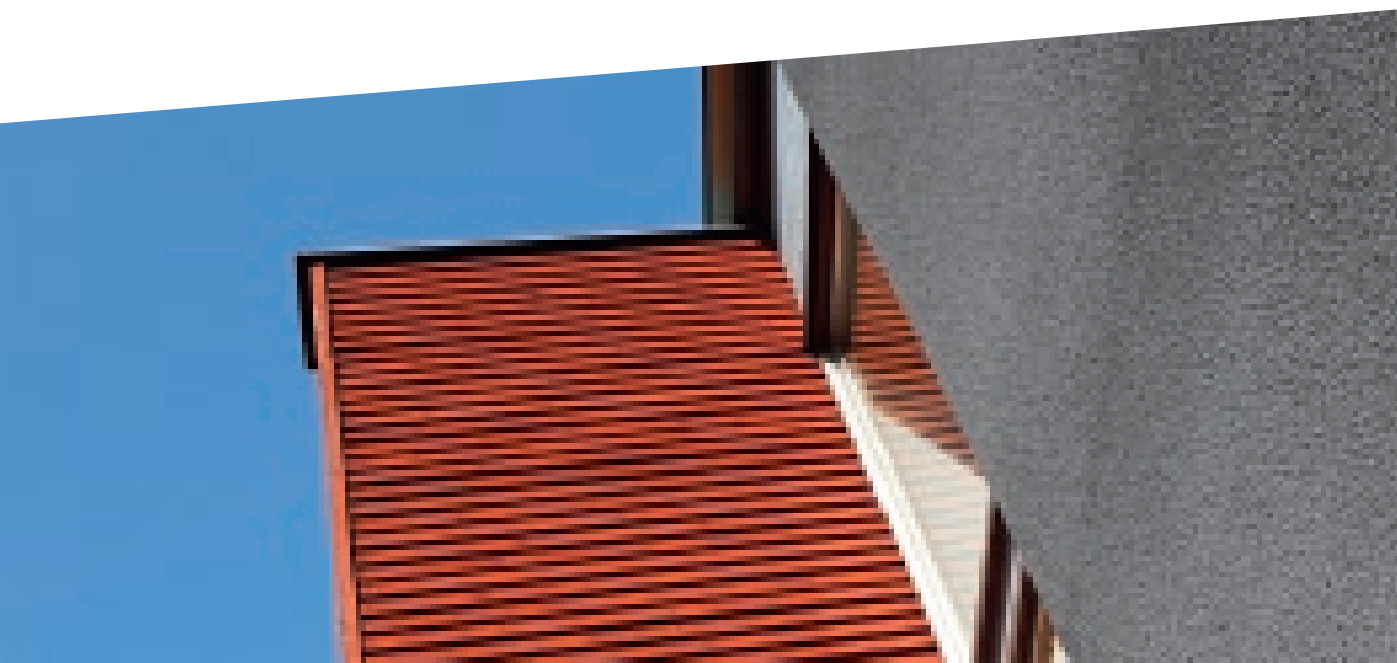




corem { property
group

Delårsrapport januari – juni 2011



Delårsrapport januari – juni 2011

UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (6 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 244 mkr (227).
- Driftsöverskottet har ökat med 15 procent till 172 mkr (149).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61 mkr (91), motsvarande 0,38 kr per stamaktie (0,99).
- Resultat efter skatt ökade med 53 procent till 81 mkr (53), motsvarande 0,65 kr per stamaktie (0,38).
- Det egna kapitalet uppgår, efter utdelningar, till 2 077 mkr (2 096) motsvarande 25,34 kr per aktie (25,58).
- Investeringarna uppgick till 127 mkr (482) varav 83 mkr (460) avsåg förvärv av tre fastigheter (22).

RESULTATUTFALL

Mkr	apr-jun 2011 3 mån	jan-jun 2011 6 mån	apr-jun 2010 3 mån	jan-jun 2010 6 mån	jan-dec 2010 12 mån
Hyresintäkter	123	244	117	227	463
Driftsöverskott	94	172	87	149	318
Förvaltningsresultat	37	61	66	91	162
Andel i intresseföretags resultat	33	39	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar, aktier	–	–7	–38	14	232
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	24	32	12	13	60
Orealiserade värdeförändringar, derivat	–43	–3	–37	–82	18
Resultat efter skatt	28	81	7	53	440
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr *)	0,16	0,65	–0,12	0,38	5,81

*) Samtliga belopp är omräknade efter split om 2:1

UTFALL DEN AKTUELLA RAPPORTPERIODEN (3 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 123 mkr (117).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 37 mkr (66), motsvarande 0,27 kr per stamaktie (0,83).
- Resultat efter skatt ökade till 28 mkr (7) vilket motsvarar 0,16 kr per stamaktie (–0,12).
- Investeringarna uppgick till 69 mkr (15) varav 40 mkr (0) avsåg förvärv av två fastigheter (0).
- Under perioden har en aktiesplit om 2:1 genomförts. Första handelsdag efter splitten var 14 juni 2011.
- Den 26 maj 2011 emitterade Corem ett femårigt, icke säkerställt obligationslån om 300 mkr vilket kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	30 jun 2011	30 jun 2010	31 dec 2010
Antal fastigheter, st	133	128	133
Uthyrbar area, kvm	819 540	789 911	817 020
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 253	4 803	5 115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89
Överskottsgrad, %	71	66	69
Finansiella			
Soliditet, %	32	29	39
Eget kapital per aktie, kr *)	25,34	21,31	25,58
Avkastning på eget kapital, %	8	11	24
Totalt antal utestående stamaktier, st *)	75 588 186	61 889 440	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st *)	75 588 186	61 889 440	65 116 470
Totalt antal utestående preferensaktier, st *)	6 355 576	6 188 944	6 355 576

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corems övergripande mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Verksamheten

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

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

Utvecklingen under andra kvartalet

Hysesintäkterna under andra kvartalet uppgick till 123 mkr (117). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 94 mkr (87) respektive 37 mkr (66). Förändringen av förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande kvartal föregående år beror i huvudsak på att innehavet i Klövern AB (publ) (benämns här efter Klövern) från och med 18 mars 2011 redovisas som andelar i intresseföretag. Föregående år ingick 22 mkr i utdelningsintäkter från Klövern under rubriken Övriga rörelseintäkter som ingår i förvaltningsresultatet. Utdelningen som erhöles detta år, 48 mkr, har eliminerats i koncernredovisningen. Resultatandelen från intresseföretag uppgår under kvartalet till 33 mkr (-).

Orealiserade värdeförändringar uppgår under kvartalet till 24 mkr (12) avseende fastigheter och -43 mkr (-37) avseende derivat. I föregående års resultat ingick -38 mkr avseende värdering till verkligt värde hänförligt till aktieinnehavet i Klövern.

Resultatet efter skatt uppgick för andra kvartalet 2011 till 28 mkr (7).

Utvecklingen under delårsperioden

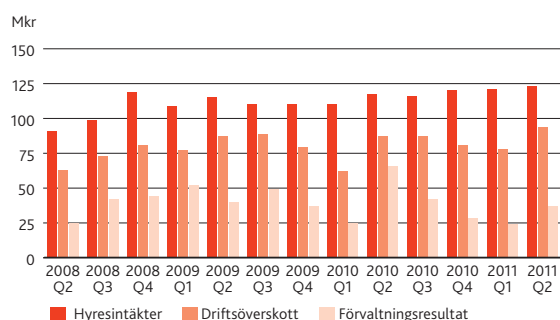
HYSESINTÄKTER

Periodens hysesintäkter uppgick till 244 mkr (227). Ökningen är främst hänförlig till förvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 30 juni 2011 till 549 mkr (517).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till -72 mkr (-78). Driftsöverskottet uppgick till 172 mkr (149), vilket genererade en överskottsgrad om 71 procent (66). Förvaltningsresultatet uppgick till 61 mkr (91). Årets första kvartal har kraftigt belastats av högre kostnader för snöröjning och taxebundna kostnader än för ett normalår.

UTVECKLING PER KVARTAL



ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 0 mkr (23). I föregående års intäkter ingick utdelning från Klövern med 22 mkr. Då Klövern från och med 18 mars 2011 redovisas som intresseföretag elimineras utdelningsintäkten. I stället redovisas Resultatandel i intresseföretag vilket uppgår till 39 mkr.

ÖVRIGA KOSTNADER

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -13 mkr (-11).

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Innehavet i Klövern redovisas från och med 18 mars 2011 som Andelar i intresseföretag då innehavet från och med den dagen uppgår till drygt 20 procent av de utestående aktierna i bolaget. Resultatandelen, uppgående till 39 mkr, avser Corems andel för perioden 18 mars till och med 30 juni 2011.

FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -98 mkr (-70), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (6) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -98 mkr (-76). Höjda långa marknadsräntor under början av 2011 innebar under första kvartalet en positiv utveckling på Corems derivat. Det oroliga finansiella läget framförallt beroende på händelseutvecklingen i ett flertal länder, bland annat Grekland, har dock under andra kvartalet lett till sjunkande långa marknadsräntor vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Ackumulerade realiserade värdeförändringar på derivat under delårsperioden uppgick till -3 mkr (-82). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,88 procent (4,05).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 32 mkr (13) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (-).

Derivat

I enlighet med 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 då säkringsredovisning ej tillämpas.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 30 juni 2011 till 5,3 år (5,1). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -138 mkr att jämföras med -135 mkr per 31 december 2010. Värdeförändringen, vilken uppgick till -3 mkr (-82), är inte kassaflödespåverkande.

Aktier i noterade bolag

Orealiserade värdeförändringar avseende aktier i Klövern fram till den tidpunkt då innehavet övergått från att redovisas som Innehav i noterade aktier till Andelar i intresseföretag uppgick till –7 mkr (14).

RESULTAT EFTER SKATT

Resultatet efter skatt uppgick till 81 mkr (53) vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar 0,65 kr per stamaktie (0,38).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Även under årets andra kvartal noterade Corem en stabil fastighetsmarknad, med en fortsatt stark efterfrågan. Jämfört med första kvartalet, som generellt är en period med färre transaktioner, var transaktionsvolymen betydligt större. Även vid en jämförelse med motsvarande period förra året, var ökningen i form av genomförda affärer tydlig. Tydligt är också det ökade intresset från internationella investerare, på den svenska fastighetsmarknaden.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 253 mkr (5 115) per den 30 juni 2011. Jämfört med det första kvartalet har värdet på portföljen ökat. Värdeökningen är en kombination av nettoförvärv, investeringar i befintligt bestånd och höjda marknadsvärden. Avkastningskraven i värderingarna av Corems fastigheter är i stort oförändrade och det genomsnittliga avkastningskravet per 30 juni 2011 är fortsatt knappt 7,8 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det andra kvartalet uppgick till 24 mkr (12). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka åtta 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 2010.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

	Mkr	Antal
Verkligt värde per den 31 december 2010	5 115	133
Förvärv	83	3
Investeringar	44	
Försäljningar	–28	–3
Värdeförändringar	32	
Valutaomräkningar	7	
Verkligt värde respektive antal fastigheter per den 30 juni 2011	5 253	133

Investeringar och projekt

Förutom förvärvet av en fastighet i Järfälla, Stockholm, och två fastigheter i Jönköping har Corem under perioden totalt investerat 44 mkr (20) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2011 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 100 mkr. Förvärvet av fastigheterna har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvens innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Kunder

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri, lager och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 18, 12 respektive 6 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,6 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 12,2 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 7,0 år.

Andelar i intresseföretag

Vid årsskiftet 31 december 2010 uppgick Corems ägarandel i Klövern till 29 985 600 aktier vilket motsvarade 18,7 procent av de utestående aktierna. Fram till den 18 mars 2011 förvärvades ytterligare 2 214 400 aktier och ägarandelen uppgick därefter till strax över 20 procent av de utestående aktierna. Från och med 18 mars 2011 redovisas innehavet därmed som Andelar i Intresseföretag.

Skatt

På grund av 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. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad 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. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

Corem redovisar en skatt om –42 mkr (17) för delårsperioden. Aktuell skatt uppgick till –1 mkr (–2) och uppskjuten skattekostnad till –41 mkr (19). Av den uppskjutna skatten avser 1 mkr (24) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat, –14 mkr (–5) skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen, –13 mkr (0) avseende värdeförändringar i fastigheter samt omvärdering av underskottsavdrag –15 mkr (0).

Eget kapital och Soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 077 mkr (2 096), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 25,34 kr (25,58). Minskningen av det egna kapitalet under perioden beror i sin helhet på lämnade utdelningar. Soliditeten uppgick per 30 juni 2011 till 32 procent (39).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för delårsperioden till 10 mkr (136), vilket motsvarar –0,29 kr per stamaktie (1,72) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflöde från investeringsverksamheten

uppgick till –103 mkr (–481) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 63 mkr (236). Likvida medel per 30 juni 2011 uppgick till 199 mkr, vilket motsvarar 2,63 kr per stamaktie (0,03). Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 249 mkr (100) uppgick till 448 mkr att jämföras med 329 mkr per 31 december 2010.

Räntebärande skulder

Den 30 juni 2011 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 234 mkr (4 091). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 199 mkr (229) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 024 mkr (3 856). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 juni 2011 till 2,4 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 67 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni 2011 till 5,3 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,88 procent att jämföra med 5,1 år respektive 4,47 procent per 31 december 2010. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 600 mkr (2 300) med löptider mellan 2015 och 2021.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,24 procentenheter. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter ökar Corems upplåningsränta med endast 2,20 procentenheter baserat på räntebindningsstrukturen per den 30 juni 2011.

Bolagets totala krediter om 4 234 mkr (4 091) löper med kredittider om 1 till 27 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 juni 2011 uppgick till 3,4 år (3,1).

Tillgängliga outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2011 till 249 mkr (100).

Personal

Corem hade per den 30 juni 2011 totalt 35 anställda att jämföra med 32 per 31 december 2010. Därav var 11 (12) kvinnor och 24 (20) män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde.

FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntenivåer och vakansgrader särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av internräntor.

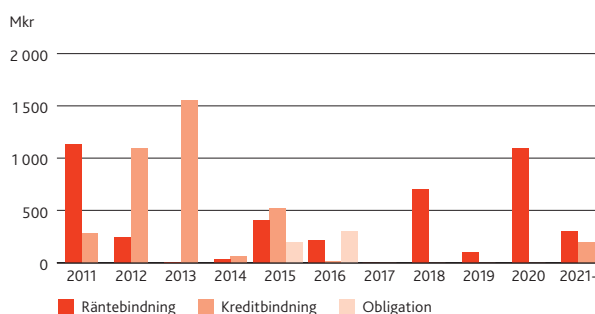
Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med bolag som kontrolleras av Rutger Arnhult, Locellus Förvaltning AB, samt bolag som kontrolleras av Erik Selin, Fastighets AB Balder (publ). Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick under perioden till 2,1 mkr (2,8). Avtalen med Rutger Arnhult avseende kontorshyra samt med M2 Förvaltning AB avseende tekniska tjänster upphörde under 2010.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2011	1 137	4,60	27	286	7
2012	243	3,45	6	1 099	26
2013	4	5,35	0	1 554	37
2014	30	5,27	1	63	1
2015	405	5,48	10	724	17
2016	215	3,12	5	315	7
2017	–	–	–	–	–
2018	700	5,67	16	–	–
2019	100	5,51	2	–	–
2020	1 100	5,11	26	–	–
2021 –	300	4,53	7	193	5
Totalt	4 234	4,88	100	4 234	100

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR



Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2011 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 47 mkr (46) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 24 mkr (18). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 290 mkr (2 125). Likvida medel, varav ingen del på spärrat konto (1), uppgick till 160 mkr (20).

Eget kapital uppgick till 1 540 mkr (1 596).

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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems årsredovisning för 2010, not 1, förutom vad avser Andelar i intresseföretag som redovisas enligt följande:

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Corem innehar minst 20 procent men ej mer 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 till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. 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 överlåtettillgång.

Övergången från att redovisa andelarna i Klövern som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen till Andelar i intresseföretag har redovisats på följande sätt. Befintliga andelar har marknadsvärderats till verkligt värde per det datum Corems andel av de utestående aktierna i Klövern uppgick till strax över 20 procent, dvs den 18 mars 2011. Den värdeförändring som uppstod har redovisats som värdeförändringar i resultaträkningen. Corems andel i Klöverns resultat under perioden 18 mars - 30 juni, 2011 redovisas som Resultatandelar i intresseföretag.

Styrelsen och Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 juli 2011
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot och verkställande direktör

Erik Selin
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

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

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska Regioner: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Denna regionsindelning används från och med 1 januari 2011 och skiljer sig från tidigare på följande sätt: Region Mellansverige/Väst har delats upp i Region Väst respektive Region Småland medan Mälardalsregionen och Region Norr slagits samman till Region Mälardalen/Norr.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2011 svarade Stockholm för 38 procent, Öresund för 11 procent, Väst för 15 procent, Småland för 15 procent och Mälardalen/Norr för 21 procent.

Per den 30 juni 2011 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 5 253 mkr. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 549 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 500 mkr på årsbasis per den 30 juni 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90).

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2011 av 133 fastigheter med en total uthyrbar area om 819 540 kvm.

Transaktioner under första kvartalet

Corem har förvärvat en fastighet samt avyttrat två fastigheter under det första kvartalet 2011.

Förvärv utgjordes av en fastighet i Stockholm till en köpeskilling om 43 mkr. Fastigheten förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 1 februari 2011.

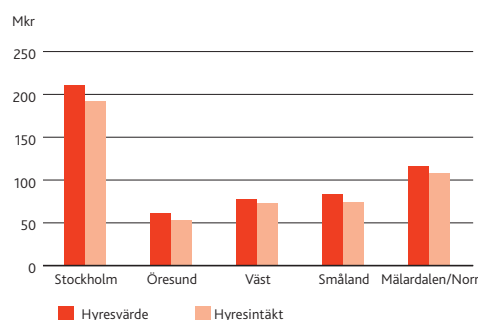
Den 1 februari 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 17 mkr och den 11 mars avyttrades en fastighet i Ale till en köpeskilling om 8 mkr.

Transaktioner under andra kvartalet

Corem har förvärvat två fastigheter samt avyttrat en fastighet under det andra kvartalet 2011. Förvärv utgjordes av två fastigheter i Jönköping till en köpeskilling om 40 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 16 maj 2011.

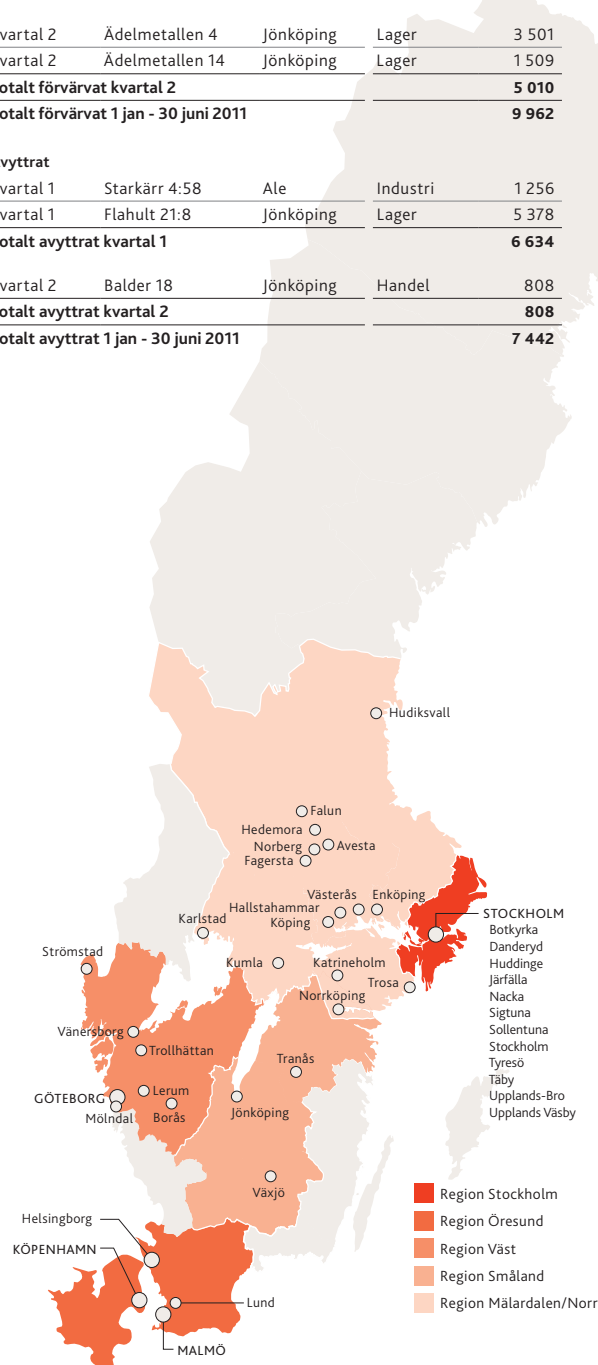
Den 31 maj 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 5 mkr.

Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område, 30 juni 2011



TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 JUNI 2011

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Veddesta 2:63	Järfälla	Lager	4 952
Totalt förvärvat kvartal 1				4 952
Kvartal 2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Lager	3 501
Kvartal 2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Lager	1 509
Totalt förvärvat kvartal 2				5 010
Totalt förvärvat 1 jan - 30 juni 2011				9 962
Avyttrat				
Kvartal 1	Starkärr 4:58	Ale	Industri	1 256
Kvartal 1	Flahult 21:8	Jönköping	Lager	5 378
Totalt avyttrat kvartal 1				6 634
Kvartal 2	Balder 18	Jönköping	Handel	808
Totalt avyttrat kvartal 2				808
Totalt avyttrat 1 jan - 30 juni 2011				7 442



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

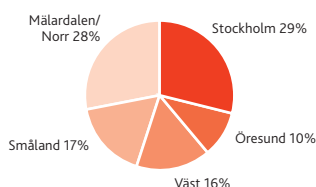
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	25 914	2 023	39	8 478	211	39	91	192	38
Öresund	16	77 638	13 841	631	12	8 133	61	11	87	53	11
Väst	21	133 140	12 451	791	15	5 941	78	14	94	73	15
Småland	23	142 494	22 565	749	14	5 260	83	15	89	74	15
Mälardalen/Norr	21	227 685	22 485	1 059	20	4 649	116	21	92	108	21
Totalt	133	819 540	97 256	5 253	100	6 410	549	100	91	500	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2011.

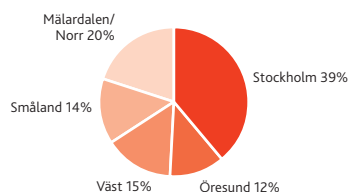
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685	28
Totalt	264 620	319 991	131 046	67 450	36 433	819 540	100
Andel, %	32	39	16	8	5	100	

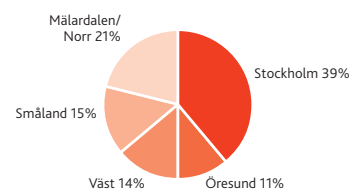
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område
30 juni 2011



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område
30 juni 2011



Hyresvärde per geografiskt område
30 juni 2011



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2010

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	47	222 715	28 792	1 780	37	7 990	194	37	94	182	39
Öresund	16	77 638	15 954	640	13	8 237	62	12	86	53	11
Väst	22	121 702	9 756	659	14	5 413	70	14	93	66	14
Småland	23	143 670	36 104	706	15	4 913	79	15	83	65	14
Mälardalen/Norr	20	224 186	28 215	1 019	21	4 547	112	22	90	101	22
Totalt	128	789 911	118 821	4 803	100	6 081	517	100	90	467	100

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2010

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	86 080	76 441	9 207	6 562	222 715	28
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	41 018	67 263	8 935	4 142	344	121 702	16
Småland	13 497	93 652	18 554	7 290	10 677	143 670	18
Mälardalen/Norr	163 776	33 245	9 757	13 426	3 982	224 186	28
Totalt	265 796	300 406	127 078	59 547	37 084	789 911	100
Andel, %	34	38	16	7	5	100	

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2010.

Segmentsredovisning

Sammandrag per region, januari-juni 2011

IFRS 8 Rörelsesegment har tillämpats från och med 1 januari 2009 i koncernen. Denna standard 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 styrelsen som HVB. 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. Övriga tillgångsposter redovisas i raden Ofördelade tillgångar.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

TILLGÅNGAR	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncerngemensamt	
	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec
Förvaltningsfastigheter	5 253	5 115	2 023	1 930	631	619	791	780	749	729	1 059	1 057	–	–
Ofördelade tillgångar	1 443	1 441	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 443	1 441
Totala tillgångar	6 696	6 556	2 023	1 930	631	619	791	780	749	729	1 059	1 057	1 443	1 441

RESULTAT	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Övriga justeringar och elimineringar	
	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec	2011 30 jun	2010 31 dec
Januari - juni														
Hyresintäkter	244	227	92	94	27	25	36	28	36	29	53	51	0	0
Fastighetskostnader	–72	–78	–36	–39	–9	–9	–7	–8	–10	–10	–10	–11	0	0
Driftsöverskott	172	149	56	55	18	17	29	20	26	19	43	40	0	0
Ofördelade resultatposter														
Central administration	–13	–11												
Övriga rörelseintäkter	0	23												
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	–98	–70												
Förvaltningsresultat	61	91												
Andelar från intresseföretag	39	–												
Andra vinster/förluster netto	–7	14												
Realiserade värde- förändringar fastigheter	1	–												
Orealiserade värde- förändringar fastigheter	32	13												
Orealiserade värde- förändringar derivat	–3	–82												
Resultat före skatt	123	36												

Aktien

STÄNGNINGSKURSER 30 JUNI 2011

- 24 kronor per stamaktie
- 127 kronor per preferensaktie

ANTAL AKTIER

- 75 896 586 stamaktier, varav 308 400 återköpta
- 6 386 416 preferensaktier, varav 30 840 återköpta

BÖRSVÄRDE

- 2 621 mkr

Corem noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 24 juni 2009. Det finns efter beslut om fondemission vid extra bolagsstämma den 23 februari 2010 två olika aktieslag; stamaktier och preferensaktier, där preferensaktiernas röstandel uppgår till en tiondel av stamaktiernas röstandel per aktie.

Handeln av Corems aktier flyttades den 3 januari 2011 från Small Cap till Mid Cap. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 059.

Corem har genomfört en aktiesplit 2:1 där varje aktie delades upp i två aktier av samma slag. Avstämningsdag för uppdelningen var den 16 juni 2011, vilket innebar att sista dag för handel i aktien före uppdelning var den 13 juni 2011. Första dag för handel med uppdelade aktier var den 14 juni 2011. Aktierna som erhöles genom aktieuppdelningen registrerades på VP-konton den 17 juni 2011, dvs dagen efter avstämningsdagen. Nytt antal aktier efter genomförd aktiesplit är 82 283 002 aktier, varav 75 896 586 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier.

Resultat per aktie har beräknats med utgångspunkt från det nya antalet aktier. I enlighet med IAS 33 Resultat per aktie justeras även resultat per aktie retroaktivt för alla perioder som rapporteras.

AKTIEFAKTA

Kortnamn, stamaktien	CORE
Kortnamn, preferensaktien	CORE PREF
ISIN kod, stamaktien	SE0002257402
ISIN kod, preferensaktien	SE0003208792
GICS	40403020
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 23 JUNI 2011

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 551 606	36,9	37,9
Volati Ltd	7 527 840	–	9,2	9,9
Länsförsäkringar fonder	7 338 448	–	9,0	9,6
Swedbank Robur fonder	4 238 464	136 720	5,3	5,6
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,5	5,5
Livförsäkrings AB Skandia	2 485 108	77 758	3,1	3,3
Handelsbanken fonder	2 455 048	–	3,0	3,2
Aktie-Ansvar Sverige	1 865 000	–	2,3	2,4
Pomona Gruppen AB	1 499 998	166 632	2,0	2,0
Patrik Tillman via bolag	1 442 882	120 000	1,9	1,9
Övriga aktieägare	13 822 210	3 953 562	21,7	18,7
Totalt antal utestående aktier	75 588 186	6 355 576	100,0	100,0
Återköpta aktier	308 400	30 840		
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416		

Källa: Euroclear Sweden AB

ÄGARSTRUKTUR ¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	2 333
501 – 1 000	177
1 001 – 5 000	333
5 001 – 25 000	126
25 001 – 50 000	28
50 001 –	62
Totalt	3 059

Källa: Euroclear Sweden AB

¹⁾ Per den 23 juni 2011

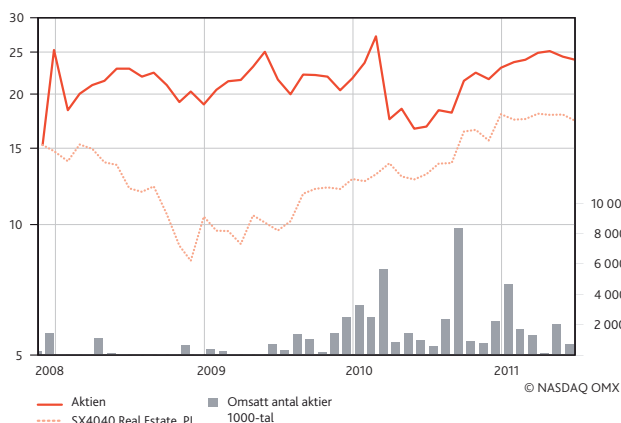
AKTIEÄGARKATEGORI ¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer	2 710
varav i Sverige	2 677
Juridiska personer	349
varav i Sverige	288
Totalt	3 059
varav i Sverige	2 965

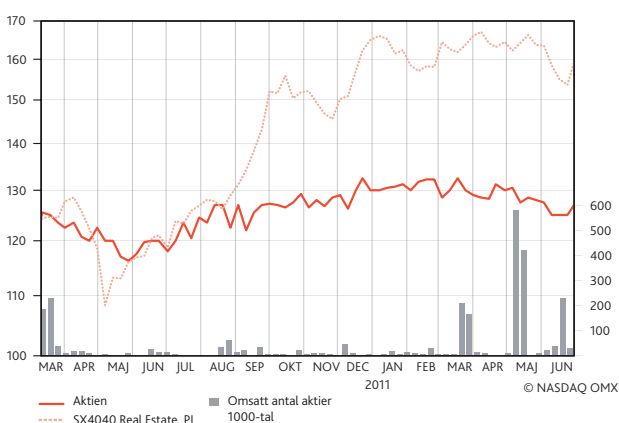
Källa: Euroclear Sweden AB

¹⁾ Per den 23 juni 2011

KURSUVECKLING COREM-STAMAKTIEN 19 NOVEMBER 2007 TILL 30 JUNI 2011



KURSUVECKLING COREM-PREFERENSAKTIEN 9 MARS 2010 TILL 30 JUNI 2011



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2010 3 mån apr-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul 2010- jun 2011
Hysesintäkter	123	244	117	227	463	480
Fastighetskostnader	-29	-72	-30	-78	-145	-139
Driftsöverskott	94	172	87	149	318	341
Central administration	-7	-13	-6	-11	-24	-26
Övriga rörelseintäkter	-	-	22	23	22	-1
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-50	-98	-37	-70	-154	-182
Förvaltningsresultat	37	61	66	91	162	132
Andra vinster/förluster netto	-	-7	-38	14	232	211
Resultatandel i intresseföretag	33	39	-	-	-	39
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1	-	-	1	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24	32	12	13	60	79
Orealiserade värdeförändringar derivat	-43	-3	-37	-82	18	97
Resultat före skatt	52	123	3	36	473	560
Skatt	-23	-42	4	17	-33	-92
Periodens resultat	28	81	7	53	440	468
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-1	2	-3	-11	-20	-8
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	83	4	42	420	460

Antal aktier och resultat per aktie¹⁾

Resultat per stamaktie, kronor ²⁾	0,16	0,65	-0,12	0,38	5,81	5,63
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 588 186	75 588 186	61 889 440	61 889 440	75 588 186	75 588 186
Genomsnittligt antal stamaktier	75 788 186	75 788 186	61 889 440	61 889 440	65 116 470	71 909 548
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 355 576	6 355 576	6 188 944	6 188 944	6 355 576	6 355 576

1) Antal aktier och resultat per aktie har räknats om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder

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.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 jun 2011	30 jun 2010	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 253	4 803	5 115
Andelar i intresseföretag	1 076	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3
Uppskjuten skattefordran	152	208	174
Övriga långfristiga fordringar	0	4	4
Summa anläggningstillgångar	6 484	5 018	5 296
Omsättningstillgångar			
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	–	462	1 019
Övriga omsättningstillgångar	13	17	12
Likvida medel ¹⁾	199	2	229
Summa omsättningstillgångar	212	481	1 260
Summa tillgångar	6 696	5 499	6 556
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 077	1 451	2 096
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	3 896	3 494	3 091
Derivat	138	235	135
Uppskjutna skatteskulder	30	6	17
Övriga långfristiga skulder	2	1	2
Summa långfristiga skulder	4 066	3 736	3 245
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	327	112	994
Övriga kortfristiga skulder	226	200	221
Summa kortfristiga skulder	553	312	1 215
Summa skulder	4 619	4 048	4 460
Summa eget kapital och skulder	6 696	5 499	6 556

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2011 respektive 31 december 2010 till 448 mkr resp 329 mkr.

Rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2010 3 mån apr-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	52	123	3	36	473
Ej kassaflödespåverkande poster	35	-12	57	57	-318
Betald inkomstskatt	-1	-4	-1	-2	-16
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	86	107	59	91	139
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	5	2	-4	5	8
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-	-73	-	42	-298
Förändring av rörelseskulder	-8	-26	-4	-2	52
Kassaflöde, löpande verksamhet	83	10	51	136	-99
Investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-69	-127	-13	-479	-719
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-6	-6	-	-	-
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	0	-2	-2	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5	30	-	-	9
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-70	-103	-15	-481	-712
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	328	328	8	298	806
Amorterade lån	-169	-195	-	-15	-21
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-54	-70	-46	-46	-77
Nyemission	-	-	-	-	227
Emissionskostnader vid fondemission	-	-	-	-1	-5
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	105	63	-38	236	930
Periodens/Årets kassaflöde	118	-30	-2	-109	119
Likvida medel vid periodens/årets början	81	229	4	111	111
Kursdifferens i likvida medel	0	0	-	-	-1
Likvida medel vid periodens/årets slut	199	199	2	2	229

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen (i sammandrag)

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2010	233	1 097	9	179	1 518
Totalresultat januari - juni 2010	-	-	-11	53	42
Fondemission av preferensaktier	23	-23	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-1	-1
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-31	-31
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-78	-77
Utgående eget kapital 31 juni 2010	256	1 074	-2	122	1 451
Totalresultat juli - december 2010	-	-	-9	387	382
Apportemission	5	40	-	-	45
Nyemission	47	180	-	-	227
Emissionskostnader	-	-	-	-4	-4
Utgående eget kapital 31 december 2010	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari - juni 2011	-	-	2	81	83
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-	-64	-64
Utgående eget kapital 30 juni 2011 hänförligt till moderbolagets aktieägare	308	1 294	-9	484	2 077

1) Därav utbetalas 16 mkr i april 2012.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 6 mån jan-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	24	18	40
Kostnad sålda tjänster	-12	-9	-19
Bruttoresultat	12	9	21
Central administration	-13	-11	-24
Rörelseresultat	-1	-2	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	64	51	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16	-3	-16
Resultat före skatt	47	46	49
Skatt	-	-	0
Periodens resultat	47	46	49

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2011	30 jun 2010	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar	2	0	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	170	170	170
Andelar i intresseföretag	730	-	-
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 080	1 190
Uppskjuten skattefordran	36	36	36
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 126	1 286	1 396
Summa anläggningstillgångar	2 128	1 286	1 398
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	0	0	45
Övriga kortfristiga fordringar	2	11	5
Kortfristiga placeringar	-	324	657
Kassa och Bank	160	4	20
Summa omsättningstillgångar	162	339	727
Summa tillgångar	2 290	1 625	2 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 540	1 325	1 596
Räntebärande skulder	560	116	483
Ej räntebärande skulder	190	184	46
Summa eget kapital och skulder	2 290	1 625	2 125

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22, m fl	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, m fl	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14, m fl	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 28-32	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92, m fl	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Tumstocken 8	Täby	Hantverkärvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 91, 92	Äganderätt		338	718			1 056
Totalt Region Stockholm				44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583

REGION ÖRESUND

– Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6, m fl	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Totalt Sverige				3 080	20 166	13 391	3 228	15 519	55 384

– Köpenhamn, Danmark

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Totalt Danmark							22 254		22 254
Totalt Region Öresund				3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638

REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt		10 375				10 375
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorp svägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorp svägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Region Väst				39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140

REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgränd 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501				3 501
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5	Äganderätt		977	532			1 509
Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt				1 285		1 285
Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Öronskyddet 9	Jönköping	Bangårdsgatan 9	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 4	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6,10, 12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9, m fl	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, m fl	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Småland				13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494

REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2, m fl	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4, 8, m fl	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4, m fl	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Blåsten 2	Karlstad	Stormgatan 4	Äganderätt	0	2 210	670	619		3 499
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 36, m fl	Äganderätt	6 645					6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77, m fl	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norbergsby 10:66	Norberg	Nytagatan 2	Äganderätt		2 668				2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
Stälet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Friedningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr				163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685
Totalt Corem 30 juni 2011				264 620	319 991	131 046	67 450	36 433	819 540

Kvartalsöversikt

Mkr	2011 3mån apr-jun	2011 3mån jan-mar	2010 3mån okt-dec	2010 3mån jul-sep	2010 3mån apr-jun	2010 3mån jan-mar	2009 3mån okt-dec	2009 3mån jul-sep
Hysesintäkter	123	121	120	116	117	110	110	110
Fastighetskostnader	-29	-43	-39	-29	-30	-48	-31	-21
Driftsöverskott	94	78	81	87	87	62	79	89
Central administration	-7	-6	-7	-6	-6	-5	-7	-5
Övriga rörelseintäkter	-	0	-	-	22	1	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-2	-
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-50	-48	-46	-39	-37	-33	-33	-35
Förvaltningsresultat	37	24	28	42	66	25	37	49
Andra vinster/förluster netto	-	-7	55	163	-38	52	13	80
Resultatandelar i intresseföretag	33	6	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1	1	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24	8	36	12	12	1	-29	-18
Orealiserade värdeförändringar derivat	-43	40	116	-17	-37	-45	4	-23
Resultat före skatt	52	72	236	200	3	33	25	88
Skatt	-23	-19	-42	-7	4	13	-5	-1
Periodens resultat	28	53	194	193	7	46	20	87
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67	-73	-183	-54	51	85	2	16
Totalt kassaflöde	118	-148	127	101	-2	-107	-30	37

Nyckeltal

	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2010 3 mån apr-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Antal fastigheter, st	133	133	128	128	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 253	5 253	4 803	4 803	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	819 540	819 540	789 911	789 911	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90	90	89	89	94
Överskottsgrad, %	76	71	75	66	69	75	70
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	5	8	9	11	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	16	7	10	7	11	7	-4
Soliditet, %	32	32	29	29	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	70	70	74	75	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	2,7	2,2	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,5	2,5	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	4 024	4 024	3 138	3 138	2 867	2 726	2 862
Aktierelaterade							
Resultat per stamaktie, kr	0,16	0,65	-0,12	0,38	5,81	3,76	-4,72
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	5,00	2,50	5,00	10,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	25,34	25,34	21,31	21,31	25,58	24,53	21,14
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	0,68	-0,50	0,58	1,72	-2,51	1,65	-1,61
Kassaflöde för perioden per stamaktie, kr	1,56	-0,40	-0,15	-1,38	1,81	1,69	1,88
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	24,00	24,00	17,65	17,65	23,00	22,80	19,85
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	127,00	127,00	117,50	117,50	130,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	70	70	78	78	68	70	75
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	53	53	50	50	38	44	57
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 588 186	75 588 186	61 889 440	61 889 440	75 588 186	61 889 440	55 212 612
Genomsnittligt antal stamaktier, st	75 588 186	75 588 186	61 889 440	61 889 440	65 116 470	60 178 998	53 314 890
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 355 576	6 355 576	6 188 944	6 188 944	6 355 576	-	-

Definitioner

DEFINITIONER

ANTAL FASTIGHETER

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomsättning under perioden.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av Bolaget, företrädesrätt till 150 kronor av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kronor.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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 från den löpande verksamheten respektive totalt kassaflöde justerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

RESULTAT PER 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 utdelningen om 10 kronor per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomsättningen justerat med likvida medel.

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult tel: 08-503 853 33

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

Kalendarium

Delårsrapport januari - september 2011
Bokslutskommuniké 2011

Fredag den 21 oktober 2011
Måndag den 20 februari 2012



Corem Property Group AB, 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, Internet: www.corem.se