Wihlborgs Fastigheter.



REGION STOCKHOLM



SEBASTIAN SCHLASBERG
REGIONCHEF, STOCKHOLM



OMRÅDESÖVERSIKT
VÄSTBERGA, STOCKHOLM

STARK OCH ÖKANDE EFTERFRÅGAN MED FOKUS PÅ TILLGÄNGLIGHET

Stockholm är Sveriges ekonomiska tillväxtmotor och utvecklingen i regionen blir allt viktigare för landet. Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av landets BNP. Tillväxten är i många aspekter gynnsam för lager-, och logistikfastigheter, med en regional tillväxttakt som överstiger landets.

STADENS TRE LÄGESKATEGORIER

Efterfrågan på lokaler är generellt sett god, men utbud, modernitet och hyresnivåer skiljer sig åt beroende på geografiskt läge i regionen. Förenklat kan marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholm delas in i tre större lägeskategorier – stadsnära lägen, närförorter och ytterstadslägen.

I stadsnära lägen är efterfrågan på lokaler mycket hög, vilket leder till låga vakanser och höga hyresnivåer och med positiv hyresutveckling som följd. Hyresgäster som söker

sig till stadsnära lägen har ofta högre krav på snabba leveranser och tillgänglighet, och efterfrågan på lager och lättindustriytor i dessa områden är att betrakta som mycket god. Exempel på stadsnära lägen är bland annat Ulvsunda, Solna och Sundbyberg i norr samt Årsta och Globen/Slakthusområdet i söder. Stadsnära lägen är i dagsläget en bristvara och utbudet av exploaterbar mark mycket litet, med många stadsnära industriområden som konverteras till bostäder. Med begränsat utbud och ökande efterfrågan kan marknaden antas fortsatt stärkas.

Närförorter inkluderar exempelvis Högdalen, Lunda, Segeltorp, Sättra, Veddesta och Vinsta. Fastigheter i dessa lägen ligger ofta i anslutning till större vägar och/eller järnvägsnätet, som ger god kommunikation. Hyresnivån i närförort är generellt något lägre än i stadsnära lägen, men lokalerna

har ofta en hög modernitet. Efterfrågan är hög och även här är utbudet av exploaterbar mark begränsad. Vakanserna är därför låga och hyresnivåerna bedöms utvecklas fortsatt positivt.

Ytterstadslägen inkluderar exempelvis Sigtuna/Märsta, Rosersberg, Upplands-Bro, Jordbro samt Södertälje. Tillgängligheten av mark är bättre i dessa områden, framför allt i de norra delarna, och det är här majoriteten av nyproduktionen i Stockholm kommer fortsätta ligga. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp för mer ändamålsenliga fastigheter med låga driftkostnader, och hyresnivåerna i ytterstadslägen begränsas ofta av nyproduktionshyra. De positiva aspekterna i dessa områden är den goda tillgängligheten, som inte begränsas av trafik i samma omfattning som stadsnära områden.

STOCKHOLM

BOTKYRKA
HUDDINGE
JÄRFÄLLA
NACKA
SIGTUNA
SOLLENTUNA
STOCKHOLM
TYRESÖ
TÄBY
UPPLANDS-BRO
UPPLANDS VÄSBY
UPPSALA



ANTAL FASTIGHETER, ST

69

HYRESINTÄKTER, MKR

324

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

94%

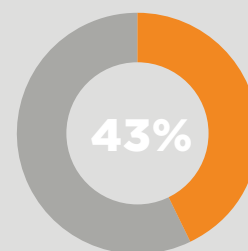
VERKLIGT VÄRDE, MKR

4 574

UTHYRBAR AREA, KVM

396 293

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



NYPRODUKTION

Nyproduktionen i Storstockholm har varit hög under året och totalt färdigställdes cirka 180 000 kvm lager- och logistikfastigheter med en minsta yta om 5 000 kvm, vilket är över 100 procent mer än den genomsnittliga årsvolymen om 84 000 kvm/år från de föregående åtta åren.

Under 2017 förväntas volymen återgå till mer genomsnittliga volymer. Vid slutet av 2016 hade 70 000 kvm kommunicerats till marknaden för färdigställande under 2017. Majoriteten av projekten är fullt uthyrda innan byggstart, men spekulationsbyggnandet ökade kraftigt under året och av den totala produktionsvolymen utgjordes knappt 40 procent av spekulationsprojekt.

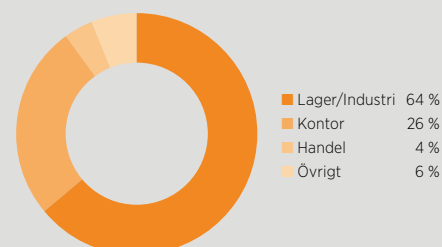
TRANSAKTIONSMARKNAD

Transaktionsvolymen för lager- och logistikfastigheter i Storstockholm minskade under året, och totalt omsattes fastigheter för 4 miljarder kronor. Det motsvarar en nedgång om drygt 40 procent jämfört med 2015, som var ett år med mycket hög transaktionsvolym i segmentet. Den genomsnittliga årsvolymen under det senaste decenniet uppgår till knappt 4 miljarder i regionen.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskraven för de bästa objekten har sjunkit under de senaste två åren och under slutet av 2016 noterades rekordlåga nivåer om cirka 5,4 procent. För objekt i mindre centrala lägen låg avkastningskraven omkring 6,5–6,75 procent under året.

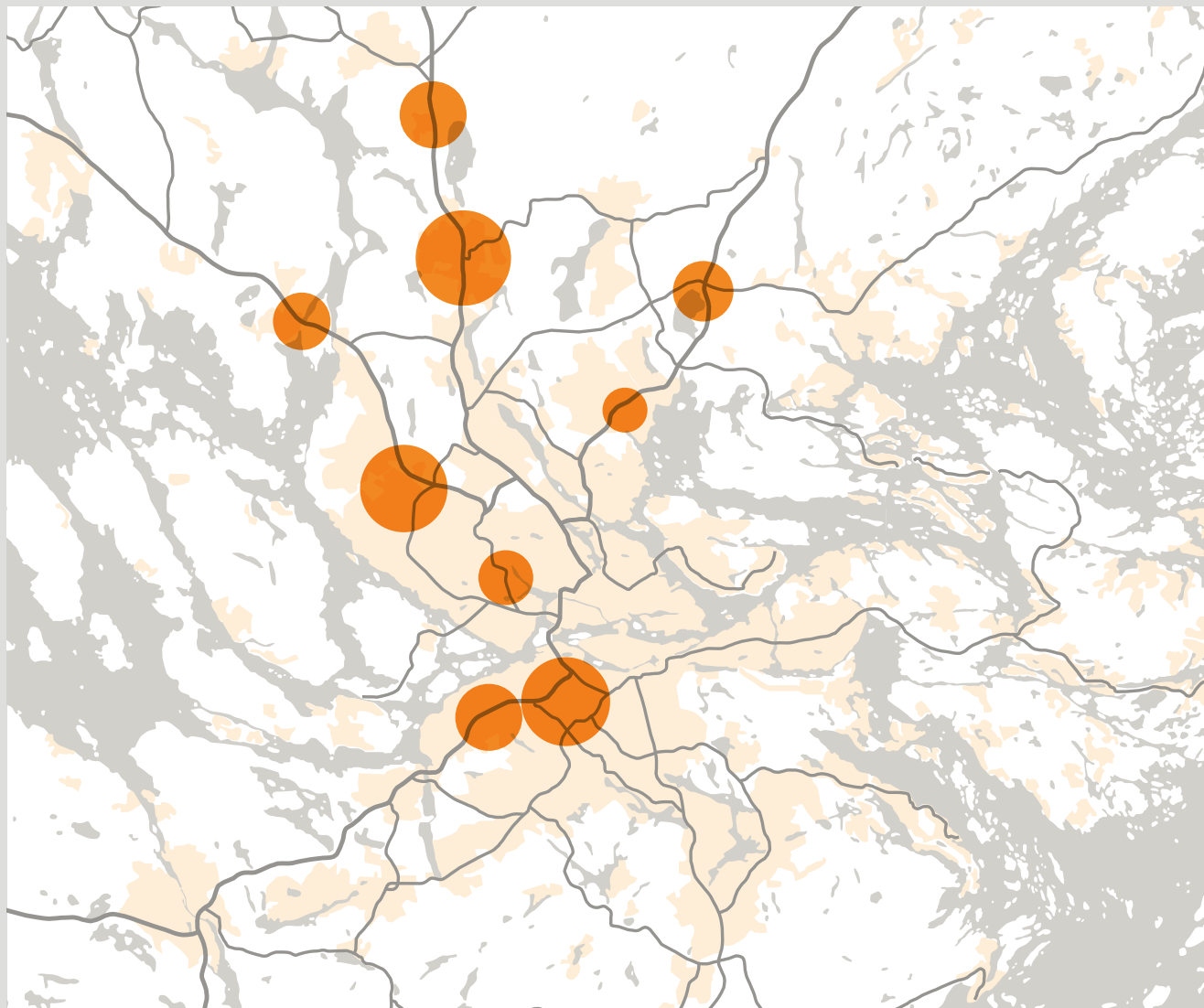
LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION STOCKHOLM PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %
ELFA	8,4
Posten	6,0
ST Aerospace	3,5

REGION STOCKHOLM



STOCKHOLM SYD

Förvaltare: Jan Salmelin

Stockholm Syd innefattar huvudsakligen Skärholmen och Västberga, och består av cirka 142 000 kvm fördelat på 19 fastigheter. Förvaltningskontor för Syd finns i Sättra. Områdets största fastighet är Sörsättra 1 om cirka 31 000 kvm.

STOCKHOLM MITT

Förvaltare: Peter Hagsten

Stockholm Mitt innefattar huvudsakligen Järfälla och Upplands Väsby, och består av cirka 148 000 kvm fördelat på 30 fastigheter. Förvaltningskontor för Mitt finns i Veddesta. Områdets största fastighet är Veddesta 2:79 om cirka 26 000 kvm.

STOCKHOLM NORR

Förvaltare: Sofie Nyberg

Stockholm Norr innefattar huvudsakligen Arlandastad och Rosersberg och även Uppsala. Området består av cirka 106 000 kvm fördelat på 20 fastigheter. Förvaltningskontor för Norr finns i Märsta. Områdets största fastighet är Årsta 64:2 i Uppsala om cirka 26 000 kvm.

EXPANSIVT ÅR MED FRAMGÅNGSRIKT UTHYRNINGARBETE

Region Stockholm är Corems största region med 43 procent av det totala fastighetsvärdet. Regionen är fördelad på tre delområden, Stockholm Syd, Mitt och Norr, som alla har en egen lokal förvaltningsorganisation. Lokalkontor finns i Sättra, Märsta och i Veddesta.

Genom årets expansion har både den uthyrbare arean och hyresvärdet ökat med 33 procent, vilket motsvarar 100 000 kvm och 95 mkr. Förvärven under året är lokaliserade främst i Sollentuna, Västberga och Arlandastad. I dessa områden ser vi att efterfrågan ökar och det logistiska läget är eftertraktat.

Värdet på fastighetsbeståndet har samtidigt ökat med 40 procent, cirka 1,3 mdkr, varav 944 mkr är hänförligt till nettoförvärv och investeringar. Det visar både att de lägen vi satsar på är attraktiva och expansiva, men också att vårt arbete med att förädla och utveckla våra fastigheter har effekt.

FOKUS PÅ UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLINGAR

Det gånga året har till stor del varit fokuserat på uthyrning och hyresförhandlingar. Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög med 94 procent, men potential finns både i vakanserna liksom i vissa uthyrda ytor som inte fullt ut följt marknadens hyresutveckling.

Föregående år såg vi kontorsvakanser som en av utmaningarna, där har vi under 2016 drivit kontorsutvecklingen inom beståndet framåt och lyckats sänka vakansgraden för kontorslokalerna.

Den enskilt största uthyrningen under året gjordes i Arlandastad, 12 500 kvm till ST Aerospace, ett bolag verksamt inom flygindustrin. Uthyrningen innebär att en hel byggnad, som tidigare hyrdes ut till Atlas Copco, anpassas och moderniseras för att istället passa den nya hyresgästen ST Aerospace verksamhet på bästa sätt. Den här

typen av projekt kräver stor förståelse för hyresgästens verksamhet, och ger mycket goda effekter för både fastighetsägare och hyresgäst.

DET STARKASTE ÅRET HITTILLS

2016 summeras för Region Stockholm som det starkaste året i Corems historia, ett arbete som vi nått genom gemensamma ansträngningar. Ett kvitto på vårt framgångsrika uthyrningsarbete under året är en hedrande andraplats i branschtidningen Lokalguidens tävling Årets Uthyrningsteam.



LILLSÄTRA 3
STOCKHOLM



ELEKTRA 23
STOCKHOLM

REGION SYD



BJÖRN HÅRSTEDT
FÖRVALTARE, SYD



FYLLINGE 20:466
HALMSTAD

ATTRAKTIV LOGISTIKPUNKT MED KRAFTIGT VÄXANDE MARKNAD

Öresundsregionen växer kraftigt och om den nuvarande snabba tillväxten fortsätter förväntas regionen passera 4 miljoner invånare under 2017.

Corems bestånd i regionen är koncentrerat främst inom Malmö kommun vilket stämmer bra överens med efterfrågan på marknaden. Malmö är en mycket attraktiv logistikpunkt i Sverige, med fördelaktigt läge genom närheten till kontinenten både via fartyg-, tåg- och lastbilstransporter. Efter förändringen i gränspolitiken har transporttakten saktats ner något men det har i stort inte haft någon avstannande effekt på intresset och dragningskraften för logistiksegmentet i regionen.

Den kommande Fehmarn Bält-tunneln förväntas öka tillväxten ytterligare genom avsevärt förkortade restider, där prognosen tyder på att tunneln kommer ha samma

tillväxtseffekt som Öresundsbron. Produktionen förväntas starta under 2019 med en projekteringstid på 8 till 9 år.

NYPRODUKTION

Den relativt goda tillgången på mark i de flesta delar av regionen gör att det fortfarande finns gott om etableringsalternativ. Den totala nyproducerade volymen i Skånes län återvände efter förra årets topp till en produktionsnivå i linje med tidigare år.

Framtida planerade nyetableringar under 2017 uppgår i slutet av 2016 till cirka 90 000 kvm vilket till hälften består av Boozts nya logistikcenter utanför Ängelholm.

TRANSAKTIONSMARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Det starka köparintresset fortsatte under 2016 och transaktionsvolymen uppgick vid

årets slut till drygt 3,7 miljarder kronor för lager- och logistiksegmentet, vilket är mer än en dubbling jämfört med 2015.

Direktavkastningskraven har precis som i Stockholmsområdet sjunkit markant under de senaste åren. För de mest attraktiva objekten har avkastningskraven hållit en nivå om 6,25 – 6,50 procent under året. För mer sekundära objekt har avkastningskraven legat på en nivå omkring 7,25 – 7,5 procent.

På den danska sidan ligger avkastningskraven på liknande nivåer som föregående år, vilket innebär att avkastningskraven för de mest attraktiva objekten ligger under 7 procent och väsentligt högre för fastigheter i mindre attraktiva områden och med brister såsom korta avtal, renoveringsbehov eller sämre lägen.

SYD

MALMÖ
LUND
HALMSTAD
KÖPENHAMN
HELSINGBORG



ANTAL FASTIGHETER, ST

28

HYRESINTÄKTER, MKR

104

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94%

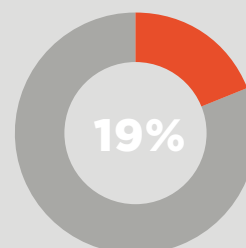
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 987

UTHYRBAR AREA, KVM

248 668

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



FÖRVARV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Vi summerar ett spännande och positivt år för Region Syd, med förvärv och nytveckling som tillsammans inneburit en ökning av Corems uthyrbara area om 46 procent och en värdeökning om 59 procent i regionen.

ÅRETS TILLSKOTT

Under året har sex fastigheter förvärvats, samtliga i lägen som mycket väl kompletterar vårt tidigare fastighetsbestånd i regionen. Tillsammans har förvärven ökat regionens uthyrbara area med cirka 80 000 kvm. Föregående års expansion i Halmstad har fortsatt även under 2016 genom uppförandet av ett nytt logistikcentrum om cirka 5 300 kvm för KS projekt.

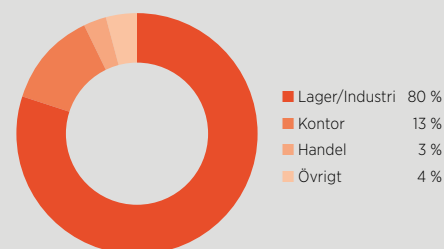
GEOGRAFISK NÄRVARO

Corems största delmarknad i regionen är Malmö. Det är också Malmö som sett den största ökningen under året med tre av förvärven. Vi har även under året etablerat oss i Helsingborg, genom förvärv av Ackumulatort 2 och 8 om 20 100 kvm. Fastigheterna är belägna i Långeberga, Helsingborg med sitt mycket goda logistiska läge och etableringar av importörer, grossister och distributörer av frukt och grönt.

UTHYRNING OCH FÖRVALTNING

På uthyrningssidan kan nämnas det 7-åriga hyresavtalet med Profisol, som under oktober 2016 invigde sina nya lokaler i Malmö.

LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SYD PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %
Ewerman	10,3
DSV	9,0
Bring	7,4

REGION VÄST



URBAN TERLING
FÖRVALTARE, VÄST



BRÅTA 2:136
GÖTEBORG

LAGER- OCH LOGISTIKHUBB MED STARK FRAMTIDSTRO OCH FORTSATTA SATSNINGAR PÅ NYPRODUKTION

Göteborgsregionen är ett tydligt nav för lager- och logistikfastigheter med Nordens största import- och exporthamn samt ett väl utbyggt järnvägsnät. De korta avstånden mellan hamn, lager och tågpendling ger låga logistikkostnader och Göteborgs hamn har en räckvidd vilken omfattar cirka 190 miljoner människor i tio nordiska och baltiska länder.

Vidare finns i västra Sverige en betydande del av Sveriges industriella sektor och är därmed av stor betydelse för landets export.

Corems fastighetsinnehav i Region Väst är koncentrerat till Storgöteborg och Borås vilket är två stabila delmarknader inom lager-, logistik- och industrisegmentet. Borås med sin långtgående historik i textilhandeln samt Göteborg som hamnstad är starka inom distanshandelssegmentet med stor kompetens inom logistik och en välutvecklad infrastruktur.

NYPRODUKTION

Region Väst har under de senaste sex åren haft den största totala nyproduktionsvolymen av de regioner Corem är verksamma i och under 2016 ökar volymen ytterligare. Trots detta gick Stockholmsregionen under 2016 om Göteborg i produktionsvolym.

Sedan 2009 har i genomsnitt nästan 100 000 kvm lager-, logistik- och industrifastigheter färdigställts årligen i regionen, vilket är en nivå som överskrider 2016 då cirka 140 000 kvm byggdes.

Nyproduktionen har också varit mer geografiskt utspridd än tidigare år, då majoriteten av projekten låg i Göteborgs eller Borås kommun.

Antalet spekulativa projekt har varit fortsatt högt under året vilket pekar på en positiv framtidssyn inom segmentet då utvecklare har en stark tro på fortsatt god efterfrågan.

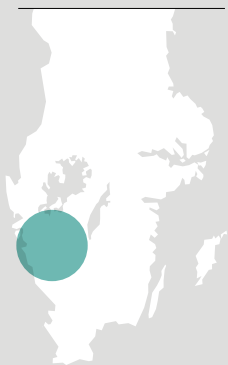
TRANSAKTIONSMARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Transaktionstakten i regionen har fortsatt utvecklats starkt och under året omsattes lager-, logistik- och industrifastigheter till ett värde av nästan 6 miljarder kronor, vilket är cirka 30 procent av den totala volymen inom segmentet. Detta kan jämföras med föregående år, då regionen omsatte strax under 5 miljarder, vilket motsvarar en ökning om drygt 20 procent.

Direktavkastningskraven i Göteborg har rört sig nedåt och låg under året på en låg nivå om 5,5 – 5,75 procent för de bästa objekten. För sekundära objekt har avkastningskraven legat på en nivå kring 7 – 7,25 procent under året.

VÄST

GÖTEBORG
MÖLNDAL
HÄRRYDA
LERUM
BORÅS



ANTAL FASTIGHETER, ST

23

HYRESINTÄKTER, MKR

118

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

91%

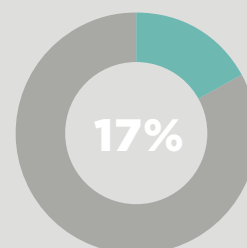
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 804

UTHYRBAR AREA, KVM

212 943

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



STARKT VÄXANDE REGION MED FLERA FÖRVÄRV

Området runt Göteborg är ett av landets mest intressanta vad gäller Corems fastighetssegment och det är glädjande att vi under året haft möjlighet att växa och stärka vår närvaro i regionen. Geografiskt finns majoriteten av beståndet i Göteborg, men även Borås och Härryda har ett samlat fastighetsbestånd.

ÅRETS FÖRVÄRV

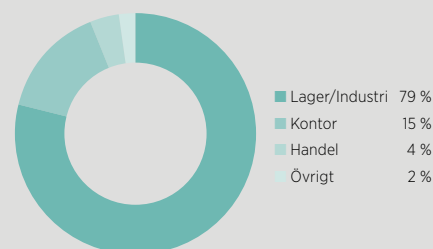
Totalt har sex fastigheter förvärvats under året, vilka adderat cirka 40 000 kvm uthyrbar yta till beståndet. Bland förvärven finns Backa 25:6 och Backa 25:1, som utökar fastighetsbeståndet i Hisings Backa.

Även Kryptongasen 8, Törnrosen 2, Högsbo 16:16 och Kindbogården 1:107 förvärvades under året. Fastigheterna är belägna i Mölndal, Härryda och Högsbo/Sisjön och tillför en total uthyrbar yta om cirka 27 000 kvm.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsbeståndet i regionen har även utvecklats genom tillbyggnation. I Bråta 2:136 förhys sedan tidigare Svenska Retursystem drygt 5 500 kvm lager och kontor, och under 2016 har en tillbyggnation gjorts om ytterligare drygt 1 500 kvm. Svenska Retursystems totala yta blir efter färdigställandet cirka 7 000 kvm.

LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION VÄST PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %
Ericsson	14,0
Bilia	7,5
Grolls	6,7

REGION SMÅLAND



ULRIK ROSKLINT
FÖRVALTARE, SMÅLAND



FLAHULT 21:18
JÖNKÖPING

STARK FÖRETAGARANDA GER FASTIGHETSMARKNAD MED BREDD

Huvudorterna i Småland är generellt att betrakta som tillväxtorter och många har väldiversifierade näringsliv och god nyföretagaranda. Corems fastighetsbestånd i Region Småland är koncentrerat till huvudorterna Jönköping, Tranås och Växjö. Fram till 2024 förväntas den viktade befolkningensmängden i de tre kommunerna öka cirka 13 procent, vilket är en stark tillväxtsiffra. Området med sin närhet till E4:an, riksväg 40 och stambanan har flera fördelar som logistikcentrum.

Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager-, logistik- och industrilokaler är god framför allt i Jönköping men även i omgivande orter och främst längs dragningen vid E4:an och stambanan. Det finns ett gott utbud av byggbar mark i kommunerna vilket kombinerat med låga markpriser gör att nyproduktion är ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra befintliga anläggningar.

Endast i industriområden som har en stor andel detaljhandel kan marknadshyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran. Det starka nyföretagandet har lett till en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler samt även på äldre lokaler.

Investerarintresset i det attraktiva området längs E4:an har varit fortsatt gott under året. I området längs E4:an söder om Stockholm ned till Skåne omsattes lager-, logistik- och industrifastigheter till ett värde om drygt 3 miljarder kronor. Även om volymen är cirka en miljard lägre än föregående år anses året som starkt.

Direktavkastningskraven inom regionen varierar kraftigt. För de bästa objekten i bra lägen med långa hyresavtal och god modernitet ligger avkastningskraven på en nivå omkring 6 – 7 procent. För äldre fastigheter

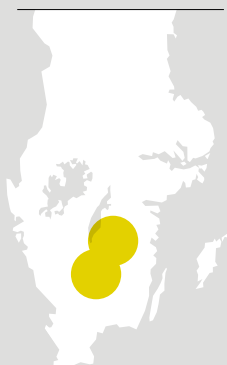
med eftersatt underhåll eller höga vakanser bedöms avkastningskraven ligga på en väsentligt högre nivå.

Nyproduktionen i regionen var väldigt stark under 2015 men svalnade av något under 2016. Totalt producerades en volym om cirka 55 000 kvm lager-, logistik- och industriyta under året vilket är cirka 30 procent lägre än den genomsnittliga årsvolymen under föregående åtta år.

Jönköping har varit mycket framgångsrika i att marknadsföra orten som ett logistiknav och stora volymer lager- och logistikfastigheter har byggts i kommunen. Jönköping visade attraktivitet även under 2016 då kommunen svarade för cirka hälften av all nyproduktion. Andelen spekulativt byggande är nästan obefintligt i regionen då i stort sett alla projekt är fullt uthyrda innan byggstart.

SMÅLAND

TRANÅS
JÖNKÖPING
VÄXJÖ



ANTAL FASTIGHETER, ST

26

HYRESINTÄKTER, MKR

84

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

87%

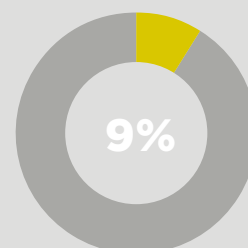
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 009

UTHYRBAR AREA, KVM

182 847

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



STÄRKT NÄRVARO I JÖNKÖPING OCH FORTSATT GOTT UTHYRNINGSGRARBETE

Corems bestånd i regionen är fokuserat till Jönköping, Växjö och Tranås. Sett i antalet fastigheter dominerar Jönköping, medan Växjö fortsatt är störst sett till uthyrbar area. Vi ser en mycket god framtida potential i samtliga tre orter, med dess aktiva lokala näringsliv.

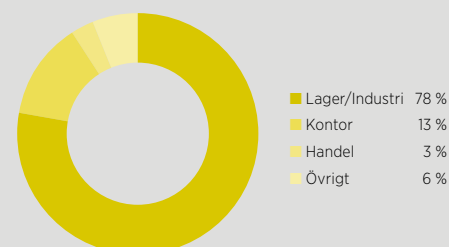
Under 2016 har Corems närvaro i Jönköping stärkts genom förvärv av Ulvö 8 och Älgskytten 4, där Osborn International AB respektive Axfood är hyresgäster. Värde- mässigt har Corems bestånd i regionen ökat med 15 procent under året.

FORTSATT AKTIV UTHYRNING

Föregående års lyckade uthyrningsarbete har haft god ekonomisk effekt under året i form av en ökning om 6 procent i regionens överskottsgrad. Det aktiva uthyrningsarbetet har fortsatt under 2016. Bland de större

uthyrningarna kan nämnas ett 4-årigt avtal om 1 026 kvm till HRM Software AB i Fabriken 1, Bröderna Birgersson Byggnads AB's 1 151 kvm i Överlappen 8 och 15 samt Mässbolaget i Tranås AB som tecknat ett 3-årskontrakt avseende 1 863 kvm i Stådet. Bubs Godis AB är en annan hyresgäst som under året valt att utöka med 1 821 kvm i Flahult 21:18.

LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SMÅLAND PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %
FB Internet	12,7
Gunnebo	7,2
Bubs Godis	5,2

REGION MÄLARDALEN/NORR



JAN HELANDER
FÖRVALTARE, MÄLARDALEN/NORR



ÖSTANBRÄCK 1:45
HUDIKSVALL

MÄLARDALENS CENTRALA LÄGE MED STOR MÄNGD NYPRODUKTION

Regionen är geografiskt mycket spridd och omfattar Mälardalen samt Dalarna och norrut. Majoriteten av Corems innehav ligger i attraktiva logistiklägen och till sin helhet i tillväxtorter. Fram till 2020 förväntas den viktade befolkningstillväxten i de kommuner Corem är verksamma i att växa med strax under 6 procent.

Mälardalens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att området ses som ett av landets absolut bästa utifrån ett lager- och logistikperspektiv. Regionen har en fördelaktig infrastruktur och erbjuder närhet till samtliga transportslag. Många av Mälardalens regionstäder marknadsför medvetet området som ett logistikläge med goda motorvägs- och järnvägskommunikationer som erbjuder en närhet till Stockholm och Göteborg såväl som Norge och Danmark.

Nyproduktionen i regionen var väldigt hög under året med cirka 155 000 kvm lager-, logistik- och industrilokaler färdigställda, vilket är hela 140 procent högre volym jämfört med årsgenomsnittet från de föregående åtta åren. För 2017 förväntas produktionstakten öka ytterligare. Vid slutet av 2016 hade strax under 220 000 kvm kommunicerats till marknaden för färdigställande under 2017, vilket är hela 50 procent av den totala nyproduktionen i Sverige. Nyproduktionen finns främst i Mälardalen, men även i norra Sverige har produktionstakten ökat något jämfört med tidigare år.

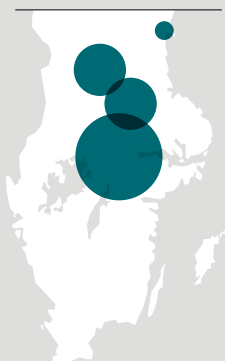
Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inget spekulativt byggande, och på grund av relativt likartade markpriser i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre

vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. Som på andra delmarknader drabbar vakanser och lägre hyror främst äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

Transaktionsvolymen i lager-, logistik- och industrisegmentet svalnade av något jämfört med föregående år men ligger fortfarande på historiskt sett höga nivåer. Totalt uppgick transaktionsvolymen till cirka 3 miljarder kronor vilket är cirka 400 miljoner lägre jämfört med föregående år. Andelsmässigt svarade regionen för cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Direktavkastningskraven för de bästa objekten i regionen låg under 2016 på nivåer omkring 6–7,5 procent medan avkastningskraven kan vara väsentligt högre för fastigheter med olika former av brister eller mindre attraktiva lägen.

MÄLARDALEN/ NORR

HUDIKSVALL
FALUN
HEDEMORA
AVESTA
FAGERSTA
VÄSTERÅS
HALLSTAHAMMAR
KÖPING
KUMLA
KATRINEHOLM
NORRKÖPING
GÄVLE



ANTAL FASTIGHETER, ST

19

HYRESINTÄKTER, MKR

110

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

86%

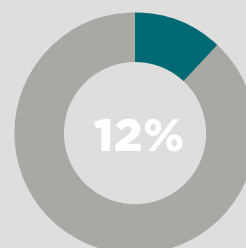
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 293

UTHYRBAR AREA, KVM

219 422

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



STÄRKT NÄRVARO I VÄSTERÅS

Innehavet i regionen är geografiskt utbrett, Corem finns i 11 olika orter över Mälardalen och norrut.

Västerås är den av regionens orter som sett störst satsning under året med både förvärv av två fastigheter och nybyggnation av Svenska Retursystems anläggning. Det är dock fortfarande Falun, Kumla och Hudiksvall som är ytmässigt störst i regionen, med produktionslokaler för NKT Cables, Ericsson och Hexatronic.

TRANSAKTIONER

Genom årets förvärv har etablering gjorts i Gävle, med fastigheten Näringen 4:3, belägen vid Gävle hamn och med DHL som hyresgäst.

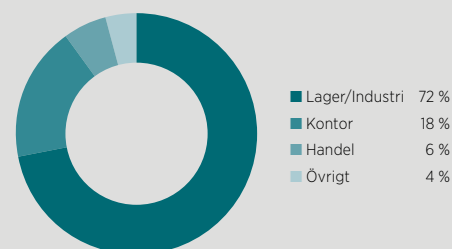
NYUTVECKLING

I december 2015 tecknade Corem och Svenska Retursystem ett 15-årigt avtal avseende cirka 31 000 kvm i Västerås. Corem har under året förvärvat mark och uppfört vad som blir Svenska Retursystems största anläggning. Under början av 2017 flyttar Svenska Retursystem in i sin nya anläggning.

UTHYRINGSARBETET

Bland uthyrningar under året kan nämnas en utökning om 3 400 kvm på ett 6-årigt avtal med Hexatronic i Hudiksvall, samt nyuthyrning i Kumla till Loxy om 4 900 kvm på ett 10-årigt avtal.

LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION MÄLARDALEN/NORR PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %
Billia	19,0
NKT Cables	17,0
Ericsson	16,8

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsbestånd har under året utökats starkt. Per den 31 december 2016 fanns 165 fastigheter i beståndet med en uthyrbar area om 1 260 173 kvm och ett fastighetsvärde om 10 667 mkr.

917

MKR TOTALT HYRESVÄRDE

+24%

ÖKNING I UTHYRBAR AREA

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler och är fördelat på fem regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr.

Fastigheternas värde uppgick per 31 december 2016 till 10 667 mkr, vilket är en ökning om 37 procent sedan den 31 december 2015. Ökningen av fastighetsvärdet beror främst på nettoförvärv om 1 997 mkr. Därtill kommer investeringar i ny-, till- och ombyggnation om 385 mkr samt orealiserade värdeförändringar om 496 mkr, främst till

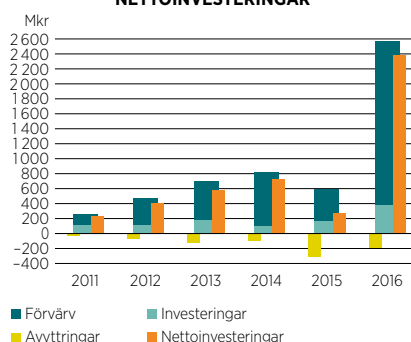
följd av sänkta direktavkastningskrav. Värdeökning har skett i samtliga regioner och värdeökningen innebär att även Småland når ett fastighetsvärde över 1 mdkr. Region Stockholm är störst, med över 4,5 mdkr av fastighetsvärdet. Corems regioner kan alla betraktas som attraktiva för bolagets segment med goda förutsättningar för en positiv utveckling.

Beståndets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent.

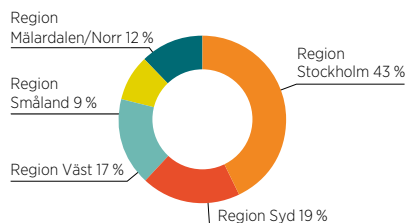
FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	Mkr
<i>Totalt per den 31 december 2015</i>	<i>133</i>	<i>1 016 000</i>	<i>7 776</i>
Förvärv	35	258 674	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	-	5 383	385
Avyttringar	-3	-19 884	-189
Orealiserade värdeförändringar	-	-	496
Valutaomräkningar	-	-	13
Totalt per den 31 december 2016	165	1 260 173	10 667

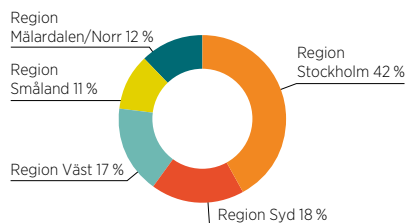
NETTOINVESTERINGAR



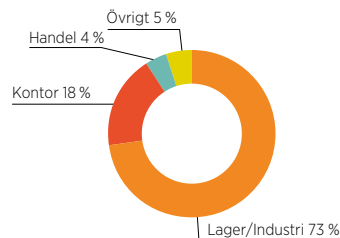
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



FASTIGHETSBESTÅND

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Stockholm	324	277	-82	-71	242	206	75	74
Syd	104	97	-21	-19	83	78	80	81
Väst	118	102	-19	-16	99	86	84	85
Småland	84	59	-25	-21	59	38	71	64
Mälardalen/Norr	110	91	-19	-18	91	73	83	80
Totalt	740	626	-166	-145	574	481	77	77

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	4 574	3 270	396 293	298 054	387	292	94	92
Syd	1 987	1 249	248 668	170 557	161	93	94	98
Väst	1 804	1 371	212 943	174 162	153	114	91	90
Småland	1 009	876	182 847	169 620	103	92	87	90
Mälardalen/Norr	1 293	1 010	219 422	203 607	113	105	86	87
Totalt	10 667	7 776	1 260 173	1 016 000	917	696	92	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se sid 112-117 samt www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	254 071	184 364	102 318	87 737	15 287	15 287	24 617	10 666
Syd	197 596	136 775	32 330	17 182	8 000	6 511	10 742	10 089
Väst	168 228	146 062	33 061	19 526	7 954	6 099	3 700	2 475
Småland	142 278	132 227	23 570	21 303	5 201	5 201	11 798	10 889
Mälardalen/Norr	157 208	142 092	40 233	39 534	12 267	12 267	9 714	9 714
Totalt	919 381	741 520	231 512	185 282	48 709	45 365	60 571	43 833
Andel, %	73	73	18	18	4	5	5	4

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹⁾ , mkr	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	69	55	30 080	32 572	363	269
Syd	28	22	15 201	3 453	152	91
Väst	23	17	23 741	27 726	139	103
Småland	26	24	29 819	23 614	90	83
Mälardalen/Norr	19	15	36 287	33 647	97	91
Totalt	165	133	135 128	121 012	841	637

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 31 december 2016 respektive 31 december 2015

TRANSAKTIONER

Corems förvärv görs med avsikt att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna.

238 790

NETTOFÖRVÄRV UNDER 2016
UTHYRBAR YTA, KVM

32

ANTAL FASTIGHETER
NETTO

1997

FASTIGHETSVÄRDE
NETTOFÖRVÄRV, MKR

2016 har varit ett intensivt transaktionsår, då Corem förvärvat 35 fastigheter om totalt 258 674 kvm uthyrningsbar yta och till ett fastighetsvärde om 2 186 mkr. Under samma period har tre fastigheter avyttrats, framför allt som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick till 189 mkr och med en uthyrningsbar area om 19 884 kvm.

Årets transaktioner innebär en etablering i Helsingborg, samt att Corem lämnar Vaggeryd och Borlänge.

FÖRVÄRV Q1

Förvärv av Eneberga 3 i Västerås om cirka 66 000 kvm mark av Västerås Stad gjordes i februari, där uppförandet av Svenska Retursystems nya anläggning om cirka 31 000 kvm påbörjades i april.

Tomträtten till fastigheten Märsta 24:11 i Arlandastad förvärvades i mars 2016. Fastigheten som omfattar 1 345 kvm uthyrbar area, är uthyrd till bland andra Elektro-skandia AB och Rikshem AB.

Förvärv av Ulvö 8, belägen vid infarten till Jönköping, och uthyrd till Osborn International AB, förvärvades i mars 2016. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvm uthyrbar area, fördelat på 4 800 kvm lager och 1 200 kvm kontor/butik.

FÖRVÄRV Q2

Det andra kvartalet inleddes med förvärv av Revisorn 2 (upplåten med tomträtt) och Ringpärmen 2 om totalt 11 600 kvm, i Breddens industriområde, Sollentuna. Fastigheterna är uthyrda till 96 procent, och innefattar framtida potential i form av byggrätt om 2 000 kvm.

Under april förvärvades även Backa 25:6 i Göteborg, som utökar Corems bestånd i området med 3 360 kvm.

I mars avtalades om förvärv av Estancia Logistik, med en fastighetsportfölj bestående av 21 lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg samt Jönköping. Den 31 maj tillträdde beståndet, med en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Fastigheterna har ett totalt hyresvärde om 129 mkr. Största hyresgäster är Bring, Axfood, Ingram Micro, Pon Equipment samt DHL.

FÖRVÄRV Q3

Förvärv av fyra fastigheter; Högsbo 16:16, Kindbogården 1:107, Kryptongasen 8 och Törnrosen 2, samtliga belägna i Göteborgsområdet och med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 27 000 kvm och fastighetsvärde om 240 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med diversifierad hyresgästbas. Tillträde per 30 september 2016.

FÖRVÄRV Q4

Förvärv av Elektra 27 i Västberga industriområde, Stockholm, samt Kajan 37 i Malmö. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 20 800 kvm och sammanlagt fastighetsvärde om 145 mkr. Tillträde 18 november 2016.

Förvärv av Ackumulatorn 2 & 8 i Långeberga, Helsingborg. Fastigheterna har en uthyrbar area om 20 108 kvm, där merparten utgörs av terminal och lager. Förvärvet gjordes till underliggande fastighetsvärde om 275 mkr. Tillträde 20 december 2016.

AVYTTRINGAR 2016

Tre avyttringar har gjorts under året, där två av fastigheterna förvärvades som del i Estancia Logistik och utgjorde del av beståndet endast en kort tid.

Under kvartal tre avyttrades Bildhuggaren 1 i Vaggeryd om 14 647 kvm, samt Förrådet 12 i Huddinge, med en uthyrbar area om 713 kvm. Sammanlagt fastighetsvärde för de två fastigheterna uppgick till 92 mkr.

Under kvartal fyra avyttrades Bordet 1 i Borlänge om 4 524 kvm och ett värde om 97 mkr. I och med avyttringarna lämnade Corem orterna Vaggeryd och Borlänge.

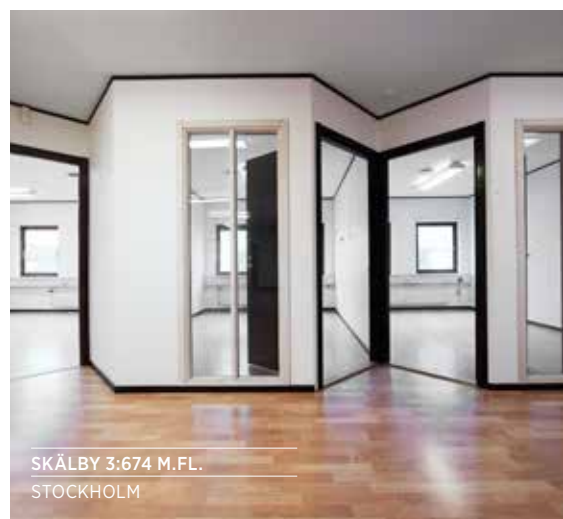
FASTIGHETSBESTÅND

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2016

Kv	Fastighet	Stad	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
1	Eneberga 3	Västerås	Lager/Industri	–
1	Märsta 24:11	Stockholm	Lager/Industri	1 345
1	Ulvö 8	Jönköping	Lager/Industri	5 980
2	Revisorn 2	Stockholm	Lager/Industri	4 305
2	Ringpärmen 2	Stockholm	Lager/Industri	7 257
2	Backa 25:6	Göteborg	Lager/Kontor	3 360
2	Näringen 4:3	Gävle	Lager/Industri	10 865
2	Bordet 1	Borlänge	Övrigt	4 524
2	Årsta 64:2	Uppsala	Lager/Industri	25 956
2	Rosersberg 11:37	Stockholm	Lager/Industri	11 394
2	Törnby 2:2	Stockholm	Lager/Industri	19 463
2	Skälby 3:674 m. fl.	Stockholm	Lager/Industri	12 724
2	Singeln 13	Stockholm	Lager/Industri/Kontor	3 853
2	Magasinet 7	Stockholm	Lager/Industri	6 469
2	Kompassen 7 & 11	Västerås	Lager/Industri	4 950
2	Backa 25:1	Göteborg	Lager/Industri/Kontor	8 211
2	Älgskytten 4	Jönköping	Lager/Industri	6 357
2	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	14 647
2	Brämön 4	Malmö	Lager/Industri/Kontor	16 543
2	Fornminnet 6	Malmö	Lager/Industri	4 710
2	Svedala 306:9	Malmö	Lager/Industri	17 608
3	Högsbo 16:16	Göteborg	Lager/Industri	8 300
3	Kindbogården 1:107	Göteborg	Lager/Industri	2 470
3	Kryptogasen 8	Göteborg	Lager/Industri/Kontor	10 360
3	Törnrosen 2	Göteborg	Lager/Industri	6 080
4	Elektra 27	Stockholm	Lager/Kontor	6 038
4	Kajan 37	Malmö	Lager/Industri	14 797
4	Ackumulatorn 2 & 8	Helsingborg	Lager/Industri/Kontor	20 108
Totalt förvärvat 2016				258 674

AVYTTRAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2016

Kv	Fastighet	Stad	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
3	Förrådet 12	Stockholm	Lager/Industri	713
3	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	14 647
4	Bordet 1	Borlänge	Övrigt	4 524
Totalt avyttrat 2016				19 884



HYRESGÄSTRELATIONER OCH AVTALSSTRUKTUR

Under 2016 tecknade Corem totalt 171 hyresavtal, varav 53 procent avsåg befintliga hyresgäster och 47 procent avsåg nya hyresgäster.



VEDDESTA 2:90
STOCKHOLM

För att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas våra fastigheter av egen förvaltningspersonal. Corems hyresgäster verkar inom många olika områden inom svenskt näringsliv och är av olika storlek, vilket innebär att de enskilda hyresgästernas behov och önskemål varierar. Förvaltningsarbetet är i hög grad ett relationsbaserat arbete mellan Corem, fastigheten och hyresgästen, där målet är att alla inblandade ska vara nöjda så att ett varaktigt starkt resultat nås.

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick per den 31 december 2016 till 841 mkr, hyresvärdet uppgick till 917 mkr och nettouthyrningen till -4 mkr.

Corem hade, per den 31 december 2016, 913 lokalhyresavtal, där det största avtalet stod för 3,6 procent av hyresintäkterna på årsbasis. Under 2016 tecknade Corem totalt

171 stycken hyresavtal, varav 53 procent avsåg befintliga hyresgäster och 47 procent avsåg nya hyresgäster.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd är 4,4 år, där motsvarande 41 procent av de kontrakterade intäkterna har en kvarstående löptid på 5 år eller längre.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 754 unika hyresgäster. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster, något som främst gjorts via förvärv.

De tre största hyresgästerna står tillsammans för 13 procent av Corems totala hyresintäkter i jämförelse med 18 procent per den 31 december 2015.

Bilia är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Stockholm, Region Mälardalen/Norr

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2016

Avtalsstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt på årsbasis, Mkr	Andel, %
>3,0	63	633 159	464	55
2,0-3,0	30	108 724	75	9
1,0-2,0	73	126 481	102	12
0,5-1,0	107	93 650	75	9
<0,5	640	162 497	121	15
	913	1 124 511	837	100
Bostäder	8	534	1	0
Parkering	232	-	3	0
Totalt	1 153	1 125 045	841	100

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2016

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
-2017	274	145 029	113	14
2018	217	185 867	148	18
2019	197	193 833	143	17
2020	119	121 799	85	10
2021-	106	477 983	348	41
	913	1 124 511	837	100
Bostäder	8	534	1	0
Parkering	232	-	3	0
Totalt	1 153	1 125 045	841	100

FASTIGHETSBESTÅND

och Region Väst. Sammanlagt har Bilia tio hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 5,9 år. Ericsson har sammanlagt tre hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 2,6 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 1,5 år.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till -4 mkr. Uthyrningar uppgick till 107 mkr, varav 30,4 procent avsåg nya hyresgäster. Uppsägningarna uppgick till -111 mkr, där uppsägning för omförhandling/villkorsändring utgör majoriteten, med 42,2 procent.

UTHYRINGSARBETET

Corem äger och förvaltar 1 260 173 kvm vilket ger möjlighet att erbjuda en mängd olika lokalalternativ. Vi arbetar systematiskt med våra vakanser och har alltid den nära relationen till hyresgästen i fokus. Vi samarbetar även med det lokala näringslivet och kommunerna i de områden där våra fastigheter är belägna.

Corem har under 2016 gjort flertalet viktiga uthyrningar. I Arlandastad tecknade

ST Aerospace, ett företag verksamt inom flygindustrin, avtal om cirka 12 000 kvm och omlokaliserar därmed från Arlanda till en fastighet som anpassats för deras specifika verksamhet.

En betydande andel av årets uthyrningar består av befintliga hyresgäster som valt att teckna nya avtal.

Svenska Retursystem hyr sedan tidigare 5 500 kvm lager och kontor i Göteborg där förhyrningen under 2016 utökats genom nyproduktion av ytterligare 1 500 kvm. Corem nyproducerar även en byggnad om 31 000 kvm för Svenska Retursystem i Västerås, vilken beräknas bli färdigställd i mars 2017. I Svedala har LaserStans TechPro under året tecknat ett 6-årigt avtal om cirka 10 000 kvm.

Ett fint kvitto på ett framgångsrikt uthyrningsarbete under året kom i form av en förstaplacering i tävlingen Årets Uthyrare i kategorin Övriga Sverige samt en hedrande andraplats i kategorin Årets Uthyrningsteam Stockholm. Tävlingen Årets Uthyrare är tidningen Lokalguidens utmärkelse till uthyrare och mäklare som presterat bäst under året.

754

HYRESGÄSTER

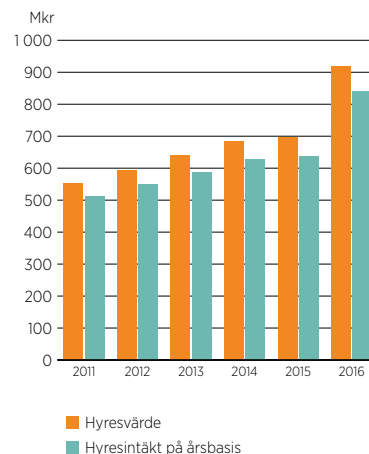
913

LOKALHYRESAVTAL

917

MKR HYRESVÄRDE

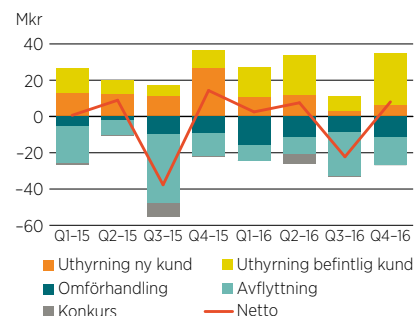
HYRESVÄRDETS OCH HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING



TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Region	Andel intäkter, %
Bilia	5,9	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	4,7
Ericsson	2,6	Mälardalen/Norr, Väst	4,2
ELFA	1,5	Stockholm	3,6
Posten	11,0	Stockholm	3,1
NKT Cables	7,7	Mälardalen/Norr	2,0
Bring	3,4	Småland, Syd, Mälardalen/Norr	1,9
Ewerman	10,0	Syd	1,9
DSV	6,0	Syd	1,6
Hexatronic	9,2	Mälardalen/Norr	1,6
ST Aerospace	4,8	Stockholm	1,5

NETTOUTHYRNING



MARKNADSVÄRDERING

Volymen av fastighets-transaktioner var rekord-hög 2016, med 30 procent ökning mot 2015.



SVEDALA 306:9
SVEDALA

”DEN SVENSKA FASTIGHETS-MARKNADEN ÄR INTRESSANT FÖR EN BRED SKARA INVESTERARE.”

10 667

MKR ÄR MARKNADSVÄRDET
PÅ COREMS FASTIGHETSPORTFÖLJ.

Investerarintresset höll i sig under 2016 och när året var till ända summerades en ny rekordvolym vad gäller omsättning på fastighetsmarknaden i Sverige. Total omsättningsvolym var ca 200 mdkr, vilket var ca 30 procent högre än fjolåret och ca 40 mdkr mer än den tidigare toppnoteringen från 2014.

Förutsättningarna att investera i fastigheter som tillgångsslag var fortsatt gynnsamma under 2016. God tillgång på kapital, låga räntor och en stark underliggande hyresmarknad skapade en bra grogrund och lockade en bred investerarskara till den svenska fastighetsmarknaden. Svenska institutioner och noterade fastighetsbolag var det största investerarkollektivet, men även intresset från utländska investerare höll i sig. Kanske som en reaktion på Brexit minskade omsättningen på några av de stora europeiska fastighetsmarknaderna under 2016, vilket möjligtvis förflyttade intresset till Sverige understött av fortsatta goda makroutsikter i Sverige. Som vanligt var bostäder och kontor det delsegment där de flesta affärerna gjordes, men även inom det av Corem prioriterade segmentet lager och logistikfastigheter var intresset stort och för moderna anläggningar med långa hyresavtal noterades rekordlåga direktavkastningskrav. Geografiskt dominerade inte storstäderna som brukligt, delvis till följd av ett antal stora portföljaffärer som genomfördes under året.

Ökade transaktionsvolymen konstaterades över hela den nordiska fastighetsmarknaden 2016. Speciellt på den danska marknaden, där Corem har intressen, sågs en hundraprocentig ökning under det sista kvartalet jämfört med kvartalet innan och för helåret var omsättningsökningen ca 30 procent högre.

Precis som under 2015 har direktavkastningskraven för Corems samlade fastighetsportfölj fortsatt att sjunka under året, främst som en följd av generellt lägre direktavkastningskrav på marknaden. Även Corems ständigt pågående renodling av fastighetsportföljen, genom avyttringar av fastigheter på icke prioriterade orter och icke prioriterade fastighetstyper, har bidragit till sänkta direktavkastningskrav. Lägre direktavkastningskrav, uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar och projekt i egen regi har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Vakanser har haft en

motsatt effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebär det en tydligt positiv värdeförändring under året.

VÄRDERINGSMETOD

Samtliga Corems fastigheter värderas varje kvartal, varav ett urval värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolv månadersperioden har fastigheter motsvarande cirka 87 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB anlåtats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en femårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande fem år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa

FASTIGHETSBESTÅND

utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 6 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,1 till 10,8 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av

driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,7 procent och för restvärde till cirka 8,8 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 6,7 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutets tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det

svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

31 december 2016 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 10 667 mkr (7 776). Under 2016 är det framför allt genom förvärv, investeringar och orealiserade värdeförändringar, som det samlade fastighetsvärdet har ökat. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 496 mkr. Inflationstakten är fortsatt lägre än Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent, vilket har påverkat fastighetsvärdena negativt. Detta har framför allt motverkats av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en positiv värdeförändring för året. I Corems bestånd är direktavkastningskraven fortsatt sänkta på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 6,7 procent. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har bidragit till sänkta direktavkastningskrav, då fastigheter på marknader med högre direktavkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Generellt sänkta direktavkastningskrav i marknaden har även det bidragit till sänkta direktavkastningskrav i Corems värderingar. Under 2016 har totalt 385 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

	Kalkylränta (nom)					
	Direktavkastningskrav (nom), %		Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	6,00	7,50	8,12	9,65	6,12	9,65
Syd	6,25	7,70	8,37	9,85	6,88	9,85
Väst	6,00	8,60	8,12	10,77	8,12	10,77
Småland	6,50	8,00	8,63	10,17	8,63	10,17
Mälardalen/Norr	6,25	8,25	8,37	10,41	8,37	10,41
Vägt genomsnitt	6,70		8,82		8,66	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+285	+860	+1 440
+/-0	-535	0	535
+0,5	-1 240	-740	-245

Värdetidpunkt	31 december 2016	31 december 2015
Inflationsantagande, %	2	2
Kalkylperiod, år	5-20	10-20
Direktavkastning, %	6,00-8,60	6,00-9,00
Kalkylränta, %	6,12-10,77	5,00-11,00
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2016

Region	Värde, mkr	Andel, %
Stockholm	4 574	43
Syd	1 987	19
Väst	1 804	17
Småland	1 009	9
Mälardalen/Norr	1 293	12
Totalt	10 667	100

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

”VI SER EN STOR POTENTIAL FÖR VÄRDESKAPANDE I VÅR PROJEKT-VERKSAMHET.”

36 000

KVM NYPRODUKTION
UNDER 2016

385

MKR INVESTERINGAR I NY-, TILL-, OCH
OMBYGGNATIONER

PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2016, MKR



Hyresgäst Anpassning
Energibesparings-
och underhållsprojekt
Nyproduktion

153 000

KVM BYGGRÄTTER

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan.

Corems projektorganisation arbetade under 2016 aktivt med att analysera och vidareutveckla befintligt fastighetsbestånd. Investeringarna sker i syfte att öka fastigheternas värden samt att erhålla en attraktiv avkastning på eget kapital. Målsättningen är att utifrån olika behov attrahera och behålla hyresgästerna till de fastigheter och lokaler som förädlas samt att teckna långa hyresavtal.

PROJEKT UNDER 2016

Under 2016 har Corem genomfört nybyggnationer, hyresgäst Anpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder till ett värde av 385 mkr och under året pågick totalt 258 projekt. Dessa genererar mervärde för Corem i form av förädlade lokaler, lägre driftkostnader och nöjda hyresgäster. Genom förädlingen minskar också vakanserna och hyresvärdet höjs. Flertalet av Corems ombyggnadsprojekt är av förhållandevis begränsad storlek, endast cirka 11 procent av de antal projekt som pågått under året hade en investering på över 2 mkr.

Att utveckla egna fastighetsprojekt från råmark kan ofta ge en bättre avkastning än att köpa befintliga, uthyrda fastigheter. Förutsättningarna på marknaden för genomförande av nyproduktion är fortsatt goda, även om vi ser en press uppåt i entreprenadpriserna. Corem har under 2016 genomfört två nybyggnadsprojekt av lager- och verksamhetslokaler i Västerås och Halmstad om totalt drygt 36 000 kvm, på nyförvärvad mark.

BYGGRÄTTER

Corem har totalt ca 153 000 kvm byggrätter på egen mark och flera intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet.

Närmast till hands är exploateringsmöjligheter på fastigheter i Arlandastad, Borås samt Göteborg. Enbart på dessa fastigheter bedöms upp till 65 500 kvm lokalyta kunna skapas. Marken i Arlandastad anses mycket attraktiv då Arlandastad och Rosersberg håller på att utvecklas till Norra Stockholms logistiknav, mycket tack vare sin närhet till storstadsregionen och Arlanda. Fastigheter i Hisings Backa, Göteborg, kommer med det blivande bygget av Marieholmstunneln att få ett utmärkt kommunikationsläge och möjlighet ges därmed att producera allt från handelskvarter till logistikanläggningar.

Under 2016 har ett aktivt utvecklingsarbete bedrivits på två av Corems egna fastigheter i Göteborg och Borås och här planeras för en produktionsstart i närtid om ca 20–30 000 kvm lokalyta.

BYGGRÄTTER, NYPRODUKTION

Region	Fastighet	Stad	Lokaltyp	Kvm byggrätt
Stockholm	Märsta 15:7	Stockholm	Lager/logistik/industri	25 000
	Ringpärmen 2	Stockholm	Lager/logistik/industri	2 000
	Lastkajen 3	Stockholm	Lager	1 000
Syd	Sadelgjorden 1	Malmö	Lager/logistik/industri	2 000
	Bredskär 1	Malmö	Lager/logistik/industri	1 500
	Brämön 4	Malmö	Lager/logistik/industri	6 000
	Hundigevej 85	Greve, DK	Lager/logistik/industri	30 000
Väst	Backa 96:2	Göteborg	Lager/logistik/industri	17 000
	Backa 22:17	Göteborg	Lager/logistik/industri	3 500
	Backa 25:1	Göteborg	Lager/logistik/industri	2 000
	Kryptongasen 8	Göteborg	Lager/logistik/industri	3 000
	Skruven 3	Borås	Lager/logistik/industri	20 000
Småland	Grevaryd 1:64	Växjö	Lager/logistik/industri	30 000
Mälardalen/Norr	Stålet 3	Norrköping	Lager/logistik/industri	10 000

153 000

FASTIGHETSBESTÅND



NYTT LOGISTIKCENTRUM FÖR KS PROJEKT
HALMSTAD 7:109, HALMSTAD

KS projekt levererar nyckelfärdiga butiksloösningar och inredningskoncept i kommersiella miljöer, med huvudkontor i Stockholm och nytt, skräddarsytt logistikcentrum i Halmstad.



SVENSKA RETURSYSTEM
ENEBERGA 3, VÄSTERÅS

Svenska Retursystem effektiviserar och miljöanpassar den svenska dagligvarubranschen genom återanvändning av emballagesystem. Den nya anläggningen i Västerås är Svenska Retursystems största.



ENEBERGA 3
VÄSTERÅS

EGNA HANDELSOMRÅDEN SKA FÅ YRKESBUTIKERNA ATT VÄXA



SKISS/BACKA 96:2
GÖTEBORG

Stora handelsområden i städernas utkanter har länge varit standard inom konsumenthandeln – och nu tar yrkesbutikerna efter. Corem tar till vara på trenden och planerar att bygga handelsområden anpassade för yrkesbutiker.

De senaste decennierna har konsumenthandeln tagit över mycket av verksamhetsområdena i städernas utkanter. Industri, verkstad och logistik har successivt flyttat på sig när bilhandlare, matbutiker och elektronikaffärer samlat sig i större lokaler, på bekvämt bilavstånd från innerstan. Resultatet är att stora handelsplatser för konsumenthandel, i gränslandet mellan stad och verksamhetsområden, blivit mer regel än undantag i svenska städer.

Den här trenden är något bilhandlarna varit väldigt framsynta i, de har sedan flera år sett till att etablera sig i de här lägena och varit duktiga på att samla ihop sig. Genom att etablera sig i närheten av andra med samma kundgrupp drar de nytta av varandra, och ger bekvämlighet för konsumenter, som kan besöka alla handlare på samma ställe.

Ett tydligt undantag till den här trenden har varit yrkesbutiker, som ofta funnits utspridda på mer otillgängliga platser i städerna. På senare år har dock konkurrensen

hårdnat inom segmentet, och marknaden har även konsoliderats genom att fristående butiker blivit uppköpta av större kedjor.

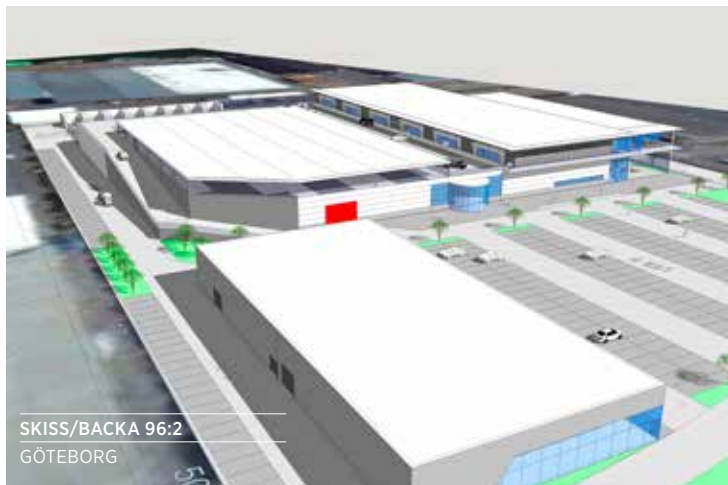
”FÖR BARA NÅGRA ÅR SEDAN VÄGRADE MÅNGA SITTA INTILL KONKURRENTERNA. NU LETAR VI LÄGEN ÅT DEM BREDVID VARANDRA.”

HANDELSPLATSER FÖR YRKESBUTIKER

Ett resultat av den här utvecklingen är att stora koncerner, med flera varumärken inom yrkeshandeln, nu försöker samla sina butiker till samma område.

Det är också en tydlig trend att många B2B-företag börjat se fördelar med att ligga närmare sina konkurrenter.

FASTIGHETSBESTÅND



Corem vill ta till vara på den här trenden genom att ta den ett steg längre. Istället för att bara hjälpa företagen att hitta lokaler nära varandra är målet nu att bygga anpassade handelsplatser enbart för yrkeshandel.

SKRUVEN 3, BORÅS

I Borås arbetar Corem med att ta fram ett handelsområde längs riksväg 40 – mitt emellan staden och de många lager- och logistikföretag som finns längre västerut. Det planerade handelsområdet kommer bestå av lokaler från ca 500 kvadratmeter upp till 7 000 kvadratmeter. Stor hänsyn kommer tas till logistiken runt byggnaderna, såväl för kundflöden som varutransporter.

BACKA 96:2, GÖTEBORG

Ett liknande handelsområde planeras också i Hisings Backa i Göteborg, även detta ett område där industri- och logistikföretag börjat ersättas av handel. Dessutom planerar

staden omfattande infrastrukturprojekt som ytterligare kommer öka trafikflödet genom området och göra läget ännu mer attraktivt. Tanken är att bygga butikerna i två plan, med en större verksamhet på bottenplan och flera olika yrkesbutiker på taket. I anslutning till detta kommer det även byggas en restaurangdel.

KONCEPT PÅ FRAMMARSCH

Det ideala läget för yrkesbutiker är normalt intill riksväg eller andra stora trafikleder, mellan staden och de lager- och logistikföretag som finns etablerade längre ut. Det ger fördelar i tillgänglighet, både för kunder och för varutransporter. Skruven 3 och Backa 96:2 har båda dessa förutsättningar, vilket gör att intresset är stort.

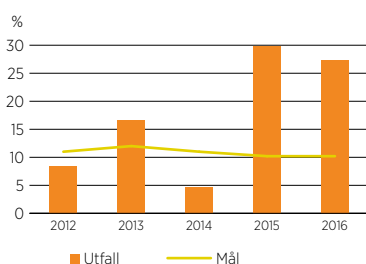
Förhoppningen är att handelsområdena i Borås och Hisings Backa ska bli de första av många liknande satsningar. Genom anpassade handelsområden kan yrkesbutikerna

tillsammans locka fler kunder och för kommunerna blir det även enklare att attrahera nyetableringar.

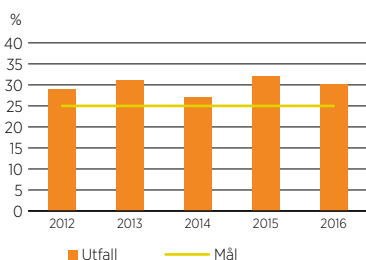
”OM NÅGRA ÅR FINNS DEN HÄR TYPEN AV OMRÅDEN I STORT SETT I VARJE STAD. MAN BÖRJAR TILL OCH MED PRATA OM DESTINATIONSHANDEL I DET HÄR SEGMENTET.”

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad. En väldiversifierad kapitalstruktur och lång räntebindning säkerställer en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

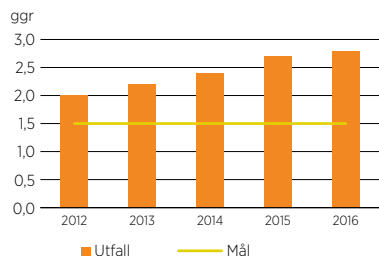
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där 62 procent är räntebärande skulder. Corem analyserar kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas.

FINANSPOLICY

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyen fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av moderbolagets ledning. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. I finanspolicyen anges limiter för hantering av finansiella risker. För ytterligare information, se sid 88.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 3 671 mkr (3 011). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier, nyemission av preferensaktier, återköp av egna stamaktier samt årets resultat. Corems 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 genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 27,4 procent (29,9). Avkastningen på eget kapital kan variera stort mellan åren då Corems resultat påverkas av värdet förändringar på derivat, fastigheter och resultatandelar i intresseföretag. Soliditeten, vilken anger relationen mellan eget kapital och balansomslutningen, uppgick till 30 procent (32) per den 31 december 2016. Corems mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. De uppsatta målen

syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH KREDITER

Upplåning sker genom upptagande av lån och krediter i bank och på den svenska kapitalmarknaden. Avtalen med bankerna innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering inom på förhand bestämda ramar. Därutöver emitterar Corem icke-säkerställda obligationslån och en mindre del av upplåningen avser aktielån och kontokrediter. Den 31 december 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 557 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 7 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 28 mkr (16) uppgick till 7 522 mkr (5 620). Skuldsättningsgraden beskriver hur stora nettoskulder är i förhållande till eget kapital. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå och dels av låneemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja bolaget marknadsmässig finansiering. Per den 31 december 2016 uppgick skuldsättningsgraden till 2,1 ggr (1,9).

KREDITBINDNING

Bolagets totala kreditram om 7 945 mkr (6 351) löper med kredittider om 3 månader till 97 år, varav 7 557 mkr utnyttjats per den 31 december 2016. Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 331 mkr samt tagit upp nya krediter om 2 168 mkr och nyttjat krediter inom befintliga kreditramar. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,8 år (3,2) per den 31 december 2016. Bolagets mål är att den genomsnittliga kreditbindningen ska uppgå till minst 1,5 år och på så sätt minska refinansieringsrisken. Corem finansierar samtliga sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna. Förhandling avseende förlängning av merparten av 2017 års kreditförfall pågår, vilket förväntas bli klart under det första halvåret 2017.

KREDITGIVARE

Corems finansieringskälla är kapitalmarknaden och bolaget arbetar främst med långa kreditfaciliteter. Corem har kreditramar fördelade på 9 kreditinstitut (8); Brunswick Real Estate Capital, Danske Bank, DNB, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Sparbanken i Enköping, Swedbank samt

Ålandsbanken. Under 2016 har Corem ingått nya kreditramar och låneavtal om 2 168 mkr (1 278), vilka har gjorts med befintliga kreditgivare och en ny kreditgivare.

OBLIGATIONSÅN

Corem har sammantaget fyra emitterade obligationslån om totalt 1 650 mkr. Obligationsslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Corems obligationslån har en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,4 år. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda.

Belopp	Förfall	Ränta
400 Mkr	2017	STIBOR 3M + 2,70 %
750 Mkr	2018	STIBOR 3M + 3,50 %
200 Mkr	2019	STIBOR 3M + 5,0 %
300 Mkr	2019	STIBOR 3M + 4,75 %

RÄNTEBINDNING

Av Corems räntebärande skulder per den 31 december 2016 var 49 procent (51) räntesäkrade, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år (4,1). Den genomsnittliga räntan per den

31 december 2016 var 3,70 procent (4,01) inklusive marginaler. Corem eftersträvar en lång räntebindning med målet att räntebindningen ska uppgå till minst 1,5 år samt att räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade. Efter periodens utgång har ränteswappar om 349 mkr upptagits, varefter de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 53 procent.

Räntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, uppgick per den 31 december 2016 till 2,8 ggr (2,7). Corems mål är att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 ggr.

DERIVAT

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad räntebindning, minimera ränterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. Vid årsskiftet hade Corem 10 swappavtal (10) om sammanlagt 3 285 mkr (2 700). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -555 mkr (-454). Löptider på swapparna är 2018-2031. Corem använder sig för närvarande av två (3) typer av swappar; Vanliga och Stängningsbara ränteswappar.

VÄRDERING AV DERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Derivatens värde styrs av tre parametrar: aktuell marknadsränta, derivatets räntenivå och återstående löptid på derivatet. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. I Corems fall innebär detta att 555 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

RÄNTESWAPPAR (VANLIGA)

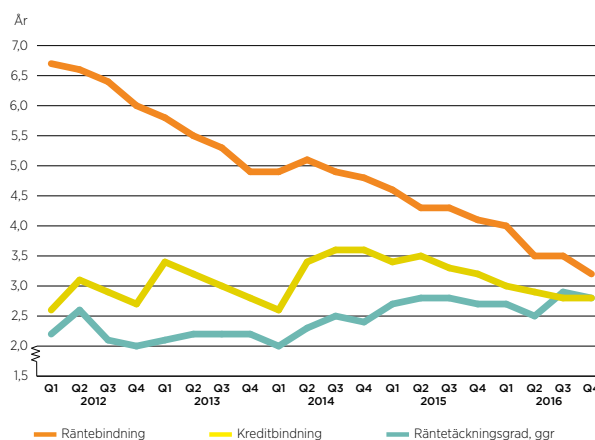
Corem hade per 31 december 2016 vanliga ränteswappar om 2 985 mkr (2 200). Ränteswapparna innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 881	2,69	51		
2017	58	1,88	1	2 318 ¹	30
2018	300	3,76	4	1 478 ¹	20
2019	885	3,14	12	2 655 ¹	35
2020	237	5,96	3	621	8
2021	300	5,66	4	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	233	3,48	3	285	4
2024	463	5,31	6	63	1
2025	-	-	-	-	-
2026	700	5,91	9	-	-
2027-	500	6,02	7	137	2
Totalt	7 557	3,70	100	7 557	100

¹ Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018 och 500 mkr avser obligationer under 2019.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTEÅKÄNNINGSGRAD



RÄNTESWAPPAR (STÄNGNINGSBARA)

Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, men med skillnaden mot en vanlig ränteswapp har Corems motpart vid vissa fastslagna datum en möjlighet att avsluta swappavtalet i förtid. Fördelen med denna typ av derivat är att motparten betalar en premie för möjligheten att stänga swappen i förtid, vilket leder till att den fasta räntan Corem erlägger blir lägre än vad fallet hade varit för motsvarande vanlig swapp. Per den 31 december 2016 hade Corem 300 mkr (300) i stängningsbara ränteswappar.

LIKVIDITET

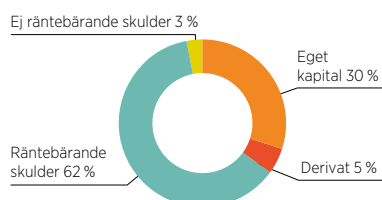
Corem hade per den 31 december 2016 disponibel likviditet om 395 mkr (715) inklusive outnyttjade krediter om 388 mkr (675). Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

ÖVRIGA EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Corems övriga skulder om 918 mkr (699) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörsskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

COVENANTER OCH SÄKERHETER

I flera av de låneavtal som Corem ingått framgår fastställda nyckeltal, covenant, som Corem måste uppfylla för att behålla lånen. Villkoren i covenanterna är exempelvis miniminivå för räntetäckningsgrad och maximinivå för skuldsättningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga covenant riskerar att brytas och villkoren ligger väl inom de uppsatta målen i Corems finanspolicy. Som säkerheter för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, reverser, pant i noterade innehav samt löften om att upprätthålla sina covenant.

KAPITALSTRUKTUR**RISKER I FINANSHANTERINGEN**

Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens

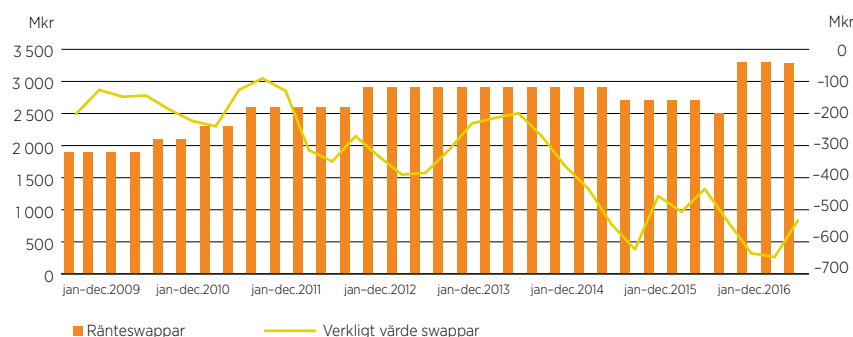
finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk. För ytterligare information om risker, se sid 63–65.

MÅLUPPYLLELSE 2016

Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dessa mål framgår av tabellen nedan.

RÄNTESWAPPAR

År	Belopp, Mkr	Andel, %	Återstående löptid, år	Marknadsvärde, Mkr	Snittränta, %
2017	–	–	–	–	–
2018	300	9	1,2	–7	1,45
2019	885	27	2,4	–24	2,37
2020	200	6	3,8	–33	4,33
2021	300	9	4,2	–41	3,36
2022	–	–	–	–	–
2023	–	–	–	–	–
2024–	1 600	49	10,1	–450	3,60
Totalt	3 285	100	5,8	–555	2,68

RÄNTESWAPPAR**FINANSIELLA MÅL / UTFALL**

Mål	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾ 27,4	29,9	4,7	16,6	8,4	1,7
Soliditet, %	≥25	30	32	27	31	29
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,8	2,7	2,4	2,2	2,0
Kreditbindning, år	≥1,5	2,8	3,2	3,6	2,8	2,9
Räntebindning, år	≥1,5	3,2	4,1	4,8	4,9	6,0
Räntesäkrade skulder, %	≥50	49	51	62	68	75
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100	100

¹⁾ Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2016 uppgick målet till 9,77 procent. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. Den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan uppgick för 2016 till –0,23 procent.

AKTIEINNEHAV KLÖVERN

Corem innehar cirka 14 procent av de utestående rösterna i Klöver AB (publ) och redovisar innehavet som ett intresseföretag.

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Klöverns fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2016 till 431 fastigheter (415) med ett marknadsvärde om 39,2 mdkr (35,0) och ett hyresvärde om 3 386 mkr (3 182).

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 31 december 2016 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna i bolaget och cirka

15 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick per den 31 december 2016 till 1 395 mkr att jämföra med 1 460 mkr per den 31 december 2015. Corems andel av Klöverns resultat om 314 mkr har ökat det bokförda värdet. Försäljning av aktier och erhållen utdelning om cirka 58 mkr har minskat det bokförda värdet.

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag. Under 2016 har Corem avyttrat 6,6 miljoner stamaktier A samt 30,6 stamaktier B med en realiserad värdeförändring om 30 mkr. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2016, uppgick till 1 325 mkr (1 672).

COREMS AKTIEINNEHAV I KLÖVERN
UPPGICK PER DEN 31 DECEMBER 2016 TILL

9 500 000

STAMAKTIER A

129 400 000

STAMAKTIER B

14%

ANDEL AV UTESTÅENDE RÖSTER

FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

	2016	2015	2014	2013	2012
Justerad soliditet, %	36,7	35,8	35,9	31,4	31,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad, %	60	61	60	65	64
Avkastning på eget kapital, %	18,6	18,9	14,5	11,6	5,8
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,7	3,5	4,3	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,1	2,1	2,7	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,0	2,8	2,1	2,0	2,2
Räntebärande skulder, mkr	23 869	21 486	18 870	16 163	15 229

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2016	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter, st	431	415	408	402	387
Uthyrningsbar area, tkvm	2 943	2 872	2 792	2 624	2 529
Hyresvärde, mkr	3 386	3 182	2 983	2 570	2 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 234	35 032	30 208	24 059	22 624
Direktavkastningskrav värdering, %	6,2	6,5	6,9	7,2	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	90	90	88
Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	83	81	82	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,5	3,3	3,5	3,4

AKTIEN OCH ÄGARNA

Corem är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stam- och preferensaktier.

3,8

BÖRSVÄRDE, MDKR

4 072

ANTAL AKTIEÄGARE, ST

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2016

Börsvärde	3,8 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	4 072
Stängningskurs, stam	37,00 kr
Stängningskurs, pref	142,00 kr
Marknadsplats	NASDAQ Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
ISIN, stamaktie	SE0002257402
ISIN, preferensaktie	SE0003208792

YTTRELIGARE INFORMATION

Ytterligare information om aktien, aktiekapitalet, villkor med mera återfinns i förvaltningsberättelsen samt i **not 17**.

AKTIERNA

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2016 till 312 mkr (309). Totala antalet registrerade aktier uppgick till 83 096 586 och var fördelade på 75 896 586 stamaktier och 7 200 000 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 3,75 kr. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Återköpta aktier uppgick per den 31 december 2016 till 7 580 431 stamaktier.

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet lägst utgöra 187 500 000 kr och högst 750 000 000 kr. Detta innebär att Corem ska ha lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Corem har under året genomfört en nyemission av 588 681 preferensaktier, som del av betalningen för Estancia Logistik.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2016 uppgick till 4 072. Corems tio största ägare kontrollerade per detta datum cirka 69 procent av kapitalet och cirka 81 procent av rösterna i bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 31 december 2016 uppgick till 3 708 och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 364.

UTDELNINGSPOLICY

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 10 kr per preferensaktie och år.

Under verksamhetsåret 2016 delade Corem ut 1,50 kr per stamaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 5,3 procent på stamaktiekursen per den 31 december 2015. Corem har även delat ut 10,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 6,9 procent på preferensaktiekursen per den 31 december 2015.

Den föreslagna utdelningen 2017 om 1,75 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2016

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 025 304	35,8%	41,8%
Gårdarke	9 143 695	94 711	11,1%	13,3%
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 850 626	-	4,6%	5,6%
JP Morgan Bank Luxembourg	3 049 048	-	3,7%	4,4%
Swedbank Robur fonder	2 114 851	-	2,5%	3,1%
Rasjö Staffan	2 053 529	54 336	2,5%	3,0%
CBNY – Norges bank	1 989 950	-	2,4%	2,9%
Fjärde AP-Fonden	1 951 578	-	2,3%	2,8%
Handelsbanken fonder	1 513 409	70 000	1,9%	2,2%
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,8%	2,2%
SEB Life International Assurance	1 383 363	150	1,7%	2,0%
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,6%	2,0%
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5%	1,7%
Humle Småbolagsfond	989 541	-	1,2%	1,4%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	868 614	-	1,0%	1,3%
Övriga aktieägare	6 683 532	5 875 499	15,1%	10,5%
Totalt antal utestående aktier	68 316 155	7 200 000	90,9%	100,0%
Återköpta aktier	7 580 431	-	9,1%	-
Totalt antal aktier	75 896 586	7 200 000	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear Sweden AB

förslaget, en direktavkastning om 4,7 procent respektive 7,0 procent per den 31 december 2016. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 46 procent (59) av förvaltningsresultatet, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2016.

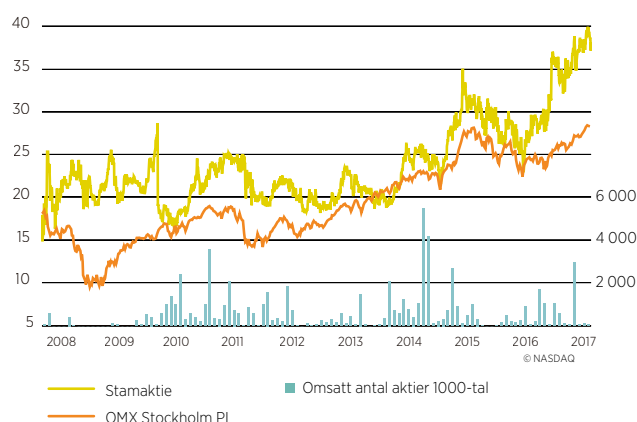
ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges

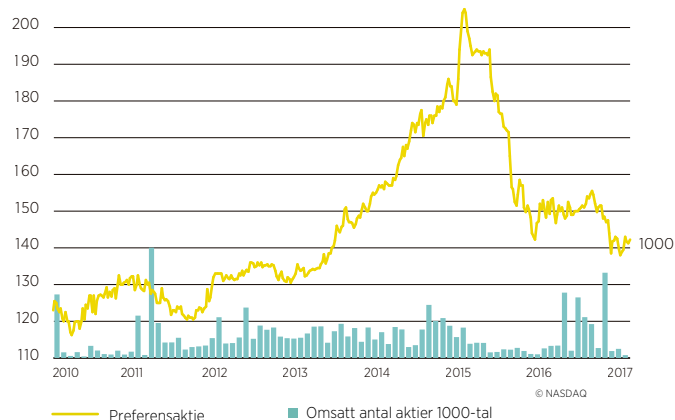
bland annat fortsatta möjligheter att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Från årsstämman den 27 april 2016 fram till 31 december 2016 har Corem återköpt 5 075 306 stamaktier. Corem ägde 7 580 431 stamaktier per den 31 december 2016. Efter årsskiftet, fram till och med den 15 mars 2017, har inga ytterligare stamaktier återköpts.

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE
28 NOVEMBER 2007 TILL 11 MARS 2017



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 MARS 2010 TILL 11 MARS 2017



AKTIEKAPITALET UTVECKLING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2016

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier	Ändring av antalet preferensaktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
	Ingående balans vid Coremkoncernens bildande						
2007	1 november 2007	–	–	–	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	–	4 399 500,00	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsmission	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 1:50	-1 272 817 679	–	0,00	25 975 871	194 819 032,50	7,50
2008	Apportemission	1 630 435	–	12 228 262,50	27 606 306	207 047 295,00	7,50
2009	Apportemission	1 365 214	–	10 239 105,00	28 971 520	217 286 400,00	7,50
2009	Nyemission	2 127 400	–	15 955 500,00	31 098 920	233 241 900,00	7,50
2010	Fondemission	–	3 109 892	23 324 190,00	34 208 812	256 566 090,00	7,50
2010	Apportemission	550 358	83 316	4 752 555,00	34 842 486	261 318 645,00	7,50
2010	Nyemission	6 236 922	–	46 776 915,00	41 079 408	308 095 560,00	7,50
2010	Nyemission	62 093	–	465 697,50	41 141 501	308 561 257,50	7,50
2011	Aktiesplit 2:1	37 948 293	3 193 208	–	82 283 002	308 561 257,50	3,75
2013	Apport- och nyemission	–	224 903	843 386,25	82 507 905	309 404 643,75	3,75
2016	Apport- och nyemission	–	588 681	2 207 553,00	83 096 586	311 612 197,00	3,75



FINANSIELLA RAPPORTER

58	Förvaltningsberättelse
63	Möjligheter och risker
66	Rapport över totalresultat, koncernen
68	Rapport över finansiell ställning, koncernen
70	Rapport över kassaflöden, koncernen
71	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
72	Resultaträkning, moderbolaget
73	Balansräkning, moderbolaget
74	Kassaflödesanalys, moderbolaget
75	Förändringar i eget kapital, moderbolaget
76	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER
94	Revisionsberättelse
97	Bolagsstyrning
104	Bolagsordning
106	Styrelse, ledning och revisorer
108	Flerårsöversikter
110	Nyckeltal
111	Definitioner
112	Fastighetsförteckning
118	GRI-index
120	Inbjudan till Årsstämma 2017 och vinstdisposition
120	Kalendarium

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ), med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2016.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Corems affärsidé är att på ett hållbart sätt skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden.

För att uppnå detta har Corem följande övergripande målområden:

- Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling.
- Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förankring.
- Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.
- En attraktiv arbetsgivare, med kompetent och engagerad personal.
- Ett ansvarsfullt agerande och långsiktigt tankesätt i hela verksamheten.

Corems finansiella mål är att:

- Över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning 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.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod, förutom innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2016 av 113 aktiebolag (90) och 24 kommanditbolag (19), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2016 totalt 47 anställda (46), med fördelningen 13 kvinnor (14) och 34 män (33). Corems ambition är att hålla både personalomsättning och sjukfrånvaron på en låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsamt arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom Corem. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor. På sidorna 12–13, 17–18, i not 4 samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 63–65 finns ytterligare information om organisationen och medarbetarna.

MILJÖ

Corems miljöarbete är en viktig del i det dagliga arbetet, och utgör en väsentlig del av det övergripande hållbarhetsarbetet. Corems miljöpolicy är ett levande dokument som tillsammans med hållbarhetsmålen utgör grunden för bolagets miljöarbete. Genom att arbeta med såväl långsiktiga mål som tydliga årliga miljömål konkretiseras hur policyn ska efterlevas. Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd. Mer information om miljöarbetet finns på sidorna 12–13, 19–21 samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 63–65.

AKTIEINFORMATION

AKTIEN

Per balansdagen fanns totalt 75 516 155 utestående aktier i Corem; samtliga med kvotvärde 3,75 kr (3,75). Totalt antal registrerade aktier per den 31 december 2016 uppgick till 83 096 586 och var fördelade på 75 896 586 stam- och 7 200 000 preferensaktier. Per den 31 december 2016 ägde Corem 7 580 431 återköpta stamaktier. Stamaktierna berättigar till en röst medan preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning. För ytterligare information om aktien se sid 54–55 samt not 17.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2016 uppgick till 4 072 (3 272) varav de tio största innehar 81,1 procent (86,2) av rösterna. Två (tre) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2016, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 27 april 2016 godkändes styrelsens förslag om fortsatt bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske på en reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen större möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Styrelsen ges därmed möjlighet att kunna överlåta aktier i samband med eventuella förvärv.

I enlighet med årsstämmans beslut 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 respektive 2016 har Corem återköpt aktier, för ytterligare information se Not 17. Under 2016 har 5 075 306 stamaktier till ett snittpris om 32,65 kr och inga preferensaktier återköpts. Per bokslutsdatum ägde Corem 7 580 431 stamaktier och inga preferensaktier, till ett sammanlagt värde om 280,5 mkr, baserat på börskurs per den 31 december 2016, och samtliga med kvotvärde om 3,75 (3,75). Detta motsvarar 9,1 procent (3,0) av totala antalet registrerade aktier och 9,9 procent (3,3) av röstvärdet.

Efter årsskiftet har, fram till och med den 15 mars 2017, inga stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 915 mkr (800), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 11,76 kr per stamaktie (10,00). Under året uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 496 mkr (255) och realiserade värdeförändringar på derivat till -101 mkr (114).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 723 mkr (607). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv. Övriga intäkter uppgick till 17 mkr (19) och består till övervägande del av förtidslösen av hyra. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2016 uppgick till 917 mkr (696). Corems hyresintäkter på årsbasis uppgick per 31 december 2016 till 841 mkr (637). Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 754 hyresgäster, där Corems tre största hyresgäster står för knappt 13 procent (18) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,4 år (5,1).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT
Fastighetskostnaderna uppgick till 166 mkr (145). Driftsöverskottet uppgick till 574 mkr (481), vilket genererade en överskottsgrad om 77 procent (77). Förvaltningsresultatet uppgick till 276 mkr (201), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarade 2,99 kr (1,83) per stamaktie.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32 mkr (41).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -266 mkr (-239) och avser årets räntekostnader och kreditavgifter. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,70 procent (4,01). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2016 till 3,2 år (4,1).

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 314 mkr (323) från Klöver AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klöver uppgick till 30 mkr (2).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 496 mkr (255) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 2 mkr (10).

Derivat

Corems räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -555 mkr (-454). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till -101 mkr (114), är inte kassaflödespåverkande.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 411 mkr (338), vilket motsvarar 4,73 kr (3,70) per stamaktie med hänsyn tagen till resultat avseende preferensaktier. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 039 mkr (-264) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 595 mkr (-82). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 7 mkr (40) vilket motsvarar 0,10 kr (0,52) per stamaktie. Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 388 mkr (675) innebär att den disponibla likviditeten uppgår till 395 mkr (715).

Den 31 december 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 557 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 7 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 28 mkr (16) uppgick till 7 522 mkr (5 620).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,7). Vid periodens utgång var 49 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Efter periodens utgång är räntebärande skulder räntesäkrade till 53 procent.

Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 3 285 mkr (2 700) som löper ut mellan 2018 och 2031.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2016 uppgick till 2,8 år (3,2). De totala krediterna löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 97 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterföretag samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

FASTIGHETSINNEHAV

FASTIGHETSBESTÄNDET

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2016 till 10 667 mkr (7 776) och bestod av 165 fastigheter (133) med en total uthyrbar area om 1 260 173 kvm (1 016 000).

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under året har 87 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2016 är cirka 6,7 procent (7,1).

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.

SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. 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 avyttring sker.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till cirka 1,5 mdkr (1,5). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 310 mkr (271) och i moderbolagets balansräkning till 30 mkr (31).

Kammarrätten har den 16 februari 2016 bifallit Skatteverkets yrkande om upptaxering av tidigare års resultat, innebärande ett skattekrav om 68 mkr. Corem har beslutat att inte överklaga domen till Högsta förvaltningsdomstolen. Corem har redan 2014 kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr.

Corem redovisar en total skatt om -102 mkr (-105) för perioden. Aktuell skatt uppgick till 3 mkr (-3) och uppskjuten skatt till -105 mkr (-102). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om 5 mkr (-2). Vidare avser 22 mkr (-25) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt -124 mkr (-55) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebar en uppskjuten skatt om -51 mkr (-39).

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag med mera uppgick till 46 mkr (16).

FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR

Under 2016 har Corem förvärvat totalt 35 fastigheter om totalt 258 674 kvm och till ett fastighetsvärde om 2 186 mkr. Tre fastigheter har avyttrats, om totalt 19 884 kvm och ett fastighetsvärde om 189 mkr. Det ger nettoförvärv under 2016 om 238 790 kvm uthyrbar area och ett fastighetsvärde om 1 997 mkr. Ytterligare information om transaktioner finns på sida 40-41.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Kvartal	FÖRVARVAT		AVYTTRAT		NETTOFÖRVARV	
	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	7 325	69	-	-	7 325	69
2	183 196	1 461	-	-	183 196	1 461
3	27 210	235	15 360	92	11 850	143
4	40 943	421	4 524	97	36 419	324
	258 674	2 186	19 884	189	238 790	1 997

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2016 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande ett bokfört värde om 1 395 mkr (1 460). Innehavet motsvarar cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet. Corems andel av Klöverns resultat om 314 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Erhållen utdelning om 58 mkr samt försäljning av stamaktier A och B om 321 mkr har minskat det bokförda värdet

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ). Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 282 mkr (37). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 70 mkr (65). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 114 mkr (3 274), varav likvida medel utgjorde 12 mkr (15). Eget kapital uppgick till 1 275 mkr (1 252).

REVISORER

De auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig, båda verksamma vid Ernst & Young AB, är bolagets revisorer sedan den 2 maj 2012. De har under perioden mellan årsstämmorna 2016 och 2017 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2017.

BOLAGSSTYRNING

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Corem tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden bygger på principen följ eller förklara. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-102.

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidan 106 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-102.

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att

fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet beslutar om ersättningar och övriga anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier avseende VD, andra ledande befattningshavare och styrelse under 2016 framgår av not 4. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare behandlas på årsstämman. Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor till årsstämman 2017 är oförändrade jämfört med föregående år. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månadslöner. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Riktlinjerna ska omfatta VD samt bolagets andra ledande befattningshavare. I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2016 uppgick till 1 196 tkr (902).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

FASTIGHETSFÖRVARV OCH AVYTTRINGAR
Inga väsentliga händelser efter periodens utgång, fram till och med den 30 mars 2017.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Efter årsskiftet har, fram till och med den 30 mars 2017, inga stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

UTSIKTER FÖR 2017

Corem kommer under 2017 fortsätta att driva sin strategi med långsiktigt värdeskapande och kontinuerlig tillväxt, liksom aktivt arbete med att optimera beståndet. Vi kommer följa kundernas behov av strategiskt

placerade lokaler i ett affärsklimat där effektiva transporter och hållbara lösningar är en viktig konkurrensfaktor. Corem sätter ribban högt och medarbetarna drivs av engagemang, tydliga mål och av att kunna utveckla bolaget. Det är en stigande efterfrågan på fastigheter inom vårt prioriterade segment, lager och logistik, men vi ser fortsatt goda förutsättningar att driva Corems expansion med nya förvärv och förvaltning i egen regi.

VINSTDISPOSITION OCH INFORMATION OM UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 10,00 kronor per aktie och år. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 1,75 kr per stamaktie (1,50). Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr varje kvartal. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 46 procent (59) av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2017 om 1,75 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,7 procent (5,3) av stamaktiens kurs respektive 7,0 procent (6,9) av preferensaktiens kurs per den 31 december 2016.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2016, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 28 april 2017 att lämna utdelning med 1,75 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndiga styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag till den 3 maj 2017 med utbetalningsdag den 8 maj 2017. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med

utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 963 119 985 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Fria medel	681 395 624
Årets resultat	281 724 361
Summa till årsstämmans disposition	963 119 985

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 10,00 kr per preferensaktie, varav för 2,50 kr föreslås avstämningsdag mars 2017	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 1,75 kr per stamaktie	119 553 271
Balanseras i ny räkning	771 566 714
Summa	963 119 985

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 15 mars 2017 det vill säga 68 316 155 stamaktier och 7 200 000 preferensaktier. Det totala antalet utestående stamaktier kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen den 3 maj 2017 beroende på återköp av egna aktier och apportemissioner. Likaså kan antalet preferensaktier komma att förändras av samma skäl fram till och med respektive avstämningsdag. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

ÖVRIG INFORMATION AVSEENDE UTDELNING

Beslut om vinstutdelning kan fattas vid Corems årsstämma. Vid eventuell vinstutdelning ombesörjs utbetalningen av Euroclear Sweden AB. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid av årsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB,

kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Preferensaktierna medför vid en eventuell likvidation rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla 225 kr per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Stamaktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen).

Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning på stamaktier utgör 9,4 procent (8,8) och utdelningen på preferensaktier utgör 5,6 procent (5,3) av bolagets egna

kapital och 3,3 procent (3,7) respektive 2,0 procent (2,2) av koncernens egna kapital per den 31 december 2016.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 30 mars 2017
Styrelsen

MÖJLIGHETER OCH RISKER

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, vilket i sin tur även genererar möjligheter. Dessa möjligheter och risker kan påverka Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FASTIGHETER

MER OM COREMS FASTIGHETER: SID 26–49.

RISK	HANTERING
VÄRDE-FÖRÄNDRING FASTIGHETER Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värden på fastigheterna påverkas av hur väl vi lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av relationerna med hyresgästerna i form av avtals- och hyresgäststruktur samt yttre faktorer som påverkar den lokala utbuds- och efterfrågebalansen.	I syfte att skapa värden är projektutveckling en viktig beståndsdel för Corems aktiva fastighetsförvaltning. Inom Corem finns projektutvecklingskompetens och flera intressanta utvecklingsprojekt har identifierats i det egna beståndet. Detta tillsammans med Corems fokus på att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning bidrar till att generera förutsättningar för en stabil värdeutveckling.
HYRES-INTÄKTER OCH UTHYRINGS-GRAD Corems resultat påverkas av uthyrningsgrad och bortfall av hyresintäkter. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.	Genom att aktivt söka och genomföra transaktioner kommer de enskilda hyresgästernas påverkan på Corems hyresintäkter och hyresutveckling att minska över tiden. Genom förvärv diversifieras kontraktbasen. Vidare arbetar Corem med att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna för att på så sätt snabbt kunna uppfatta och tillgodose förändrade behov hos hyresgästerna. Ett större fastighetsbestånd ger Corem möjligheten att erbjuda hyresgästerna alternativa passande lokallösningar vid omförhandlingar.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Större kostnadsposter inom Corems fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framförrall el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. Det ingår i förekommande fall att Corem ansvarar för drift- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan Corems resultat påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet.	Ett kontinuerligt arbete genomförs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar riskerna för omfattande reparationsbehov. Ett stort fokus läggs även på energibesparingsåtgärder och i flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna.
TEKNISKA RISKER Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risken för konstruktionsfel, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Tekniska problem kan komma att medföra ökade kostnader för fastigheten och därmed komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.	Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot tekniska risker genom en aktiv förvaltning och tecknandet av fastighetsförsäkringar. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga tekniska undersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin risk genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

MER OM COREMS HÅLLBARHETSARBETE: SID 12–21.

RISK	HANTERING
MILJÖ Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför en miljöpåverkan. 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.	Corem arbetar aktivt med miljöfrågor och utreder kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inte någon kännedom om några miljökrav som kan komma att riktas mot Corem. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering mot miljörisker genom att motparten får lämna marknadsmissiga miljögarantier.
ORGANISATION Corem har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	I takt med att Corem och dess organisation växer minskar beroendet av enskilda medarbetare. Arbetsuppgifter och kunskap fördelas ut på fler individer och dokumenteras i tydliga process- och rutinbeskrivningar, vilket medför att Corem blir mindre känsligt för enskilda medarbetares frånvaro. En aktiv personalpolitik ska också främja viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget. Corem arbetar löpande med ändamålsenliga administrativa system, interna regelverk och fastlagda rutiner för att uppnå god intern kontroll och kvalitet i det arbete som utförs. Kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de organisatoriska riskerna.

NOTERADE INNEHAV

MER OM COREMS NOTERADE INNEHAV: SID 53.

RISK	HANTERING
NOTERADE INNEHAV Corem har sitt noterade innehav helt placerat i aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ).	Corem är största ägare i Klövern. Storleken på aktieinnehavet medför att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem möjlighet att i hög grad aktivt påverka investeringsobjektet. Klövern är verksamt i en sektormässigt närliggande del av fastighetsmarknaden, men med ett värdemässigt mer diversifierat och betydligt större fastighetsbestånd än vad Corem har. Av den anledningen bedöms risken att inneha aktier i Klövern inte vara större än risken som uppstår i Corems egna verksamhet.

SKATT

MER OM COREMS SKATT: SID 67 SAMT NOT 10.

RISK	HANTERING
SKATT Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet. Det kan inte heller uteslutas att Skatteverket inte kommer att godkänna samtliga av Corem yrkade underskottsavdrag.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.

FINANSIERING

MER OM COREMS FINANSER SE SID 50–53 SAMT NOT 20.

	RISK	HANTERING
FINANSIERING	Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Om Corem inte längre kan förlånga eller ta upp nya lån eller om villkoren är oförmånliga begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.	Corem arbetar med att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. Omförhandling av kreditavtal sker kontinuerligt och Corem har under året tecknat långfristiga krediter med fastställda villkor. Risken hanteras vidare genom att upplåning fördelas på ett antal olika finansieringskällor.
RÄNTOR	Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corem har valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. 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.
VALUTA	Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en risk genom att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.	För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med lån i danska kronor, vilket gör att intäkter och kostnader för dessa fastigheter är denominerade i samma valuta.
LIKVIDITET	Med likviditetsrisk avses risken att Corem saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden.	Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfällig ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring i resultat före skatt, helår, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	+/- 7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/- 8,4
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+ 1,7
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+ 38,5
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/- 106,7

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2016	2015
Hyresintäkter	2, 3	723	607
Övriga intäkter	2	17	19
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-166	-145
Driftsöverskott		574	481
Central administration	4, 5, 6	-32	-41
Finansnetto	7	-266	-239
Förvaltningsresultat		276	201
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	12	314	323
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	8	30	2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	11	2	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	11	496	255
Orealiserade värdeförändringar derivat	9	-101	114
Resultat före skatt		1 017	905
Skatt	10	-102	-105
Årets resultat		915	800
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		4	-7
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		919	793
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		71 654 159	73 391 981
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	18	11,76	10,00
Utdelning per stamaktie, för 2016 föreslagen utdelning och för 2015 beslutad utdelning, kr		1,75	1,50
Utdelning per preferensaktie, för 2016 föreslagen utdelning och för 2015 beslutad utdelning, kr		10,00	10,00

KOMMENTARER

INTÄKTER

Periodens hyresintäkter ökade med 19 procent till 723 mkr (607). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent (-2), främst till följd av inflyttningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om 6 mkr (2). Övriga intäkter uppgick till 17 mkr (19) och består till övervägande del av förtidslösen av hyra.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 166 mkr (145). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv. Kostnader i jämförbart bestånd har ökat med 2 procent (2) och förklaras främst av uppkomna kostnader till följd av inflyttningar och planerade inflyttningar.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32 mkr (41) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Föregående år ingick engångskostnader om cirka 13 mkr hänförliga till bud på Tribona AB (publ). Den kvarvarande skillnaden relaterar till ökade kostnader till följd av volymökningen.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -266 mkr (-239) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,70 procent (4,01). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men räntesäkring av de räntebärande skulderna minskar fluktuationer i finansnettot.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 314 mkr (323) från Klövern AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 30 mkr (2). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 498 mkr (265), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 496 mkr (255). Realiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter. Värde på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -101 mkr (114).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -105 mkr (-102) samt aktuell skatt till 3 mkr (-3).

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 574 mkr (481) och överskottsgraden uppgick till 77 procent (77). Förvaltningsresultatet uppgick till 276 mkr (201), en ökning med 37 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv och nettoinflyttningar. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent (-3). Resultat före skatt uppgick till 1 017 mkr (905) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

FLERÅRSÖVERSIKT



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 667	7 776
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	12	1 395	1 460
Övriga anläggningstillgångar	13	11	2
Uppskjuten skattefordran	10	-	54
Summa anläggningstillgångar		12 073	9 292
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	8	8
Övriga fordringar	15	8	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	22	21
Likvida medel		7	40
Summa omsättningstillgångar		45	78
SUMMA TILLGÅNGAR	19	12 118	9 370
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	17	312	309
Övrigt tillskjutet kapital		1 409	1 323
Omräkningsreserver m.m.		-8	-12
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 958	1 391
Summa eget kapital		3 671	3 011
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 222	4 783
Uppskjuten skatteskuld	10	55	-
Derivat	19, 20	555	454
Övriga skulder		4	3
Summa långfristiga skulder		5 836	5 240
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	2 307	877
Leverantörsskulder		50	31
Aktuella skatteskulder		34	3
Övriga skulder	21	54	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	166	152
Summa kortfristiga skulder		2 611	1 119
Summa skulder	19	8 447	6 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 118	9 370

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Corem har under 2016 utökat beståndet genom förvärv av 35 fastigheter. Den totala förvärvade uthyrbara arean uppgick till 258 674 kvm med ett fastighetsvärde om 2 186 mkr. Under samma period har tre fastigheter avyttrats, som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick totalt till 189 mkr med en uthyrningsbar area om 19 884 kvm. Avyttringarna resulterade i en realiserad värdeförändring om 2 mkr.

Corem har under perioden totalt investerat 385 mkr (169) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 498 mkr (265), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 496 mkr (255) och realiserade värdeförändringar uppgick till 2 mkr (10). Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2016 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet är klassificerat som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Under 2016 har Corem avyttrat 6,6 miljoner stamaktier A samt 30,6 miljoner stamaktier B med en realiserad värdeförändring om 30 mkr. Innehavet uppgick per den 31 december 2016 till 1 395 mkr att jämföra med 1 460 mkr per den 31 december 2015. Verkligt värde för Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2016 uppgick till 1 325 mkr (1 672).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel per den 31 december 2016 uppgick till 7 mkr (40), vilket motsvarar 0,10 kr per stamaktie (0,52).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 671 mkr (3 011), vilket motsvarar 38,77 kr per stamaktie (28,05), 142,00 kr per preferensaktie (144,00) samt EPRA NAV 46,90 kr per stamaktie (33,50). Per den 31 december 2016 uppgick den justerade soliditeten till 35 procent (37) och soliditeten till 30 procent (32).

Förändringen av det egna kapitalet beror främst på lämnad utdelning om -182 mkr, periodens totalresultat om 919 mkr samt återköp av egna stamaktier om -166 mkr.

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. Uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 491 mkr (1 499). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 310 mkr (271).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 557 mkr

(5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 7 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 28 mkr (16), uppgick till 7 522 mkr (5 620).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,7). Vid periodens utgång var 49 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 66 procent (80) säkrade om minst 3 år. Efter periodens utgång har ränteswappar om 349 mkr upptagits, varefter de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 53 procent. Under perioden har Corem tagit upp nya krediter om 2 168 mkr och även utnyttjat krediter inom befintliga kreditfacilitetsramar. Under året omförhandlade och förlängda krediter uppgick till 1 331 mkr. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,8 år (3,2).

Under året har Corem emitterat och noterat ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr med en löptid om 3,5 år.

ÖVRIGA SKULDER INKLUSIVE DERIVAT

Per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -555 mkr (-454). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. Största posterna, utöver derivat, är skuld till preferensaktieägare om 36 mkr (33) samt förutbetalda hyror om 104 mkr (98).

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	2016 Värde, mkr	2015 Värde, mkr
<i>Totalt per den 1 januari</i>	133	1 016 000	7 776	7 259
Förvärv ¹⁾	35	258 674	2 186	423
Ny-, till- och ombyggnation	-	5 383	385	169
Avyttringar ¹⁾	-3	-19 884	-189	-314
Orealiserade värdeförändringar	-	-	496	255
Valutaomräkningar	-	-	13	-16
Totalt per den 31 december	165	1 260 173	10 667	7 776

¹⁾ Lyckebacken 5, en del av Estancia Logistik AB, förvärvades och avyttrades som avtalat under maj 2016 direkt efter tillträde tillbaka till de tidigare ägarna av Estancia Logistik. Avyttringen gjordes utan resultatpåverkan för Corem.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN¹⁾

Mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		574	481
Central administration		-32	-41
Avskrivningar		0	1
Erhållen ränta, utdelningar m.m.		58	54
Erlagd ränta		-254	-233
Betald inkomstskatt		0	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	28	346	258
Förändring av kortfristiga fordringar		2	43
Förändring av kortfristiga skulder		63	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten		411	338
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-385	-172
Förvärv av fastigheter		-2 186	-423
Avyttring av fastigheter		191	324
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		1	0
Förändring övriga anläggningstillgångar		340	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 039	-264
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-179	-124
Återköp egna aktier		-166	-1
Nyemission		89	-
Upptagna lån		2 995	1 267
Amorterade lån		-1 144	-1 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 595	-82
Årets kassaflöde		-33	-8
Likvida medel vid årets början		40	48
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		7	40

¹⁾ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2015. Även jämförelseperioder har ändrats.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2015	309	1 323	-5	716	2 343
Totalresultat januari – december 2015	–	–	-7	800	793
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	-7	800	793
Återköp av egna aktier	–	–	–	-1	-1
Utdelning till stamaktieägare, 0,80 kr per aktie	–	–	–	-58	-58
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie	–	–	–	-66	-66
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	-125	-125
Utgående eget kapital 31 december 2015	309	1 323	-12	1 391	3 011
Totalresultat januari – december 2016	–	–	4	915	919
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	4	915	919
Återköp av egna aktier	–	–	–	-166	-166
Nyemission	3	86	–	–	89
Utdelning till stamaktieägare, 1,50 kr per aktie	–	–	–	-110	-110
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾	–	–	–	-72	-72
Summa transaktioner med bolagets ägare	3	86	–	-348	-259
Utgående eget kapital 31 december 2016	312	1 409	-8	1 958	3 671

¹⁾ Därav utbetalas 18 mkr i januari respektive april 2017.

RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	70	65
Kostnad sålda tjänster		-40	-38
Bruttoresultat		30	27
Central administration	4, 5, 6	-32	-41
Rörelseresultat		-2	-14
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	8	219	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	142	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-76	-67
Resultat före skatt		283	31
Skatt	10	-1	6
Årets resultat		282	37

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till Övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättats.

BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar		1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	332	332
Andelar i intresseföretag	12	489	620
Fordringar på koncernföretag	27	2 242	2 263
Uppskjuten skattefordran	10	30	31
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 093	3 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 094	3 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5	5
Summa kortfristiga fordringar		8	11
Kassa och bank		12	15
Summa omsättningstillgångar		20	26
SUMMA TILLGÅNGAR		3 114	3 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	312	309
Summa bundet eget kapital		312	309
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 417	1 331
Balanserat resultat		-736	-425
Årets resultat		282	37
Summa fritt eget kapital		963	943
Summa eget kapital		1 275	1 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 241	1 146
Summa långfristiga skulder		1 241	1 146
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		527	813
Leverantörsskulder		6	6
Övriga skulder	21	41	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24	21
Summa kortfristiga skulder		598	876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 114	3 274

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		283	31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-279	-33
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	28	4	-2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5	-8
Förändring av rörelseskulder		3	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12	-5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1
Investeringar i dotterföretag		-	-120
Avyttring av andelar i intresseföretag		350	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		350	-112
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån koncernföretag		21	-140
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-179	-124
Återköp egna aktier		-166	-1
Nyemission		89	-
Erhållna och lämnade koncernbidrag		68	32
Upptagna lån		555	796
Amorterade lån		-753	-445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-365	118
Årets kassaflöde		-3	1
Likvida medel vid årets början		15	14
Likvida medel vid årets slut		12	15

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2015	309	1 331	-300	1 340
Återköp av egna aktier	-	-	-1	-1
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-58	-58
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-66	-66
Årets resultat	-	-	37	37
Utgående eget kapital 31 december 2015	309	1 331	-388	1 252
Återköp av egna aktier	-	-	-166	-166
Nyemission	3	86	-	89
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-110	-110
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-72	-72
Årets resultat	-	-	282	282
Utgående eget kapital 31 december 2016	312	1 417	-454	1 275

¹⁾ Därav utbetalas 18 mkr i januari respektive april 2017.

NOTER INNEHÅLL

77	Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
81	Not 2	Intäkternas fördelning
81	Not 3	Segment
82	Not 4	Anställda och personalkostnader
83	Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer
83	Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag
83	Not 7	Finansnetto
83	Not 8	Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag
83	Not 9	Orealiserade värdeförändringar, derivat
83	Not 10	Skatter
84	Not 11	Förvaltningsfastigheter
86	Not 12	Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden
86	Not 13	Övriga anläggningstillgångar
86	Not 14	Kundfordringar
86	Not 15	Övriga fordringar
86	Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
87	Not 17	Eget kapital
88	Not 18	Resultat per aktie
88	Not 19	Finansiella instrument per kategori
88	Not 20	Finansiella risker och finanspolicy
90	Not 21	Övriga kortfristiga skulder
90	Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
90	Not 23	Operationell leasing
91	Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
91	Not 25	Närstående
92	Not 26	Andelar i koncernföretag
92	Not 27	Långfristiga fordringar på koncernföretag
92	Not 28	Kassaflödesanalys
92	Not 29	Händelser efter balansdagen

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i miljoner kronor (mkr) där annat ej anges

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på NASDAQ Stockholm. Dessförinnan var bolaget noterat på Nordic Growth Market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Koncernen bildades under 2007 genom ett omvänt förvärv av det noterade Biolight International AB (publ). Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2017.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU samt Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2016

Endast ett fåtal ändringar av standarder har trätt i kraft 2016. Ingen av dessa har haft någon effekt på Corems redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen men som bedöms kunna påverka Corem

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument antogs hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet undersökningsvärde), verkligt värde via resultatet samt verkligt värde via övrigt totalresultat. I nedskrivningsmodellen ska även förväntade framtida förluster beaktas. Säkringsredovisningen bygger mer på den interna riskhanteringen för att företagets riskhantering ska återspeglas i de finansiella rapporterna. S.k. makrosäkringar har flyttats till ett särskilt projekt. Corem har ännu inte fullt ut utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den främst kommer att påverka Corem vad avser dokumentation.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 Intäktsredovisning antogs också hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen vilka förväntas antas av EU under första halvåret 2017. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt med kunder och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den omfattar inte hyresintäkter men olika typer av tjänster som Corem utför eller förmedlar till våra hyresgäster omfattas. Standarden ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Corems intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastighetsförsäljningar. Hyresintäkterna kommer att redovisas enligt IFRS 16 och redovisningen av hyres- och tjänsteintäkter bedöms i stort sett bli densamma, det vill säga redovisas linjärt över året. Corem har påbörjat arbetet med att genomföra en utvärdering av den nya standarden och undersöker bland annat gränsdragningen mellan hyres- och tjänsteintäkter.

IFRS 16 LEASES

Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisnings-sed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 10.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandardens IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst

NOTER

av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga, genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER

Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 7 200 000 st. Bolagets bedömning är att de utestående preferensaktierna ska klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32, då ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att Corem är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

UTLÄNSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs.

Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Corem innehar minst 20 procent men ej mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen under rubriken Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, till anskaffningsvärde justerat för förändringar i

koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtten tillgång.

Samarbetsarrangemang

Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Corem innehar 50 procent av rösterna och där parterna har gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehavet som ett joint venture eller som en gemensam verksamhet.

Intäkter

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Intäkterna från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

ÖVRIGA INTÄKTER

Med övriga intäkter avses främst förtidslösen av hyra.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdesdagen intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Redovisning av segment

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat VD som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade geografiska områden som betraktas som enskilda segment. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen i not 3 ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av räntaintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i poster beroende på om förändringen är realiserad eller realiserad.

Räntaintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Räntaintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

NOTER

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionsstiden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 4. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning avseende räntederivat. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Det samma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

• Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet är tillgångar och skulder som innehas för handel eller utgör derivatinstrument. En finansiell skuld eller tillgång klassificeras i denna kategori om den förväras i syfte att huvudsakligen säljas inom kort. Tillgångar och skulder i denna kategori är kortfristiga förutom derivat som är långfristiga.

• Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: låne- och kundfordringar samt övriga fordringar. Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad och ingår i omsättningsstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar redovisas

till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats.

• Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Corem innehar inga derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument. Corem har ränteswappar för att växla rörlig ränta mot fast ränta. Detta innebär att Corem växlar risken från risk i kassaflöde till risk i verkligt värde. Förändring i verkligt värde för dessa instrument redovisas omedelbart i resultatet i posten Orealiserade värdeförändringar derivat.

• Finansiella skulder

Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Corems finansiella skulder, andra än derivatinstrument, utgörs av leverantörsskulder och låneskulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas det till upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som endera långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på om koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i mer än 12 månader efter balansdagen.

INDELNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT I VÄRDERINGSNIVÅER

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 19.

Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde

Nivå 1: Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Corem har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar eller skulder.

Nivå 3: Indata på Nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar eller skulder.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Övriga fordringar

Övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålles. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits.

Anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För helåret har cirka 87 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt

NOTER

kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

ÖVRIGA MATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder:

– Maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASADE TILLGÅNGAR

Leasingavtal där Corem är leasetagare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Corem har ett mindre antal leasingavtal klassificerade som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggnings-tillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningen genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår Finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Oreliserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företgets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR tillåter att alla finansiella instrument i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde vilket moderbolaget gjort. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs som en finansiell intäkt vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

NOTER

2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	723	607	-	-
Övriga intäkter	17	19	-	-
Faktureringskostnader av koncerninterna tjänster	-	-	70	65
Summa	740	626	70	65

Uppställningsformen för intäkter har ändrats från och med 1 januari 2016 för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Ändringen består i att hyresintäkter visas separerade från övriga intäkter. Även jämförelseperioder har ändrats.

3 SEGMENT

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), med syftet att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. Corem har identifierat VD som HVB, den funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 11, sida 38-39 samt sida 42-43.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv, mkr	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Stockholm	324	277	-82	-71	242	206	75	74	944	104
Syd	104	97	-21	-19	83	78	80	81	710	0
Väst	118	102	-19	-16	99	86	84	85	350	38
Småland	84	59	-25	-21	59	38	71	64	86	114
Mälardalen/Norr	110	91	-19	-18	91	73	83	80	292	22
Totalt	740	626	-166	-145	574	481	77	77	2 382	278

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sid 112-117 eller www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	254 071	184 364	102 318	87 737	15 287	15 287	24 617	10 666
Syd	197 596	136 775	32 330	17 182	8 000	6 511	10 742	10 089
Väst	168 228	146 062	33 061	19 526	7 954	6 099	3 700	2 475
Småland	142 278	132 227	23 570	21 303	5 201	5 201	11 798	10 889
Mälardalen/Norr	157 208	142 092	40 233	39 534	12 267	12 267	9 714	9 714
Totalt	919 381	741 520	231 512	185 282	48 709	45 365	60 571	43 833
Andel %	73	73	18	18	4	5	5	4

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Uthyrbar area, kvm		Vakans, kvm		Intäkter ¹⁾ , mkr	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	69	55	396 293	298 054	30 080	32 572	363	269
Syd	28	22	248 668	170 557	15 201	3 453	152	91
Väst	23	17	212 943	174 162	23 741	27 726	139	103
Småland	26	24	182 847	169 620	29 819	23 614	90	83
Mälardalen/Norr	19	15	219 422	203 607	36 287	33 647	97	91
Totalt	165	133	1 260 173	1 016 000	135 128	121 012	841	637

¹⁾ Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2016 respektive 31 december 2015.

NOTER

4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2016	män, %	2015	män, %
Moderbolaget	46	73	46	71

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var 46, och vid årsskiftet hade koncernen och moderbolaget 47 (46) anställda, med fördelningen 13 kvinnor (14) och 34 (33) män. Samtliga anställda finns i Sverige.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2016		2015	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	32,0	15,1	29,8	13,8
varav pensionskostnad ¹⁾	–	4,1	–	3,7
Koncernen totalt	32,0	15,1	29,8	13,8
varav pensionskostnad ¹⁾	–	4,1	–	3,7

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,75 mkr (0,73) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Löner, arvoden och förmåner

Samtliga ersättningar till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare har utgått enbart från moderbolaget.

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Vid årsstämman den 27 april 2016 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

Verkställande direktör

Ersättning och förmåner till VD beslutas efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt sex ordinarie månadslöner. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. VD har rätt till pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månader.

Andra ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner.

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2016	varav kvinnor	2015	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	5	2

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER, VD OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4,2	27,8	4,0	25,8
varav tantiem o.d	0,6	1,1	0,4	0,6
Koncernen totalt	4,2	27,8	4,0	25,8
varav tantiem o.d	0,6	1,1	0,4	0,6

¹⁾ Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,6 mkr (0,4) avser 0,6 mkr (0,4) bolagets VD, Eva Landén.

Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen.

Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år. Samtliga fem andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För dessa ledande befattningshavare gäller även en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för två av fem personer.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2016.

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2016 utgick en avsättning om 1 196 tkr (902).

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2016				2015			
Tkr	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	250	–	79	329	250	–	79	329
Rutger Arnhult	150	–	47	197	150	–	47	197
Johanna Skogestig, från och med 28 april 2015	150	–	47	197	100	–	31	131
Karl Perlhagen, till och med 28 april 2015	–	–	–	–	50	–	16	66
Jan Sundling	150	–	47	197	150	–	47	197
Christina Tillman	150	–	47	197	150	–	47	197
VD Eva Landén	3 377	753	1 244	5 374	3 195	728	1 181	5 104
Andra ledande befattningshavare 5 (4), varav rörlig ersättning utgör 1,1 mkr (0,6)	6 340	1 257	2 297	9 894	5 772	1 177	2 099	9 048
Summa	10 567	2 010	3 808	16 385	9 817	1 905	3 547	15 269

NOTER

5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag	1,5	0,9	1,2	0,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,2	0,4	0,2
Övrig konsultation	0,5	1,3	0,5	1,2
Summa arvoden till revisorer	2,4	2,4	2,1	2,1

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och skatterådgivning. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterat till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen	2016	2015
Fastighetskostnader¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	53	42
Köpta tjänster för förvaltning	22	18
Reparationer och underhåll	14	12
Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden	34	31
Personalkostnader	28	27
Avskrivningar	0	1
Övriga fastighetskostnader	15	14
Summa fastighetskostnader²⁾	166	145
Central administration^{2,3)}	32	41

¹⁾ Fastighetskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererat intäkter.

²⁾ De centrala administrationskostnaderna består framförallt av kostnader som uppstått i moderbolaget för bolagsadministration samt kostnader som sammanhänger med bolagets nuvarande notering på NASDAQ Stockholm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera. Föregående är ingick engångsposter om cirka 13 mkr hänförliga till Corems bud på Tribona AB (publ).

³⁾ De koncerninterna kostnaderna uppgår till 0 mkr (0).

10 SKATTER

Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 1 491 mkr (1 499), varav cirka 83 mkr (267) ej är värderade. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 310 mkr (271) och i moderbolagets balansräkning till 30 mkr (31).

Kammarrätten har den 16 februari 2016 bifallit Skatteverkets yrkande om upp-taxering av tidigare års resultat, innebärande ett skattekrav om 68 mkr. Corem har beslutat att inte överklaga domen till Högsta förvaltningsdomstolen. Corem har redan 2014 kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr.

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga

7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter				
Ränteintäkter	0	0	0	0
Ränteintäkter, dotterföretag	-	-	17	22
Utdelningar från intresseföretag ¹⁾	-	-	58	53
Koncernbidrag	-	-	67	32
Summa intäkter	0	0	142	107
Kostnader				
Räntekostnader ²⁾	-266	-239	-76	-67
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	0	0
Summa kostnader	-266	-239	-76	-67
Summa finansnetto	-266	-239	66	40

¹⁾ Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

²⁾ Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 9 mkr (8) samt aktiverade räntekostnader om 2 mkr (0).

8 RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Klövern AB (publ)				
Försäljningsintäkt inkl försäljningskostnader	350	9	350	9
Bokfört värde	-320	-7	-131	-4
Summa	30	2	219	5

9 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

Koncernen	2016	2015
Derivatinstrument		
Vinster/förluster på ränteswappar	-101	114
Summa	-101	114

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet.

värde uppgår till drygt 4,2 mdkr (3,1) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 6,4 mdkr (4,6). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 1,8 mdkr (1,2).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2016.

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. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

NOTER

10 SKATTER (FORTS.)

REDOVISAD I RESULTATET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	3	-3	-	-
Summa aktuell skatt	3	-3	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-1	6
Värdeförändring derivat	22	-25	-	-
Löpande förvaltningsresultat	2	1	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	-124	-55	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-51	-39	-	-
Omvärdering underskottsavdrag	41	16	-	-
Förvärvat underskott tidigare år, justerad köpeskilling	5	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-105	-102	-1	6
Totalt redovisad skatt	-102	-105	-1	6

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2016	2015
Resultat före skatt	1 017	905
Nominell skatt 22% på resultat före skatt	-224	-199
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Underskottsavdrag	41	16
Förvärvat underskott tidigare år, justerad köpeskilling	5	-
Värdeförändringar fastigheter	-14	4
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	76	72
Övriga justeringar	15	2
Redovisad effektiv skatt	-102	-105
Moderbolaget	2016	2015
Resultat före skatt	283	31
Nominell skatt 22 % på resultat före skatt	-62	-7
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	61	13
Redovisad effektiv skatt	-1	6

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

Koncernen	2016	2015
Derivat	122	100
Underskottsavdrag	310	271
Skattefordringar	432	371
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-481	-310
Periodiseringsfonder etc.	-6	-7
Skatteskulder	-487	-317
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-55	54
Moderbolaget	2016	2015
Underskottsavdrag	30	31
Skattefordringar	30	31

11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde

Koncernen	2016	2015
<i>Totalt per den 1 januari</i>	<i>7 776</i>	<i>7 259</i>
Förvärv	2 186	423
Ny-, till- och ombyggnation	385	169
Avyttringar	-189	-314
Orealiserade värdeförändringar	496	255
Omräkningsdifferenser	13	-16
Totalt per den 31 december	10 667	7 776

Marknadsvärdering av Corems fastigheter

Investerarintresset höll i sig under 2016 och när året var till ända summerades en ny rekordvolym vad gäller omsättning på fastighetsmarknaden i Sverige. Den samlade transaktionsvolymen för hela 2016 uppgick till ca 200 mdkr, en ökning med över 30 procent jämfört med fjolåret och cirka 40 mdkr mer än den tidigare toppnoteringen från 2014. Efterfrågan på fastigheter som investeringsslag håller i sig, med stöd av en fortsatt stark hyresmarknad i kombination med gynnsamma makro- och finansieringsförhållanden.

Den starka efterfrågan har satt fortsatt press på direktavkastningskraven och vi såg sänkta direktavkastningskrav i marknaden även under årets sista kvartal. Bostäder och kontor står fortsatt för de största volymerna, men intresset är generellt stort inom alla fastighetssegment. Bland transaktionerna dominerar inte storstäderna geografiskt som de brukar, till följd av ett antal stora portföljaffärer som genomfördes under året.

Precis som under 2015, har direktavkastningskraven för Corems samlade fastighetsportfölj fortsatt att sjunka under året. Fortsatt något sänkta direktavkastningskrav i kombination med uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Aviserade neddragningar för Ericssons anläggningar i Borås och Kumla har haft en motsatt effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebar det ändå en tydligt positiv värdeförändring under året.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter värderas varje kvartal, varav ett urval värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolv månadersperioden har fastigheter motsvarande cirka 87 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB anlitats.

Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Förändringar under perioden i det icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en femårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande fem år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadsegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med de i den aktuella fastigheten

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån orsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 6 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

NOTER

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Kalkylränta

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,1 till 10,8 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,7 procent och för restvärde till cirka 8,8 procent.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom tomträttsens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 6,7 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdebidrag	31 dec 2016	31 dec 2015
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	5-20	10-20
Direktavkastning, %	6,00-8,60	6,00-9,00
Kalkylränta, %	6,12-10,77	5,00-11,00
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10	
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

Per 31 december 2016 används direktavkastningskrav 6,7 procent (7,1).

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr

	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+285	+860	+1 440
+/- 0	-535	-	+535
0,5	-1 240	-740	-245

De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

31 december 2016 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 10 667 mkr (7 776). Under 2016 är det framför allt genom förvärv, investeringar och oraliserade värdeförändringar som det samlade fastighetsvärdet har ökat. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 2 891 mkr. Inflationstakten är fortsatt lägre än Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent, vilket har påverkat fastighetsvärdena negativt. Detta har framför allt motverkats av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en positiv värdeförändring för året. I Corems bestånd är direktavkastningskraven fortsatt sänkta på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 6,7 procent. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har bidragit till sänkt direktavkastningskrav, då fastigheter på marknader med högre direktavkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Även generellt sänkta direktavkastningskrav i marknaden har bidragit. Under 2016 har totalt 385 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2016 till 4 268 mkr (3 140).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, mkr	2016	2015
Intäkter	740	626
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-166	-145
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0

TAXERINGSVÄRDEN ¹⁾

Koncernen, mkr	2016	2015
Taxeringsvärden byggnader	2 920	2 321
Taxeringsvärden mark	1 160	900
Summa taxeringsvärde	4 080	3 221

¹⁾ Avser enbart de svenska fastigheterna, då andra regler föreligger i Danmark beträffande fastighetstaxering.

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vägt avkastningskrav, %	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Stockholm	4 574	3 270	396 293	298 054	387	292	94	92	6,54	6,9
Syd	1 987	1 249	248 668	170 557	161	93	94	98	6,75	7,1
Väst	1 804	1 371	212 943	174 162	153	114	91	90	6,57	6,9
Småland	1 009	876	182 847	169 620	103	92	87	90	7,35	7,6
Mälardalen/Norr	1 293	1 010	219 422	203 607	113	105	86	87	7,28	7,6
Totalt	10 667	7 776	1 260 173	1 016 000	917	696	92	92	6,7	7,1

NOTER

12 RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Firma	Klövern AB (publ)	
Klassificering	Intresseföretag	
Organisationsnummer	556482-5833	
Säte	Stockholm	
Innehav	2016	2015
Klövern A	9 500 000	16 100 000
Klövern B	129 400 000	160 000 000
Totalt av Corem ägt antal aktier	138 900 000	176 100 000
Kapitalandel, % ¹⁾	14,9	18,9
Röstandel, %	13,7	19,2

¹⁾ Baserat på antal utestående aktier. Storleken på innehavet innebär att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem möjlighet att i hög grad påverka investeringsobjektet.

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2016	1 460	620
Förvärv/Tillkommande resultatandelar	314	-
Utdelning	-58	-
Avyttring	-321	-131
Utgående balans 31 dec 2016	1 395	489

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler som är noterat på NASDAQ Stockholm. Innehavet i Klövern bedöms intressant ur strategiskt och finansiellt perspektiv.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Räntetäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Baserat på börskursen per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på Corems aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 1 325 mkr (1 672), vilket understiger bokfört värde med -70 mkr (212). Klövern har höjt nivån på inlösen och upplösen i syfte att påvisa att någon inlösen av preferensaktier aldrig kommer att ske. Mot bakgrund av detta, samt Klöverns goda resultatutveckling och framtida intjäningsförmåga, är Corems bedömning att någon nedskrivning av aktier ej är aktuell per 31 december 2016.

Inga eventualförpliktelser finns i Corem avseende Klövern.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2016	2015
Intäkter	2 876	2 718
Förvaltningsresultat	1 180	1 043
Värdeförändringar fastigheter	1 709	1 252
Värdeförändringar derivat	-114	91
Periodens totalresultat	2 259	2 006
Förvaltningsfastigheter	39 234	35 032
Övriga tillgångar	1 293	851
Tillgångar	40 527	35 883
Eget kapital	12 999	11 390
Långfristiga skulder	20 369	19 890
Kortfristiga skulder	7 159	4 603
Eget kapital och skulder	40 527	35 883

13 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	7	7	5	5
Förvärvade inventarier	0	1	0	1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	-1	0	-1
Utgående anskaffningsvärde	7	7	5	5
Avskrivningar				
Ingående balans	-5	-6	-3	-4
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	2	0	2
Utgående avskrivningar	-6	-5	-4	-3
Bokfört värde	1	2	1	2

Finansiella anläggningstillgångar

Posten inkluderar revers om 10 mkr (-) hänförlig till fastighetsförsäljning, med förfall oktober 2018.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden.

14 KUNDFORDRINGAR

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

ÅLDERSFÖRDELADE KUNDFORDRINGAR

Dagar	2016	2015
Ej förfallet	4	3
1-30	2	1
31-90	0	0
91-	10	7
Osäkra kundfordringar	-8	-3
Summa	8	8

15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Posten Övriga fordringar om 8 mkr (9) inkluderar bland annat ännu ej reglerade köpeskillningar.

16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden	3	3	-	-
Övriga poster	19	18	5	5
Summa	22	21	5	5

NOTER

17 EGET KAPITAL

Aktiekapitalets förändring 2016

Årsmötet gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under perioden 1 januari 2016 till och med 31 december 2016 har Corem återköpt 5 075 306 stamaktier till ett snittpris om 32,65 kr.

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och berättigat till en rösträtt vid års- och bolagsstämmor. Innehavare av preferensaktier är berättigade till en årligt utdelning om 10,00 kr och berättigat till rösträtt med en tiondels röst vid års- och bolagsstämmor.

Utdelning

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 28 april 2017 att lämna utdelning med 1,75 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndiga styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag till 3 maj 2017 med utbetalningsdag 8 maj 2017. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 963 119 985 kr. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 72 000 000 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 10,00 kr per preferensaktie, 119 553 271 kr utdelas till stamaktieägare, motsvarande 1,75 kr per stamaktie, och 771 556 714 kr balanseras i ny räkning. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sida 61–62.

Specifikation över förändring av eget kapital 2015 och 2016

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 71 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 75.

ANTAL AKTIER	ANTAL					Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
	År	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier			
Vid årets början	2007	435 144 653	–	435 144 653		0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	435 144 653		0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	1 729 586 756		0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	–1 703 610 885	–	25 975 871		7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	27 606 306		7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	31 098 920		7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	3 193 208	41 141 501		7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	3 193 208	82 283 002		3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	224 903	82 507 905		3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	588 681	83 096 586		3,75	311 612 197
Vid årets slut	2016	75 896 586	7 200 000	83 096 586		3,75	311 612 197

ÅTERKÖP OCH AVYTTRINGAR AV EGNA AKTIER

Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	–	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	–	30 840	339 240
Återköp av egna aktier ¹⁾	2011	918 633	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier ¹⁾	2012	235 438	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier ²⁾	2012	–99 083	–56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier ¹⁾	2013	87 400	–	1 450 788
Avyttring av egna aktier ²⁾	2013	–1 387 388	–	63 400
Återköp av egna aktier ¹⁾	2014	2 421 525	–	2 484 925
Återköp av egna aktier ¹⁾	2015	20 200	–	2 505 125
Återköp av egna aktier ¹⁾	2016	5 075 306	–	7 580 431
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2016	7 580 431	–	7 580 431
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2016	68 316 155	7 200 000	75 516 155

¹⁾ 2012 återköptes stamaktier till ett snittpris om 19,76 kr och preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr, 2013 stamaktier till ett snittpris om 19,67 kr, 2014 till ett snittpris om 25,48 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 29,02 kr samt 2016 stamaktier till ett snittpris om 32,65 kr.

²⁾ Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

NOTER

18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie 11,76 kr (10,00) har baserats på årets resultat 915 mkr (800) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 72 mkr (66) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier

uppgående till 71 654 159 under 2016 respektive 73 391 981 under 2015. Resultat per preferensaktie uppgår till 10,00 kr per aktie och år. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

19 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

I stort sett samtliga Corems långfristiga finansiella skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Corem att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

Koncernen 31 december 2016				Koncernen 31 december 2015			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar							
Kundfordringar och andra fordringar	-	38	-	-	38	-	-
Likvida medel	-	7	-	-	40	-	-
Summa	-	45	-	-	78	-	-
Skulder							
Derivatinstrument, nivå 2	555	-	-	454	-	-	-
Upplåning	-	-	7 557	-	-	-	5 676
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	308	-	-	-	245
Summa	555	-	7 865	454	-	5 921	

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker.

Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde

värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori.

Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden.

Avtal finns som möjliggör netting av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats.

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Corems finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finans på sid 50–52 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sid 63–65.

Målen i finanspolicyen är att:

- över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan.
- soliditeten över tiden ska vara minst 25 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 1,5 gånger.
- räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning 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.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	≥10	27,4
Soliditet, %	≥25	30
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,8
Kreditbindning, år	≥1,5	2,8
Räntebindning, år	≥1,5	3,2
Räntesäkrade skulder, %	≥50	49
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

Styrelsen ska årligen gå igenom finanspolicyen för att förbättra och anpassa den efter Corems vid tidpunkten gällande situation.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernens totala kreditram om 7 945 mkr (6 351), inklusive outnyttjade krediter om 388 mkr (675), löper med kredittider om 3 månader till 97 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,8 år (3,2).

NOTER

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY (FORTS.)

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Corems likvida medel uppgick per den 31 december 2016 till 7 mkr (40).

Ränterisk

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisen.

Hantering av koncernens ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehåller derivat i form av två typer av ränteswappar. Vid årsskiftet hade Corem 10 (10) swappavtal om 3 285 mkr (2 700), som löper mellan 2018–2031.

Per den 31 december 2016 var 49 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Efter periodens utgång har ränteswappar om 349 mkr upptagits, varefter de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 53 procent. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,2 år (4,1).

Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2016 var 3,70 procent (4,01). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och anta-

gande om oförändrad låneskuld skulle Corems genomsnittliga upplåningsränta förändras med 0,51 procentenheter (0,49) och räntekostnaden med cirka 38 mkr (28). En förändring av marknadsräntan påverkar även direktavkastningskravet och därmed även fastigheternas verkliga värde.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 7 557 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 7 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 28 mkr (16) uppgick till 7 522 mkr (5 620). Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 331 mkr. Värdet på derivatportföljen uppgick till -555 mkr (-454). Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -101 mkr (114). Ränteswapparna har värderats av Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finans på sid 50–52.

Derivatinstrument klassificeras från och med 2009 som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Realiserade värdeförändringar derivat.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev samt säkerhet i noterade innehav. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren för utlåning angivna i låneavtalen är förenliga med Corems finansiella mål. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2016

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	3 881	2,69	51		
2017	58	1,88	1	2 318 ¹	30
2018	300	3,76	4	1 478 ¹	20
2019	885	3,14	12	2 655 ¹	35
2020	237	5,96	3	621	8
2021	300	5,66	4	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	233	3,48	3	285	4
2024	463	5,31	6	63	1
2025	–	–	–	–	–
2026	700	5,91	9	–	–
2027–	500	6,02	7	137	2
Totalt	7 557	3,70	100	7 557	100

¹⁾ Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018 och 500 mkr avser obligationer under 2019.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovan-

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2015

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	2 794	2,71	49		
2016	276	3,54	5	883 ¹⁾	16
2017	–	–	–	2 101 ¹⁾	37
2018	300	3,65	5	1 404 ¹⁾	25
2019	100	6,54	2	567	10
2020	239	5,84	4	520	9
2021	300	5,55	6	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	–	–	–	–	–
2024	467	5,19	8	67	1
2025	–	–	–	–	–
2026–	1 200	5,84	21	134	2
Totalt	5 676	4,01	100	5 676	100

¹⁾ Varav 300 mkr avser obligation under 2016, 400 mkr avser obligation under 2017 och 750 mkr avser obligation under 2018.

stående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 8 815 mkr (6 877) över återstående löptider.

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 2016-12-31

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amortering	UB			
2017	7 557	-2 318	5 239	-143	-107	-2 568
2018	5 239	-1 478	3 761	-104	-102	-1 684
2019	3 761	-2 655	1 106	-65	-93	-2 813
2020	1 106	-621	485	-19	-86	-726
2021	485	0	485	-13	-70	-83
>2021	485	-485	0	-86	-370	-941
Totalt	-7 557			-430	-828	-8 815

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 2015-12-31

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amortering	UB			
2016	5 676	-883	4 793	-122	-94	-1 099
2017	4 793	-2 101	2 692	-73	-94	-2 268
2018	2 692	-1 404	1 288	-39	-89	-1 532
2019	1 288	-567	721	-19	-87	-673
2020	721	-520	201	-9	-82	-611
>2020	201	-201	0	-76	-417	-694
Totalt	-5 676			-338	-863	-6 877

NOTER

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY (FORTS.)

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då Corem endast äger två fastigheter i Danmark, som tillsammans utgör cirka 3 procent av det totala fastighetsbeståndet. De danska fastigheterna är finansierade med lån i danska kronor. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 8 mkr (8) per den 31 december 2016.

21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Momsskuld	5	17	3	2
Skuld till preferensaktieägare	36	33	36	33
Övriga skulder	13	6	2	1
Summa	54	56	41	36

22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna räntekostnader	30	26	10	10
Förutbetalda hyror	104	98	-	-
Upplupna driftskostnader	18	17	-	-
Övriga poster	14	11	14	11
Summa	166	152	24	21

23 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknads-hyrorna. Betalning kostnadsförs linjärt över betalningsperioden.

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2016 till 16 mkr (16). I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till 5 mkr (5). Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

OPERATIONELL LEASING

Koncernen	2016	2015
Inom 1 år	19	16
Inom 2-5 år	39	30
> 5 år	35	11
Summa	93	57

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade avtal är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER DEN 31 DECEMBER 2016

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
-2017	33	15 484	13	2
2018	241	129 545	100	12
2019	217	185 867	148	18
2020	197	193 833	143	17
2021-	225	599 782	433	51
	913	1 124 511	837	100
Bostadshyresavtal	8	534	1	0
Parkering	232	-	3	0
Totalt	1 153	1 125 045	841	100

NOTER

24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	5 593	3 715	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 815	1 211	-	-
Pantsatta aktier i noterade företag	1 325	1 672	489	620
Reversfordringar koncernföretag	-	-	-	330
Summa ställda säkerheter	8 733	6 598	489	950
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	5 744	4 038
Summa eventualförpliktelser	-	-	5 744	4 038

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i koncernen upptagna till marknadsvärde och till bokfört värde i moderbolaget.

Bolaget har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Bolagets exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Bolaget kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för koncernen.

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

25 NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 35,8 procent (37,2) av kapitalet och 41,8 procent (38,9) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2016 är Gårdarke AB med 11,1 procent av kapitalet och 13,3 procent av rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

MODERBOLAGET

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 26.

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr (1,6) för året.

Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektet startade under kvartal 1 2016 och beräknad projektkostnad vid projektstart uppgick till cirka 200 mkr. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 162,3 mkr (-). LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktvärde om 3 mkr. Styrelseledamoten Christina Tillman har ett indirekt ägande i Wonderful Times Group AB. Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2016 till 2 242 mkr (2 263) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 41,13 procent (38,83) av kapitalet och 43,55 procent (40,60) av rösterna i företaget.

För ytterligare information se sid 106-107. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

NOTER

26 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	332	212
Aktieägartillskott	–	120
Summa	332	332

Från 1 november 2007 är endast Corem AB direktägt av Corem Property Group AB, se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Corem AB direkt eller indirekt av dess dotterföretag. Dessa i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom inget enskilt dotterbolag är av väsentlig storlek. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 113 aktiebolag (90) och 24 kommanditbolag (19). Därutöver äger Corem cirka 15 procent i ett intresseföretag.

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2016
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	332
Summa				332

Nettoförsäljningsvärdet på dotterföretagsaktierna har bedömts enligt nedanstående beskrivning:

Substansvärde på dotterföretagsaktierna efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokera till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 11.

27 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2016	2015
Ingående balans	2 263	2 124
Omklassificering från kortfristiga fordringar på koncernföretag	309	85
Reversfordringar	–330	54
Summa	2 242	2 263

28 KASSAFLÖDESANALYS

RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Erhållen ränta	0	1	17	21
Erlagd ränta	–254	–233	–69	–64
Summa	–254	–232	–52	–43

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget	2016	2015
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	1
Realisationsresultat från avyttrade tillgångar	–219	–5
Justering för erlagda räntor	7	3
Erhållna koncernbidrag	–67	–32
Summa	–279	–33

29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång, fram till och med den 30 mars 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att koncern- och årsredovisningen, har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 mars 2017

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Johanna Skogestig
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-102. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-102. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisades i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2016 till 10 667 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året redovisades i Rapport över totalresultat uppgick till 496 Mkr.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av bolaget mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information

från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under avsnitt Förvaltningsberättelse rubriken Fastighetsinnehav på sidan 59, i not 1 på sidorna 77, 79-80 samt i not 11 på sidorna 84-85.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATT

Koncernen redovisar en skattekostnad som uppgår till 102 Mkr i Rapport över totalresultat. Därtill netto redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld om 55 Mkr i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2016.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, avdragsgillighet vid försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen och värdering av aktuell och uppskjuten skatt anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av skatter framgår i årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse rubriken Skatt på sidan 60, i not 1 på sidan 77 samt i not 10 på sidorna 83-84.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning och värdering av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat bolagets modell för värdering av framtida utnyttjande av förlustavdrag och bedömt rimligheten i gjorda antaganden. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

FÖRVARV AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen har under året 2016 förvärvat förvaltningsfastigheter med ett verkligt värde om 2 186 Mkr. Fastighetstransaktioners komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av förvärvet. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för bedömning av klassificering av förvärvade förvaltningsfastigheter

REVISIONSBERÄTTELSE

och redovisning av förvärvade fastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–56, 103–122. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare

fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer

REVISIONSBERÄTTELSE

vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-102 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Corem Property Group AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Corems bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att vd och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.

Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

Bolagsstyrning kallas det sätt på vilket rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer. Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering och etik- och uppförandekoder. Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2016 följt Koden och det finns således inga avvikelser att rapportera.

AKTIEÄGARE

Corem är sedan den 24 juni 2009 noterat på NASDAQ Stockholm. Det fanns per den 31 december 2016 två aktieslag, stam- och preferensaktier. Antalet registrerade stamaktier uppgick per den 31 december 2016 till 75 896 586 och antalet registrerade preferensaktier uppgick till 7 200 000. Stamaktierna har en röst medan preferensaktierna har en tiondels röst. Kvotvärdet är 3,75 kr för samtliga aktier.

Under 2016 har 5 075 036 stamaktier återköpts. Detta medför att per den 31 december 2016 uppgick totalt antal återköpta stamaktier till 7 580 431 och återköpta preferensaktier till 0.

Under året har 588 681 preferensaktier nyemitterats. Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. Antalet utestående aktier per den 31 december 2016 uppgick till 68 316 155 stam- och 7 200 000 preferensaktier. Stängningskursen var per balansdagen 37,00 kr (28,50) per stamaktie och 142,00 kr (144,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 3 831 mkr (3 115).

Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 4 072 (3 272). Per den 31 december 2016 ägde Rutger Arnhult via bolag 35,8 procent (37,2) av kapitalet och 41,8 procent (38,9) av rösterna, Gårdarke AB 11,1 procent (11,3) av kapitalet och 13,3 procent (12,1) av rösterna och Länsförsäkringar fonder 4,6 procent (9,3) av kapitalet och 5,6 procent (10,1) av rösterna. För ytterligare information om aktien och aktieägare se sidorna 54–55 samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns att tillgå på bolagets hemsida under avsnittet om bolagsstyrning samt på sidorna 104–105 i årsredovisningen. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagets firma är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm med adress Box 56085, 102 17 Stockholm, besöksadress Riddargatan 13 C och telefon 08 503 853 33.

Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i stamaktier och preferensaktier. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2016 ägde rum tisdagen den 27 april 2016 i Stockholm. Vid stämman närvarade 31 (33) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 77,87 procent (65,6) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Vid stämman deltog samtliga styrelseledamöter valda av stämman samt bolagets revisor.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats, www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Omval av samtliga styrelseledamöter.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- Utdelning av 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie att delas ut med 2,50 kr per kvartal.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att emittera stam- och preferensaktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att återköpa och överlåta egna aktier.

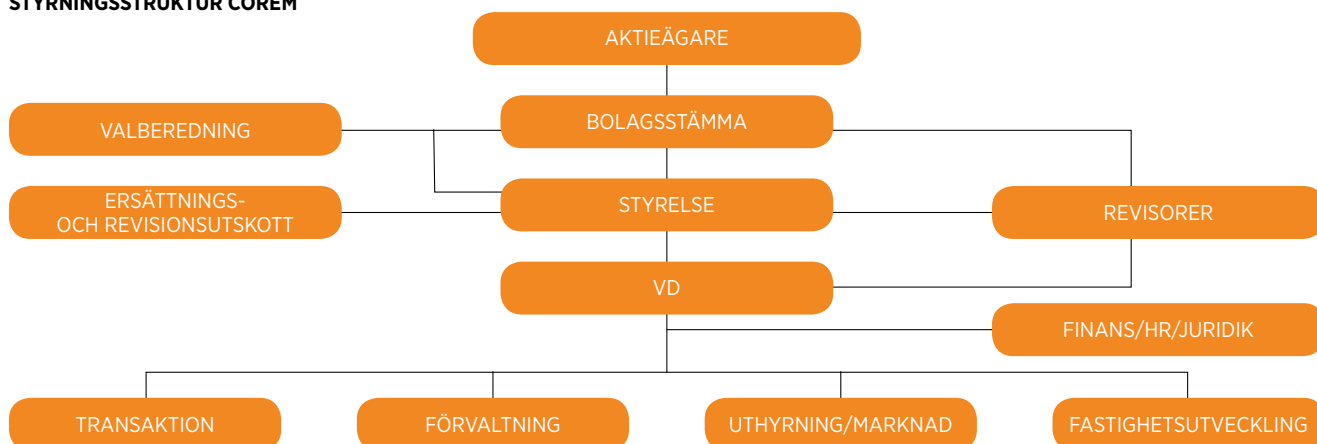
VALBEREDNING

Årsstämman 2016 beslutade att valberedningen skall utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i bolaget per den 30 september 2016. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas.

Valberedningen inför årsstämman 2017 består av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarke AB), Jesper Bonnivier (Länsförsäkringar) och styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 28 oktober 2016.

Valberedningen representerar 60,7 procent av aktieägarnas röster per den 31 december 2016. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Valberedningen har inför årsstämman 2017 haft 5 protokollförda möten och har därutöver haft kontakter per telefon och e-post.

STYRINGSSTRUKTUR COREM



Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen och analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som behövs för ett bra styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att personerna ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden iakttas. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande stämma
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval.

STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2016. Samtliga ledamöter från 2015 omvaldes. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehörn (ordförande), Rutger Arnhult, Johanna

Skogestig, Jan Sundling och Christina Tillman. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 106.

STYRELSENS OBEROENDE

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Som framgår uppfyller Corem NASDAQ Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrningens krav på att majoriteten av de stämvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt att minst två av dessa även är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till Bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med Bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2016 till 31 060 828 aktier, varav 29 955 224 stamaktier och 1 105 604 preferensaktier. Innehaven motsvarar 41,13 procent (38,83) av kapitalet och 43,55 procent (40,60) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Corem genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen ska även utse verkställande direktör, samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, och fastställer lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare även styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invalid	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Rutger Arnhult	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	23	23
Patrik Essehörn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Ja	23	23
Johanna Skogestig	2015	Ledamot	1974	Svensk	Ja	Ja	23	20
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	23	23
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	23	23

respektive verkställande direktörens åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå. Andra tjänstemän i koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande av särskilda frågor. Antalet styrelsemöten uppgick under 2016 till 23 (20) varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknads-läget, försäljningar och investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, finansiella läget, rapport från förvaltningsorganisationen, kundrelaterade frågor och läget på kredit- och finansmarknaden. Särskild fokus har under året legat på att utveckla bolagets hållbarhetsarbete. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2016 visar på en fungerande beslutsprocess samt ett öppet och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicy, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas

KONCERNLEDNING

Verkställande direktören, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören. VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut, samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2016 av sex personer inklusive VD. Dessa var och är:

- VD, Eva Landén
- CFO, Ulrika Allgulander
- Transaktions- och IR-chef, Håkan Engstam
- Projekt- och Fastighetsutvecklingschef, Jerker Holmgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
- Uthyrnings- och marknadschef, Jesper Carlsöö

Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

ERSÄTTNINGsutskott och REVISIONSUTSKOTT

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Corems storlek. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning.

Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagnandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år. I samband med årsstämman 2016 omvaldes de auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig till huvudansvariga revisorer. Båda är verksamma vid Ernst & Young AB. De har under perioden mellan årsstämmorna 2016 och 2017 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

MKR	2016	2015
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	1,5	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,4	0,2
Övrig konsultation Ernst & Young AB	0,5	1,3
Totalt	2,4	2,4

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	2016				2015			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	250	–	79	329	250	–	79	329
Rutger Arnhult	150	–	47	197	150	–	47	197
Johanna Skogestig, från och med 28 april 2015	150	–	47	197	100	–	31	131
Karl Perlhagen, till och med 28 april 2015	–	–	–	–	50	–	16	66
Jan Sundling	150	–	47	197	150	–	47	197
Christina Tillman	150	–	47	197	150	–	47	197
VD, Eva Landén	3 377	753	1 244	5 374	3 195	728	1 181	5 104
Andra ledande befattningshavare 5 (4), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (0,6)	6 340	1 257	2 297	9 894	5 772	1 177	2 099	9 048
Summa	10 567	2 010	3 808	16 385	9 817	1 905	3 547	15 269

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2016 och är oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen. Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår av tabell på sid 100.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2016 uppgick arvodet till 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem köper juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2016 har verkställande direktören, tillika koncernchef, uppburit fast och rörlig lön i enlighet med tabell ovan. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För övriga ledande be-

fattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader finns per 31 december 2016 för två av fem personer.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Corem möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Corem har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD instruktion, finanspolicy, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och attestinstruktion. Interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs är delegerat till VD.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policyer: finanspolicy, informationspolicy, utdelningspolicy, insiderpolicy, personalpolicy, jämställdhetsplan, miljöpolicy, arbetsmiljöansvar, etiska regler och handlingsplan avseende alkohol och droger, mutpolicy, krishanteringspolicy, policy för personuppgiftsbehandling och policy angående upphandling av varor och tjänster från närstående företag. Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktioner och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, inklusive fördelning av ansvar.
Informationspolicy	Säkerställa snabb, smidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget till bolagets intressenter.
Insiderpolicy	Reglerar handel med värdepapper samt sekretess för personer med insiderinformation. Säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot kapitalmarknaden.
Personalpolicy	Säkerställer att diskriminering eller kränkande särbehandling ej förekommer, samt att ett gott arbetsklimat med sunt ledarskap präglar Corem.
Miljöpolicy	Styr att Corem ska ha ett aktivt miljöarbete, för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och minskad klimatpåverkan.
Etikpolicy	Ger riktlinjer för att all verksamhet i bolaget bedrivs på ett ansvarsfullt och etiskt sätt, och att bolaget är en pålitlig samarbetspartner.
Mutpolicy	Fastställer riktlinjer för representation, samt övergripande riktlinjer avseende korrekt och etiskt agerande i kontakt med representanter för andra företag och/eller myndigheter.
Krishanteringspolicy	Ger riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION EXTERN OCH INTERN

Extern information och kommunikation består till exempel av rapportering till myndigheter och extern finansiell rapportering. Intern information och kommunikation handlar om att skapa medvetenhet hos koncernens medarbetare om externa och interna styrinstrument, inklusive befogenheter och ansvar. Intern information och kommunikation handlar också om att den information som genereras i Corems process för intern kontroll återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut. Bolaget ska leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar NASDAQ Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom separata pressmeddelanden.

Den interna informationen förmedlas genom regelbundna möten inom organisationen, och även via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform genom vilken aktuell och relevant information och dokumentation tillgängliggörs.

RISKBEDÖMNING

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås samt åtgärdas.

KONTROLLAKTIVITETER

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning och analys av utfall sker mot budget och prognos.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen.

Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

BEHOV AV INTERNREVISION

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms tillräckligt.

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO närvarar som adjungerad vid samtliga styrelsemöten och övriga i koncernledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Möjligheter och Risker på sid 63–65.

Stockholm den 30 mars 2017

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Johanna Skogestig
Styrelseledamot



BOLAGSORDNING

1. FIRMA

Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

2. SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3. VERKSAMHET

Bolaget skall, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 187 500 000 kronor och högst 750 000 000 kronor.

5. AKTIER

5.1 ANTAL AKTIER OCH AKTIESLAG

Antalet aktier i Bolaget skall vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 VINSTUTDELNING

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 5 kronor per aktie under första kvartalet 2010 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2010.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio

(10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 EMISSIONER

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast

ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutat Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier som skall inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 250 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 BOLAGETS UPPLÖSNING

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 225 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6. STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

7. REVISORER

Bolaget skall ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter.

8. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

9. ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

- 1 Val av ordförande vid stämman.
- 2 Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3 Godkännande av dagordningen.
- 4 Val av en eller två justerare.
- 5 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 6 Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
- 7 Beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

8 Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.

9 Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.

10 Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.

11 Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

11. DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

12. BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 68 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämma den 28 april 2015.

STYRELSE & REVISORER



Från vänster: Johanna Skogestig, Patrik Essehorn, Christina Tillman, Rutger Arnhult och Jan Sundling.

PATRIK ESSEHORN

Befattning: Styrelseordförande
(sedan 21 april 2010)

Invald: 16 december 2008 **Född:** 1967

Utbildning: Jur kand

Andra uppdrag: Delägare i MAQS Stockholm Advokatbyrå AB. Styrelseordförande i Suburban Properties AB. Styrelseledamot i A Group of Retail Assets Sweden AB samt Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 20 000, preferensaktier 0.

CHRISTINA TILLMAN

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 21 april 2010 **Född:** 1968

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Styrelseordförande House of Dagmar AB, styrelseledamot COOP Sverige AB, Volati AB, Tobin Properties AB och Dirty Linen AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 1 142 882, preferensaktier 80 300.

RUTGER ARNHULT

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1967

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Klövern AB (publ). Styrelseordförande i M2 Asset Management AB samt Arnia Holding AB. Styrelseledamot i A Group of Retail Assets Sweden AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 28 721 342, preferensaktier 1 025 304.

JOHANNA SKOGESTIG

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 28 april 2015 **Född:** 1974

Utbildning: Civilingenjör

Andra uppdrag: Chef för fastighetsinvesteringar på Vasakronan samt styrelseledamot i Fastighets AB Regio.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 0, preferensaktier 0.

JAN SUNDLING

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1947

Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i SJ AB, Sjöfartsverket, Institutet för Kvalitetsutveckling SIQ och Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i Aditro Logistics AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 71 000, preferensaktier 4 800.

Revisorer

MIKAEL IKONEN

Född: 1963

Auktoriserad revisor.
Medlem i FAR, Ernst & Young AB

INGEMAR RINDSTIG

Född: 1949

Auktoriserad revisor
Medlem i FAR, Ernst & Young AB

¹⁾ Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2016 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

LEDNING



Från vänster: Håkan Engstam, Anna Lidhagen Ohlsén, Jesper Carlsöö, Eva Landén, Ulrika Allgulander och Jerker Holmgren.

EVA LANDÉN

Befattning: VD

Anställd sedan: 2008

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Eva har tidigare bland annat varit CFO och Vice VD på Corem, ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter och innan dess auktoriserad revisor hos PwC Revisionsbyrå. Eva är även styrelseledamot i Klöver AB (publ) och Specialfastigheter Sverige AB.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 10 240, preferensaktier 500.

HÅKAN ENGSTAM

Befattning: Transaktions- och IR-chef

Anställd sedan: 2008

Född: 1963

Utbildning: Civileingenjör/Fastighetsekonom

Arbetslivserfarenhet: Håkan har tidigare bland annat arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 16 900, preferensaktier 1 300.

ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Befattning: Fastighetschef

Anställd sedan: 2016

Född: 1973

Utbildning: Civileingenjör/Fastighetsekonom

Arbetslivserfarenhet: Anna har tidigare varit Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem, men kommer senast från Hufvudstaden och befattningen Marknadsområdeschef Östra City.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 0, preferensaktier 0.

JERKER HOLMGREN

Befattning: Affärs- och Projektutvecklingschef

Anställd sedan: 2008

Född: 1960

Utbildning: Civileingenjör

Arbetslivserfarenhet: Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 8 000, preferensaktier 780.

JESPER CARLSÖÖ

Befattning: Marknads- och Uthyrningschef

Anställd sedan: 2008

Född: 1971

Utbildning: Ekonomi vid Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Jesper har tidigare varit Regionchef Stockholm på Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 6 500, preferensaktier 200.

ULRIKA ALLGULANDER

Befattning: CFO

Anställd sedan: 2014

Född: 1964

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Ulrika har tidigare arbetat som finanschef på SAS Institute och dessförinnan bland annat varit auktoriserad revisor hos EY.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:

Stamaktier 1 000, preferensaktier 100.

¹⁾ Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2016 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING					
Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	740	626	621	556	544
Fastighetskostnader	-166	-145	-141	-144	-135
Driftsöverskott	574	481	480	412	409
Central administration	-32	-41	-26	-25	-24
Finansnetto	-266	-239	-252	-229	-214
Förvaltningsresultat	276	201	202	158	171
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	344	325	180	121	51
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	10	0	12	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	496	255	138	-39	16
Orealiserade värdeförändringar derivat	-101	114	-358	192	-36
Resultat före skatt	1 017	905	162	444	205
Skatt	-102	-105	-50	-72	-30
Årets Resultat	915	800	112	372	175
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.	4	-7	7	3	-3
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	919	793	119	375	172
Resultat per stamaktie, kr	11,76	10,00	0,61	4,05	1,48

FLERÅRSÖVERSIKT

BALANSRÄKNING					
Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	10 667	7 776	7 259	6 380	5 830
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	1 395	1 460	1 197	1 064	992
Uppskjuten skattefordran	–	54	157	135	211
Övriga anläggningstillgångar	11	2	1	1	3
Summa anläggningstillgångar	12 073	9 292	8 614	7 580	7 036
Övriga tillgångar	38	38	91	22	25
Likvida medel	7	40	48	131	116
Summa omsättningstillgångar	45	78	139	153	141
Summa tillgångar	12 118	9 370	8 753	7 733	7 177
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 671	3 011	2 343	2 405	2 082
Räntebärande skulder	5 222	4 783	3 428	4 204	2 900
Uppskjuten skatteskuld	55	–	–	–	–
Derivat	555	454	568	210	402
Övriga långfristiga skulder	4	3	3	1	2
Summa långfristiga skulder	5 836	5 240	3 999	4 415	3 304
Räntebärande skulder	2 307	877	2 202	711	1 635
Övriga skulder	304	242	209	202	156
Summa kortfristiga skulder	2 611	1 119	2 411	913	1 791
Summa skulder	8 447	6 359	6 410	5 328	5 095
Summa eget kapital och skulder	12 118	9 370	8 753	7 733	7 177
KASSAFLÖDESANALYS					
Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411	338	113	251	184
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 039	–264	–717	–496	–345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 595	–82	521	258	177
Årets kassaflöde	–33	–8	–83	13	16
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	2	0
Likvida medel vid årets början	40	48	131	116	100
Likvida medel vid årets slut	7	40	48	131	116

NYCKELTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 667	7 776	7 259	6 380	5 830
Direktavkastningskrav värdering, %	6,7	7,1	7,4	7,7	7,7
Hyresvärde, mkr	917	696	683	640	592
Uthyrbar area, kvm	1 260 173	1 016 000	982 895	916 562	868 322
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad %	89	88	87	88	91
Överskottsgrad, %	77	77	77	74	75
Antal fastigheter, st	165	133	131	132	132
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	12,9	11,4	9,4	6,5	6,5
Avkastning på eget kapital, %	27,4	29,9	4,7	16,6	8,4
Justerad soliditet, %	35	37	32	33	32
Soliditet, %	30	32	27	31	29
Nettoskulsättning, mkr	7 522	5 620	5 582	4 784	4 407
Belåningsgrad, %	58	51	58	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	54	52	59	63	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,4	2,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	3,70	4,01	4,32	4,90	4,66
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,1	4,8	4,9	6,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,8	3,2	3,6	2,8	2,7
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	11,76	10,00	0,61	4,05	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	46,90	33,50	20,94	19,63	19,27
Eget kapital per stamaktie, kr	38,77	28,05	15,35	18,64	16,70
Eget kapital per preferensaktie, kr	142,00	144,00	184,00	150,00	131,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	4,73	3,70	0,62	2,45	1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,46	-0,11	-1,10	0,17	0,21
Utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	1,75	1,50	0,80	0,70	0,60
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ²⁾	37,00	28,50	28,70	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ²⁾	142,00	144,00	184,00	150,00	131,00
Antal utestående stamaktier, st	68 316 155	73 391 461	73 411 661	75 833 186	74 533 198
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	71 654 159	73 391 981	75 332 965	75 551 470	74 659 586
Antal utestående preferensaktier, st	7 200 000	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416

¹⁾ För 2016 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

²⁾ Vid periodens utgång.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standarder för finansiell rapportering och nyckeltal bl a 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 antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftnetto, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

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.

KASSAFLÖDE PER STAMAKTIE

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

NETTOUTHYRNING

Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

PREFERENSKAPITAL

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

SOLIDITET, JUSTERAD

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.

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.

TOTALT ANTAL AKTIER

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

UTESTÅENDE AKTIER

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

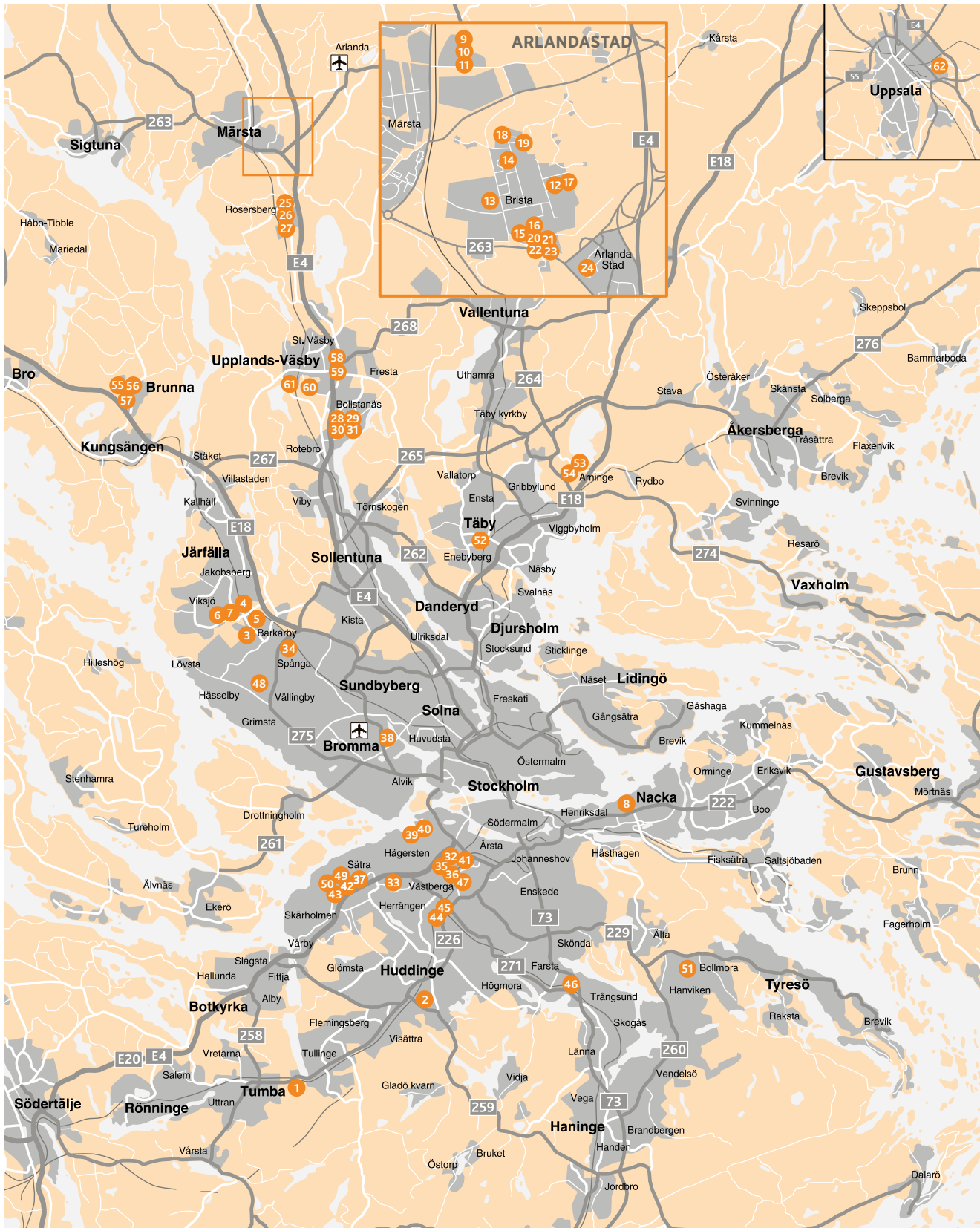
Uthyrd area i relation till totalt uthyrbart area.

ÅRSHYRA

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

REGION **STOCKHOLM**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

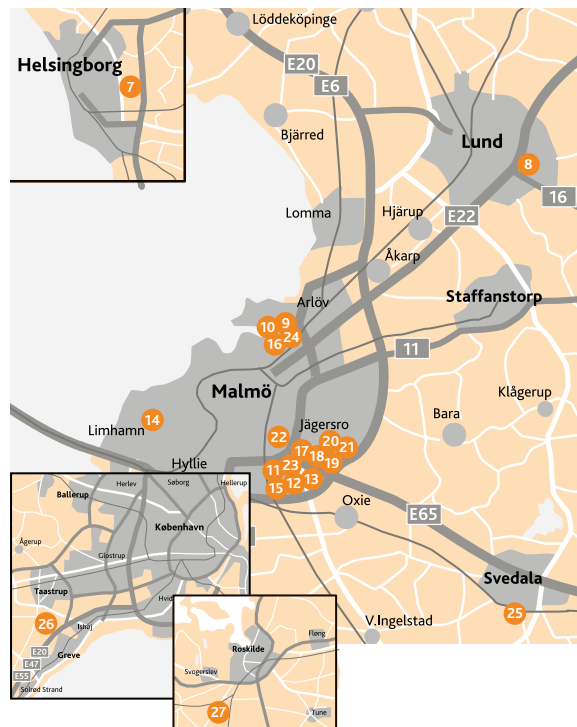
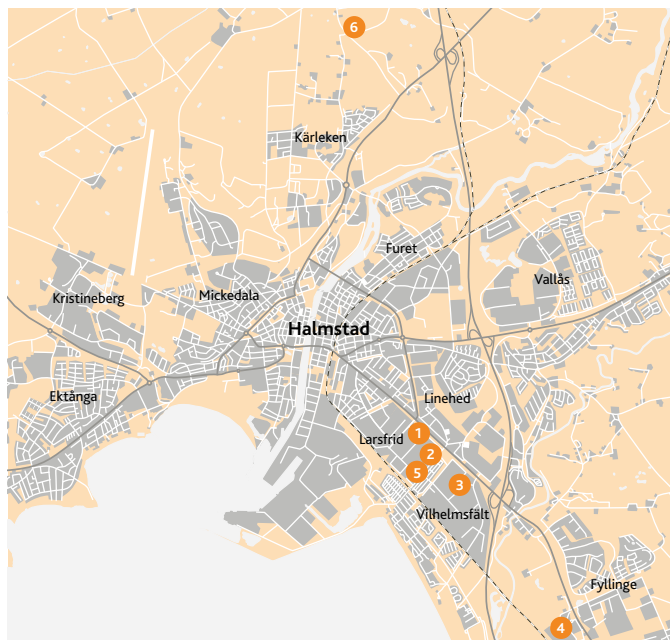
REGION STOCKHOLM

UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 463	473			2 936
2	Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	107	144	734		985
3	Skälby 3:674 m fl.	Järfälla	Spjutvägen 5A-H	Tomträtt	8 442	4 282			12 724
4	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt	4 330	392		395	5 117
5	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt	4 080	816			4 896
6	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt	16 359	7 741		1 609	25 709
7	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt	15 885	3 696			19 581
8	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	6 109	2 086	3 232		11 427
9	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	370	538			908
10	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	669	317			986
11	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	748	479	330		1 557
12	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	2 768	574			3 342
13	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	14 448	2 916		890	18 254
14	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	1 966	1 381			3 347
15	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	1 142	2 719	2 606	575	7 042
16	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	2 027	5 289			7 316
17	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	130	2 189			2 319
18	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	2 662	1 231		741	4 634
19	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	95	365			460
20	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	117	922		102	1 141
21	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	919				919
22	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12 m.fl.	Tomträtt	768	577			1 345
23	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	520	544		21	1 085
24	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	815	1 980			2 795
25	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Tallbacksgatan 13	Äganderätt	11 394				11 394
26	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Stålgatan 15A	Äganderätt	1 638	365			2 003
27	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Stålgatan 11-13	Äganderätt	8 232	900			9 132
28	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305				4 305
29	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	4 533	1 172	414	95	6 214
30	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	6 772	485			7 257
31	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	754	321	215		1 290
32	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	8 176	3 874			12 050
33	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt	3 198	1 048	150	289	4 685
34	Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt	1 060	2 631		25	3 716
35	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	3 587	3 023	448		7 058
36	Elektra 27	Stockholm	Västberga allé 32	Tomträtt	2 101	3 937			6 038
37	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	7 913	1 430	1 007		10 350
38	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 150	535			6 685
39	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt	967	1 489			2 456
40	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	2 041	1 149			3 190
41	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	10 310	1 302		40	11 652
42	Lillsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 5	Tomträtt	4 024	3 087			7 111
43	Lillsättra 3	Stockholm	Storsättragränd 3	Tomträtt	8 210	215		29	8 454
44	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 294	611			7 905
45	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 340	129			6 469
46	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	1 071	1 501			2 572
47	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	4 963	5 737		208	10 908
48	Singeln 13	Stockholm	Krossgatan 26-28	Tomträtt	2 135	1 718			3 853
49	Stensättra 17	Stockholm	Strömsättravägen 18	Tomträtt	4 360	429	127	143	5 059
50	Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	8 010	14 344	3 985	5 275	31 614
51	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	460		196	172	828
52	Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt	97	142	998		1 237
53	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarvägen 8	Äganderätt	1 095	262			1 357
54	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	916	652	845		2 413
55	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt	1 180				1 180
56	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 695	245		57	1 997
57	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	1 236	802			2 038
58	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	900	2 314			3 214
59	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	515	741			1 256
60	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	341	768			1 109
61	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	11 288	3 309		4 866	19 463
62	Ärsta 64:2	Uppsala	Rapskatan 8	Äganderätt	16 871			9 085	25 956
Totalt Region Stockholm					254 071	102 318	15 287	24 617	396 293

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SYD



SVERIGE

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Flygaren 21	Halmstad	Laholmsvägen 82	Äganderätt
2	Fogden 6	Halmstad	Västervallavägen 4,6	Äganderätt
3	Fräsaren 4	Halmstad	Verkstadsgratan 10-12	Äganderätt
4	Fyllinge 20:466	Halmstad	Muskötvägen 7	Äganderätt
5	Fällan 3	Halmstad	Svetsaregatan 18-20	Äganderätt
6	Halmstad 7:109	Halmstad	Transportvägen 13	Äganderätt
7	Akkumulatör 2 och 8	Helsingborg	Knut Pål's väg 7 och 9	Äganderätt
8	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt
9	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt
10	Brämön 4	Malmö	Bjurögatan 15-17 et al.	Äganderätt
11	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt
12	Fornminnet 6	Malmö	Stenåldergatan 27	Äganderätt
13	Gånggriften 3	Malmö	Djurhagegatan 14	Äganderätt
14	Kajan 37	Malmö	Ekonomig. 2-2, Limhamnsv. 110	Äganderätt
15	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
16	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt
17	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt
18	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt
19	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt
20	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgratan 4	Tomträtt
21	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
22	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt
23	Stridsyxan 5	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt
24	Utlången 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt
25	Svedala 306:9	Svedala	Ågatan 27, 37	Äganderätt

Totalt Region Syd - Sverige

UTHYRBAR AREA, KVM

LAGER/INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
21 596	2 171		546	24 313
25 265	2 399		2 308	29 972
10 526	1 101			11 627
1 700	300			2 000
3 625	1 354	2 160	170	7 309
4 751	594			5 345
17 376	2 732			20 108
			918	918
1 580	339		247	2 166
8 933	6 121	1 489		16 543
1 802	750			2 552
3 109	1 601			4 710
3 167	586	2 500	233	6 486
11 453	3 219		125	14 797
3 650	1 492			5 142
1 377	110		3 700	5 187
314		303	1 103	1 720
1 939	721	108		2 768
1 186	548		110	1 844
8 685	735			9 420
1 130	314		43	1 487
3 394	298		63	3 755
3 490		1 440		4 930
7 633	1 699		648	9 980
16 199	881		528	17 608
163 880	30 065	8 000	10 742	212 687

DANMARK

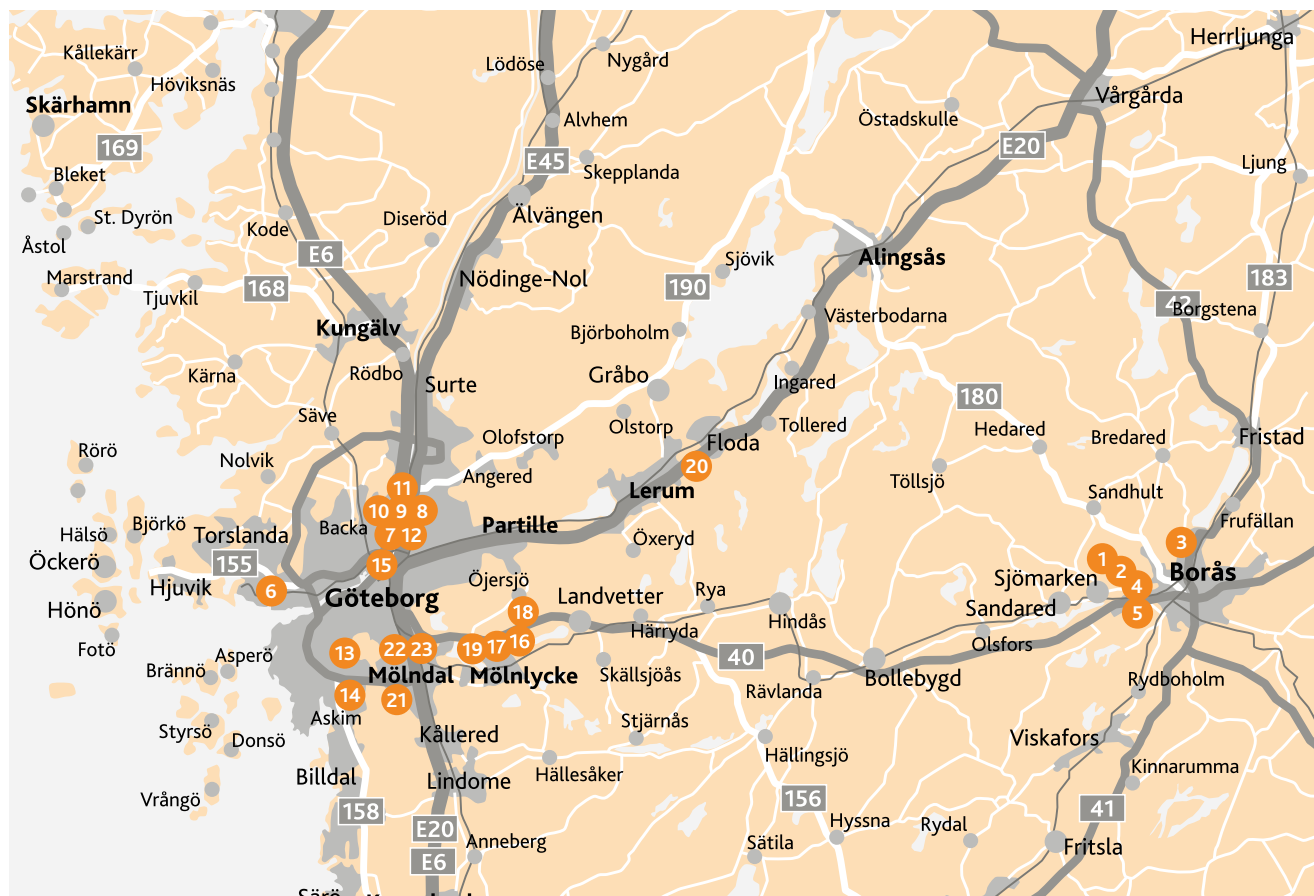
NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
26	Hundigevej 85	Greve		Äganderätt
27	Kumlehusvej 1A	Roskilde		Äganderätt

Totalt Region Syd - Danmark

Totalt Region Syd

UTHYRBAR AREA, KVM

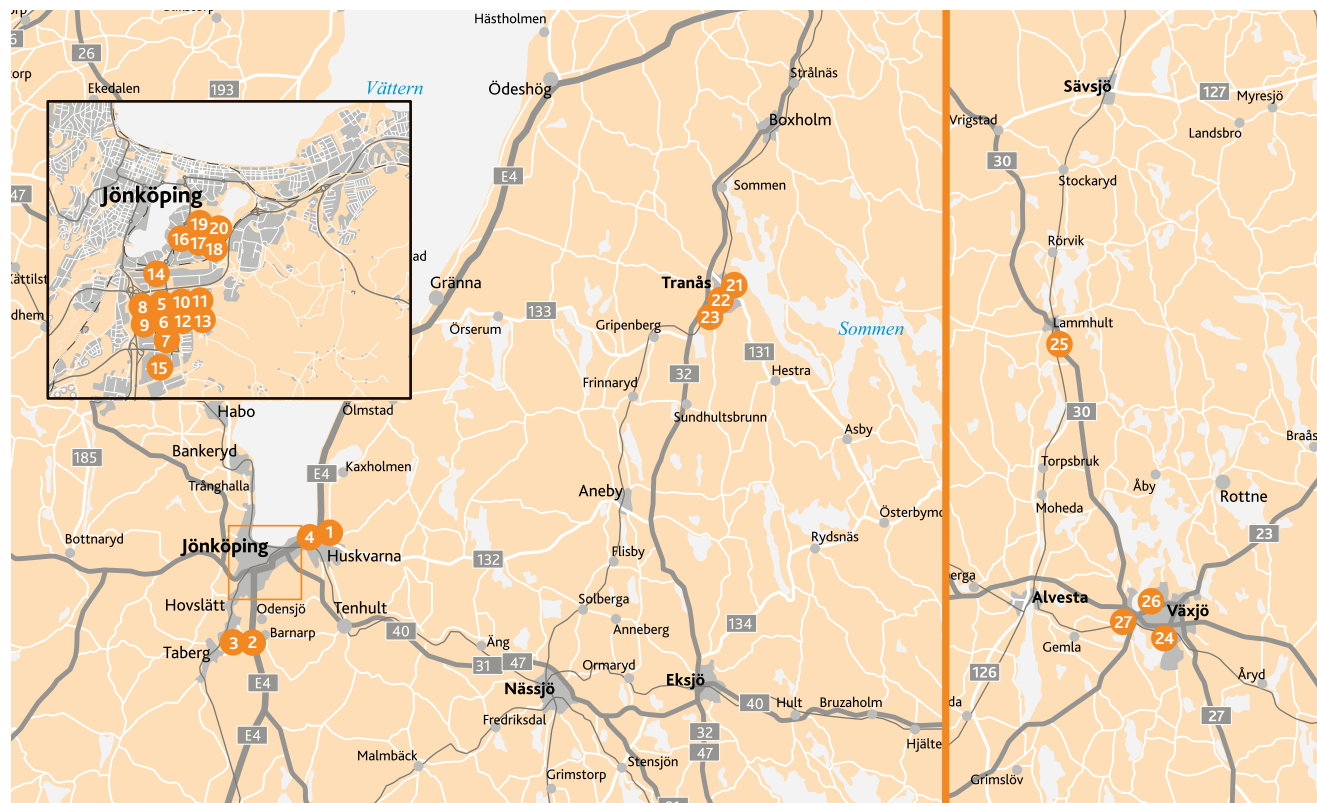
LAGER/INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
10 767	1 692			12 459
22 949	573			23 522
33 716	2 265	0	0	35 981
197 596	32 330	8 000	10 742	248 668



NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM				
					LAGER/INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Fjädersn 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt	50	235		629	914
2	Fjädersn 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	5 014	806			5 820
3	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt	977	6	688	92	1 763
4	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt	7 923	1 636		210	9 769
5	Skruren 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	26 748	4 338			31 086
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	784	1 419		135	2 338
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt	15 225	1 388		434	17 047
8	Backa 22:17	Göteborg	Exportgatan 65-67	Äganderätt	7 456	1 118			8 574
9	Backa 25:1	Göteborg	Exportgatan 30 A-C	Äganderätt	3 941	4 270			8 211
10	Backa 25:6	Göteborg	Exportgatan 24A	Äganderätt	2 800	560			3 360
11	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt	7 921	1 495	721	271	10 408
12	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt	6 646	22		51	6 719
13	Högsbo 16:16	Göteborg	Amalia Jönssons Gata 5-9	Äganderätt	5 475	1 600		1 225	8 300
14	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt	5 338	464		234	6 036
15	Tingstadsväsen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	2 215	49	430	118	2 812
16	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	16 911	1 743			18 654
17	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1-3	Äganderätt	15 428	2 502			17 930
18	Håltås 1:17	Härryda	Mediavägen 2-4, 8	Äganderätt	7 877	1 401			9 278
19	Kindbogården 1:107	Härryda	Metallvägen 8	Äganderätt	1 470	1 000			2 470
20	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt	9 385	328		301	10 014
21	Kryptongasen 8	Mölnådal	Kryptongatan 2 m.fl.	Äganderätt	5 780	4 580			10 360
22	Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	10 164	576	4 260		15 000
23	Törnrosen 2	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 12	Äganderätt	2 700	1 525	1 855		6 080
Totalt Region Väst					168 228	33 061	7 954	3 700	212 943

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SMÅLAND



UTHYRBAR AREA, KVM

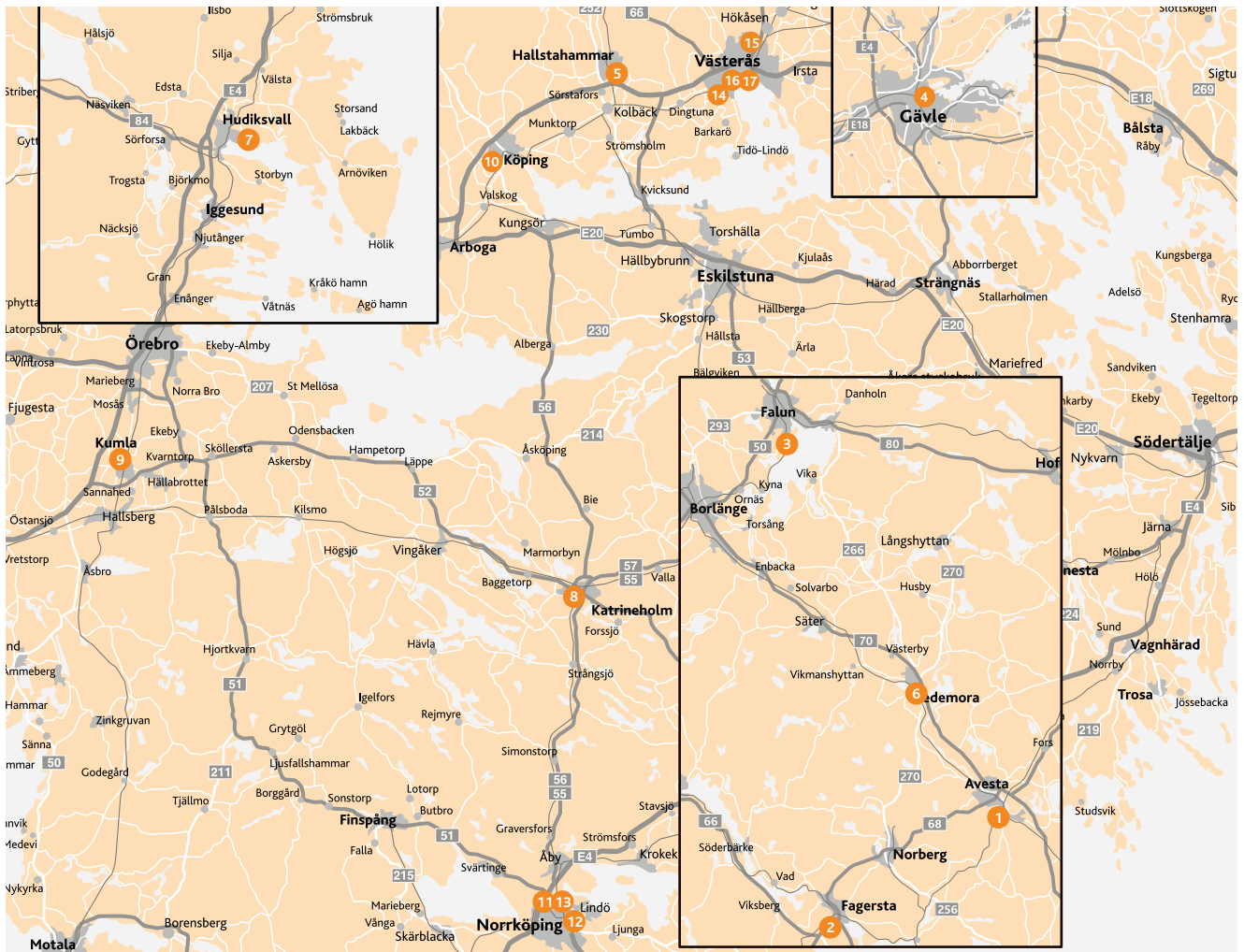
NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Budkaveln 18	Jönköping	Järnväggsgatan 18	Äganderätt
2	Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt
3	Flahult 21:36	Jönköping	Betavägen 4	Äganderätt
4	Ulvö 8	Jönköping	Huskvarnavägen 105-107	Äganderätt
5	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt
6	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 a	Äganderätt
7	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt
8	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt
9	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt
10	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt
11	Ädelmetallen 13	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt
12	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt
13	Älgskytten 4	Jönköping	Industrigatan 14A	Äganderätt
14	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt
15	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt
16	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt
17	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt
18	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt
19	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt
20	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt
21	Bullgårdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt
22	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt
23	Stådet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt
24	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt
25	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt
26	Krysspricken 2	Växjö	Stinavägen 1	Äganderätt
27	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt

Totalt Region Småland

LAGER/INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
7 657	1 321		77	9 055
2 064	242			2 306
6 709	340			7 049
4 800	1180			5 980
553	276	504		1 333
305	86		15	406
1 125	995		30	2 150
3 221	261		909	4 391
3 177	1 459			4 636
1 687	316			2 003
556	319			875
977	532		100	1 609
5 531	826			6 357
597	705			1 302
3 585	735			4 320
597	141	2 498	43	3 279
186	694	705	346	1 931
1 037	108		525	1 670
1 226	235	265		1 726
1 074	663	262		1 999
8 414	940		1 072	10 426
12 380	2 639	967	875	16 861
7 480	575		307	8 362
127	1 697		5 619	7 443
24 147	887		428	25 462
13 780	2 200			15 980
29 286	3 198		1 452	33 936
142 278	23 570	5 201	11 798	182 847

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION MÄLARDALEN/NORR



NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgratan 2	Äganderätt
2	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt
3	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt
4	Näringen 4:3	Gävle	Strömbrovägen 17	Äganderätt
5	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra gärdesvägen 4	Tomträtt
6	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt
7	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt
8	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt
9	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt
10	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt
11	Bronsen 2	Norrköping	Tenngratan 4	Äganderätt
12	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt
13	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt
14	Eneberga 3	Västerås	Saltängsvägen	Äganderätt
15	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt
16	Kompassen 7	Västerås	Arnbomsgatan 1-77 et al.	Tomträtt
17	Kompassen 11	Västerås	Arnbomsgatan 1-77 et al.	Tomträtt
Totalt Region Mälardalen/Norr				
TOTALT COREM 31 DECEMBER 2016				

UTHYRBAR AREA, KVM				
LAGER/INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
2 510	86	1 056	201	3 853
758	75	1 100	78	2 011
37 006	3 792		1 696	42 494
10 213	652			10 865
965	21	762		1 748
1 578	80	1 078	307	3 043
40 143	7 163		1 793	49 099
10 068	8 535		2 583	21 186
22 221	12 950		2 256	37 427
4 344	716	3 671	129	8 860
6 384	2 913	636	398	10 331
2 335	88			2 423
8 736	1 420		273	10 429
5 044	1 695	3 964		10 703
4 618	47			4 665
285				285
157 208	40 233	12 267	9 714	219 422
919 381	231 512	48 709	60 571	1 260 173

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

STRATEGI OCH ANALYS

G4-1	Strategi och uttalande från högsta beslutfattaren	Sida 5, 12
------	---	------------

ORGANISATIONSPROFIL

G4-3	Organisationens namn	Corem Property Group AB
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	Fastighetsförvaltning och utveckling av lager- och logistikfastigheter.
G4-5	Organisationens huvudkontor	Riddargatan 13C, Stockholm
G4-6	Verksamhetsländer	Fastighetsverksamheten bedrivs i två länder, Sverige och Danmark. 93% av fastighetsinnehavet finns i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	Publikt Aktiebolag. Noterat på NASDAQ Stockholm, MidCap. Sidorna 54, 58, 97, 104-105
G4-8	Marknader	Sida 22-37
G4-9	Organisationens storlek	Sida 17-18, 66-69, samt sida 44-45
G4-10	Personalstyrka	Sida 17-18 samt sida 82. Samtliga anställda är heltidsanställda, varför uppdelning på heltid/deltid ej görs. Inhyrning av personal görs exempelvis under ledigheter eller rekryteringsperioder. Per 2016-12-31 fanns totalt två inhyrda, varvid uppdelning på inhyrda/anställda ej gjorts.
G4-11	Andel som omfattas av kollektivavtal	Sida 17-18 samt sida 82. Corem följer minst samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal för samtliga anställda.
G4-12	Leverantörskedja	Sida 13
G4-13	Betydande förändringar	Sida 12-3, 13
G4-14	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sida 19
G4-15	Externa initiativ	Sida 13-15
G4-16	Medlemskap	Sida 13-15

IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR

G4-17	Enheter som ingår i rapporteringen	Rapporten avser samtliga bolag i Corem Property Group koncernen. Sida 58.
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sida 13-15
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 13-15
G4-20	Väsentliga aspekters avgränsning inom organisationen	Sida 13-15
G4-21	Väsentliga aspekters avgränsning utanför organisationen	Sida 13-15
G4-22	Reviderad information	Inte tillämplig, då det är Corems första rapport enligt GRI-G4.
G4-23	Väsentliga förändringar	Inte tillämplig, då det är Corems första rapport enligt GRI-G4.

INTRESSENTRELATIONER

G4-24	Intressentgrupper	Sida 13
G4-25	Identifiering och val av intressentgrupper	Sida 13-14
G4-26	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Sida 13-14
G4-27	Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Sida 13-15

REDOVISNINGSPROFIL

G4-28	Redovisningsperiod	Rapporten avser samma period som årsredovisningen, verksamhets- och redovisningsåret 2016.
G4-29	Datum för senaste redovisning	Corems Årsredovisning 2015 innehåller information om Corems arbete inom hållbarhet, men 2016 års redovisning är Corems första enligt GRI-G4. Rapporten för 2016 innehåller fler indikatorer, och har för dessa också kompletterats med relevanta jämförelsetal för föregående år.
G4-30	Redovisningscykel	Kalenderår
G4-31	Kontaktppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	Sida 121
G4-32	Redovisningsalternativ	Hållbarhetsredovisningen är självdeklarerad nivå Core, ej granskad av tredje part.
G4-33	Policy och tillämpning avseende externt bestyrkande	Rapporten har inte granskats av tredje part.

STYRNING

G4-34	Styrningsstruktur	Sida 13, 98
-------	-------------------	-------------

ETIK OCH INTEGRITET

G4-56	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 12-15, 97-101
-------	---	--------------------

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

EKONOMISK PÅVERKAN

Ekonomisk prestanda	G4-DMA	Styrning avseende ekonomisk prestanda	13, 14, 98–99
---------------------	--------	---------------------------------------	---------------

MILJÖPÅVERKAN

Energiförbrukning	G4-DMA	Styrning avseende energiförbrukning	12–13, 19–21
	G4-CRE1	Energiprestanda i byggnader	20
	G4-EN5	Energiintensitet	20
Utsläpp	G4-DMA	Styrning avseende utsläpp	12–13, 19–21
	G4-CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	20
Granskning av leverantörer	G4-DMA	Styrning avseende granskning av leverantörer	12–13, 15, 19–20
	G4-EN32	Utvärdering av leverantörer avseende miljö	15, 19
Certifiering av byggnader	G4-DMA	Styrning avseende certifiering av byggnader	12–13, 19–21
	G4-CRE8	Typ och antal av hållbarhets-/miljöcertifieringar	20

SOCIAL PÅVERKAN: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR

Anställningsvillkor	G4-DMA	Styrning avseende anställningsvillkor	17–18, 58–62, 82, 97–101, 106
	G4-LA1	Antal anställda och personalomsättning	17–18, 82. Uppdelning per region och kön görs ej, på grund av organisationens storlek. Siffror avser personalstyrkan som helhet.
	G4-LA11	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	17–18, 82
	G4-LA12	Sammansättning av styrelse och ledning och personal avseende kön, åldersgrupp	17–18, 82, 97–101. Fördelning av ledande befattningshavare per åldersgrupp görs ej i diagram, på grund av organisationens storlek.

SOCIAL PÅVERKAN: ANTI-KORRUPTION

Anti-korruption	G4-DMA	Styrning avseende anti-korruption	13–15, 58–62, 82, 97–101, 106
	G4-LA1	Program och rutiner för anti-korruption	Utbildning i bolagets policyer inklusive mutpolicy, etiska regler samt övriga riktlinjer relaterade till antikorruption ingår i introduktionsprogram som samtliga anställda genomgår. Att programmet utförs är närmaste chefs ansvar. Uppföljning av att så skett har ej gjorts. Samtliga ledande befattningshavare har fått information om riktlinjer och processer. Vidare nedbrytning per region och anställningskategori görs ej på grund av organisationens storlek.

SOCIAL PÅVERKAN: PRODUKTANSVAR

Kundnöjdhet	G4-DMA	Styrning avseende kundnöjdhet	13–15
	G4-PR5	Kundnöjdhet	14–15

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2017

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 28 april 2017, kl 10.00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman har skett senast den 29 mars 2017 och finns tillgänglig på www.corem.se

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 7 april 2017. Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 21 april 2017.
- ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 24 april 2017.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske på följande sätt:

- per telefon 08-503 853 33
- per post till Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm eller
- via info@corem.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman.

SÅ BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 21 april 2017, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna.

DELTAGANDE VIA FULLMAKT

Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie samt en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kronor per kvartal.

Till årsstämmans förfogande står 963 119 985 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Fria medel	681 395 624
Årets resultat	281 724 361
Summa till årsstämmans disposition	963 119 985

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 10,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 1,75 kr per stamaktie	119 553 271
Balanseras i ny räkning	771 566 714
Summa	963 119 985

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag för utdelning av stamaktien föreslås vara den 3 maj 2017 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 28 april 2017.

föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 30 juni 2017 med beräknad utbetalningsdag den 5 juli 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 28 juni 2017,
- den 29 september 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 oktober 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 september 2017,
- den 29 december 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 januari 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 december 2017,
- den 29 mars 2018 med beräknad utbetalningsdag den 5 april 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 mars 2018.

KALENDAR IUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari – mars 2017	28 april 2017
Årsstämma 2017	28 april 2017
Delårsrapport januari – juni 2017	juli 2017
Delårsrapport januari – september 2017	oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se