



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

ÅRSREDOVISNING 2014

corem  property
group

INNEHÅLL

1A	Det här är Corem
2A	Året i korthet
4A	VD har ordet
6A	Affärsidé, mål och strategi
8A	Affärsmodell
12A	Hållbart företagande
19A	Marknadsöversikt
21A	Aktörer i vårt segment
22A	Fastighetsbestånd
24A	Transaktioner
25A	Projektutveckling
26A	Marknadsvärdering
28A	Hyresgästrelationer och avtalsstruktur
30A	Region Stockholm
32A	Region Syd
34A	Region Väst
36A	Region Småland
38A	Region Mälardalen/Norr
42A	Fastighetsförteckning
48A	Finans
52A	Möjligheter och risker
56A	Aktien och ägarna
59A	Aktieinnehav Klöver
60A	Kalendarium
60A	Ytterligare information

COREMS ÅRSREDOVISNING 2014 PRESENTERAS I TVÅ KOMPLETTERANDE DELAR:

DEL A – ÅRSREDOVISNING MED
VERKSAMHETSBERÄTTELSE



DEL B – FINANSIELLA RAPPORTER
(FORMELL ÅRSREDOVISNING)



DET HÄR ÄR COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark och är noterat på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.

Corem har idag ett fastighetsbestånd som består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. Fastighetsbeståndet består av drygt 130 fastigheter med en total uthyrbar area om nästan 1 000 000 kvm och ett verkligt värde om cirka 7,3 mdkr.

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, handels- och industriområden. Vårt övergripande mål är att i utvalda regioner vara det ledande fastighetsbolaget inom vårt segment, i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

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 platskontor i Sättra, Märsta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall.

COREM HAR EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2014 hade Corem 46 anställda (44).

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



ÅRET I KORTHET

Q1



- Corem tecknar avtal om ytterligare förvärv av en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst. Tillträde skedde i april 2014.
- Omförhandlingar av Ericssons samtliga hyreskontrakt om 73 000 kvm med ett kontraktsvärde om 200 mkr.
- Corem tecknar ett 5-årigt hyresavtal med Sportmarket Nordic AB om 4 600 kvm i Hudiksvall.
- Corems uthyrningschef vinner pris för årets uthyrare (2013) Region Övriga Sverige. Corem hade även den största enskilda uthyrningen under året – 17 300 kvm i Hudiksvall.

Q2



- Corem förvärvar två fastigheter i Stockholm och en fastighet i Göteborg.
- Renodling av beståndet. Tre fastigheter avyttras i Trollhättan och två i Vänersborg och Corem lämnar därmed orterna.
- Corem tecknar ett 4-årigt hyresavtal med e-handelsföretaget Furniturebox om 19 000 kvm i Växjö.
- Omförhandlingar av NKT Cables kontrakt i Falun om 42 500 kvm med ett kontraktsvärde om 155 mkr.
- Corem emitterar ett obligationslån om 400 mkr.

Q3



- Corem gör ytterligare en stor uthyrning i Hudiksvall till Hexatronic om 14 900 kvm. Avtalet omfattar nu totalt 32 200 kvm och löper på 8 år. Totalt har avtal om 37 400 kvm tecknats i Hudiksvall under 2013 och 2014.
- Corem tecknar ett 5-årigt hyresavtal om 6 500 kvm i Sollentuna, Stockholm.
- Corem förvärvar en fastighet i Stockholm samt dubblar beståndet i Danmark genom avtal om förvärv av en fastighet i Roskilde. Tillträde av fastigheten i Roskilde skedde i december 2014.
- Fortsatt renodling. En fastighet avyttras i Stockholm.
- Corem anställer ny CFO, Ulrika Allgulander.

Q4



- Corem hyr ut 13 000 kvm till tre nya hyresgäster i Stockholm och Göteborg.
- Fortsatt renodling. Två fastigheter avyttras i Region Småland.
- Corem gör sitt tredje förvärv i Halmstad och har nu cirka 50 000 kvm uthyrbare area i området.
- Corem fortsätter expansionen i Göteborg genom förvärv av ytterligare en fastighet i Härryda.
- Corem tecknar avtal om förvärv av ytterligare en fastighet i Danmark, Greve kommun. Planerat tillträde är april 2015.

982 895

UTHYRBAR AREA, KVM

131

ANTAL FASTIGHETER

7 259

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna uppgick till 621 mkr (556).
- Driftsöverskottet uppgick till 480 mkr (412).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 202 mkr (158).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 138 mkr (-27) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -358 mkr (192).
- Innehavet i Klövern AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 197 mkr (1 064). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2014 uppgick till 1 356 mkr (918).
- Resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372); 0,61 kr per stamaktie (4,05), efter att resultatet belastats med 68 mkr avseende skatt hänförlig till pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 724 mkr (579).
- Corem har under året förvärvat sju samt avyttrat åtta fastigheter.
- I mars omförhandlade Corem samtliga hyresavtal med Ericsson med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr. Avtalen omfattar cirka 73 000 kvm med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 5 år.
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket noterats på NASDAQ Stockholm.
- I december tillträdde tidigare kommunicerat förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde om 23 500 kvm. I december 2014 avtalades även om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om 12 500 kvm. Planerat tillträde är april 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,80 kr (0,70) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Verkligt värde på Corems innehav i Klövern AB (publ) per den 13 mars 2015 uppgick till 1 600 mkr, vilket är 403 mkr över redovisat värde.

RESULTAT

Mkr	2014	2013
Hyresintäkter	621	556
Fastighetskostnader	-141	-144
Driftsöverskott	480	412
Central administration	-26	-25
Finansnetto	-252	-229
Förvaltningsresultat	202	158
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	180	121
Värdeförändringar fastigheter	138	-27
Värdeförändringar derivat	-358	192
Resultat före skatt	162	444
Skatt	-50	-72
Periodens resultat	112	372

NYCKELTAL

	2014	2013
Antal fastigheter, st	131	132
Uthyrbar area, kvm	982 895	916 562
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 259	6 380
Hyresvärde, mkr	683	640
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	77	74
Justerad soliditet, %	32	33
Soliditet, %	27	31
Belåningsgrad, %	58	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2
Avkastning på totalt kapital, %	9	6
Avkastning på eget kapital, %	5	17
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr	0,80	0,70
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00

FORTSATT TILLVÄXT OCH RENODLING

Vi kan se tillbaka på 2014 som ett framgångsrikt år. Vår operativa verksamhet har visat en positiv utveckling och driftsöverskottet nådde 480 mkr, det högsta sedan Corem bildades. Intäkterna steg till 621 mkr som ett resultat av aktivt uthyrningsarbete och växande fastighetsbestånd.

Vi har under året förvärvat sju fastigheter med en sammanlagt uthyrbar area på 86 000 kvm och ett fastighetsvärde på drygt 720 mkr. Med dessa förvärv har vi nu nått ett fastighetsvärde på mer än 7 mdkr och cirka 1 000 000 kvm i uthyrbar area. Innehavet i Klövern har också visat en positiv utveckling. Verkligt värde på vårt innehav uppgår idag till 1,6 mdkr, vilket är 0,4 mdkr över redovisat värde.

Corem har under året tecknat hyresavtal motsvarande 260 000 kvm varav cirka 70 000 kvm avser nya hyresgäster. Jag vill speciellt nämna vår fastighet i Hudiksvall som i början av året riskerade att få en betydande vakansgrad genom Ericssons avveckling. Fastigheten är nu uthyrd till 84 procent.

Corems strategier kan kort sammanfattas enligt följande, när det gäller investeringar verkar vi genom att aktivt söka upp och genomföra transaktioner, affärsstrategin driver vi genom ett långsiktigt engagemang för att ständigt optimera beståndet, vår kundstrategi innebär att vi i vår förvaltning, skapar långsiktiga relationer och hela tiden är redo att möta kundernas förändringar och nya behov. Under 2014 har vi fortsatt med

”JAG SER FORTSATT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT DRIVA COREMS STRATEGI MED NYA FÖRVÄRV AV FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING I EGEN REGI.”

strategiska förvärv och en renodlingsprocess med avyttring av icke-strategiska fastigheter, bland annat har vi stärkt vår position i Region Syd samt i Region Väst som anses vara det viktigaste logistikområdet i Sverige. Vi strävar efter en ökad närvaro i Öresundsområdet. Som ett led i den strategin förvärvade vi under året en nyuppförd, modern logistikanläggning på 23 500 kvm utanför Köpenhamn och avtalade om ytterligare ett förvärv på 12 500 kvm i logistikorten Greve strax utanför Köpenhamn. Genom detta har vi mer än dubblat vår uthyrbara area i Danmark!

Vår hållbarhetsstrategi leder både till effektivare förvaltning men också till ett hållbart samhälle i stort. Genom ett medvetet arbete med investeringar i energieffektiviseringar, i kombination med en mild vinter, har vi även minskat våra fastighetskostnader trots ett större fastighetsbestånd.

Vi har en styrka i vår organisation och våra medarbetare. För oss är relationer med såväl medarbetare som kunder viktigt. Vi verkar decentraliserat. Våra medarbetare är engagerade och kunniga och drivs av att utveckla bolaget. Vi sätter ribban högt och det återspeglas i våra högt satta mål.

Fastighetsmarknaden visade en stark utveckling under året. På den svenska marknaden omsattes fastigheter för 160 mdkr. Marknadsläget ger oss goda möjligheter att driva vår strategi. Vi har under året sett en stigande efterfrågan på fastigheter inom vårt segment, lager och logistik, vilket lett till en press nedåt på avkastningskraven. Vi tror på en fortsatt god tillgång på kapital som i kombination med de låga räntorna innebär en intressant fastighetsmarknad. Jag ser fortsatt goda förutsättningar att driva Corems expansion med nya förvärv av fastigheter och förvaltning i egen regi. Corems genomsnittliga avkastningskrav i värderingen av våra fastigheter var vid årsskiftet 7,4 procent. Sannolikt ser vi ytterligare sänkta avkastningskrav under 2015.

Stockholm den 23 mars 2015
Eva Landén, VD



AFFÄRSIDÉ }

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

MÅL }

Corems övergripande mål är att i utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Detta ska ske med en kontinuerlig strävan att verka för en hållbar utveckling.

STRATEGIER



INVESTERINGS-STRATEGI

AKTIVT SÖKA UPP OCH GENOMFÖRA TRANSAKTIONER I SYFTE ATT FÖRÄDLA OCH REALISERA VÄRDEN.

För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem inom utvalda regioner aktivt söka upp och genomföra förvärv av såväl enskilda fastigheter som hela fastighetsbestånd. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om de inte uppfyller bolagets kriterier för att vara ett strategiskt innehav.



AFFÄRSSTRATEGI GENOM LÅNGSIKTIGT ENGAGEMANG OPTIMERA FASTIGHETS-BESTÄNDET.

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster effektiva och passande lokaler. Fastigheterna ska efter förvärv utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation.



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

För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. Därmed kan förändrade behov hos hyresgästerna snabbt identifieras och tillgodoses. Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Corem erbjuda flexibla och individuellt anpassade lokallösningar.



HÅLLBARHETS-STRATEGI VERKA FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET FÖR FÖRETAGET OCH DESS OMGIVNING.

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön. Corem ska sträva efter en trygg och stabil arbetsmiljö och en tydlig plattform ska finnas för det miljöarbete som sker i organisationen.

MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

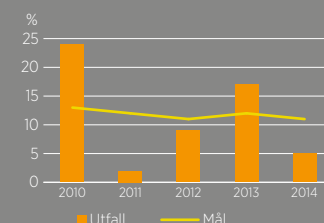
Över tiden ska Corem uppvisa en **genomsnittlig avkastning på eget kapital** om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2014 uppgick målet till 11 procent.

KOMMENTAR

Corems avkastning på eget kapital per den 31 december 2014 uppgick till 5 procent. Corem har valt ett mål om en avkastning på eget kapital som ska vara attraktiv för aktieägarna samt långsiktigt hållbart. Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 11 procent.

UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



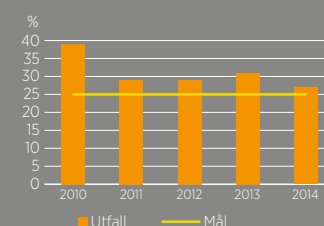
SOLIDITET

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

25%

Corems soliditet per den 31 december 2014 uppgick till 27 procent. Soliditetsmålet är fastställt för att säkerställa en god kapitalstruktur. Det är av största vikt att det egna kapitalet utnyttjas optimalt för att säkerställa framgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar.

SOLIDITET



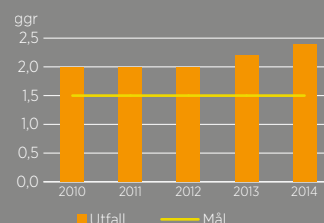
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger.

1,5ggr

Corems räntetäckningsgrad per den 31 december 2014 uppgick till 2,4 gånger. Räntekostnaderna är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnadsnivån och en räntetäckningsgrad på 1,5 gånger innebär att Corems resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FÖRVALTNINGSMÅL

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

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

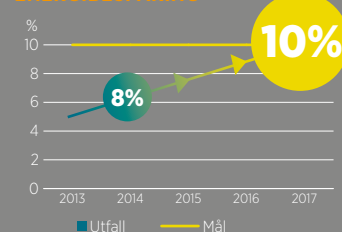
Per den 31 december 2014 hade Corem egen förvaltningspersonal i samtliga regioner.

MILJÖMÅL

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

Under 2014 har vi minskat energiförbrukningen med 3 procent per kvm i jämförbart bestånd¹⁾, vilket ger en ackumulerad minskning på 8 procent sedan 31 december 2012. EU-kommisionens direktiv om en minskning av energianvändningen med 17 procent mellan år 2008 - 2020 ligger till grund för Corems miljömål.

ENERGIDESPARING



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

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.

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

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

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Vi äger och utvecklar kluster av fastigheter kring Sveriges största städer och logistiska hubbar med närhet till de stora tillfartslederna – lägen som är värdefulla för våra hyresgäster.

Vi äger och förvaltar cirka 1 000 000 kvm och kan erbjuda en mängd olika lokalalternativ – allt från 10 kvm till 20 000 kvm! Våra fastigheter är anpassningsbara för en mängd olika verksamheter och vi är flexibla inför förändring i våra hyresgästers verksamhet. Med våra byggrätter kan vi även erbjuda skräddarsydda nyproduktioner.

Vi jobbar kontinuerligt med att minska energianvändningen och med att använda sunda byggnadsmaterial i våra fastigheter, vilket innebär att vi minskar belastningen på vår miljö och ger lägre driftkostnader för oss och därmed lägre hyra för våra hyresgäster.

Vi har egen personal på plats för att sköta den dagliga driften och servicen av våra fastigheter. Som hyresgäst innebär det att ni lär känna våra förvaltare och fastighetsskötare och vi kan därmed snabbt vara lyhörda för våra hyresgästers behov.





GENOM ETT SAMARBETE MELLAN COREM OCH NORDIC REAL ESTATE PARTNERS (NREP) EXPLOATERADES OUTNYTTJAD MARKAREAL FÖR ATT BYGGA POSTEN AB:S NYA TERMINAL I VEDDESTA, JÄRFÄLLA. MED 19 000 KVM OCH CIRKA 450 ANSTÄLLDA ÄR DETTA POSTENS STÖRSTA LOGISTIKARBETSPLATS. HÄLFTEN AV TERMINALENS YTOR BESTÅR AV EN SORTERINGSMASKIN DÄR PAKET OCH PALL SORTERAS. DESSA BLIR SEDAN UPPHÄMTADE FÖR VIDARETRANSPORT AV LASTBILAR FRÅN NÅGON AV TERMINALENS CIRKA 170 PORTAR. TERMINALEN TAR EMOT BREV OCH PAKET FRÅN HELA NORRA STOCKHOLMSOMRÅDET OCH TOGS I FULL DRIFT I SLUTET AV 2013.



FASTIGHET VEDDESTA 2:90, JÄRFÄLLA

LAGER 15 890 KVM

KONTOR 3 700 KVM

UTHYRNINGSGRAD 100 PROCENT

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Det finns många fördelar med att tänka hållbart. Att driva ett företag på ett hållbart sätt innebär att resurserna används mer effektivt, det ökar konkurrenskraften och skapar nya affärsmöjligheter. En aktiv dialog med våra intressenter ger Corem kännedom och kunskap kring omvärldens krav och förväntningar på vår verksamhet. Det bidrar till att vi kan utveckla företaget i rätt riktning; mot en hållbar framgång. Hållbart företagande är en del av vårt övergripande mål och bildar därmed en bra plattform för ett fortsatt aktivt och framåtriktat hållbarhetsarbete.

ATT ARBETA PÅ COREM

Corem har under 2014 fortsatt arbetet med att anställa egen personal som ska hantera bolagets tekniska och ekonomiska förvaltning. Syftet med egen personal är att genom den vardagliga kontakten öka närheten till våra hyresgäster. Detta är Corems viktigaste möten.

EN PLATT ORGANISATION

Corem har en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och en nära relation till samtliga intressenter. Vi har som mål att varje region ska vara tillräckligt stor för en egen effektiv förvaltning och vi har vid utgången av 2014 egen förvaltning i samtliga regioner.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Vi har egna förvaltare, fastighets- och drifttekniker i samtliga regioner. Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i centrala Stockholm samt platskontor i Sättra, Märsta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. De lokala regionkontoren sköter driften av fastigheterna och den kontinuerliga kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret ansvarar för personal, ekonomi, transaktioner, hyresadministration samt

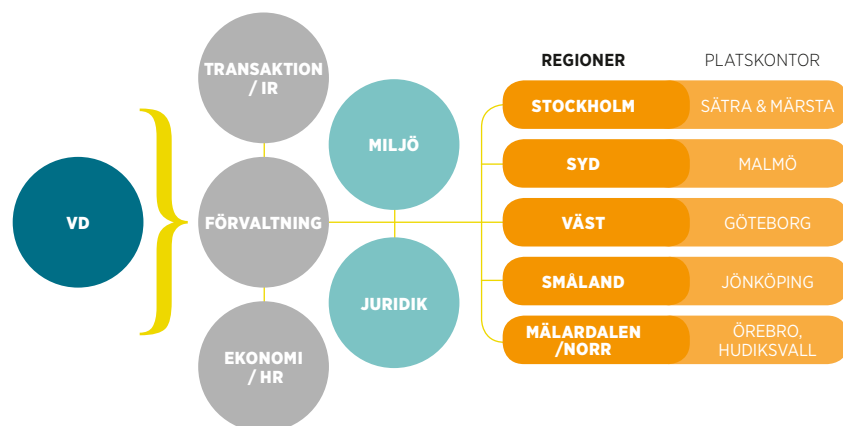
investerarrelationer och fungerar som affärsmässigt stöd till regionerna och ledningen.

Antalet anställda per den 31 december 2014 var 46, med en medelålder på 44,8 år. Den totala andelen kvinnor var 30 procent och andelen kvinnor på chefspositioner var 44 procent. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad men vi kan se att allt fler kvinnor söker sig till branschen.

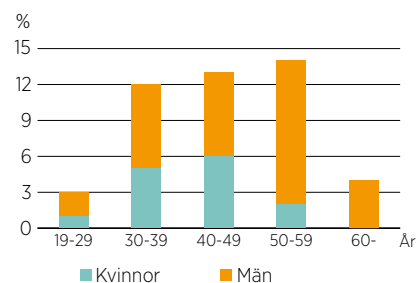
FÖRETAGSKULTUR

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

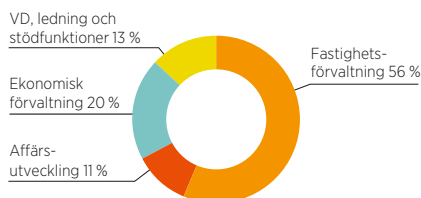
”VI VILL ATT VÅRA MEDARBETARE SKA VARA STOLTA ÖVER ATT ARBETA PÅ COREM. VI TILLBRINGAR EN STOR DEL AV VÅR VAKNA TID PÅ ARBETSPLATSEN OCH DET ÄR DÄRFÖR VIKTIGT FÖR OSS ATT SKAPA EN ARBETSMILJÖ DÄR PERSONALEN TRIVS OCH MOTIVERAS.”



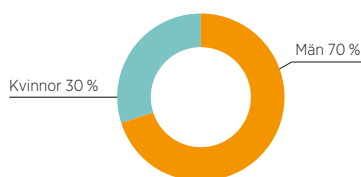
ÅLDERSFÖRDELNING



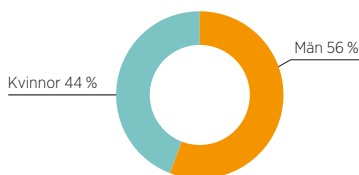
FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR



” ETT TYDLIGT HYRESGÄST- FOKUS OCH KOMPETENTA MEDARBETARE SKAPAR GODA HYRESGÄST- RELATIONER.”

förutsättningar genomförs årliga medarbetarsamtal med respektive personalansvarig. Under samtalen diskuteras mål, måluppfyllelse, kompetensutveckling och utbyte av idéer för utveckling av bolaget. Dessa samtal fungerar som ett verktyg för att utveckla såväl individen som bolaget.

KOMPETENSUTVECKLING

Delaktighet och engagemang är ledord för att Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare. Det är av största vikt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Kompetensutveckling är således ett naturligt inslag och det erbjuds kontinuerligt möjligheter till fördjupning och vidareutbildning. Under året har utbildningar genomförts inom bland annat ekonomisystem, hyresjuridik, arbetsmiljö och ledarskap. Målet är att utbildningsarbetet ska ske alltmer strukturerat och på så sätt ge alla en chans att utvecklas. Internrekrytering är ett sätt att stimulera kunskapshöjning och Corems anställda har därmed stor möjlighet att flytta mellan olika funktioner inom organisationen.

FOKUS PÅ HÄLSA

Corem sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar ett sunt och friskt leverne. All personal får friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs såsom exempelvis Tjejmilen 2014 samt välgörenhetsloppet Spring för Livet. Corem strävar efter både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro och hade under 2014 en genomsnittlig sjukfrånvaro på 1,9 dagar per anställd. Vi anser att en god balans mellan arbete och fritid är en viktig ingrediens i en framgångsrik organisation. Corems anställda omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Även möjlighet till regelbundna hälsokontroller ges.

EN TRYGG OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Målsättningen för Corem är att skapa en arbetsmiljö där risk för arbetsskador förebyggs. Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män och alla anställda i bolaget ska

kunna förena arbete och föräldraskap.

Corem uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga. Vi är ett bolag där ingen medarbetare, hyresgäst eller leverantör får diskrimineras.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka personalens delaktighet i verksamheten, och därmed Corems utveckling, erhåller personalen andelar i Corems vinstandelsstiftelse. Denna instiftades 2011 och eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För 2014 utgick ingen avsättning.

SPONSRING

Corem lägger stort fokus på socialt ansvar mot externa parter. Bolaget är bland annat stolt sponsor åt Svenska Handbollsförbundet, Dam- och Herrsidan samt huvudsponsor åt Båstadtennis Corem Open; världens största juniortennistävling utomhus. Corem är även vänföretag till Stockholms Stadsmision. Sponsring grundas i tanken att skapa mötesplatser och stärka vår relation med kunder och medarbetare. Förhoppningsvis bidrar också sponsringen till utveckling och framgångar för våra partners. Vi vill med vår sponsring visa ansvar, samhällsengagemang och skapa stolthet hos våra medarbetare.

UNGA I ARBETSLIVET

Corems ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare. I takt med att fastighetsbeståndet växer skapas nya möjligheter för befintliga och nya medarbetare. Varje år erbjuder Corem ett antal studenter möjlighet till praktikplats för att ge ungdomar en inblick i såväl bolaget som branschen. Då bolaget expanderar finns det ett stort intresse av att träffa nya potentiella medarbetare och under 2015 kommer ytterligare rekryteringar att genomföras.

MILJÖPOLICY

Det är en självklarhet för Corem att engagera sig i samhällets långsiktiga utveckling. En viktig del av vårt samhällsengagemang är ett aktivt miljöarbete för att inom vår verksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle.

1

Corem bedriver ett systematiskt miljöarbete där miljömål och konkreta handlingsplaner utformats för att minska bolagets miljöpåverkan.

2

Corem förvaltar och genomför byggnationer på fastigheter på ett sådant sätt att relevanta miljöaspekter alltid hanteras sakligt och kompetent.

3

Corems miljöarbete ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och minskad klimatpåverkan.

4

Miljöengagemang hos medarbetare tillvaratas och uppmuntras, vilket bidrar till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande i det dagliga arbetet.

5

Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samt att följa kretsloppsprincipen. Det som utvinns ur naturen ska på ett uthålligt sätt kunna användas, återvinnas och slutligen omhändertas med minsta möjliga resursförbrukning utan att skada naturen.



FORTSATT FOKUS PÅ MILJÖN

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

Corems övergripande miljömål är att minska energiförbrukningen med 10 procent per kvm mellan åren 2013-2017 i jämförbart bestånd. Vid utgången av 2014 hade vi en ackumulerad minskning på 8 procent; en bra bit på väg mot vårt mål.

Corem har identifierat betydande miljöaspekter inom *sex områden* vilka presenteras nedan.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Corems miljöarbete utgår från bolagets miljöpolicy och tydliga övergripande mål. Sedan 2012 finns en miljöstyrgrupp vars syfte är att samordna, organisera och driva miljöarbetet framåt. Gruppen består av representanter från organisationens olika delar och fungerar även som stöd till övrig personal i deras miljöarbete. Miljöstyrgruppen arbetar årligen fram detaljerade, uppföljningsbara mål som definieras i en

handlingsplan. Genom denna handlingsplan kan resultatet av miljöarbetet kontinuerligt följas upp och därmed förbättras.

ENERGIFÖRBRUKNING

Corems största miljöpåverkan är bolagets energiförbrukning. Ett löpande arbete för att minska energiförbrukningen pågår genom modernisering och upprustning av installationer och styrsystem samt ersättning av beståndets få kvarvarande oljepannor före år 2020. I miljöstyrgruppens handlingsplan finns krav på ett väl fungerande energi- och miljöledningssystem. Corem använder sig av ett energiledningssystem, med vilket energiförbrukningen kan följas upp och övervakas. Detta leder i sin tur till att vi tydligt kan identifiera var energibesparingar bör genomföras och hur energibesparingsåtgärderna i sin tur påverkar förbrukningen. Vårt energiledningssystem har även utvecklats

med en miljömodul för att lättare kunna identifiera möjligheter att göra miljöbesparingar. Genom miljömodulen kan Corem nu analysera total minskad energiförbrukning och därmed få ytterligare kontroll över vår miljöpåverkan. Corem fortsatte under 2014 att köpa miljömärkt el och 100 procent av Corems påverkningsbara bestånd har el märkt "Bra Miljöval El". Detta är Naturskyddsföreningens miljömärke, vilken är den enda miljömärkning som även ställer stränga miljökrav på produktionen. Utöver miljö- och energibesparingsprojekt är energioptimering i befintliga installationer en viktig del i förvaltningsorganisationens dagliga arbete. Med rätt kompetens ser vi genom optimeringsarbetet snabba resultat såsom minskad energiförbrukning samt ett förbättrat klimat för våra hyresgäster. Under 2014 har Corems driftgrupp, som består av förvaltningspersonal från våra olika regioner, arbetat vidare

EXEMPEL PÅ GENOMFÖRDA MILJÖ- OCH ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER

FASTIGHET	KOMMUN	AREA, KVM	ÅTGÄRD	ENERGIBESPARING
Damskon 2	STOCKHOLM	4 685	Byte av två luftbehandlingsaggregat som försörjer både lager och kontor med luft. Vi har också återcirkulationsfunktion i aggregaten, vilket håller värmen i lagret. Vi har även anslutit fastigheten till fjärrvärme.	63%
Märsta 21:42	SIGTUNA	7 316	Byte av två luftbehandlingsaggregat samt anslutit fastigheten till fjärrvärme. Vi har även installerat ny datoriserad styr- och reglerutrustning vilken ger åtkomst till fjärrvärme, luftbehandlingsaggregat samt kyla via internet.	34%
Induktorn 37	STOCKHOLM	6 685	Vi har installerat ett datoriserat styr- och reglersystem för fjärrvärme och luftbehandlingsaggregat, vilket ger åtkomst via internet samt styrning av belysningen.	31%
Rotorn 1	BORÅS	9 769	Installerat en ny datoriserad styr- och reglerutrustning vilken ger åtkomst till fjärrvärme och luftbehandlingsaggregat via internet. Vi har även fått effektivare styrning med hjälp av CO ₂ - och temperaturgivare i kontor- och lagerlokaler.	43%

med att strukturera arbetsprocesserna och genom erfarenhetsutbyten lyft kompetensen för att energioptimera Corems fastigheter.

TILLSAMMANS MED VÅRA HYRESGÄSTER

Utifrån tidigare års lyckade hyresgästsamarbeten för att minska energiförbrukning har konceptet under 2014 löpt vidare. Corem arbetar aktivt tillsammans med de hyresgäster som står för sin egen förbrukning att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en miljömedveten hyresvärd kan Corem hjälpa dessa hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete. Att samarbeta med hyresgästerna för att tillsammans uppnå hållbara lösningar gällande energibesparingar och avfallshantering är en självklarhet. Corem har under året genomfört ytterligare hyresgästsamarbeten med Bilja i Montören 1, 2 i Köping samt med Hexatronic i Östanbräck 1:45, Hudiksvall, i form av webbaserad styr- och reglerutrustning för kontroll på distans via internet.

GREEN BUILDING

Corem är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC), en organisation som verkar för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Green

Building är en certifiering i energibesparing och energieffektivisering. För att certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reducerats med 25 procent, samt att det finns ett energiledningssystem. I april 2012 erhöll Corem miljöpriset Green Building Award för fastigheten Lastkajen 3, Stockholm. Vid utgången av 2014 hade Corem fyra fastigheter godkända av SGBC och i början av 2015 godkändes ytterligare två. Ytterligare två fastigheter har pågående certifieringsärenden.

KOMMUNIKATION OCH TRANSPORT

Corem ska aktivt arbeta med att minska miljöpåverkan från våra interna lokaler och transporter, såväl som öka personalens miljömedvetenhet. Vi arbetar aktivt med vår resepolicy samt rutiner för inköp av kontorsmaterial till samtliga regionkontor. En del av resepolicyen innebär att främja alternativa färdssätt och våra Coremcyklar och SL-kort används flitigt. Vi arbetar även aktivt med att använda intranätet som en källa för information och som kommunikationsverktyg.

MATERIALINKÖP

Corem ska ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster samt använda

miljövänliga byggnadsmaterial och minimera förekomsten av miljöskadliga ämnen. Vid alla större byggnationer tas en miljöplan fram för att minska projektets påverkan på miljön. För projekt över 5 mkr ställs även miljökrav på byggmaterial enligt BASTA¹⁾ eller miljövarubedömningen.

FRAMTID

Stora framsteg har under 2014 lagt grunden för ett fortsatt aktivt miljöarbete. Under 2015 kommer Corem fokusera på ytterligare minskad energiförbrukning genom Green Building certifiering, samarbeten med hyresgäster samt miljövänliga fastighetsförvärv och upphandlingar. Driftgruppen kommer även jobba vidare med att minska miljöpåverkan i samtliga regioner genom kontinuerliga möten, erfarenhetsutbyten och energibesparingsprojekt.

¹⁾ Branschens enda vetenskapligt baserade bedömnings-system med fri tillgänglig information om bygg- och anläggningsprodukter.

GREEN BUILDING CERTIFIERINGAR PER DEN 31 DECEMBER 2014

FASTIGHET	KOMMUN	AREA, KVM	STATUS GREEN BUILDING
Lastkajen 3	STOCKHOLM	11 652	Godkänd av SGBC 2012
Domnarvet 10	STOCKHOLM	3 716	Godkänd av SGBC 2013
Elektra 23	STOCKHOLM	7 058	Godkänd av SGBC 2014
Nickeln 2	HALLSTAHAMMAR	1 748	Godkänd av SGBC 2014
Sicklaön 356:1	NACKA	11 427	Godkänd av SGBC 2015
Krukskärvan 8	MALMÖ	5 142	Godkänd av SGBC 2015
Märsta 21:50	SIGTUNA	4 634	Pågå
Hällsättra 3	STOCKHOLM	10 350	Pågå

Corem är medlem i **Sweden Green Building Council (SGBC)**, en organisation som verkar för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Green Building är en certifiering i energibesparing och energieffektivisering.



FASTIGHETS- BESTÅND

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark och vi har idag ett fastighetsbestånd som består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. Vårt fastighetsbestånd består av drygt 130 fastigheter med en total uthyrbara area om nästan 1 000 000 kvm och ett verkligt värde om cirka 7,3 mdkr.

MARKNADSÖVERSIKT

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

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

Marknads- och regionsavsnitten sidorna 19A-21A samt 30A-39A har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB, rådgivare inom fastighetsbranschen.

Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Den svenska ekonomin har utvecklats svagare än förväntat om man jämför med prognoserna som presenterades vid ingången av 2014. Den huvudsakliga orsaken är att våra viktiga exportmarknader befinner sig i ett svagt ekonomiskt läge, vilket påverkar den svenska exportindustrin negativt. Således kommer Sverige även på kort sikt vara känsligt för negativa förändringar i den globala ekonomin och inte minst från våra viktiga exportmarknader. De drivande faktorerna bakom tillväxten under 2014 var den inhemska konsumtionen samt bostadsinvesteringar. Tillväxten under 2015 bör gynnas av det låga ränteläget och det låga oljepriset, men sannolikt så kommer även kommande års tillväxt vara beroende av inhemska faktorer. Trots det osäkra ekonomiska läget i Sverige och omvärlden så förutspår Konjunkturinstitutet en BNP-tillväxt om 2,3 procent för 2015 och 3,1 procent för 2016.

Andra delar av den svenska ekonomin och indikatorer har utvecklats i en positiv riktning. De framtidsblickande indikatorerna såsom konjunkturbarometern, samt inköps- och exportchefsindex har i stort utvecklats positivt och samtliga ligger inom det positiva tillväxt-

intervallet. I såväl prognoser som barometrar så bedöms bostadsbyggandet verka positivt på tillväxten. Även arbetsmarknaden har återhämtat sig med en stabil tillväxt avseende sysselsättningen, arbetslösheten har fallit svagt och varslen minskar. Antalet konkurser har minskat under året och nyföretagandet utvecklas i positiv riktning.

Ränteläget och inflation är två betydelsefulla tal för fastighetsbranschen generellt. Kapacitetsutnyttjandet är fortsatt relativt lågt och inflationstrycket har varit lågt under året. Den för fastighetsbranschen viktiga KPI-siffran för oktober landade på -0,1 procent, vilket innebär ingen eller negativ hyresuppräknings för många hyresavtal. Det svaga inflationstrycket kombinerat med en svag tillväxt i den svenska ekonomin fick Riksbanken att sänka reporäntan till noll i slutet av året och räntebanan justerades. Därmed pekar mycket på att vi kommer att se låga räntor under hela 2015 och även under början av 2016, då Riksbanken bedöms påbörja räntehöjningar.

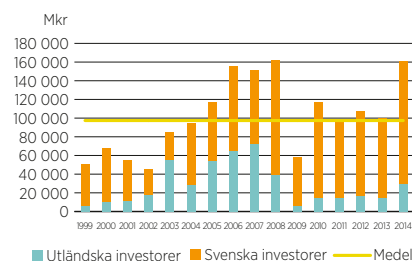
FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Transaktionsvolymen för 2014 uppgick till drygt 161 mdkr, vilket var väl i nivå med åren som föregick finanskrisen 2008 och var en ökning med 61 procent jämfört med 2013. Årets sista kvartal var väldigt starkt med en omsättning om hela 69 mdkr, vilket är den högsta kvartalsnoteringen någonsin, undantaget kvartalet då Vasakronan såldes. Kvartalsomsättningen om 69 mdkr var en ökning med hela 115 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Därmed behåller Sverige sin plats som en av Europas mest likvida fastighetsmarknader rankat efter omsättning och kommer sannolikt vara den fjärde största marknaden i Europa mätt på omsättning efter UK, Tyskland och Frankrike. Inte bara omsättningen har tagit fart utan även transaktionstakten, mätt som antal genomförda affärer, har ökat starkt på helårsbasis och antalet transaktioner steg med 26 procent jämfört med föregående år. Tillgången på kapital på marknaden är

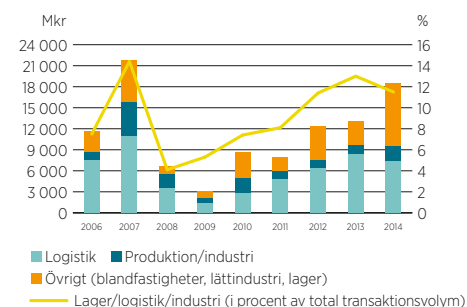
”TRANSAKTIONS-
VOLYMEN FÖR 2014
UPPGICK TILL DRYGT
161 MDKR, VÄL I NIVÅ
MED ÅREN SOM FÖ-
REGICK FINANSKRI-
SEN 2008, VILKET
VAR EN ÖKNING MED
61 PROCENT JÄM-
FÖRT MED 2013.”



TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONER LAGER OCH INDUSTRI



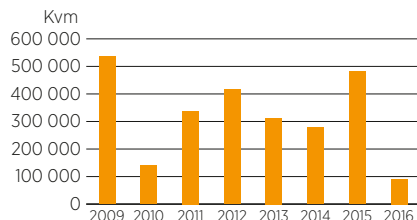
18,5 MDKR

UNDER 2014 OMSATTES LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER TILL ETT VÄRDE OM CIRKA 18,5 MDKR, MOTSVARANDE CIRKA 11,5 PROCENT AV DEN TOTALA TRANSAKTIONSVOLYMEN.

42 PROCENT

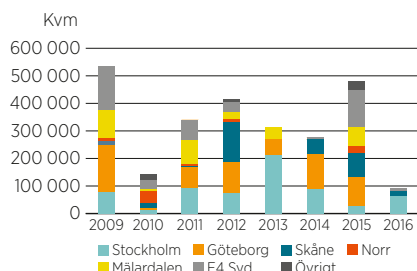
TRANSAKTIONSVOLYMEN INOM VÅRT SEGMENT ÖKADE MED 5 MDKR VILKET MOTSVARAR CIRKA 42 PROCENT I JÄMFÖRELSE MED 2013.

NYPRODUKTION AV LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER ¹⁾



¹⁾ Avser fastigheter större än 5 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLANDE AV LAGER- OCH LOGISTIKPROJEKT ¹⁾



¹⁾ Inkluderar fastigheter över 5 000 kvm

mycket god och det gångna året har bjudit på ett antal börsnoteringar. Obligationsmarknaden har varit stark, vilket tyder på ett stort intresse för alternativa finansieringsformer. Möjligheterna att erhålla bankfinansiering har fortsatt att förbättras under året, vilket talar för en fortsatt stark transaktionsmarknad.

2008 års finanskris innebar ett minskat intresse från internationella investerare för fastighetsinvesteringar i Sverige, vilket varit tydligt de senaste åren. Under 2014 ökade dock aktiviteten kraftigt och nordiska och internationella investerare förvärvade fastigheter för strax under 29 mdkr, vilket var mer än en fördubbling i jämförelse med föregående år. De delsegment på fastighetsmarknaden där de utländska köparna har varit framgångsrika är främst handel och logistik, vilka båda är delsegment som erbjuder högre avkastning.

Trots en transaktionsvolym i nivå med tidigare rekordnoteringar och ett mycket starkt fjärde kvartal 2014, har marknaden under hösten kännetecknats av utbudsbrist i flera segment. Efterfrågan är betydligt större än utbudet och en stor del av transaktionsvolymen 2014 utgörs av större strukturaffärer mellan inhemska fastighetsbolag. Därmed finns stöd för en likvid fastighetsmarknad även 2015 då utbudet fortsätter att anpassa sig till efterfrågan. Den starka konkurrensen har lett till en aggressiv prissättning och avkastningskraven är på historiskt sett mycket låga nivåer inom ett flertal segment. Det låga ränteläget och en god tillgång på kapital ger förutsättningar för attraktiv riskjusterad avkastning i de flesta delmarknader under 2015.

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter växt fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal aktörer som fokuserar mer eller mindre uteslutande på detta segment. Tillgången på fastigheter inom segmentet har stigit kraftigt i takt med att egenanvändare har avyttrat verksamhetsfastigheter i syfte att frigöra kapital till sina kärnverksamheter. Detta utbud bedöms kunna öka ytterligare då Sverige fortfarande är ett land med en hög grad av ägande hos egenanvändarna.

Transaktionsvolymen avseende lager-, logistik-, och industrifastigheter uppgick till cirka 18,5 mdkr, motsvarande cirka 11,5 procent

av den totala transaktionsvolymen. Trots att andelen av den totala volymen minskade något ökade volymen inom segmentet med ca 5 mdkr eller 42 procent i jämförelse med 2013. Därmed var 2014 ett av de starkare åren ur transaktionssynpunkt i ett historiskt perspektiv. Blandfastigheter dominerade bland årets affärer, tätt följt av logistikfastigheter. Storstadsregionerna har fortsatt att vara de mest populära geografiska marknaderna.

HYRESMARKNADEN

Hyressättningsprincipen för lager-, logistik-, och industrifastigheter kan något förenklat sägas vara styrd av två olika principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en annan utbud- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

I det första fallet bestäms hyran av produktionskostnaden för fastigheten, där kostnaden även inkluderar kostnaden för mark samt täckning för exploatörens vinstkrav. Viktiga faktorer som påverkar hyran i dessa fall är bland annat anläggningens tekniska komplexitet, avtalstid och markkostnader. Med undantag för Stockholm och Göteborg är nyproduktionshyran relativt jämn oavsett det geografiska läget, då flertalet kommuner har god tillgång till mark lämplig för exploatering.

Finanskrisen 2008 ledde till en försvagad efterfrågan på nyproducerade lokaler, vilket ledde till en låg produktion under 2010. Behovet av moderna lokaler är dock stort och efterfrågan tog snabbt fart och produktionstakten har varit hög sedan 2011. Produktionen sjönk marginellt under 2014 till cirka 280 000 kvm att jämföra med cirka 315 000 kvm 2013. Intresset för nya lokaler är dock starkt och redan nu bedöms mer än 480 000 kvm färdigställas under 2015 och strax under 100 000 kvm 2016. Den korta produktionstiden innebär dock att 2015 kommer att bli något högre och sannolikt kommer produktion 2016 vara väsentligt högre än 100 000 kvm.

Hyresnivåerna i befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan och varierar kraftigt mellan olika orter. Orter där man har ett överutbud i form av stora vakanser har ofta låga marknadshyresnivåer, där marknadshyran väsentligt kan understiga nyproduktionshyran. Det omvända är mer ovanligt, dvs där marknadshyrorna överstiger nyproduktionshyran. Det sistnämnda sker

FASTIGHETSBESTÅND

nästan uteslutande i storstädernas citynära lägen, där byggbar mark saknas och det råder en generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen och är ett avkastningsmått som mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kost-

nader) i förhållande till marknadsvärdet.

Spridningen i avkastningskrav avseende de lager-, logistik- och industrifastigheter mellan de bästa objekten och sämre objekt är större i relation till andra segment. Under det gångna året har vi noterat transaktioner där direktavkastningskraven har varierat mellan 6,25 procent som lägst upp till strax under 10 procent. De lägsta direktavkastningskraven som noterats under året ligger i spannet

6,25–7 procent och avser moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal. För andra fastigheter inom segmentet är avkastningskraven generellt sett högre. Utbudsbristen kan däremot innebära att avkastningskraven sannolikt kommer att sjunka under 2015 för såväl de bästa som för sekundära objekt.

FASTIGHETSBESTÅND

AKTÖRER I VÅRT SEGMENT

Segmentet för lager, logistik och lätt industri har inte någon dominerande investerare, därmed är också ägandet väldigt spritt. Corems konkurrenter består av flertalet olika investerarkategorier men våra huvudsakliga konkurrenter finns dock bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

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

CATENA

Catena är ett fastighetsbolag som fokuserar på logistikfastigheter i attraktiva lägen samt projektutveckling av bostäder, kontor och kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är till största delen beläget i södra Sverige, från Örebro till Malmö.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd består av kommersiella lokaler vilka ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag. Castellums bestånd är uppdelat i fem regioner; Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

FASTPARTNER

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

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag med kommersiella fastigheter som inriktning med affärsenheter indelade i fyra regioner; Syd, Öst, Stockholm och Mellan/Norr.

TRIBONA

Tribona är ett fastighetsbolag som är specialiserade på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter i Sverige och Danmark. Fastighetsbeståndet finns i större orter inom den nordiska triangeln som Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Malmö men också i regionerna Norrköping, Linköping, Örebro och längs större delen av norrlandskusten.

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som främst investerar i kommersiella fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Marknadsområde Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övriga Marknadsområden.

WIHLBORGS FASTIGHETER

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

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2014 av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 982 895 kvm och ett fastighetsvärde om 7 259 mkr.

Corems fastighetsbestånd är fördelat på fem regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Corems geografiska regioner kan alla betraktas som attraktiva för bolagets segment med goda förutsättningar för en positiv utveckling. Beståndet består till 70 procent av lager- och industrilokaler. Samtliga regioner har ett tillhörande platskontor med egen förvaltning. Region Stockholm delas in i förvaltningsområdena Stockholm Syd, Stockholm Norr och Stockholm Mitt.

Baserat på marknadsvärderingar uppgick fastigheternas verkliga värde till 7 259 mkr (6 380), vilket är en ökning om 13,8 procent sedan den 31 december 2013. Ökningen av fastighetsvärdet beror främst på nettoinvesteringar om 724 mkr samt orealiserade värdeförändringar om 138 mkr främst till följd av sänkta avkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter.

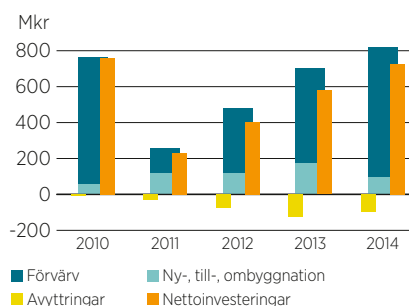
Beståndets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 683 mkr. Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 626 mkr.



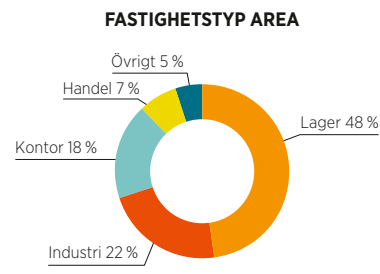
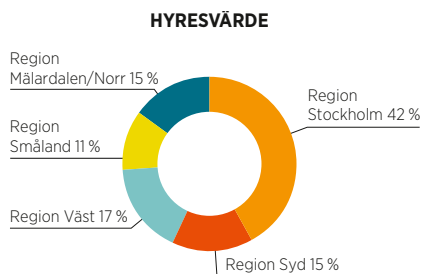
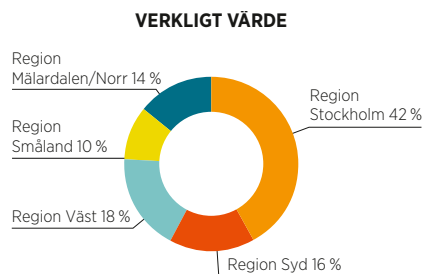
FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2013</i>	6 380	132	916 562
Förvärv	723	7	86 062
Ny-, till- och ombyggnation	99	-	-2 815
Avyttringar	-98	-8	-16 914
Orealiserade värdeförändringar	138	-	-
Valutaomräkningar	17	-	-
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895

NETTOINVESTERINGAR



FASTIGHETSBESTÅND



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Stockholm	264	228	-68	-72	196	156	74	69
Syd	81	70	-19	-16	62	54	77	77
Väst	106	91	-16	-16	90	75	85	82
Småland	61	58	-21	-23	40	35	65	60
Mälardalen/Norr	109	109	-17	-17	92	92	84	85
Totalt	621	556	-141	-144	480	412	77	74

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	3 069	2 795	294 694	281 533	285	273	94	95
Syd	1 179	877	155 934	120 785	100	79	99	96
Väst	1 294	953	173 050	150 006	114	94	95	95
Småland	740	760	146 591	151 122	79	84	75	67
Mälardalen/Norr	977	995	212 626	213 116	105	110	87	97
Totalt	7 259	6 380	982 895	916 562	683	640	92	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se sid 42A-47A samt www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	28 264	28 264	153 367	143 508	87 110	83 808	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	8 430	8 430	91 115	57 640	18 289	16 615	26 265	26 265	11 835	11 835
Väst	42 692	44 142	103 370	76 529	18 414	18 056	6 099	6 465	2 475	4 814
Småland	17 769	17 769	93 969	96 292	18 763	18 980	5 201	5 706	10 889	12 375
Mälardalen/Norr	115 661	115 661	33 163	33 653	40 250	40 250	13 179	13 179	10 373	10 373
Totalt	212 816	214 266	474 984	407 622	182 826	177 709	66 031	66 902	46 238	50 063
Andel, %	22	23	48	45	18	19	7	7	5	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹⁾ , mkr	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	53	52	22 215	21 585	269	258
Syd	21	19	2 521	5 380	98	76
Väst	17	19	14 840	12 167	108	89
Småland	22	24	48 924	63 873	59	56
Mälardalen/Norr	18	18	34 791	9 211	92	106
Totalt	131	132	123 291	112 216	626	585

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 31 december 2014 respektive 31 december 2013

TRANSAKTIONER

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

Corem har under 2014 arbetat vidare med att utöka beståndet genom förvärv av sju fastigheter, varav en tomträtt, om 86 062 kvm och ett fastighetsvärde om 723 mkr. Samtliga av årets förvärv och avyttringar av fastigheter ligger i linje med bolagets strategi för förvärv och renodling.

Under perioden har åtta fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick till 98 mkr med en uthyrningsbar area om 16 914 kvm. Med dessa avyttringar lämnade Corem orterna Trollhättan och Vänersborg.

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Under året genomförde vi ytterligare förvärv i Larsfrids Industriområde i Halmstad, Region Syd, genom förvärv av fastigheten Fräsaren 4. I området har vi på mindre än två år gått från 0 till 50 000 kvm i uthyrbar area. Halmstads geografiska placering vid E6an utgör ett attraktivt logistiskt läge och vi är nu en betydande aktör i området. Region Syd har även utökats med förvärv av Kumle-

husvej 1A; en nyuppförd logistikplanläggning i Roskilde Danmark, i vilken DSV tecknat ett 10-årigt hyresavtal som omfattar hela fastigheten. Corem har under en lång tid tittat på och utvärderat ett flertal potentiella affärer i Danmark för att stärka vår närvaro i Öresund och genom detta förvärv dubblerade vi vår befintliga portfölj i Köpenhamnsregionen. I december 2014 avtalades även om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn. Vi arbetar aktivt med potentiella förvärvs- och utvecklingsmöjligheter i Region Syd och har god kapacitet för att öka vårt befintliga förvaltningsbestånd i regionen.

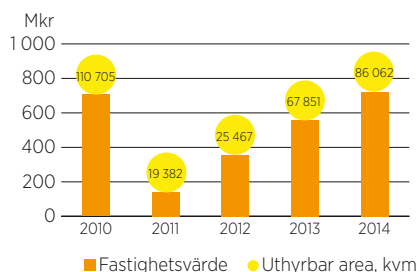
I april 2014 tillträdde Corem fastigheten Bråta 2:150 i Mölnlycke Logistikpark i Härryda kommun, Region Väst. I december förvärvades ytterligare en modern lagerfastighet i Härryda Kommun; Håltås 1:17. Efter årets förvärv har vi nu totalt två fastigheter i Mölnlycke Logistikpark samt en fastighet norr om riksväg 40 i direkt anslutning till det nya Bårhultsmotet. Fastigheterna har ett totalt marknadsvärde om cirka 460 mkr och en uthyrbar area om 44 800 kvm. Läget mellan Göteborg City och Landvetter är just nu ett av de mest intressanta och expansiva områdena för lager/logistik i regionen. Vi ser potentialen i den fortsatta utvecklingen av Bårhults Företagspark och genom dessa förvärv förstärker vi vår position i närområdet.

Region Väst har även förstärkts genom förvärv av en fastighet, Backa 22:17, i Hisings Backa, Göteborg. I och med förvärvet har Corem vid årets utgång cirka 42 700 kvm uthyrbar area i Hisings Backa. Detta förvärv, med närhet till E6an och övrigt bestånd i Backadalens industriområde, passar väl in i Corems strategi att skapa kluster.

Corem förvärvade under året fastigheten Rosersberg 11:82 i Rosersberg, Region Stockholm belägen i nära anslutning till E4an. Corem är sedan tidigare en etablerad aktör i Arlandastad och Märsta och vi har länge följt den intressanta utvecklingen i Rosersberg. Genom detta förvärv blir vi verksamma på ytterligare en intressant delmarknad i Sigtuna kommun. I juni 2014 förvärvade Corem tomträtten till fastigheten Lillsätra 1, Region Stockholm. Fastigheten är belägen mellan två av Corems befintliga fastigheter i Sättra, Stockholm. Båda förvärven utgör bra komplement till de samlade bestånd vi idag har i Stockholm Norr- och Söderort.

Under året passerade vi 1 mdkr i fastighetsvärde i Region Syd samt i Region Väst och i Region Stockholm passerade vi under 2014 3 mdkr i fastighetsvärde.

FASTIGHETSFÖRVÄRV



TRANSAKTIONER 2014

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
2	Bråta 2:150	Härryda	Lager	16 818	181
2	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Lager	9 132	102
2	Backa 22:17	Göteborg	Lager	8 574	66
2	Lillsätra 1	Stockholm	Lager	7 111	38
4	Fräsaren 4	Halmstad	Lager	11 627	49
4	Håltås 1:17	Härryda	Lager	9 278	92
4	Kumlehusvej 1A	Roskilde	Lager	23 522	195
Totalt förvärvat 2014				86 062	723

AVYTTRAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
2	Frej 3, 4	Vänersborg	Övrigt	2 978	8
2	Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Kontor	6 323	11
3	Måttbandet 10	Täby	Lager	3 082	38
4	Arkadien 4	Jönköping	Övrigt	2 208	33
4	Budkaveln 17	Jönköping	Lager	2 323	8
Totalt avyttrat 2014				16 914	98

PROJEKTUTVECKLING

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

Corems projektorganisation arbetade under 2014 aktivt med att analysera samt vidareutveckla befintligt bestånd utifrån den aktuella hyresmarknaden. Målet är att samtliga projekt ska ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet samt en attraktiv avkastning på eget kapital. Projektorganisationen fungerar även som ett stöd till förvaltningen i deras arbete med kostnadsbedömningar vid anpassningsåtgärder samt vid budgetarbete. Under 2014 har Corem genomfört ett flertal hyresgäst Anpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder till ett värde av 99 mkr. Dessa genererar mervärde för bolaget i form av förädlade lokaler, lägre driftkostnader och nöjda hyresgäster. Genom förädlingen minskar vakanserna och hyresvärdet höjs.

Målsättningen är att attrahera hyresgäster till de fastigheter som kan förädlas utifrån deras behov och att teckna långa hyresavtal. Flertalet av Corems projekt är av förhållandevis begränsad storlek. Endast cirka 10 procent av de antal projekt som pågått under året hade en beräknad investering på över 2,5 mkr.

BYGGRÄTTER

Att utveckla egna fastighetsprojekt från råmark kan ofta ge en bättre avkastning än att köpa färdiga, uthyrda fastigheter. Det är dock en komplex process som kräver kunskaper om detaljplanprocessen, projektering, byggnation samt uthyrning av de nyuppförda lokalerna. Inom Corem finns denna kunskap representerad, vilket resulterade i uppförandet av Corems första Greenfield-fastighet i egen regi under 2013.

Fler intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet och närmast till hands är exploateringsmöjligheterna på fastigheter i Sigtuna, Borås samt Göteborg. Enbart på dessa fastigheter bedöms upp till 65 500 kvm lokalyta kunna skapas. På delar av byggrätter i Sigtuna togs drygt 5 500 kvm i anspråk 2013. De återstående 25 000 kvm anses mycket attraktiva då Arlanda-stad och Rosersberg håller på att utvecklas till Norra Stockholms logistiknav, mycket tack vare sin närhet till storstadsregionen och Arlanda. Fastigheten i Hisings Backa, Göteborg, kommer med det blivande bygget av Marieholmstunneln att få ett utmärkt kommunikationsläge och möjlighet ges därmed att producera allt från handelskvarter till logistikanläggningar och lager med tillhörande kontor.

110 000

KVM I BYGGRÄTTER.

” COREMS FASTIGHETSBESTÅND GER PÅ MÅNGA SÄTT MÖJLIGHETER TILL OMBYGGNATION, NYBYGGNATION SAMT OPTIMERING. ”



BYGGRÄTTER, NYPRODUKTION

Region	Kommun	Lokaltyp	kvm, byggrätt
Stockholm			
Märsta 15:7	Sigtuna	Lager/logistik/industri	25 000
Lastkajen 3	Stockholm	Lager	1 000
Syd			
Sadelgjorden 1	Malmö	Lager/logistik/industri	2 000
Bredskär 1	Malmö	Lager/logistik/industri	1 500
Väst			
Backa 96:2	Göteborg	Lager/logistik/industri	17 000
Backa 22:17	Göteborg	Lager/logistik/industri	3 500
Skraven 3	Borås	Lager/logistik/industri	20 000
Småland			
Grevaryd 1:64	Växjö	Lager/logistik/industri	30 000
Mälardalen/Norr			
Stålet 3	Norrköping	Lager/logistik/industri	10 000
			110 000

MARKNADSVÄRDERING

2014 blev ett rekordår på den svenska fastighetsmarknaden. Den tilltagande aktiviteten var tydlig redan i början av året och accelererade rejält under sista kvartalet.

7 259

MKR ÄR MARKNADSVÄRDET PÅ COREMS FASTIGHETSPORTFÖLJ.

” ÄVEN UNDER 2014 ÄR DET FRAMFÖR ALLT GENOM FÖRVÄRV, SOM DET SAMLADE FASTIGHETSVÄRDET HAR ÖKAT. ”



Bara under sista kvartalet dubblerades omsättningen jämfört med året innan och fastigheter för rekordvolymen 69 mdkr omsattes. Även den samlade volymen för helåret om cirka 160 mdkr var en rekordnotering och t o m något högre än den tidigare rekordomsättningen från 2008. Svenska aktörer dominerar fortfarande marknaden, men intresset från utlandet har ökat och syns även i gjorda affärer. Fortsatt är bostäder och kontor de fastighetsslag som står för den största delen av omsatt volym, men även i det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter är efterfrågan stark och omsättningsökningen var i paritet med marknaden som helhet. Tendensen med sänkta avkastningskrav som kunde noteras i slutet av 2013, blev successivt en realitet under fjolåret. För lager- och logistikfastigheter i lägen som Corem efterfrågar är värdeutvecklingen generellt mindre volatil, men även här märks en större konkurrens och avkastningskraven är lägre. En större efterfrågan, i kombination med lägre avkastningskrav på centralt belägna fastigheter har även ökat intresset för mer perifera lägen.

Under 2014 var avkastningskraven något lägre för Corems samlade fastighetsportfölj. Även under fjolåret har Corem fortsatt att renodla fastighetsportföljen, genom att avyttra på icke prioriterade orter och fastighetsslag som inte passar in. Som en följd av genomförda förvärv och avyttringar, i kombination med lägre avkastningskrav i marknaden, är det genomsnittliga avkastningskravet sänkt. Lägre avkastningskrav, uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Den ihållande låga inflationstakten och vakanser under året har haft en motsatt negativ effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebär det en försiktigt positiv värdeförändring under året. En fortsatt god tillgång på kapital i kombination med låga räntor gör att vi lär se fortsatt sänkta avkastningskrav på marknaden under 2015.

VÄRDERINGSMETOD

Samtliga Corems fastigheter värderas varje kvartal, varav ett urval värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolv månaders perioden

har fastigheter motsvarande cirka 38 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ, Bryggan fastighetsekonomi och Newsec Advice AB anlitats. Corem har till värderarna lämnat information om befintliga samt nytecknade hyresavtal, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Förändringar under perioden i det icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

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

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

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 1 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet. Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

FASTIGHETSBESTÅND

KALKYLRÄNTA

Utifrån analysen resulterande driftnettot under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan skall motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,25 till 12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 9,2 procent och för restvärde till cirka 9,4 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom tomträtterns/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylpe-

riodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,4 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

31 december 2014 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 7 259 mkr (6 380). Även under 2014

är det framför allt genom förvärv, som det samlade fastighetsvärdet har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 138 mkr. Den fortsatt låga inflationstakten har haft en negativ värdepåverkan, då den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräkningsindex även för 2014 uteblev. Detta har framför allt motverkats av sänkta avkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av bygggrätter i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en försiktig värdehöjning. I Corems bestånd är avkastningskraven något sänkta på årsbasis. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har sänkt avkastningskravet, då fastigheter på marknader med högre avkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Under året har totalt 99 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

	Kalkylränta (nom)					
	Direktavkastningskrav (nom), %		Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	6,50	8,00	8,50	10,00	5,25	10,90
Syd	6,50	8,25	8,50	9,90	8,50	9,90
Väst	7,00	9,00	9,00	11,00	8,90	11,00
Småland	7,25	9,50	9,40	11,50	9,40	11,50
Mälardalen/Norr	7,25	10,50	9,25	12,50	9,00	12,50
Vägt genomsnitt	7,40		9,40		9,20	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	135	525	915
+/-0	-365	0	365
0,5	-800	-460	-120

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt 31 december 2014

Inflationsantagande, %	2,00
Kalkylperiod, år	10-20
Direktavkastning, %	6,50-10,50
Kalkylränta, %	5,25-12,50
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

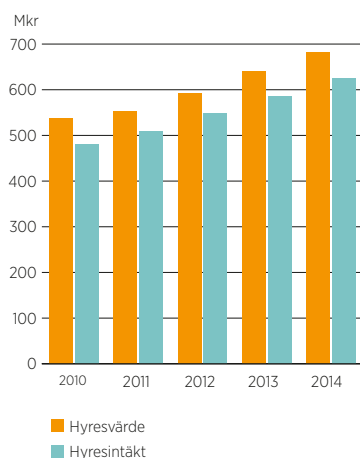
VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2014

Region	Värde, mkr	Andel, %
Stockholm	3 069	42
Syd	1 179	16
Väst	1 294	18
Småland	740	10
Mälardalen/Norr	977	14
Totalt	7 259	100

HYRESGÄSTRELATIONER OCH AVTALSSTRUKTUR

Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick per den 31 december 2014 till 626 mkr, vilket är en ökning på cirka 7 procent. Hyresvärdet uppgick till 683 mkr och nettouthyrningen till 3,5 mkr.

HYRESVÄRDETS OCH
HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING



TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA
PER 31 DECEMBER 2014

Hyresgäst	Region	Andel, %
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst	10
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst	7
ELFA	Stockholm	5
Posten	Stockholm	3
NKT Cables	Mälardalen/Norr	3
DSV	Syd	2
Hexatronic Scandinavia	Mälardalen/Norr	2
Internationella Engelska Skolan	Stockholm	2
Grolls	Väst	1
Pilkington Automotive	Småland, Väst	1

Som ett resultat av fastighetsbeståndets sammansättning varierar de enskilda hyresgästernas behov och önskemål. I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas våra fastigheter av egen förvaltningspersonal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets delmarknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service. Genom att fokusera på ett geografiskt koncentrerat bestånd i våra utvalda regioner ges hyresgästerna möjlighet att utvecklas och växa inom Corems bestånd.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Bilia är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Bilia, Ericsson och ELFA står för 10, 7 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Bilia har sammanlagt 13 hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 8,6 år. Sammanlagt har Ericsson tre hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 4,3 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktstid om 3,5 år.

UTHYRINGSARBETET 2014

Corem hade, per den 31 december 2014, 635 lokalhyresavtal, varav det största avtalet stod för 5 procent av hyresintäkterna på

årsbasis. Under 2014 tecknade Corem totalt 139 hyresavtal, varav 46 procent avsåg befintliga hyresgäster och 54 procent avsåg nya hyresgäster.

Flertalet betydande uthyrningar har skett under året. I fastigheten Grevaröd 1:64, Växjö, välkomnar vi nya hyresgästen e-handelsföretaget Furniturebox, vilka tecknat avtal om cirka 19 000 kvm. I fastigheten Kobbegården 155:2 har MM Sports tecknat avtal om cirka 5 900 kvm och vi kan med dessa uthyrningar se en ökad efterfrågan på våra fastighetstyper i och med den starkt ökande e-handeln. Även i fastigheten Öst-anbräck 1:45, Hudiksvall, har vi genomfört mycket lyckade uthyrningar om ytterligare 14 900 kvm till Hexatronic. Det nytecknade avtalet omfattar nu totalt 32 200 kvm och löper på 8 år. I Stockholm hade befintliga hyresgästen Webhallen växt ur sina lokaler och tecknade ett nytt hyresavtal om 6 500 kvm i fastigheten Ringpärmen 1, Sollentuna. Webhallen kunde därmed dubbla sin lagerkapacitet och vi är mycket nöjda med att vi genom egen personal på plats kunde vara lyhörda och flexibla inför våra hyresgästers förändrade behov. Under året omförhandlades även samtliga hyresavtal med Ericsson och omfattar cirka 73 000 kvm med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2014

Avtalsstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
>3,0	46	486 378	352	56
2,0-3,0	24	78 688	58	9
1,0-2,0	63	118 901	90	15
0,5-1,0	72	70 304	51	8
<0,5	430	104 895	71	11
Totalt	635	859 166	622	99
Bostäder	7	438	0	0
Parkering	194	-	4	1
Totalt	836	859 604	626	100

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2014

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
-2015	188	121 935	78	12
2016	159	91 624	71	11
2017	132	116 641	86	14
2018	63	100 321	81	13
2019-	93	428 645	306	49
Totalt	635	859 166	622	99
Bostäder	7	438	0	0
Parkering	194	-	4	1
Totalt	836	859 604	626	100

VÅRA REGIONER

Corems bestånd är operativt indelat i fem geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med 42 procent av beståndets totala fastighetsvärde följt av Region Väst med 18 procent, Region Syd med 16 procent, Region Mälardalen/Norr med 14 procent samt Region Småland med 10 procent.

REGION STOCKHOLM

COREM I REGION STOCKHOLM

UNDER ÅRET HAR VI I REGION STOCKHOLM FÖRVÄRVAT VÅR FÖRSTA FASTIGHET I ROSERSBERG, I NÄRA ANSLUTNING TILL E4:AN. VI HAR LÄNGE FÖLJT DEN INTRESSANTA UTVECKLINGEN I ROSERSBERG OCH I OCH MED DETTA FÖRVÄRV BLIR VI VERKSAMMA PÅ YTTERLIGARE EN INTRESSANT DELMARKNAD I STOCKHOLM NORRORT.

UNDER ÅRET KAN VI VISA UPP FLERTALET LYCKADE UTHYRNINGAR, INTE MINST ETT NYTECKNAT HYRESAVTAL MED WEBHALLEN I FASTIGHETEN RINGPÄRMEN 1 I SOLLENTUNA. KRAFTIG EXPANSION UNDER ÅRET INNEBAR ATT WEBHALLEN SÖKTE STÖRRE LOKALER. TROTS FLERA ÅR KVAR PÅ SITT HYRESAVTAL MED COREM KUNDE WEBHALLEN AVSLUTA DETTA I FÖRTID OCH INGÅ ETT NYTT AVTAL MED COREM I EN ANNAN FASTIGHET. DEN NYA LOKALEN, OM 6 000 KVM LAGER OCH 500 KVM BUTIK, INNEBAR ATT WEBHALLEN FÖRDUBBLADE SIN LAGERKAPACITET OCH KUNDE ÖPPNA YTTERLIGARE EN BUTIK.



FASTIGHET
RINGPÄRMEN 1, SOLLENTUNA

Stockholmsmarknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter är mycket lägesberoende men geografiskt kan den grovt delas in i tre större lägeskategorier – Stadsnära lägen, Närförorter samt Ytterstadslägen. De tre kategorierna skiljer sig åt på flertalet sätt såsom bland annat utbud av lokaler, skillnad i generell modernitet, typ av hyresgäster samt hyresnivåer.

De stadsnära områdena är lägesmässigt placerade som en ring kring Stockholms innerstad såsom Ulvsunda, Årsta/Västberga och Globen/Slakthusområdet. Dessa områden är särskilt attraktiva för hyresgäster med höga krav på god tillgänglighet till innerstaden och efterfrågan på lager- och lättindustriytor är att betrakta som mycket god, vilket innebär att de högsta hyrorna för lager och lättindustri återfinns här. De senaste årens höga efterfrågan på lokaler, kombinerat med ett begränsat utbud, har medfört en obruten positiv hyrestrend under de senaste åren. Under samma period har utbudet minskat i takt med att delar av de stadsnära industriområdena har tagits i anspråk för nyproduktion av bostäder. Denna trend bedöms fortsätta och marknads-hyrorna kommer sannolikt fortsätta att utvecklas i positiv riktning då utbudet blir allt mer begränsat. De vakanser som finns i dessa områden utgörs av icke-ändamålsenliga kontorslokaler.

Närförorterna utgör nästa geografiska lägeskategori och gemensamt för de flesta av dessa områden är deras goda belägenhet med närhet till motorväg, större infartsväg och inte sällan med anslutning till järnvägsnätet. Några exempel på områden inom denna kategori är Högdalen, Lunda, Segeltorp, Sättra, Veddesta och Vinsta. Dessa områden tenderar att kunna erbjuda lokaler med en högre grad av modernitet och större lokalstorlek i jämförelse med de stadsnära områdena. Hyresgästernas huvudsakliga drivkrafter för att välja dessa lägen är goda kommunikationer och ändamålsenliga lokaler till en lägre hyra jämfört med de stadsnära lägena. Även inom dessa områden är vakanserna begränsade och huvuddelen av de vakanser som finns utgörs av mindre ändamålsenliga kontor. Majoriteten av dessa områden är att betrakta som fullt

STOCKHOLM

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



ANTAL FASTIGHETER

53

HYRESINTÄKTER, MKR

269

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

94%

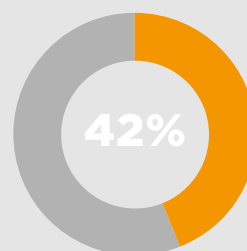
VERKLIGT VÄRDE, MKR

3 069

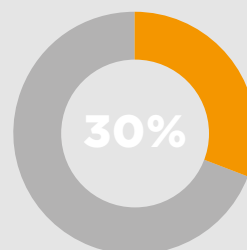
UTHYRBAR AREA, KVM

294 694

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



exploaterade och erbjuder oftast endast mindre expansionsmöjligheter på befintliga fastigheter och inga nya områden av större betydelse är planerade. Hyrestrenden avseende lager och lättindustri är positiv och vakanssituationen är stabil, vilket talar för en positiv utveckling.

Ytterstadslägena utgörs av nya och gamla industriområden där fastigheterna främst utgörs av större lager-, logistik- och industrienheter exempelvis Jordbro, Rosersberg, Sigtuna/Märsta, Södertälje/Nykvarn samt Upplands-Bro. På grund av brist på tillgänglig mark i de tidigare beskrivna lägeskategorierna sker därmed en betydande del av nyproduktionen i dessa områden och det är därmed ytterstaden som kan erbjuda framförallt moderna lager- och logistiklokaler. Nyproduktionen har drivits på av logistikoperatörer samt detaljhandelsföretag vilka lämnar mindre ändamålsenliga anläggningar i mer centrala lägen och flyttar till nyproducerade fastigheter längre ut från stadskärnan. I många ytterstadslägen finns dessutom tillgänglig mark för produktion av nya anläggningar, vilket medför att marknadshyran begränsas av nivån på nyproduktionshyra.

De senaste fem åren har cirka en halv miljon kvadratmeter yta tillkommit i anläggningar över 5 000 kvm, där 2013 sticker ut med en nyproduktionstakt om 213 000 kvm. Under 2014 färdigställdes cirka 90 000 kvm. 30 000 kvm är schemalagt för färdigställande under 2015 och ytterligare 63 000 kvm under 2016. Vakansgraden i moderna fastigheter är fortsatt mycket låg och byggnation på spekulation är fortfarande ovanligt.

Intresset för lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholm är mycket starkt och cirka en fjärdedel av den totala omsättningen i segmentet avsåg fastigheter i Stockholmsregionen. Direktavkastningskraven är fortsatt mycket objektsberoende och faktorer som kontraktslängd på hyresavtal, hyresgästens stabilitet samt modernitet och flexibiliteten i lokalerna är starkt prispåverkande. Avkastningskraven för de bättre objekten har varierat mellan 6,25–7,0 procent.

REGION SYD

COREM I REGION SYD

BESTÅNDET I REGION SYD ÄR FOKUSERAT TILL MALMÖ, KÖPENHAMN OCH HALMSTAD. REGIONEN HAR STORA MÖJLIGHETER MED SITT GEOGRAFISKA LÄGE, MED NÄRHETEN TILL KÖPENHAMN OCH EUROPA. VÅRA SENASTE TILLSKOTT I REGIONEN ÄR EN FASTIGHET I LARSFRIDS INDUSTRIOMRÅDE, HALMSTAD, DÄR VI NU HAR EN UTHYRBAR AREA OM CIRKA 50 000 KVM. VI HAR ÄVEN UNDER 2014 FÖRVÄRVAT EN FASTIGHET I ROSKILDE SAMT TECKNAT AVTAL OM FÖRVÄRV AV EN FASTIGHET I GREVE, BÅDA BELÄGNA UTANFÖR KÖPENHAMN. DÄRMED MER ÄN DUBBLADE VI VÅR UTHYRBARA AREA I DANMARK. VI HAR I REGIONEN EN UTTALAD AMBITION ATT EXPANDERA BESTÅNDET OCH SÖKER KONTINUERLIGT NYA FÖRVÄRVMÖJLIGHETER.



FASTIGHET
KUMLEHUSVEJ 1A, ROSKILDE

Öresundsregionen växer kraftigt enligt Öresundsinstitutet och regionen närmar sig 3,9 miljoner invånare. Tack vare uppförandet av Öresundsbron ses regionen numera som en knutpunkt mellan Sverige och kontinenten. Corems fastighetsbestånd i regionen är beläget i Halmstad, Köpenhamn, Lund och Malmö. Danmark och Tyskland har länge diskuterat en bro- och tunnelförbindelse (Fehmarn-Bält) vilken kommer att gå från Rødby till Puttgarden och en byggstart under 2015 är inte osannolik, vilket skulle korta resvägen mellan Sverige/Köpenhamn och kontinenten väsentligt.

I samtliga orter där Corem är verksam finns ett relativt stort utbud av äldre och omoderna fastigheter, inte minst i de svenska kuststädernas hamnområden. Delar av dessa havsnära områden är dock i stark förändring med en pågående ändrad markanvändning från industri till bostäder och kontor, vilket minskar utbudet av sämre lokaler. De allra flesta kommunerna i regionen på båda sidor om sundet har en relativt god tillgång på mark, vilket har lett till en stark konkurrens bland kommunerna vid nyetableringar. Dessa sker dels i existerande områden och dels i "nya" lägen, vilket innebär att det finns gott om etableringsalternativ.

Trots stora satsningar på Malmös nya containerterminal så har nyproduktionen ofta skett på andra håll i regionen; exempelvis i Halmstad, Helsingborg och Landskrona. Skälen till att Malmö halkar efter avseende nyproduktion debatteras. Den orsak som ofta nämns är de högre markpriserna, vilket i sin tur medför en högre hyresnivå. Nyproduktionstakten i regionen har varit relativt blygsam de senaste fem åren med undantag för 2012 då 150 000 kvm färdigställdes på den svenska sidan. Under 2014 färdigställdes lite drygt 50 000 kvm och ytterligare 90 000 kvm är schemalagt för färdigställande under 2015. På den danska sidan är nyproduktionstakten fortfarande relativt låg.

SYD

MALMÖ
LUND
HALMSTAD
KÖPENHAMN

**ANTAL FASTIGHETER**

21

HYRESINTÄKTER, MKR

98

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

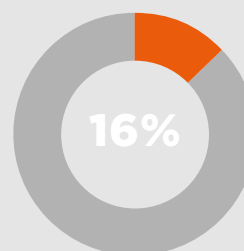
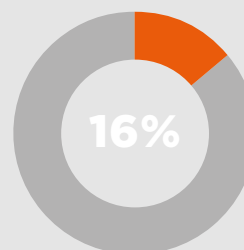
99%

VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 179

UTHYRBAR AREA, KVM

155 934

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE**ANDEL AV UTHYRBAR AREA**

I Malmö har nyetableringarna skett dels längs den yttre ringen och dels som förtätningar av existerande industriområden. I de äldre industriområdena, såsom Fosie, är efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler mycket god och vakanserna är begränsade. Huvuddelen av vakanserna tenderar att finnas i äldre och mindre ändamålsenliga fastigheter och kontor, vilket gäller för såväl Malmö som för övriga huvudorter i regionen. Trenden där större lokalityttjare, såsom detaljhandeln och logistikoperatörerna, väljer att lämna stadsnära fastigheter till förmån för nyproducerade anläggningar i utkanten av städerna har fortsatt. Sammantaget är dock marknaden i balans och endast äldre och mindre attraktiva lokaler i dålig standard är svåruthyrda. För den danska delen av regionen är marknaden i balans och vakanserna ligger stabilt strax under 5 procent och även hyresmarknaden är stabil, med endast mindre förändringar på marknadshyresnivåerna.

Investeringsmarknaden avseende lager, logistik och industri var relativt lugn på den svenska sidan under 2014 och regionen svarade för strax under 10 procent, vilket är relativt lågt i ett historiskt perspektiv. Investerarintresset är dock starkt och den blygsamma omsättningen är snarast ett resultat av lågt utbud. Omsättningen avseende lager- och industrifastigheter i Danmark uppgick till cirka 1,5 mdr DKK, vilket innebär att likviditeten var större i den svenska delen av Öresundsregionen än omsättningen i hela Danmark.

Direktavkastningskraven för de mest attraktiva fastigheterna på den svenska sidan har legat i nivån 6,75–7,5 procent och har då oftast avsett moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal. För mindre objekt med blandad användning har direktavkastningskraven varit väsentligt mycket högre och ligger generellt sett i nivån 7,5–9,0 procent. På den danska sidan ligger avkastningskraven strax under 7 procent för de allra mest attraktiva objekten och väsentligt högre, uppemot 9 procent för sämre fastigheter med kortare avtal.

REGION VÄST

COREM I REGION VÄST

UNDER 2014 HAR VI FÖRVÄRVAT YTTERLIGARE TVÅ FASTIGHETER I HÄRRYDA KOMMUN, UTANFÖR GÖTEBORG. DEN ENA FASTIGHETEN, BRÅTA 2:150, OMFATTAR TVÅ NYUPPFÖRDA BYGGNADER SOM UPPFYLLER KRAVEN FÖR GREEN BUILDING CERTIFIERING.

VI SER POTENTIALEN I HÄRRYDA KOMMUN OCH FRAMFÖR ALLT I MÖLNLYCKE LOGISTIK-PARK OCH I DEN FORTSATTA UTVECKLINGEN AV BÅRHULTS FÖRETAGSPARK OCH TOTALT HAR VI NU FASTIGHETER MED EN TOTAL UTHYRBAR AREA OM CIRKA 45 000 KVM I KOMMUNEN PÅ VAR SIN SIDA OM RIKSVÄG 90. GENOM FÖRVÄRVEN STÄRKER VI VÅR ETABLERING PÅ ORTEN OCH SKAPAR EN STÖRRE OCH BÄTTRE FÖRVALTNINGSENHET FÖR COREM I REGION VÄST.



Göteborg är det ekonomiska navet i västra Sverige och rankas ofta som landets starkaste läge för lager och logistik. Hamnen i Göteborg är den största i Norden och är särskilt betydande för import och export då det är landets största containerhamn, vilket gör läget attraktivt för detaljhandelsoperatörer och logistikföretag. Vidare är Västsverige mycket betydande för den traditionella svenska industrin och regionen svarar för en betydande del av industriproduktionen. Regionens fokus mot den traditionella basindustrin innebär även att regionen tenderar att vara mycket känslig för förändringar i industriproduktionen.

Corems fastighetsinnehav är koncentrerat till Storgöteborg och Borås. Göteborg och Borås är att betrakta som stabila fastighetsmarknader. Borås har vuxit i attraktivitet tack vare kopplingen till internethandel/postorderindustrin samt TEKNO-industrin. Göteborgsområdet är fortsatt mycket starkt inom segmentet tack vare hamnverksamheterna och den tunga industrin. Inom regionen finns en viss oro kring personbilsindustrins framtid, både avseende tillverkare och underleverantörer, och stora nedläggningar kan resultera i ett stort tillskott av tomma lager- och industrilokaler på många orter i regionen.

Efterfrågan på moderna lager-, logistik- och industrilokaler har varit god i regionen och sedan 2008-års finanskris har mer än en halv miljon kvm färdigställts. Under året färdigställdes 127 000 kvm och ytterligare 105 000 kvm planeras färdigställas under 2015, vilket är en tydlig indikation på regionens starka position och höga attraktivitet. Hyresgästerna i de nya anläggningarna är relativt jämnt fördelade mellan detaljhandelsföretag, logistikoperatörer samt industrin. Ett trendbrott är att andelen spekulativa projekt ökar, vilket trots allt pekar på en positiv framtidssyn hos fastighetsutvecklare och fastighetsbolag.

VÄST

GÖTEBORG
MÖLNDAL
HÄRRYDA
LERUM
BORÅS



ANTAL FASTIGHETER

17

HYRESINTÄKTER, MKR

108

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95%

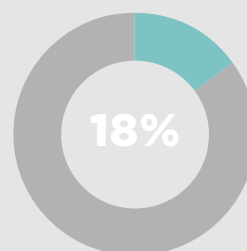
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 294

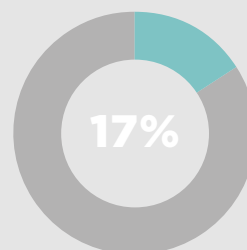
UTHYRBAR AREA, KVM

173 050

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Hyresnivåerna för moderna lokaler har varit stabil och för Göteborgsområdet pendlar hyresnivåerna mellan 600–800 kr/kvm för moderna lager-, logistik- och industrilokaler, med enstaka noteringar uppemot 900–1 000 kr/kvm. För lokaler av sämre skick och standard varierar hyresnivåerna mellan 500–700 kr/kvm. Tillgång på byggbar mark finns i de flesta städerna inklusive Göteborg, vilket innebär att marknadshyran tenderar att vara begränsad av nyproduktionshyran, undantaget stadsnära lägen i Göteborg.

Transaktionstakten har varit hög i regionen under året och fastigheter till ett värde väl överstigande 4 mdkr omsattes, vilket motsvarar cirka 30 procent av den totala omsättningen; en ökning med cirka 18 procent i jämförelse med föregående år. För de mest attraktiva objekten under året har direktavkastningskraven bedömts ligga i intervallet 6,5–7,5 procent. För äldre och icke-ändamålsenliga fastigheter så har direktavkastningskraven dock varit väsentligt högre och har generellt sett legat i intervallet 7–9 procent.

REGION SMÅLAND

COREM I REGION SMÅLAND

VÄXJÖ ÄR EN LOGISTIKORT MED STOR POTENTIAL. I EN RANKING GJORD AV TIDNINGEN INTELLIGENT LOGISTIK ÖVER SVERIGES 25 BÄSTA LOGISTIKORTER HAR VÄXJÖREGIONEN KLÄTTRAT KRAFTIGT UNDER DE SENASTE ÅREN. DETTA FRÄMST TACK VARE DET NYA REGIONALA SAMARBETET OCH SATSNINGEN PÅ E-HANDEL.

UNDER 2014 LADE COREM MYCKET KRAFT PÅ ATT ANALYSERA HYRESMARKNADEN I VÄXJÖ OCH DEN AKTIVA NYKUNDSBEARBETNINGEN HAR GETT POSITIVA UTHYRNINGSRISULTAT. I FASTIGHETEN GREVARYD 1:64, VÄXJÖ, HAR FURNITUREBOX UNDER ÅRET TECKNAT AVTAL OM 19 000 KVM, VARAV MERPARTEN UTGÖRS AV LAGERYTOR OCH VI ÄR MYCKET GLADA ÖVER ATT HA FÅTT YTTRELLIGARE ETT E-HANDELSFÖRETAG SOM HYRESGÄST.



FASTIGHET
GREVARYD 1:64, VÄXJÖ

Corems fastighetsbestånd i Region Småland är koncentrerade till huvudorterna Jönköping, Tranås och Växjö. Huvudorterna i Småland är i de allra flesta fall att betrakta som tillväxtorter och många har väldiversifierade näringsliv och god nyföretagaranda. Regionen är även attraktiv ur ett logistikperspektiv med mycket god access tack vare E4:an, riksväg 40 och stambanan. Jönköping har varit mycket framgångsrikt i att attrahera nyetableringar från de större logistikoperatörerna och detaljhandelsföretag.

Nyproduktionstakten har varit mycket blygsam de senaste två åren, men speglar inte efterfrågan på lokaler på ett korrekt sätt. Historiskt sett har nyproduktionstakten varit hög, inte minst i orter som Jönköping. Dock så är hela 135 000 kvm schemalagt för färdigställande under 2015 och ytterligare anläggningar är planerade för färdigställande under 2016, vilket tyder på en god efterfrågan. I och med nyetableringarna kommer vissa äldre anläggningar i regionen att bli vakanta och även någon enstaka modern anläggning.

Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager-, logistik- och industrilokaler är i de allra flesta orter god och för Jönköpings del att betrakta som mycket god. Huvuddelen av vakanserna i regionen är lokaliserade i äldre fastigheter och vakansgraden för moderna objekt är låg. Regionens kommuner konkurrerar om nyetableringar och de allra flesta kommuner har god tillgång på byggbar mark, vilket har lett till låga markpriser. Därmed är ofta nyproduktion ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra äldre befintliga anläggningar. Endast i industriområden som har en stor andel detaljhandel kan marknadshyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran. Det starka nyföretagandet har dock lett till en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler och för nystartade

SMÅLAND

TRANÅS
JÖNKÖPING
VÄXJÖ



ANTAL FASTIGHETER

22

HYRESINTÄKTER, MKR

59

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

75%

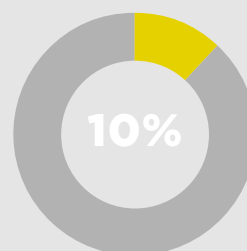
VERKLIGT VÄRDE, MKR

740

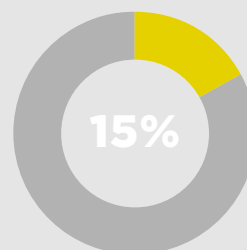
UTHYRBAR AREA, KVM

146 591

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



företag står ofta kostnaderna i fokus, vilket innebär att en låg hyra är prioriterat och innebär att man även efterfrågar äldre lokaler.

Den stabila hyresmarknaden och det starka intresset för fastigheter i regionen har lett till ett starkt intresse från fastighetsinvestorer. Regionen svarade för ungefär 15 procent av den totala omsättningen under året, vilket är att betrakta som något lägre än normalt. Omsättningen för fastigheter i området längs E4 söder om Stockholm till Skåne sjönk med cirka 25 procent under det gångna året. För mindre fastigheter har köparna varit lokala investerare eller fastighetsbolag specialiserade på lager-, logistik- och industrisegmentet. Större logistikanläggningar samt fastighetsportföljer attraherar en större köpkrets, vilket även inkluderar utländska investerare.

Nivåerna på direktavkastningskraven inom regionen varierar kraftigt från ort till ort och är även beroende av fastighetens modernitet, skick och standard. För moderna lager- och logistikfastigheter med långa hyresavtal bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 6,5–7,5 procent. För mer "normala" objekt är avkastningskraven högre och bedöms ligga i nivån 7,5–9,0 procent. För äldre, icke-ändamålsenliga fastigheter behäftade med olika sorters problem såsom eftersatt underhåll, vakanser etc. är direktavkastningskraven väsentligt högre och kan nå uppemot 10,0 procent.

REGION MÄLARDALEN/NORR

COREM I REGION MÄLARDALEN/NORR

COREM HAR I REGION MÄLARDALEN/NORR UNDER ÅRET TECKNAT FLERTALET BETYDANDE AVTAL. I FALUN OMFÖRHANDLADES HYRESAVTALET MED NKT CABLES OCH ETT NYTT AVTAL PÅ TIO ÅR TECKNADES SOM OMFATTAR TOTALT 42 500 KVM OCH HAR ETT KONTRAKTSVÄRDE OM CIRKA 155 MKR. DET OMFÖRHANDLADE KONTRAKTET MED NKT CABLES SER VI SOM ETT STYRKEBESKED FÖR COREM I FALUN. I HUDIKSVALL GENOMFÖRDES UNDER 2014 UTHYRNINGAR OM YTTERLIGARE 14 900 KVM TILL HEXATRONIC AB OCH DET NYTECKNADE HYRESAVTALET OMFATTAR NU TOTALT 32 200 KVM OCH LÖPER PÅ 8 ÅR.



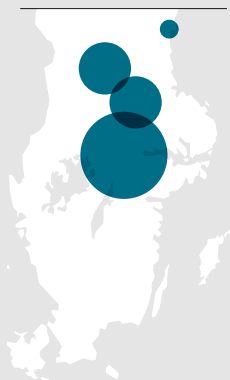
FASTIGHET
ÖSTANBRÄCK 1:45, HUDIKSVALL

Regionen är geografiskt sett mycket spridd och omfattar Mälardalen, vilket är landets demografiska centrum, samt Dalarna och norrut. Corems fastighetsbestånd i regionen är huvudsakligen beläget i regionens huvudorter. Dessa huvudorter kan dock skilja sig väsentligt åt rent strukturellt med tanke på näringsliv, större arbetsgivare, demografi och arbetsmarknad. En gemensam nämnare är dock att nästan samtliga orter, på vilka Corem innehar fastigheter, är tillväxtorter med en växande befolkning och en god diversifiering i näringslivet. En gemensam nämnare för många av orterna i Dalarna och Norrland är att de i stor utsträckning är beroende av traditionell svensk basindustri. En majoritet av regionstäderna i Mälardalen har de senaste decennierna genomgått en förändring från traditionella industristäder till orter med ett väsentligt mer diversifierat näringsliv. Det senaste decenniet har mycket stora infrastruktursatsningar genomförts i hela regionen, avseende både satsningar på järnväg och satsningar på motorvägar. Infrastruktursatsningarna har på ett positivt sätt knutit samman regionens orter, vilket kan utläsas av den ökande pendlingen och ökningen avseende antal transporter och transporterad godsmängd.

Mälardalens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att området ses som ett av landets absolut bästa utifrån ett lager- och logistikperspektiv. Många av Mälardalens regionstäder marknadsför medvetet området som ett logistikläge med goda motorvägs- och järnvägskommunikationer till såväl Stockholm som Göteborg som till regionstäderna. Av naturliga skäl är Norrland och Dalarna mindre attraktivt utifrån ett transportperspektiv, men koncentrationen av industriverksamhet gör ändå regionen intressant på grund av närheten till produktionsanläggningarna.

MÄLARDALEN/ NORR

HUDIKSVALL
FALUN
HEDEMORA
AVESTA
NORBERG
FAGERSTA
VÄSTERÅS
ENKÖPING
HALLSTHAMMAR
KÖPING
KUMLA
KATRINEHOLM
NORRKÖPING



ANTAL FASTIGHETER

18

HYRESINTÄKTER, MKR

92

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

87%

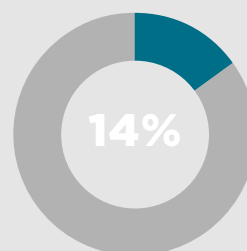
VERKLIGT VÄRDE, MKR

977

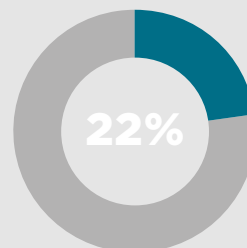
UTHYRBAR AREA, KVM

212 626

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Nyproduktionstakten har varierat från år till år och den senaste 5-årsperioden har cirka 225 000 kvm lager- och logistikyta tillkommit i anläggningar större än 5 000 kvm. Efterfrågan är att betrakta som stabil och under 2015 är strax under 100 000 kvm schemalagt för färdigställande. Den goda tillgången på byggbar mark och likartad prissättning på mark i regionens kommuner innebär att hyressättningen och marknadshyrorna är relativt homogena. En avgörande skillnad mot de tre storstadsregionerna är att nästan ingen nyproduktion sker på spekulativ bas, utan samtliga projekt är fullt uthyrda vid projektstart.

Hyresmarknaden för befintliga lokaler är betydligt mer splittrad inom regionen. Vissa av orterna, som drabbats av stora nedläggningar/omstruktureringar av industrier, tenderar att ha högre vakansgrader och lägre hyror till följd av ett överutbud av lokaler. Orterna med mer diversifierat näringsliv har oftare en mer balanserad fastighetsmarknad med lägre vakansgrader och högre nivåer avseende marknadshyran. I likhet med de allra flesta andra delmarknader är vakansproblemen störst avseende äldre, icke-ändamålsenliga lager- och industrilokaler samt mindre attraktiva kontor belägna i industriområden.

Transaktionsmarknaden i regionen har varit stark under 2014 och regionen stod för cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Ökningen var än mer betydande då transaktionsvolymen närapå tredubblades jämfört med 2013. Direktavkastningskraven för de bästa objekten har legat i nivån 6,5–7,5 procent. Avkastningskraven har varit högre för sämre fastigheter med olika former av brister, som exempelvis vakanser, eftersatt underhåll eller svaga lägen.



I EN NYUPPFÖRD SKRÄDDARSYDD TERMINALBYGGNAD OM 4 850 KVM LAGER OCH 700 KVM KONTOR I ARLANDASTAD, SIGTUNA, DRIVER TERMINAL & TRANSPORTTJÄNST AB (T&T AB) SIN VERKSAMHET. T&T AB OMBESÖRJER MÅNGA TYPER AV TRANSPORTER. EN AV BOLAGETS STORA KOMPETENSER ÄR ATT PACKA SÅ KALLADE PALETTER MED GODS SOM SKALL FRAKTAS MED FLYGPLAN. T&T AB RÖNTGAR DE FÄRDIGPACKADE PALETTERNA MED EGEN RÖNTGENUTRUSTNING VAREFTER DESSA KAN SÄKERHETSKLASSAS. PALETTERNA TRANSPORTERAS SEDAN TILL ARLANDA OCH KAN DÄREFTER LASTAS DIREKT PÅ FLYGPLANEN UTAN EXTRA SÄKERHETSKONTROLLER, VILKET SPARAR MYCKET TID I LOGISTIKKEDJAN.



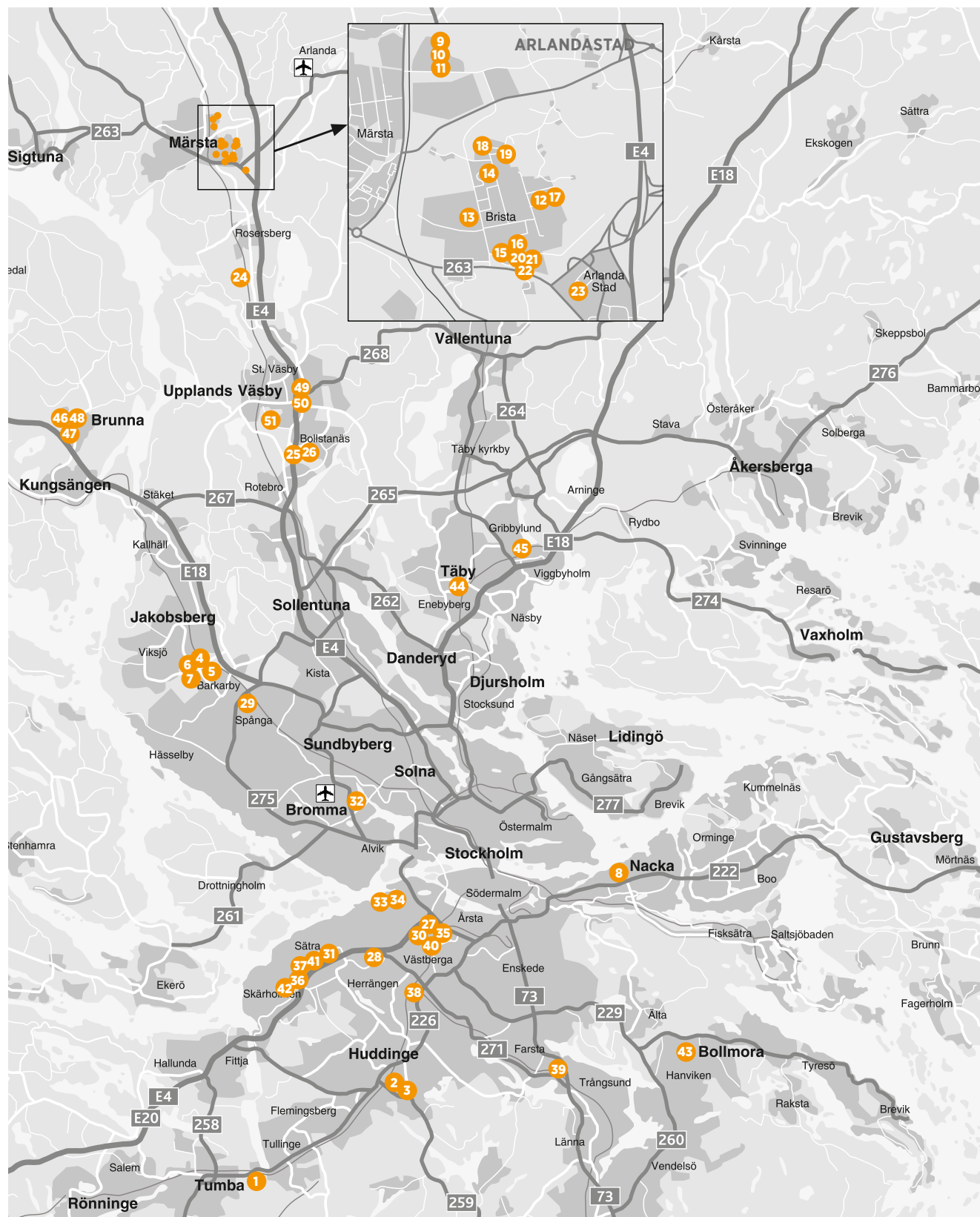
FASTIGHET MÄRSTA 15:7, SIGTUNA

LAGER 4 850 KVM

KONTOR 700 KVM

UTHYRINGSGRAD 100 PROCENT

REGION STOCKHOLM



FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION STOCKHOLM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt
2	Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt
3	Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt
4	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt
5	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt
6	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt
7	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt
8	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt
9	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt
10	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt
11	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt
12	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt
13	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt
14	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt
15	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt
16	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt
17	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt
18	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt
19	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt
20	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt
21	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt
22	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt
23	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt
24	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Stålgatan 11-13	Äganderätt
25	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt
26	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt
27	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt
28	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt
29	Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt
30	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt
31	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt
32	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt
33	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt
34	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt
35	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt
36	Lillsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 5	Tomträtt
37	Lillsättra 3	Stockholm	Storsättragränd 3	Tomträtt
38	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt
39	Mörtö 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt
40	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt
41	Stensättra 17	Stockholm	Strömsättravägen 18	Tomträtt
42	Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt
43	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt
44	Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt
45	Tumstocken 8	Täby	Hantverkärvägen 5	Äganderätt
46	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt
47	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt
48	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt
49	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt
50	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt
51	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt

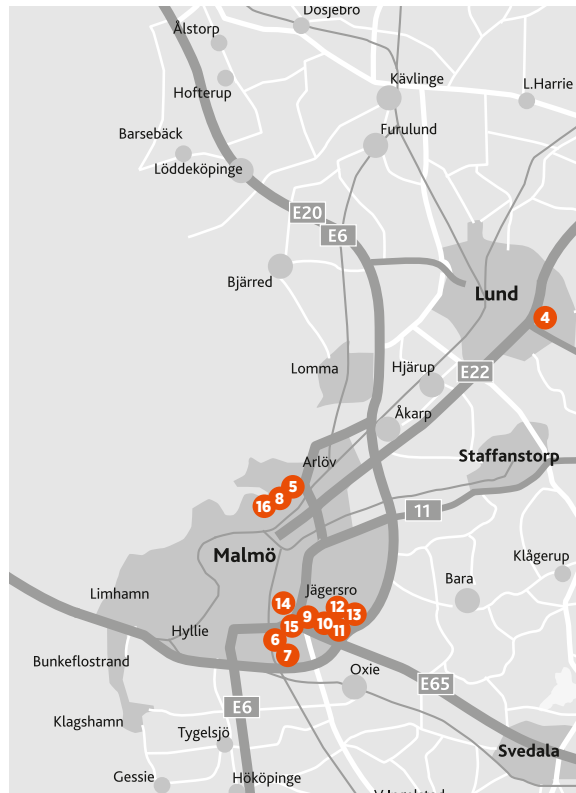
Totalt Region Stockholm

UTHYRBAR AREA, KVM

INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
2 366	97	473			2 936
	683	30			713
107		144	734		985
	4 330	392		395	5 117
	4 080	816			4 896
	16 359	7 741		1 609	25 709
	15 885	3 696			19 581
5 630	479	2 086	3 232		11 427
	370	538			908
524	145	317			986
	748	479	330		1 557
	2 768	574			3 342
4 201	10 247	2 916		890	18 254
	1 966	1 381			3 347
276	866	2 719	2 606	575	7 042
232	1 795	5 289			7 316
	130	2 189			2 319
376	2 286	1 231		741	4 634
61	60	191			312
	117	922		102	1 141
694	225				919
520		544		21	1 085
	815	1 980			2 795
	8 232	900			9 132
	4 533	1 172	414	95	6 214
	754	321	215		1 290
	8 176	3 874			12 050
	3 198	1 048	150	289	4 685
317	743	2 631		25	3 716
2 644	943	3 023	448		7 058
1 215	6 698	1 430	1 007		10 350
	6 150	535			6 685
	967	1 489			2 456
542	1 499	1 149			3 190
	10 310	1 302		40	11 652
	4 024	3 087			7 111
	8 210	215		29	8 454
	7 294	611			7 905
	1 071	1 501			2 572
4 072	891	5 737		208	10 908
	4 360	429	127	143	5 059
1 098	6 912	14 344	3 985	5 275	31 614
329	131		196	172	828
	97	142	998		1 237
	916	652	845		2 413
1 180					1 180
342	1 353	245		57	1 997
825	411	802			2 038
417	483	2 314			3 214
296	219	741			1 256
	341	768			1 109
28 264	153 367	87 110	15 287	10 666	294 694

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SYD



SVERIGE

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Fogden 6	Halmstad	Västervallavägen 4,6	Äganderätt
2	Fråsaren 4	Halmstad	Verkstadsgatan 10-12	Äganderätt
3	Fällan 3	Halmstad	Svetsaregatan 18-20	Äganderätt
4	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt
5	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt
6	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt
7	Krukskärven 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
8	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt
9	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt
10	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt
11	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt
12	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt
13	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
14	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt
15	Stridsyxan 5	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt
16	Utlången 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt

Totalt Region Syd – Sverige

DANMARK, KÖPENHAMN

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
17	10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Husby Alle 7-9	Äganderätt
18	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Roholmsvej 1-3	Äganderätt
19	Kumlehusvej 1A	Roskilde	Kumlehusvej 1A	Äganderätt
20	7T Mørkhøj	Søborg	Gladsaxe Møllevej 14	Äganderätt
21	5Y Tømmerup By	Kastrup	Kristinehøj 62	Äganderätt

Totalt Region Syd – Danmark

Totalt Region Syd

UTHYRBAR AREA, KVM

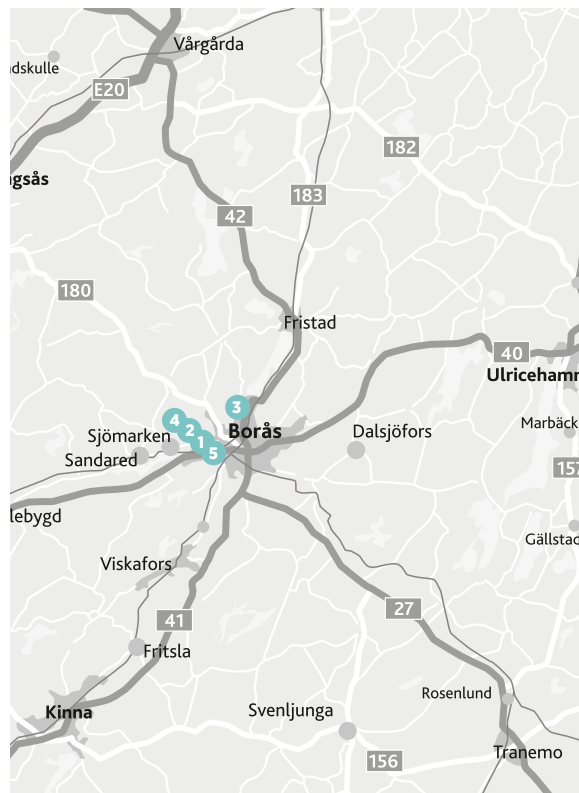
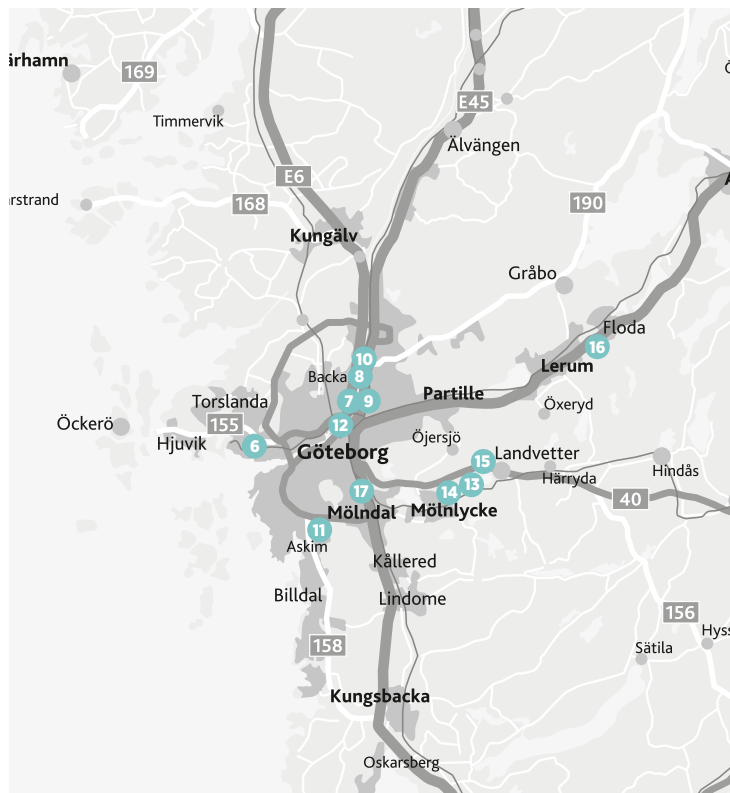
INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
	25 265	2 399		2 308	29 972
	10 526	1 101			11 627
	3 625	1 354	2 160	170	7 309
		5 856		3 443	9 299
1 580		339		247	2 166
553	1 249	750			2 552
	3 650	1 492			5 142
1 246	131	110		3 700	5 187
	314		303	1 103	1 720
	1 939	721	108		2 768
502	684	548		110	1 844
	8 685	735			9 420
594	536	314		43	1 487
	3 394	298		63	3 755
3 490	1 000		1 440		5 930
465	7 168	1 699		648	9 980
8 430	68 166	17 716	4 011	11 835	110 158

UTHYRBAR AREA, KVM

INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
			4 599		4 599
			5 175		5 175
	22 949	573			23 522
			7 540		7 540
			4 940		4 940
-	22 949	573	22 254	-	45 776
8 430	91 115	18 289	26 265	11 835	155 934

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION VÄST

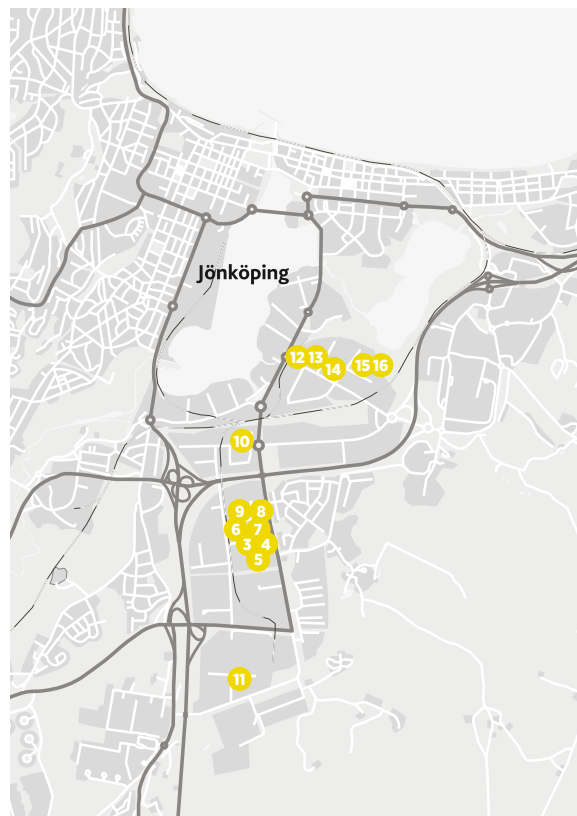


NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Fjädersn 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt
2	Fjädersn 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt
3	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt
4	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt
5	Skruren 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt
8	Backa 22:17	Göteborg	Exportgatan 65-67	Äganderätt
9	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt
10	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt
11	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt
12	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt
13	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt
14	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1-3	Äganderätt
15	Hålltsås 1:17	Härryda	Mediavägen 2-4, 8	Äganderätt
16	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt
17	Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt

Totalt Region Väst

UTHYRBAR AREA, KVM

INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
	50	235		629	914
3 434	1 580	806			5 820
	977	6	688	92	1 763
	7 923	1 636		210	9 769
15 942	10 806	4 338			31 086
	784	1 419		135	2 338
	15 225	1 388		434	17 047
	7 456	1 118			8 574
	6 646	22		51	6 719
533	7 388	1 495	721	271	10 408
	5 338	464		234	6 036
1 883	332	49	430	118	2 812
16 911		1 743			18 654
	15 428	1 390			16 818
	7 877	1 401			9 278
1 928	7 457	328		301	10 014
2 061	8 103	576	4 260		15 000
42 692	103 370	18 414	6 099	2 475	173 050



NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt
2	Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt
3	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt
4	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt
5	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt
6	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt
7	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt
8	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt
9	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt
10	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt
11	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt
12	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt
13	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt
14	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt
15	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt
16	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt
17	Bullagårdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt
18	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt
19	Stådet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt
20	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt
21	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt
22	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt

Totalt Region Småland

UTHYRBAR AREA, KVM

INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
	7 657	1 321		77	9 055
	2 064	242			2 306
	553	276	504		1 333
305		86		15	406
515	610	995		30	2 150
	3 501				3 501
961	2 216	1 459			4 636
319	1 368	316			2 003
	1 533	851		100	2 484
	597	705			1 302
	3 585	735			4 320
	597	141	2 498	43	3 279
	186	694	705	346	1 931
	1 037	108		525	1 670
	1 226	235	265		1 726
	1 074	663	262		1 999
4 895	3 519	940		1 072	10 426
5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
5 712	1 768	575		307	8 362
	127	1 697		5 619	7 443
	24 147	887		428	25 462
	29 286	3 198		1 452	33 936
17 769	93 969	18 763	5 201	10 889	146 591



NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt
3	Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt
4	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt
5	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt
6	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt
7	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt
8	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt
9	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt
10	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt
11	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt
12	Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt
13	Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt
14	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt
15	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt
16	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt

Totalt Region Mälardalen/Norr

TOTALT COREM 31 DECEMBER 2014

UTHYRBAR AREA, KVM					
INDUSTRI	LAGER	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1 889	621	86	1 056	201	3 853
3 622	321	176	632		4 751
261	168	112	280		821
485	273	75	1 100	78	2 011
36 770	236	3 792		1 696	42 494
965		21	762		1 748
1 224	354	80	1 078	307	3 043
33 504	6 639	7 163		1 793	49 099
5 627	4 441	8 535		2 583	21 186
22 221		12 950		2 256	37 427
3 389	955	716	3 671	129	8 860
	2 360	428		659	3 447
1 415	4 969	2 913	636	398	10 331
	2 335	88			2 423
	8 736	1 420		273	10 429
4 289	755	1 695	3 964		10 703
115 661	33 163	40 250	13 179	10 373	212 626
212 816	474 984	182 826	66 031	46 238	982 895

FINANS

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till begränsad kostnad och risk. De räntebärande skulderna uppgick till 5,6 mdkr, räntebindningstiden till 4,8 år, kreditbindningstiden till 3,6 år och den genomsnittliga räntan till 4,32 procent.

En väldiversifierad kapitalstruktur och lång räntebindning säkerställer en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där 64 procent är räntebärande skulder. Corem analyserar kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas, vilket under året har gjorts genom upptagande av ytterligare ett obligationslån.

FINANSPOLICY

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av moderbolagets ledning. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn. I finanspolicyn anges limiter för hantering av finansiella risker. För ytterligare information, se not 19.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2014 till 2 343 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier, återköp av egna stamaktier samt årets resultat. Corems mål är att över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den

genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2014 uppgick avkastningen på eget kapital till 5 procent, jämfört med 17 procent för 2013. Avkastningen på eget kapital kan variera stort mellan åren då Corems resultat påverkas av värdeförändringar på derivat, fastigheter och resultatandelar i intresseföretag. Soliditeten, som anger relationen mellan eget kapital och balansomslutningen, uppgick till 27 procent (31) per den 31 december 2014. Corems mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. De uppsatta målen syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning.

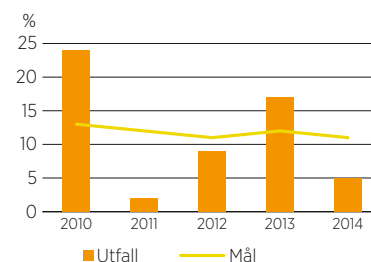
RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH KREDITER

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i kreditinstitut, obligationslån samt genom säljarreverser. Den 31 december 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 635 mkr (4 921). Netto räntebärande skulder uppgick till 5 582 mkr (4 784) efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) samt aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6). Skuldsättningsgraden beskriver hur stora nettoskulderna är i förhållande till eget kapital. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja bolaget marknadsmässig finansiering. Per den 31 december 2014 uppgick skuldsättningsgraden till 2,4 ggr (2,0).

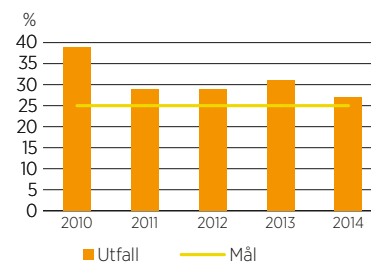
KREDITBINDNING

Bolagets totala kreditram om 5 793 mkr (5 091) löper med kredittider om 3 månader till 99 år, varav 5 635 mkr utnyttjats per den 31 december 2014. Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 005 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8) per den 31 december 2014. Bolagets mål är

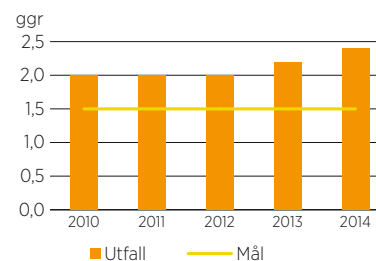
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



att den genomsnittliga kreditbindningen ska uppgå till minst 1,5 år och på så sätt minska refinansieringsrisken. Corem finansierar samtliga sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskena.

KREDITGIVARE

Corems finansieringskälla är kapitalmarknaden och bolaget arbetar främst med långa kreditfaciliteter. Corems låneportfölj är fördelad på sju kreditinstitut (7); Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Swedbank, Ålandsbanken samt Sparbanken i Enköping. Under 2014 har Corem ingått nya låneavtal om 914 mkr (578), varav 400 mkr (200) utgörs av obligationslån. De ingångna lånen om 914 mkr (578) har gjorts med befintliga kreditgivare och en ny kreditgivare.

OBLIGATIONSÅN

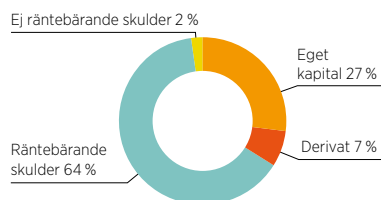
Corem har sammantaget emitterat fyra obligationslån om 200 mkr, 300 mkr, 200 mkr respektive 400 mkr. Det första emitterade lånet om 200 mkr löper med en fast ränta om 6,75 procent, det andra och tredje lånet löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,50 procentenheter och det emitterade lånet om 400 mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,70 procentenheter. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Corems obligationslån om totalt 1 100 mkr

har en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,4 år. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda.

RÄNTEBINDNING

Av Corems räntebärande skulder per den 31 december 2014 var 62 procent (68) räntesäkrade, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (4,9). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2014 var 4,32 procent (4,90) inklusive marginaler. Corem eftersträvar en lång räntebindning med målet att räntebindningen ska uppgå till minst 1,5 år och att räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade. Räntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, uppgick per den 31 december 2014 till 2,4 ggr (2,2). Corems mål är att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 ggr.

KAPITALSTRUKTUR



DERIVAT

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad räntebindning, minimera ränterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. Vid årsskiftet hade Corem 11 swappavtal (10) om sammanlagt 2 900 mkr (2 900). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -568 mkr (-210), där den negativa förändringen beror av under året sjunkande långa marknadsräntor. Löptider på swapparna är 2015-2031. Corem använder sig för närvarande av tre (3) typer av swappar; Vanliga-, Tröskel-, och Stängningsbara ränteswappar. Under året har Corem, till följd av det låga ränteläget, valt att omstrukturera 1 100 mkr i derivatportföljen.

VÄRDERING AV DERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Derivatens värde styrs av tre parametrar: aktuell marknadsränta, derivatets räntenivå och återstående löptid på derivatet. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. I Corems fall innebär detta att 568 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

RÄNTE- OCH KREDITFALLOSTRUKTUR

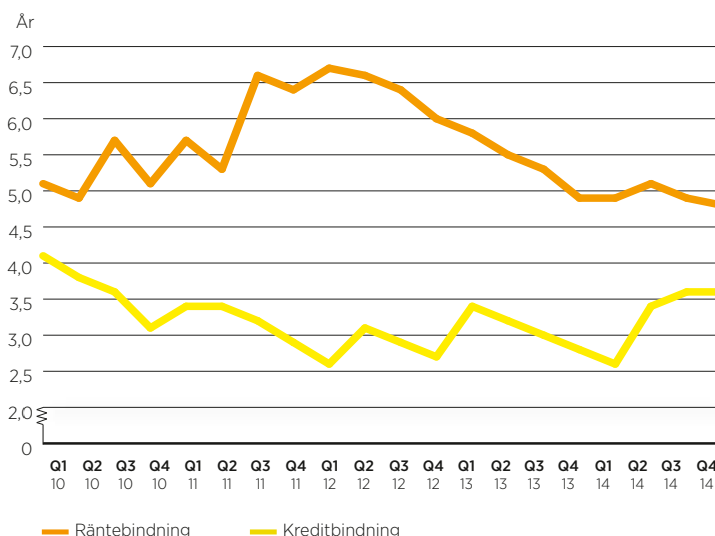
Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2015	2 788	3,10	50	2 205 ¹⁾	39
2016	215	4,23	4	521 ²⁾	9
2017	-	-	-	1 878 ³⁾	33
2018	300	3,84	5	649	12
2019	100	6,73	2	-	-
2020	200	6,71	4	-	-
2021	300	5,74	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	532	5,00	9	74	1
2025-	1 200	6,03	21	308	6
Totalt	5 635	4,32	100	5 635	100

¹⁾ Varav obligationer om 400 mkr.

²⁾ Varav obligation om 300 mkr.

³⁾ Varav obligation om 400 mkr.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



RÄNTESWAPPAR (VANLIGA)

Corem hade per 31 december 2014 vanliga ränteswappar om 2 400 mkr (1 600). Ränteswapparna innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet.

RÄNTESWAPPAR (TRÖSKEL)

Corem betalar fast ränta till en viss fastslagen räntenivå, "tröskelnivå", och erhåller rörlig ränta. Om den rörliga räntan ligger över tröskelnivån betalar Corem rörlig ränta, vilket innebär att inga flöden går i swappen. Fördelen med denna typ av derivat är att den fasta räntan som Corem betalar är lägre än vid motsvarande vanlig ränteswapp, då hänsyn tas i prissättningen till möjligheten att den rörliga räntan passerar tröskelnivån. Per den 31 december 2014 hade Corem 200 mkr (1 000) i tröskelränteswappar.

RÄNTESWAPPAR (STÄNGNINGSBARA)

Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, men med skillnaden mot en vanlig ränteswapp har Corems motpart vid vissa fastslagna datum möjlighet att avsluta swappavtalet i förtid. Fördelen med denna typ av derivat är att motparten betalar en premie för möjligheten att stänga swappen i förtid, vilket leder till att den fasta räntan Corem erlägger blir lägre än vad fallet hade varit för motsvarande vanlig swapp. Per den 31 december 2014 hade Corem 300 mkr (300) i stängningsbara ränteswappar.

LIKVIDITET

Corem hade per den 31 december 2014 disponibel likviditet om 206 mkr (301) inklusive outnyttjade krediter om 158 mkr (170). Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

ÖVRIGA EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Corems övriga skulder om 780 mkr (413) består av upplupna kostnader, förskottsbelagda hyror, skatteskulder, leverantörsskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

COVENANTER OCH SÄKERHETER

I flera av de låneavtal som Corem ingått framgår fastställda nyckeltal, covenant,

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

RISKER I FINANSHANTERINGEN

Corem är i egenskap av nettolåntagare

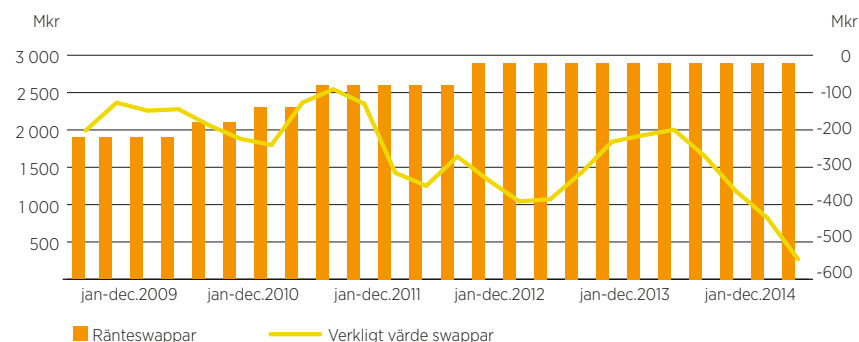
exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen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

MÅLUPPYLLELSE 2014

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

RÄNTESWAPPAR

År	Belopp, Mkr	Andel, %	Återstående löptid, år	Marknadsvärde, Mkr	Snittrenta, %
2015	200	7	0	0	2,94
2016	200	7	1,1	-3	1,75
2017	-	-	-	-	-
2018	300	10	3,2	-10	1,45
2019	100	4	4,8	-18	4,35
2020	200	7	5,8	-41	4,33
2021	300	10	6,2	-47	3,36
2022-	1 600	55	12,1	-449	3,60
Totalt	2 900	100	6,8	-568	3,26

RÄNTESWAPPAR**FINANSIELLA MÅL / UTFALL**

	Mål	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	5	17	9	2	24
Soliditet, %	≥25	27	31	29	29	39
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,4	2,2	2,0	2,0	2,0
Kreditbindning, år	≥1,5	3,6	2,8	2,7	2,9	3,1
Räntebindning, år	≥1,5	4,8	4,9	6,0	6,4	5,1
Räntesäkrade skulder, %	≥50	62	68	75	74	71
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100	100

¹⁾ Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2014 uppgick målet till 11 procent. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. Den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan uppgick för 2014 till 0,92 procent.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER FASTIGHETER

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
FASTIGHETER SE SID 22A-28A.

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

FINANS

MÖJLIGHETER OCH RISKER HÅLLBART FÖRETAGANDE

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
HÅLLBARHETSARBETE SE SID 12A-17A.

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER NOTERADE INNEHAV

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
NOTERADE INNEHAV SE SID 59A.

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER SKATT

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
SKATT SE SID 6B.

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

FINANS

MÖJLIGHETER OCH RISKER FINANSIERING

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
FINANSER SE SID 48A-51A.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	+/-6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-6,8
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+1,4
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+21,6
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-72,6



AKTIEN OCH ÄGARNA

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

3 323

BÖRSVÄRDE, MKR

3 578

ANTAL AKTIEÄGARE, ST

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2014

Börsvärde	3 323 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 578
Stängningskurs, stamaktie	28,70 kr
Stängningskurs, preferensaktie	184,00 kr
Marknadsplats:	NASDAQ Stockholm, Mid Cap

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information om aktien, aktiekapitalet, villkor med mera återfinns i förvaltningsberättelsen samt i **not 16**.

AKTIERNA

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2014 till 309 mkr. Totala antalet registrerade aktier uppgick till 82 507 905 och var fördelade på 75 896 586 stamaktier och 6 611 319 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 3,75 kr. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Återköpta aktier uppgick per den 31 december 2014 till 2 484 925 stamaktier.

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

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2014 uppgick till 3 578. Corems tio största

ägare kontrollerade per detta datum cirka 79 procent av kapitalet och cirka 83 procent av rösterna i bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 31 december 2014 uppgick till 3 186 och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 392.

UTDELNINGSPOLICY

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

Under verksamhetsåret 2014 delade Corem ut 0,70 kr per stamaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 2,4 procent på stamaktiekursen per den 31 december 2013. Corem har även delat ut 10,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 5,4 procent på preferensaktiekursen per den 31 december 2013.

Den föreslagna utdelningen 2015 om 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,8 procent respektive 5,4 procent per den 31 december 2014. Utdelningsandelen avseende den

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2014

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarke AB	7 898 483	94 711	10,0	10,7
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,2	6,7
JP Morgan Bank	3 849 048	-	4,8	5,2
Fjärde AP-Fonden	2 383 724	-	3,0	3,2
CBNY-Norges Bank	2 016 150	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
Livsförsäkrings AB Skandia	1 446 582	-	1,8	2,0
SEB Life Intl. Assurance	1 383 363	-	1,7	1,9
Folksam Fonder	1 336 800	4 967	1,7	1,8
Aktie-Ansvar Sverige	1 200 000	-	1,5	1,6
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
JP Morgan Europé Limited	1 066 808	-	1,3	1,4
Staffan Rasjö	977 792	54 336	1,3	1,3
Övriga aktieägare	6 070 037	5 355 701	14,3	8,9
Totalt antal utestående aktier	73 411 661	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	2 484 925	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden AB

föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 32 procent (38) av förvaltningsresultatet, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2014.

ANMÄLNINGSSKYLDIGA PERSONER

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Corem, i bolagets ledningsgrupp, revisorerna i Corem, samt ett antal anställda som har en befattning i bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt

lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Corem inledde den 5 maj 2014 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2014.

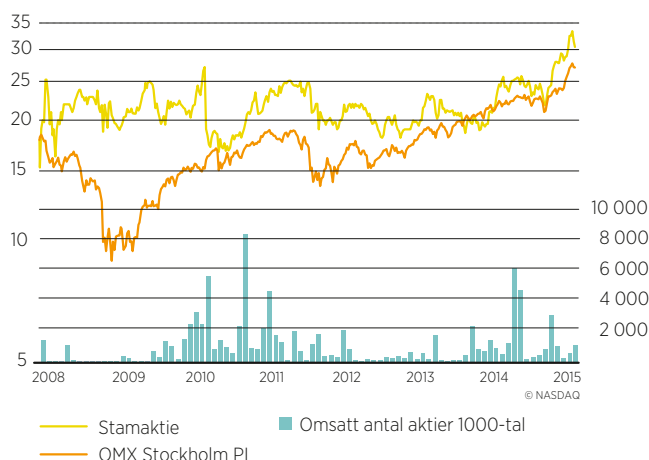
Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehåller högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogram-

met ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat fortsatta möjligheter att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

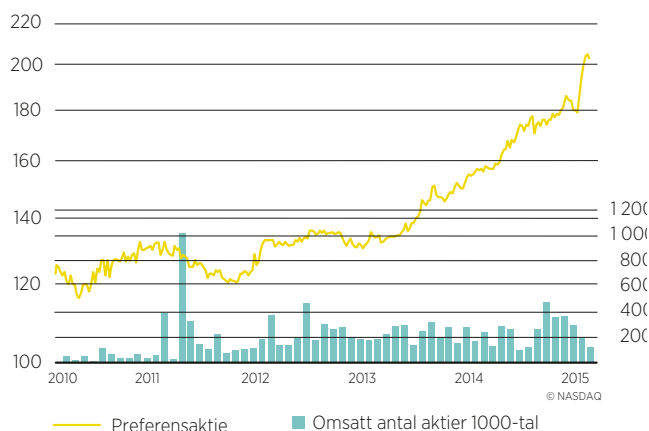
Under perioden 5 maj till 31 december 2014 har Corem återköpt 2 008 025 stamaktier till ett snittpris om 25,24 kr. Corem ägde 2 485 925 stamaktier per den 31 december 2014.

Efter årsskiftet, fram till och med den 13 mars 2015, har 20 200 stamaktier återköpts, varmed Corems innehav uppgick till 2 505 125 stamaktier.

KURUTVECKLING COREM STAMAKTIE
28 NOVEMBER 2007 TILL 12 MARS 2015



KURUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 MARS 2010 TILL 12 MARS 2015



AKTIEKAPITALET UTVECKLING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2014

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier	Ändring av antalet preferensaktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
	Ingående balans vid Coremkoncernens bildande						
2007	1 november 2007	-	-	-	9 573 183	1 435 977,45	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	-	187 547 575,95	1 259 890 356	188 983 553,40	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	-	4 399 500,00	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	-	1 435 977,45	1 298 793 539	194 819 030,85	0,15
2007	Nyemission	11	-	1,65	1 298 793 550	194 819 032,50	0,15
2007	Sammanläggning 1:50	-1 272 817 679	-	0,00	25 975 871	194 819 032,50	7,50
2008	Apportemission	1 630 435	-	12 228 262,50	27 606 306	207 047 295,00	7,50
2009	Apportemission	1 365 214	-	10 239 105,00	28 971 520	217 286 400,00	7,50
2009	Nyemission	2 127 400	-	15 955 500,00	31 098 920	233 241 900,00	7,50
2010	Fondemission	-	3 109 892	23 324 190,00	34 208 812	256 566 090,00	7,50
2010	Apportemission	550 358	83 316	4 752 555,00	34 842 486	261 318 645,00	7,50
2010	Nyemission	6 236 922	-	46 776 915,00	41 079 408	308 095 560,00	7,50
2010	Nyemission	62 093	-	465 697,50	41 141 501	308 561 257,50	7,50
2011	Aktiesplit 2:1	37 948 293	3 193 208	-	82 283 002	308 561 257,50	3,75
2013	Apport- och nyemission	-	224 903	843 386,25	82 507 905	309 404 643,75	3,75



COREMS 6:E FASTIGHET ATT GREEN BUILDING-CERTIFIERAS VAR FASTIGHETEN KRUUSKÄRVAN 8 I FOSIE, MALMÖ. I FASTIGHETEN HAR ENERGIBESPARINGS-ÅTGÄRDER SKETT I FORM AV BYTE AV LUFTBEHANDLINGSAGGREGAT SOM FÖRSÖRJER BÅDE LAGER OCH KONTOR MED LUFT. FASTIGHETEN HAR ÄVEN FÅTT ETT ÅTERCIRKULATIONSAGGREGAT VILKET HÅLLER VÄRMEN I LAGRET. VI HAR INSTALLERAT NY DATORISERAD STYR- OCH REGLERUTRUSTNING VILKET GER FJÄRRSTYRD ÅTKOMST. DESSA ÅTGÄRDER HAR GETT BESPARINGAR, I KWH MÄTT, PÅ CIRKA 40 PROCENT.

FASTIGHET KRUUSKÄRVAN 8, MALMÖ

LAGER 3 650 KVM

KONTOR 1 500 KVM

UTHYRNINGSGRAD 100 PROCENT

AKTIEINNEHAV KLÖVERN

Corem innehar cirka 19 procent av de utestående rösterna i Klöver AB (publ) och redovisar innehavet som ett intresseföretag.

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Klöverns fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2014 till 408 fastigheter (402) med ett marknadsvärde om 30,2 mdkr (24,1) och hyresvärdet uppgick till 2 983 mkr (2 570).

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 31 december 2014 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet

uppgick per den 31 december 2014 till 1 197 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 180 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klöver, medan erhållen utdelning om cirka 48 mkr har minskat det bokförda värdet.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2014, uppgick till 1 356 mkr.

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

COREMS AKTIEINNEHAV I KLÖVERN
UPPGICK PER DEN 31 DECEMBER 2014 TILL

16 100 000

STAMAKTIER A

161 000 000

STAMAKTIER B

19%

” ÄGARANDELEN I
KLÖVERN BEDÖMS
INTRESSANT UR
ETT STRATEGISKT
OCH FINANSIELLT
PERSPEKTIV. ”

FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

	2014	2013	2012	2011	2010
Soliditet, %	31,5	28,5	28,1	31,6	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8
Belåningsgrad, %	60	65	64	63	63
Avkastning på eget kapital, %	14,5	11,6	5,8	10,1	14,0
Genomsnittlig ränta, %	3,5	4,3	4,3	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,7	3,0	2,7	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,0	2,2	1,9	2,0
Räntebärande skulder, mkr	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2014	2013	2012	2011	2010
Antal fastigheter, st	408	402	387	255	250
Uthyrningsbar area, tkvm	2 792	2 624	2 529	1 561	1 528
Hyresvärde, mkr	2 983	2 570	2 468	1 554	1 486
Verkligt värde fastigheter, mkr	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	7,2	7,1	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	82	81	80	79
Överskottsgrad, %	65	63	62	63	60



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari - mars 2015	28 april 2015
Årsstämma 2015	28 april 2015
Delårsrapport januari - juni 2015	13 juli 2015
Delårsrapport januari - oktober 2015	23 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:
Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se
Tel: 08 503 853 33

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

Grafisk form & produktion: Ineko, Stockholm 2015 – 220682

Foto: Per-Erik Adamsson.

Framsida: Lådan 1, Växjö



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