

KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2016



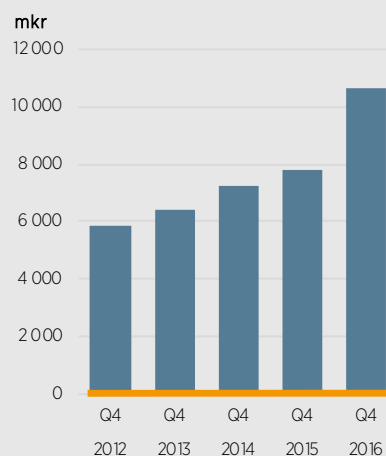
FÖRMINNET 6, MALMÖ

corem property
group

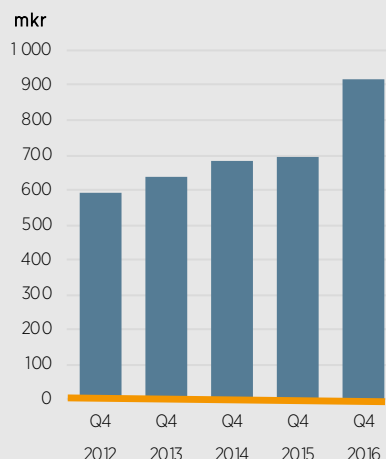
RÄKENSKAPSÅRET JANUARI-DECEMBER 2016

- Hysesintäkterna 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).
- Under perioden har 35 fastigheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 2 186 mkr, och tre fastigheter avyttrats, till ett fastighetsvärde om 189 mkr. Investeringar om 385 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 10 667 mkr (7 776).
- 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.

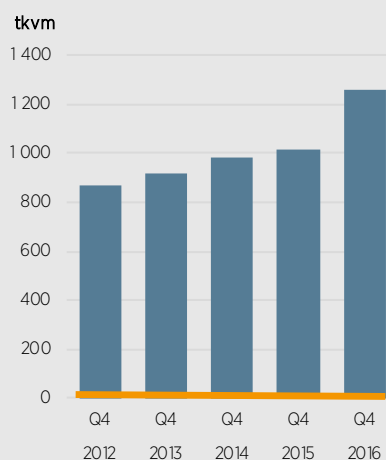
FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE



UTHYRINGSBAR AREA



COREM I SAMMANDRAG

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter, mkr	204	156	723	607
Övriga intäkter, mkr	1	0	17	19
Driftsöverskott, mkr	152	118	574	481
Förvaltningsresultat, mkr	70	49	276	201
Resultat efter skatt, mkr	413	269	915	800
Resultat per stamaktie, kr	5,65	3,44	11,76	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	46,90	33,50	46,90	33,50
Överskottsgrad, %	74	75	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92
Justerad soliditet, %	35	37	35	37

För definitioner av nyckeltal, se sida 21.

165

ANTAL
FASTIGHETER

1 260 173

UTHYRBAR AREA, KVM

10 667

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

ETT INTENSIVT ÅR AV TILLVÄXT MED REKORDRESULTAT

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Avyttring av Bordet 1, Borlänge, om 4 524 kvm.
- Förvärv av Elektra 27, Stockholm, samt Kajan 37, Malmö. Fastigheterna har en total area om 20 835 kvm.
- Förvärv av Ackumulatör 2 & 8, Helsingborg. Fastigheterna har en uthyrbar area om 20 108 kvm.

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 uthyrningsvolymerna. Corems hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 19 procent vilket både beror på årets förvärv samt på det dagliga kundfokuserade arbetet ute bland våra fastigheter. Både fastighetsvärde och förvaltningsresultat har ökat med 37 procent under perioden.

Vi jobbar ständigt med förbättringar och den service som visas mot våra kunder är avgörande för att våra affärer ska ge goda resultat. Vårt jämförbara bestånd visar tydligt positiva siffror med ett ökat driftsöverskott om 4 procent, likaså hade det fjärde kvartalet positiv nettouthyrning.

Under det fjärde kvartalet fortsatte vi vårt transaktionsarbete och stärkte vår fastighetsportfölj dels med en fastighet i Västberga samt genom förvärv av två fastigheter i Malmö respektive Helsingborg.

Det känns mycket bra att kunna utöka vårt bestånd i Region Syd med en nyetablering om drygt 20 000 kvm i Långeberga, Helsingborg. Området har ett erkänt bra logistiskt läge och förvaltningsmässigt är det ett rejält tillskott som passar oss väl. Med årets tillväxt ser vi tydligare att den ökade fastighetsvolymen ger möjlighet till framtida synergier, och att flexibiliteten i vår affär breddas. Vår nyuppförda fastighet i Halmstad om drygt 5 300 kvm stod inflyttningsklar i december och inom kort kommer vårt nybyggnadsprojekt i Västerås om 30 000 kvm vara färdigställt. Vi ser en stor potential för värdeskapande inom vår projektverksamhet.

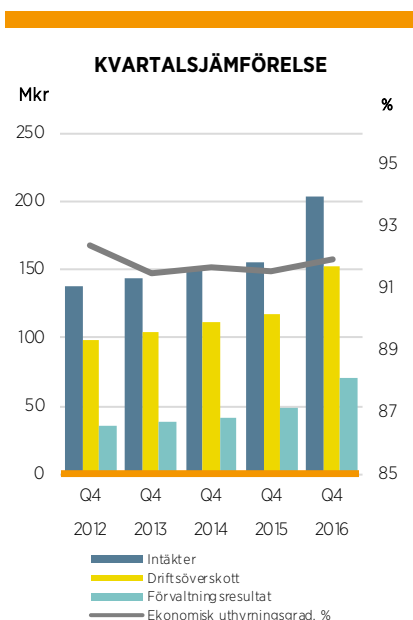
Hållbar tillväxt och värdeökning betyder rätt fokus och en långsiktig syn på vilka beslut som ska fattas och vad som ska prioriteras för att möta morgondagens utmaningar. Vi måste hela tiden anpassa oss till att möta kundernas behov och kunna leverera det som kunderna efterfrågar, nu och i framtiden. Corem har under året växt i snabb takt, både med förvärv av 35 fastigheter och investering i nybyggnads- och utbyggnadsprojekt. Vi har därför under december förstärkt vår organisation och har nu en tydlig uppdelning av förvaltning och projektutveckling. Vi är väl rustade för ett 2017 där vi kan fortsätta växa, bibehålla fokus på förvaltning och utveckla vårt bestånd. 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 21 februari 2017
Eva Landén, VD



ACKUMULATÖRN 2 & 8, HELSINGBORG

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



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

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.

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 uthyringsgraden 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.

KOSTNADER

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.

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). För ytterligare information se sid 8.

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). För ytterligare information se sid 9 och 17.

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. För ytterligare information se sid 6.

Värdet 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). För ytterligare information se sid 17.

FASTIGHETSBESTÅND

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

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

Corems hyresintäkter på årsbasis uppgick per 31 december 2016 till 841 mkr (637), det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 917 mkr (696), och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92).

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Efter en försiktigare inledning på kvartalet ökade volymen av genomförda affärer rejält i november. Detta skapade rekordomsättning både i kvartalet och för året. Den samlade transaktionsvolymen för hela 2016 uppgick till ca 200 mdkr, en ökning med över 30 procent jämfört med fjolåret och ett nytt omsättningsrekord. 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. Geografiskt dominerar inte storstäderna som de brukar, till följd av ett antal stora portföljaffärer som genomfördes under året.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 10 667 mkr (7 776) per den 31 december 2016.

Fortsatt något sänkta direktavkastningskrav i kombination med uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar har haft en positiv värdepåverkan. Aviserade neddragningar för Ericssons anläggningar i Borås och Kumla har haft en negativ värdepåverkan.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2016 är cirka 6,7 procent (7,1).

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 496 mkr (255). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 27 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.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2015.

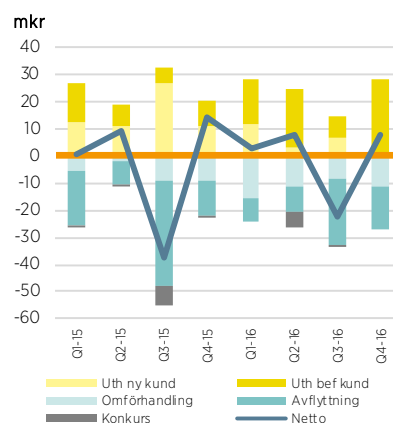
NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 8 mkr. Uthyrningarna under kvartalet uppgick till 35 mkr, där 19 procent avser nya hyresgäster. Kvartalets uppsägningar om totalt 27 mkr består till 42 procent av uppsägning för villkorsändring.

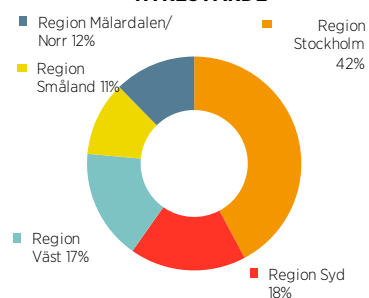
För hela perioden uppgår nettouthyrning till -4 mkr (-13). Den består av uthyrningar om 107 mkr (101), och uppsägningar om -111 mkr (-114). Därav uppgår uppsägning för villkorsändring till -47 mkr (-26) och konkurser till -7 mkr (-9).

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).

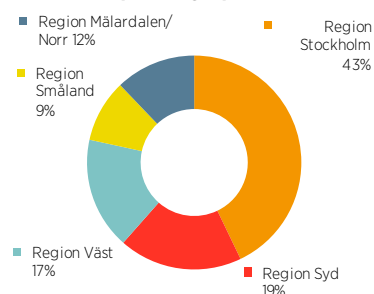
NETTOUTHYRNING



HYRESVÄRDE



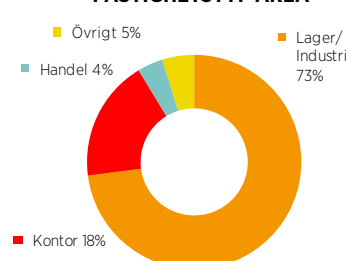
VERKLIGT VÄRDE



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 DECEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Bilia	4,7	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	5,9
Ericsson	4,2	Mälardalen/Norr, Väst	2,6
ELFA	3,6	Stockholm	1,5
Posten	3,1	Stockholm, Småland	11,0
NKT Cables	2,0	Mälardalen/Norr	7,7

FASTIGHETSTYP AREA



NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

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

Härreda och Västerås. Uppförandet av en ny byggnad för KS Projekt om ca 5 345 kvm på Halmstad 7:109, slutfördes i november 2016. På fastigheten Bråta 2:136 i Härreda, där

Svenska Retursystem AB är hyresgäst i en av byggnaderna, är till- och ombyggnad slutförd och inflyttning skedde i dec 2016.

Uppförandet av den 31 000 kvm stora byggnaden på Eneberga 3 pågår och slutförs i mars 2017, även här med Svenska Retursystem AB som hyresgäst. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning 2015, sid 37A.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2016

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttringar
				Uthyrbar area, kvm	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	Näringsen 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	Förrådet 12	Stockholm	Lager/Industri	-	713
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	-
3	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	-	14 647
4	Bordet 1	Borlänge	Övrigt	-	4 524
4	Elektra 27	Stockholm	Lager/Kontor	6 038	-
4	Kajan 37	Malmö	Lager/Industri	14 797	-
4	Akkumulatören 2 & 8	Helsingborg	Lager/Industri/Kontor	20 108	-
Totalt				258 674	19 884

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

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

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.

FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Sammanfattning av transaktionsarbetet under 2016.

Transaktioner under Kvartal 1

Under Kvartal 1 förvärvades två lager/logistikfastigheter om sammanlagt 7 325 kvm uthyrbar yta, belägna i Sigtuna respektive Jönköping.

I Västerås förvärvades 66 000 kvm mark, för uppförande av en ny anläggning för Svenska Retursystem.

Transaktioner under Kvartal 2

Förvärv av totalt 24 fastigheter gjordes under kvartalet, varav 21 genom förvärvet av Estancia Logistik och dess lager/logistikportfölj.

Total förvärvad volym under kvartalet uppgick till drygt 183 000 kvm uthyrbar area, varav cirka 91 000 kvm belägna i Region Stockholm, 39 000 kvm i Syd, 12 000 i Väst, 21 000 i Småland och 20 000 kvm i Mälardalen/Norr.

Transaktioner under Kvartal 3

Förvärv av fyra fastigheter i Göteborgs-regionen med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 27 000 kvm och fastighetsvärde om 240 mkr.

Avyttring av Förrådet 12 i Huddinge med en uthyrbar area om 713 kvm lager, samt Bildhuggaren 1 i Vaggeryd om 14 647 kvm. Sammanlagt fastighetsvärde för avyttringarna uppgick till 92 mkr.

Transaktioner under Kvartal 4

Avyttring av Bordet 1, om 4 524 kvm till ett värde av 97 mkr. Frånträde 5 oktober 2016.

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

Förvärv av Akumulatören 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.

FINANSIERING

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 skulderbna är räntesäkrade till 53 procent. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,2 år (4,1) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,70 procent (4,01).

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,51 procentenheter, vilket motsvarar 38 mkr.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 285 mkr (2 700) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -555 mkr att jämföras med -454 mkr per den 31 december 2015.

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 uppgår till 1 331 mkr.

Corem emitterade i maj 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet har ett rambelopp om 750 mkr, rörlig ränta om STIBOR 3M +475 räntepunkter och är noterat på Nasdaq Stockholm. Huvudsakliga syftet var att refinansiera ett obligationslån.

I samband med förvärvet av Estancia Logistik har Corem övertagit befintlig bankfinansiering samt ett obligationslån om 200 mkr. Obligationslånet är icke-säkerställt, har ett rambelopp om 750 mkr, och rörlig ränta om STIBOR 3M +500 räntepunkter.

Bolagets totala krediter om 7 557 mkr (5 676) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 97 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,8 år (3,2). Förhandling avseende förlängning av merparten av 2017 års kreditförfall pågår, och förväntas bli klart under det första halvåret 2017.

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE 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).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 14.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 411 mkr (338), vilket motsvarar 4,73 kr per stamaktie (3,70) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 039 mkr (-264) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 595 mkr (-82).

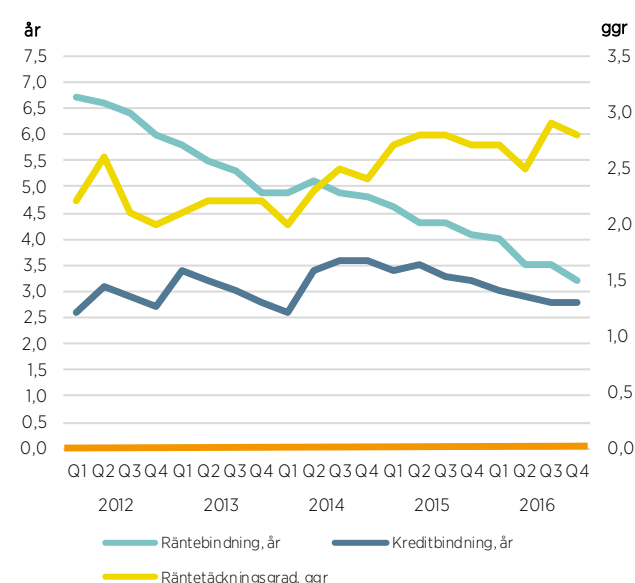
Disponibel likviditet per den 31 december 2016 uppgick till 395 mkr, att jämföras med 715 mkr per den 31 december 2015. Därav utgör likvida medel 7 mkr (40), vilket motsvarar 0,10 kr per stamaktie (0,52), samt utnyttjade krediter om 388 mkr (675).

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 obligation under 2019.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



AKTIEN

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2016

Börsvärde	3,8 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	4 072
Stängningskurs, stamaktie	37,00 kr
Stängningskurs, preferensaktie	142,00 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 1,50 kr per stamaktie (0,80) för 2015 är utbetald per den 4 maj 2016.

I juni 2016 genomförde Corem en nyemission av 588 681 preferensaktier, som del av betalningen för Estancia Logistik. Corem har efter emissionen totalt 7 200 000 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2016.

Under perioden har 5 075 306 stamaktier återköpts, till en summa av 166 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 32,65 kr.

Per den 31 december 2016 ägde Corem 7 580 431 återköpta stamaktier. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

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%
Gårdarike	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 ¹	7 580 431	-	9,1%	-
Totalt antal aktier	75 896 586	7 200 000	100,0%	100,0%

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

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie (1,50). Avstämningsdag föreslås vara 3 maj 2017 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2017. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor

per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor per kvartal. Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,7 procent (5,3) respektive 7,0 procent (6,9) av Corems aktiekurs per 31 december 2016.

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. 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.

Redovisat värde uppgick till 1 395 mkr att jämföra med 1 460 mkr per den 31 december 2015. Corems andel av Klövern resultat om 314 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Försäljning av stamaktier A och stamaktier B om 321 mkr och erhållen utdelning om 58 mkr har minskat det bokförda värdet.

Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klövern resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klövern preferensaktieägare.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2016, uppgick till 1 325 mkr (1 672).

För ytterligare information se sid 17.

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden:

Fastigheter och fastighetsvärdering, Hållbart företagande, Noterade innehav, Skatt och Finansiering. En utförlig beskrivning av samtliga möjligheter och risker samt hur Corem valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2015 sid 7B-9B. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen 2015.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, och som uppgick till 1,6 mkr (1,6) för perioden. Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektet startade under kvartal 1 2016 och beräknad projekt-kostnad 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 kontraktsvärde 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 31 december 2016 utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 282 mkr (37) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 70 mkr (65). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 114 mkr (3 274). Likvida medel uppgick till 12 mkr (15). Eget kapital uppgick till 1 275 mkr (1 252).

ÅRSSTÄMMA

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 28 april 2017, kl 10:00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 30 mars 2017. Kallelse liksom förutsättningarna

för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida www.corem.se senast den 7 april 2017. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie (1,50). Avstämningsdag föreslås vara 3 maj 2017 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2017. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 27 april 2016 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till rösteantalet tre största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarrike AB genom Lars Höckenström och Länsförsäkringar genom Jesper Bonnivier. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@corem.se.

Stockholm den 21 februari 2017
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

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



RINGPÄRMEN 1 & 2, REVISORN 2 OCH ROTORN 1,
SOLLENTUNA, STOCKHOLM

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr		2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter ¹		204	156	723	607
Övriga intäkter ¹		1	0	17	19
Fastighetskostnader		-53	-38	-166	-145
Driftsöverskott	Not 1	152	118	574	481
Central administration	Not 2	-9	-9	-32	-41
Finansnetto		-73	-60	-266	-239
Förvaltningsresultat		70	49	276	201
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	73	85	314	323
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		-	-	30	2
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-1	0	2	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		201	98	496	255
Orealiserade värdeförändringar derivat		118	73	-101	114
Resultat före skatt		461	305	1 017	905
Skatt	Not 4	-48	-36	-102	-105
Periodens resultat		413	269	915	800
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser mm.		-1	-4	4	-7
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		412	265	919	793
Antal aktier och resultat per aktie					
Resultat per stamaktie, kr ²		5,65	3,44	11,76	10,00
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		68 316 155	73 391 461	68 316 155	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		69 975 775	73 391 461	71 654 159	73 391 981
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för intäkter ändrats från och med 1 januari 2016, så att hyresintäkter visas separerade från övriga intäkter. Även jämförelseperioder har ändrats.

² Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr		2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 1	10 667	7 776
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	1 395	1 460
Övriga anläggningstillgångar		11	2
Uppskjuten skattefordran	Not 4	–	54
Summa anläggningstillgångar		12 073	9 292
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar		38	38
Likvida medel ¹		7	40
Summa omsättningstillgångar		45	78
SUMMA TILLGÅNGAR		12 118	9 370
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 671	3 011
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder		5 222	4 783
Uppskjuten skatteskuld	Not 4	55	–
Derivat		555	454
Övriga långfristiga skulder		4	3
Summa långfristiga skulder		5 836	5 240
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder		2 307	877
Övriga kortfristiga skulder		304	242
Summa kortfristiga skulder		2 611	1 119
Summa skulder		8 447	6 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 118	9 370

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2016 till 395 mkr (715).

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	152	118	574	481
Central administration	-9	-9	-32	-41
Avskrivningar	0	1	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	0	1	58	54
Erlagd ränta	-70	-55	-254	-233
Betald inkomstskatt	3	-1	0	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	76	55	346	258
Förändring av kortfristiga fordringar	59	-15	2	43
Förändring av kortfristiga skulder	5	26	63	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	66	411	338
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-142	-62	-385	-172
Förvärv av fastigheter	-421	-121	-2 186	-423
Avyttring av fastigheter	95	22	191	324
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	1	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	-10	0	340	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-478	-161	-2 039	-264
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-16	-179	-124
Återköp egna aktier	-66	-	-166	-1
Nyemission	-	-	89	-
Upptagna lån	981	369	2 995	1 267
Amorterade lån	-569	-239	-1 144	-1 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	328	114	1 595	-82
Periodens kassaflöde	-10	19	-33	-8
Likvida medel vid periodens början	17	21	40	48
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	7	40	7	40

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Ingående eget kapital	3 011	2 343
Periodens totalresultat	919	793
Utdelning till stamaktieägare ¹	-110	-58
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-66
Återköp av egna aktier	-166	-1
Nyemission	89	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 671	3 011

¹ Varav 1,50 kronor per aktie 2016 samt 0,80 kr per aktie 2015.

² Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2015, samt 18,0 mkr med början i juli 2016.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

Mkr	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	70	65
Kostnad sålda tjänster	-40	-38
Bruttoresultat	30	27
Central administration	Not 2 -32	-41
Rörelseresultat	-2	-14
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	219	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	142	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	-76	-67
Resultat före skatt	283	31
Skatt	-1	6
Periodens resultat	282	37

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1	2
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	332	332
Andelar i intresseföretag	489	620
Fordringar på koncernföretag	2 242	2 263
Uppskjuten skattefordran	30	31
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 093	3 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 094	3 248
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	8	11
Kassa och bank	12	15
Summa omsättningstillgångar	20	26
SUMMA TILLGÅNGAR	3 114	3 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 275	1 252
Räntebärande skulder	1 768	1 959
Ej räntebärande skulder	71	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 114	3 274

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt

nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2

i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2015.

NOT 1 – SEGMENT

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2016 till 10 667 mkr. Portföljen bestod av 165 fastigheter med en uthyrbar area om 1 260 173 kvm.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt

Region Mälardalen/Norr, vilket överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, 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 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 HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter 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 hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2016 respektive 31 december 2015

NOT 2 – CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna avser kostnader för koncernledning och koncern-gemensamma funktioner. Kostnaderna per den

31 december 2015 inkluderar engångsposter om cirka 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ) redovisade i kvartal 3 och kvartal 4 2015.

NOT 3 – RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klövern och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag.

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 uppgick per den 31 december 2016 till 1 395 mkr.

Under 2016 har Corem avyttrat 6,6 miljoner stamaktier A samt 30,6 miljoner 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.

KLÖVERN I SAMMANDRAG

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Resultat				
Intäkter, mkr	738	705	2 876	2 718
Driftsöverskott, mkr	452	433	1 891	1 766
Förvaltningsresultat, mkr	262	257	1 180	1 043
Resultat före skatt, mkr	655	653	2 756	2 541
Periodens resultat, mkr	565	526	2 259	2 008
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	61	61	66	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	89	91
Belåningsgrad, %	60	61	60	61
Justerad soliditet, %	36,7	35,8	36,7	35,8
Antal fastigheter, st	431	415	431	415
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 234	35 032	39 234	35 032

NOT 4 – SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker.

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 491 mkr (1 499). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 310 mkr (271).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto-redovisas uppskjuten skatt till 55 mkr (-54).

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.

SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2016

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	3	-3	2	1	5	-2
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-124	-55	-124	-55
Värdeförändringar derivat	-	-	22	-25	22	-25
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-51	-39	-51	-39
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	46	16	46	16
Totalt	3	-3	-105	-102	-102	-105

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2016 Q4 okt-dec	2016 Q3 jul-sep	2016 Q2 apr-jun	2016 Q1 jan-mar	2015 Q4 okt-dec	2015 Q3 jul-sep	2015 Q2 apr-jun	2015 Q1 jan-mar
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	204	193	170	156	156	146	154	151
Övriga intäkter	1	1	15	0	0	3	0	16
Fastighetskostnader	-53	-36	-36	-41	-38	-31	-34	-42
Driftsöverskott	152	158	149	115	118	118	120	125
Förvaltningsresultat	70	78	79	49	49	40	54	58
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	73	70	57	114	85	58	121	61
Värdeförändringar fastigheter	200	198	61	39	98	20	76	71
Orealiserade värdeförändringar derivat	118	-12	-101	-106	73	-51	172	-80
Resultat efter skatt	413	309	97	96	269	59	362	110
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	10 667	10 001	9 517	7 925	7 776	7 530	7 340	7 406
Överskottsgrad, %	74	81	81	74	75	79	78	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92	91	92	90	89	90
Avkastning på totalt kapital, %	14,1	15,7	10,4	11,0	12,7	7,8	13,8	11,3
Avkastning på eget kapital, %	47,2	38,7	12,6	12,6	37,4	8,7	56,4	18,4
Justerad soliditet, %	35	35	33	38	37	35	34	33
Belåningsgrad, %	58	56	57	52	51	55	55	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	22	220	29	66	55	94	123
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	46,90	41,11	36,41	35,98	33,50	28,92	24,52	22,46
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	5,65	4,13	1,10	1,08	3,44	0,58	4,71	1,28
Aktiekurs, stamaktie, vid periodens slut, kr	37,00	34,10	30,00	28,50	28,50	26,70	27,20	30,30
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,75	0,06	2,81	0,17	0,67	0,53	1,05	1,45

NYCKELTAL

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 667	7 776	10 667	7 776	7 259	6 380
Direktavkastningskrav värdering, %	6,7	7,1	6,7	7,1	7,4	7,7
Hyresvärde, mkr	917	696	917	696	683	640
Uthyrbar area, kvm	1 260 173	1 016 000	1 260 173	1 016 000	982 895	916 562
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	87	88
Överskottsgrad, %	74	75	77	77	77	74
Antal fastigheter, st	165	133	165	133	131	132
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	14,1	12,7	12,9	11,4	9,4	6,5
Avkastning på eget kapital, %	47,2	37,4	27,4	29,9	4,7	16,6
Justerad soliditet, %	35	37	35	37	32	33
Soliditet, %	30	32	30	32	27	31
Nettoskuldsättning, mkr	7 522	5 620	7 522	5 620	5 582	4 784
Belåningsgrad, %	58	51	58	51	58	61
Belåningsgrad fastigheter, %	54	52	54	52	59	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,8	2,7	2,4	2,2
Genomsnittlig ränta, %	3,70	4,01	3,70	4,01	4,32	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,1	3,2	4,1	4,8	4,9
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,8	3,2	2,8	3,2	3,6	2,8
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	5,65	3,44	11,76	10,00	0,61	4,05
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	46,90	33,50	46,90	33,50	20,94	19,63
Eget kapital per stamaktie, kr	38,77	28,05	38,77	28,05	15,35	18,64
Eget kapital per preferensaktie, kr	142,00	144,00	142,00	144,00	184,00	150,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,75	0,67	4,73	3,70	0,62	2,45
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,13	0,26	-0,46	-0,11	-1,10	0,17
Utdelning per stamaktie, kr ³	-	-	1,75	1,50	0,80	0,70
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	37,00	28,50	37,00	28,50	28,70	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	142,00	144,00	142,00	144,00	184,00	150,00
Antal utestående stamaktier, st ²	68 316 155	73 391 461	68 316 155	73 391 461	73 411 661	75 833 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	69 975 775	73 391 461	71 654 159	73 391 981	75 332 965	75 551 470
Antal utestående preferensaktier, st ²	7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	6 611 319

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ För 2016 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

För definitioner av nyckeltal, se sida 21.



BRÅTA 2:136, GÖTEBORG

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.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftnetto

Hyesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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 standards för finansiell rapportering och nyckeltal bland annat EPRA NAV (Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

EPRA NAV per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

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.

Justerad soliditet

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen.

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.

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 uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis kring nyckeltal och intern operationell styrning har Corem valt ovanstående nyckeltal.



KRYPTONGASEN 8, MÖLNDAL



ELEKTRA 23, STOCKHOLM



TÖRNBY 2:2, UPPLANDS VÄSBY, STOCKHOLM

DETTA ÄR COREM

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

› VISION

Corem skapar utrymme för att utveckla kundernas affär.

› AFFÄRSIDÉ

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

INVESTERINGSSTRATEGI – aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.

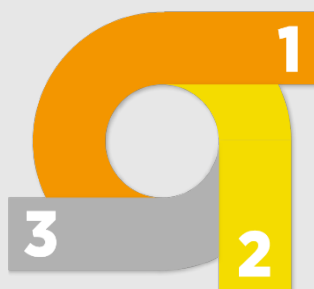
AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

ORGANISATIONSSTRATEGI – att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

HÅLLBARHETSSTRATEGI – att verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.

› AFFÄRSMODELL

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



FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtmöjligheter identifieras. Förvärv analyseras. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar region-strukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

Corems fastigheter ska förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras.

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

INDELAT I FEM REGIONER: ● Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Örebro.

COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2016 hade Corem totalt 47 (46) anställda, varav 13 kvinnor (13) och 34 män (33).

MILJÖARBETET ÄR EN NATURLIG OCH VIKTIG DEL av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisning 2016	mars 2017
Delårsrapport januari – mars 2017	28 april 2017
Årsstämma 2017	28 april 2017

UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	29 mars 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2017

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se