

KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016



DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2016

- Resultat efter skatt uppgick till 96 mkr (110), vilket motsvarar 1,08 kr per stamaktie (1,28).
- Hyresintäkterna uppgick till 156 mkr (151) och övriga intäkter uppgick till 0 mkr (16).
- Driftsöverskottet uppgick till 115 mkr (125).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 49 mkr (58).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 39 mkr (71) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -106 mkr (-80).
- Corem har under perioden förvärvat tre fastigheter.
- Corem avyttrade under februari 2016 1,1 miljoner stamaktier A och 10,0 miljoner stamaktier B i Klövern AB (publ).
- Innehavet i Klövern AB (publ) är bokfört till 1 481 mkr (1 460). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 31 mars 2016 uppgick till 1 514 mkr (1 672).
- Corem har under perioden avtalat om förvärv av Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter med en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Fastigheterna förvärvas i bolags-

form och planerat tillträde är den 1 juni 2016. I och med förvärvet tar Corem över befintlig bankfinansiering samt ett obligationslån om 200 mkr.

- I samband med avtal om förvärv av Estancia Logistik i mars 2016 avtalades om avyttring av ytterligare 5,5 miljoner stamaktier A i Klövern AB (publ). Efter dessa försäljningar kommer Corems röstandel att uppgå till cirka 15 procent.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 7 april förvärvade Corem två fastigheter om cirka 11 600 kvm i Breddens industriområde i Sollentuna. Fastigheterna förvärvades i bolagsform utifrån ett fastighetsvärde om 111 mkr.
- Den 13 april 2016 röstade innehavarna i Estancia Logistiks obligationslån om 200 mkr för ändring av villkoren så att Corem blir emittent och den årliga räntan sänks till STIBOR 3M + 5 procent.

DELÅRSRAPPORT Q1 2016

COREM I SAMMANDRAG

	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter, mkr	156	151	607
Övriga intäkter, mkr	0	16	19
Driftsöverskott, mkr	115	125	481
Förvaltningsresultat, mkr	49	58	201
Resultat efter skatt, mkr	96	110	800
Resultat per stamaktie, kr	1,08	1,28	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	35,98	22,46	33,50
Överskottsgrad, %	74	75	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	92
Justerad soliditet, %	38	33	37

136

ANTAL
FASTIGHETER

1 024 363

UTHYRBAR AREA, KVM

7 925

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

VD HAR ORDET

VIKTIGA HÄNDELSER

- Corem avtalar om förvärv av Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter med en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr.
- Förvärv av en fastighet i Arlandastad och en fastighet i Jönköping om totalt cirka 7 300 kvm och 55 mkr.
- Förvärv av en fastighet i Västerås om cirka 66 000 kvm mark där uppförandet av Svenska Retursystems nya anläggning om 30 000 kvm har påbörjats.
- Corem utökar och förlänger hyresavtal i Mölnlycke Logistikpark, Härryda, om cirka 7 100 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 5,3 mkr.

Året har börjat mycket bra där vi visar ett resultat om 202 mkr! Jag tar mig då friheten att bortse från kvartalets värdeförändringar på derivat vilka är redovisningseffekt av en fortsatt nedgång av den långa räntan. Årets första månader har varit mycket intensiva med avtalade förvärv om drygt 187 000 kvm. Vår uthyrbara area kommer efter dessa tillträden att öka med drygt 18 procent samtidigt som fastighetsvärdet ökar med drygt 20 procent. Genom förvärven diversifieras vår intäktsbas ytterligare då Corem tillförs mer än 100 nya hyresgäster, varefter vårt totala antal hyresgäster närmar sig 700 stycken. Vårt erbjudande förstärks och blir än bredare och mer flexibelt mot våra hyresgäster. Våra kluster av fastigheter förstärks ytterligare då fastigheterna kompletteras och tydligt förstärker vårt befintliga bestånd på av Corem prioriterade orter.

Vårt innehav i Klövern har även under det första kvartalet visat positiv utveckling och vår resultatandel har bidragit med 114 mkr till första kvartalets resultat. I samband med förvärv av fastigheter har vi sålt en mindre andel aktier och vi ser fortsatta möjligheter att använda Klöveraktien som en likvid tillgång i samband med fastighetsaffärer.

Det är stimulerande att vi tillsammans med hyresgästerna kan göra det möjligt att utveckla moderna smarta sätt för att verka för ett hållbart samhälle. Vi har under kvartalet fortsatt vårt samarbete med

Svenska Retursystem där vi utökar och förlänger hyresavtalet i Mölnlycke Logistikpark och vi har tillsammans tagit ett första spadtag för vår nya anläggning på 30 000 kvm som skall byggas i Västerås. För oss på Corem är det också extra intressant att ytterligare slå ner bopålar i Västerås – en knutpunkt för handel sedan medeltiden och idag ett centra för logistik för dagligvaruhandel i Mälardalen.

Vi fortsätter vårt aktiva uthyrningsarbete och i jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent under kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr vilket är bra med tanke på att det första kvartalet ofta är ett svagt uthyrningskvartal. Driftsöverskottet ökade med 6 procent i jämförbart bestånd och vi fortsätter optimera drifts- och underhållskostnader i befintlig fastighetsportfölj.

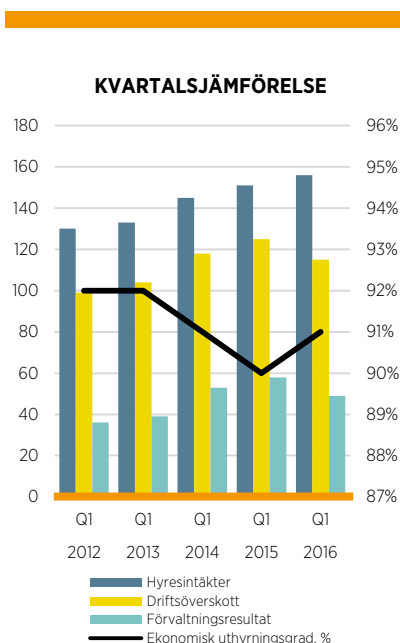
Det är ett fortsatt stort gap mellan fastigheternas direktavkastningskrav och den långa räntan. Det har varit en fortsatt stark efterfrågan på den svenska marknaden och detta har fortsatt drivit ned avkastningskraven. Det genomsnittliga avkastningskravet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7,0 procent vilket kan jämföras med 7,3 procent ett år tillbaka i tiden.

Stockholm den 27 april 2016
Eva Landén, VD



”STABILITET OCH STYRKA”

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



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

RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 115 mkr (125) och överskottsgraden uppgick till 74 procent (75). Förvaltningsresultatet uppgick till 49 mkr (58).

Resultatet är lägre vilket huvudsakligen förklaras av föregående års engångsersättningar om 16 mkr.

Både driftöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, nettoinflyttningar och lägre driftskostnader.

I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent.

Resultat före skatt uppgick till 96 mkr (110) och har netto påverkats positivt av periodens värdeförändringar och resultatandelen i intresseföretag.

INTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 156 mkr (151). Den positiva förändringen förklaras av nettoförvärv samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om -4 mkr (-2).

Övriga intäkter uppgick till 0 mkr (16). Föregående år erhöles 16 mkr hänförbart till förtidslösen av hyresavtal.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 41 mkr (42). Förändringen om 1 mkr beror huvudsakligen på minskade kostnader för köpta tjänster, främst snöröjning. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 5 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 7 mkr (7) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -59 mkr (-60) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,91 procent (4,06). För ytterligare information se sid 8.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 114 mkr (61) från Klövern AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 0 mkr (-). För ytterligare information se sid 9 och 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 39 mkr (71), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 39 mkr (71). Realiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav. För ytterligare information se sid 6.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -106 mkr (-80).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till 0 mkr (1) samt aktuell skatt till 0 mkr (-1). För ytterligare information se sid 17.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2016 till 7 925 mkr och bestod av 136 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 024 363 kvm. Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Corems hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2016 uppgick till 651 mkr, det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 714 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

I ett fortsatt gynnsamt ränteklimat och med stark tillväxt i svensk ekonomi, är efterfrågan fortsatt stark på den svenska fastighetsmarknaden. Under årets första kvartal var omsättningen cirka 25 mdkr, vilket är på samma nivå som motsvarande period förra året. Kontor och bostäder står fortfarande för största andel av transaktionerna, men efterfrågan är intakt för samtliga fastighetstyper. Vad gäller typ av investerare är det tydligt att det utländska intresset har ökat, vilket även märks konkret i genomförda affärer.

VÄRDERING OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal och inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under perioden har 22 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2015 sid 40A-41A. Under 2016 kommer samtliga fastigheter att värderas externt.

Ett efterfrågeöverskott i kombination med gynnsamma finansiella förutsättningar har fortsatt tryckt ned marknadens avkastningskrav, med höjda fastighetspriser som följd. Något sänkta avkastningskrav, i kombination med framför allt en stark hyresmarknad i Stockholmsområdet, har haft en värdehöjande effekt i kvartalet. I ett förändrat bestånd och med något sänkta avkastningskrav är det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2016 cirka 7,0 procent (7,1).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för första kvartalet uppgick till 3 mkr. Uthyrningarna uppgick totalt till 27 mkr, varav 40 procent avser nya hyresgäster. Uppsägningarna under perioden uppgick till -24 mkr.

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 568 stycken hyresgäster som är verk-samma inom många olika områden av svenskt näringsliv. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv. Corems tre största hyresgäster står för 18 procent (22) av de totala hyresintäkterna. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,2 år (5,2).

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 38 mkr (24) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2015, sid 37A.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER Q1

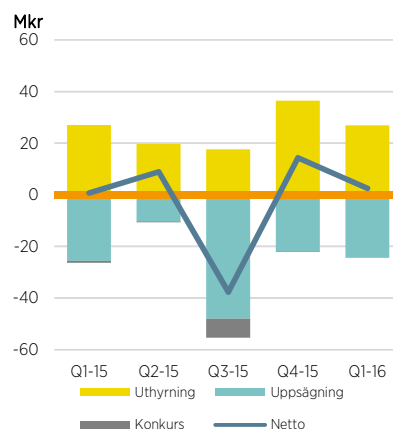
Corem har under perioden förvärvat tre fastigheter. Corem förvärvade i februari fastigheten Eneberga 3 i Västerås om cirka 66 000 kvm mark av Västerås Stad. På marken har uppförandet av Svenska Retursystems nya anläggning om 30 000 kvm påbörjats.

Corem förvärvade i mars 2016 tomträtten till fastigheten Märsta 24:11 i Arlandastad. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 1 300 kvm och är fullt uthyrd till bland annat Elektroskandia AB och Rikshem AB.

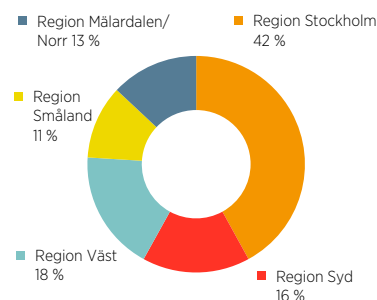
I mars förvärvade Corem fastigheten Ulvö 8, belägen vid infarten till Jönköping. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvm i uthyrbar area, fördelat på 4 800 kvm lager och 1 200 kvm kontor/butik och är fullt uthyrd till Osborn International AB.

Corem har under perioden avtalat om förvärv av Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter med en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Förvärvet kommer att finansieras genom att Corem övertar befintlig bankfinansiering STIBOR 3M + 2,5 procent och obligation STIBOR 3M + 5 procent, nyemission av 588 681 preferensaktier i Corem med stöd av bemyndigande, avyttring av 5,5 miljoner stamaktier i Klövern samt eget kapital. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg samt Jönköping och utgörs till största del av lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är uthyrda till 86 procent och har ett totalt hyresvärde om 129 mkr. Största hyresgäster är Bring, Axfood, Ingram Micro, Pon Equipment samt DHL. Planerat tillträde är den 1 juni 2016.

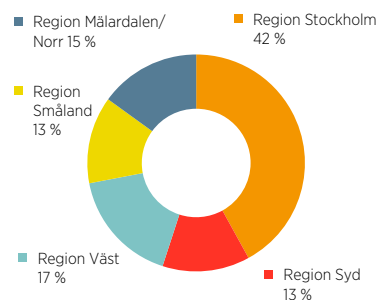
NETTOUTHYRNING



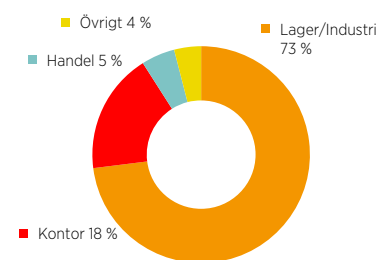
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 MARS 2016

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	7	Mälardalen/Norr, Väst	3,1
Bilia	6	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	6,8
ELFA	5	Stockholm	2,2
Posten	4	Stockholm, Småland	11,7
NKT Cables	3	Mälardalen/Norr	8,5

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2015</i>	<i>7 776</i>	<i>133</i>	<i>1 016 000</i>
Förvärv	69	3	7 325
Ny-, till- och ombyggnation	38	-	1 038
Avyttringar	-	-	-
Värdeförändringar	39	-	-
Valutaomräkningar	3	-	-
Totalt per den 31 mars 2016	7 925	136	1 024 363



TRANSAKTIONER 1 JANUARI–31 MARS 2016

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv		Avyttringar	
				Uthyrbar area, kvm	Fastighets- värde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighets- värde, mkr
1	Eneberga 3	Västerås	Lager/Industri	-	14	-	-
1	Märsta 24:11	Sigtuna	Lager/Industri	1 345	23	-	-
1	Ulvö 8	Jönköping	Lager/Industri	5 980	32	-	-
Totalt				7 325	69	-	-



GÅNGGRIFTEN 3, MALMÖ

FINANSIERING

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 657 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 16 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 14 mkr (16), uppgick till 5 627 mkr (5 620).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,7). Vid periodens utgång var 47 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 87 procent (80) säkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 4,0 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,91 procent att jämföra med 4,1 år respektive 4,01 procent per den 31 december 2015.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 500 mkr (2 700) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 31 mars 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivat-

portföljen till -560 mkr att jämföras med -454 mkr per den 31 december 2015. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,53 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 5 657 mkr (5 676) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 98 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,0 år (3,2).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 108 mkr (3 011), vilket motsvarar 29,08 kr per stamaktie (28,05), 147,25 kr per preferensaktie (144,00) samt EPRA NAV 35,98 kr per stamaktie (33,50). Förändringen av det egna kapitalet är i sin helhet hänförlig till periodens totalresultat om 97 mkr.

Per den 31 mars 2016 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 33 procent (32).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 29 mkr (123), vilket motsvarar 0,17 kr per stamaktie (1,45) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -15 mkr (-89) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -38 mkr (-29).

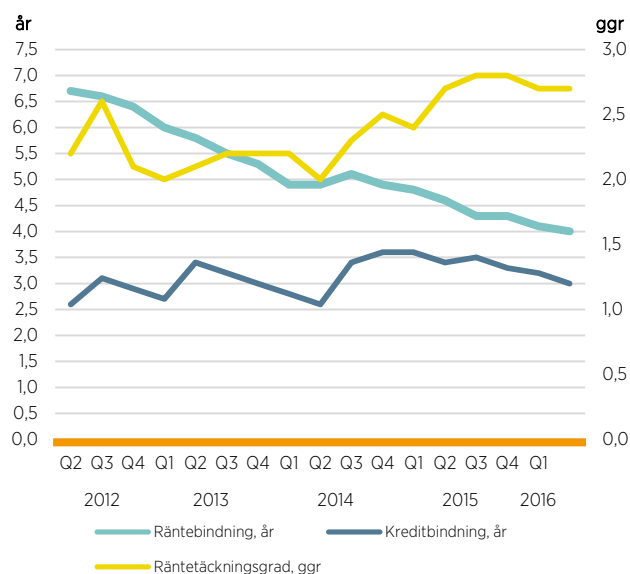
Likvida medel per den 31 mars 2016 uppgick till 16 mkr (40), vilket motsvarar 0,22 kr per stamaktie (0,52). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 671 mkr (675), uppgick till 687 mkr att jämföras med 715 mkr per den 31 december 2015.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	2 997	2,46	53		
2016	-	-	-	843 ¹	15
2017	56	1,88	1	1 992 ¹	36
2018	300	3,82	5	1 535 ¹	27
2019	100	6,71	2	567	10
2020	238	5,99	4	519	9
2021	300	5,72	6	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	466	5,34	8	66	1
2025	-	-	-	-	-
2026-	1 200	6,01	21	135	2
Totalt	5 657	3,91	100	5 657	100

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

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



AKTIEN

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2016

Börsvärde	3,1 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 347
Stängningskurs, stamaktie	28,50 kr
Stängningskurs, preferensaktie	147,25 kr
Marknadsplats	NASDAQ Stockholm, Mid Cap

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

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2016 en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (0,80).

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2016 en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) att utbetalas med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2016.

Corem har under perioden inte återköpt några aktier. Per den 31 mars 2016 ägde Corem 2 505 125 återköpta stamaktier. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2016

Aktieägare	Stamaktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarike	8 937 767	94 711	11,3	12,1
Länsförsäkringar fonder	6 428 188	-	8,0	8,7
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,2	6,7
JP Morgan Bank	4 490 010	-	5,6	6,1
Fjärde AP-Fonden	2 741 684	-	3,4	3,7
Rasjö Staffan	2 175 813	54 336	2,8	2,9
CBNY-NORGES BANK	1 993 988	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
SEB LIFE INTERNATIONAL ASSURANCE	1 383 363	-	1,7	1,9
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,7	1,8
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
Folksam Fonder	1 091 226	-	1,4	1,5
Humle Småbolagsfond	894 721	-	1,1	1,2
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0	1,1
Övriga aktieägare	4 795 724	5 360 668	12,7	7,2
Totalt antal utestående aktier	73 391 461	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	2 505 125	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 mars 2016 till 15 000 000 stamaktier A samt 150 000 000 stamaktier B, motsvarande cirka 18 procent av de utestående rösterna och kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick till 1 481 mkr att jämföra med 1 460 mkr per

den 31 december 2015. Corems andel av Klöverns resultat om 114 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet samt försäljning av stamaktier A och stamaktier B om 93 mkr har minskat det bokförda värdet. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på

Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 mars 2016, uppgick till 1 514 mkr (1 672).

I samband med avtal om förvärv av Estancia Logistik i mars 2016 avtalades om avyttring av 5,5 miljoner stamaktier A i Klövern. Efter denna försäljning kommer Corems röstandel uppgå till cirka 15 procent.

För ytterligare information se sid 17

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor. Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 0,40 mkr (0,38) för perioden. Corem har även tecknat ett entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektstart är i början av 2016 och beräknad projektkostnad uppgår till cirka 200 mkr. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 1,35 mkr (-). LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 7 april förvärvade Corem två fastigheter om cirka 11 600 kvm i Breddens Industriområde i Sollentuna. Fastigheterna förvärvades i bolagsform utifrån ett fastighetsvärde om 111 mkr.

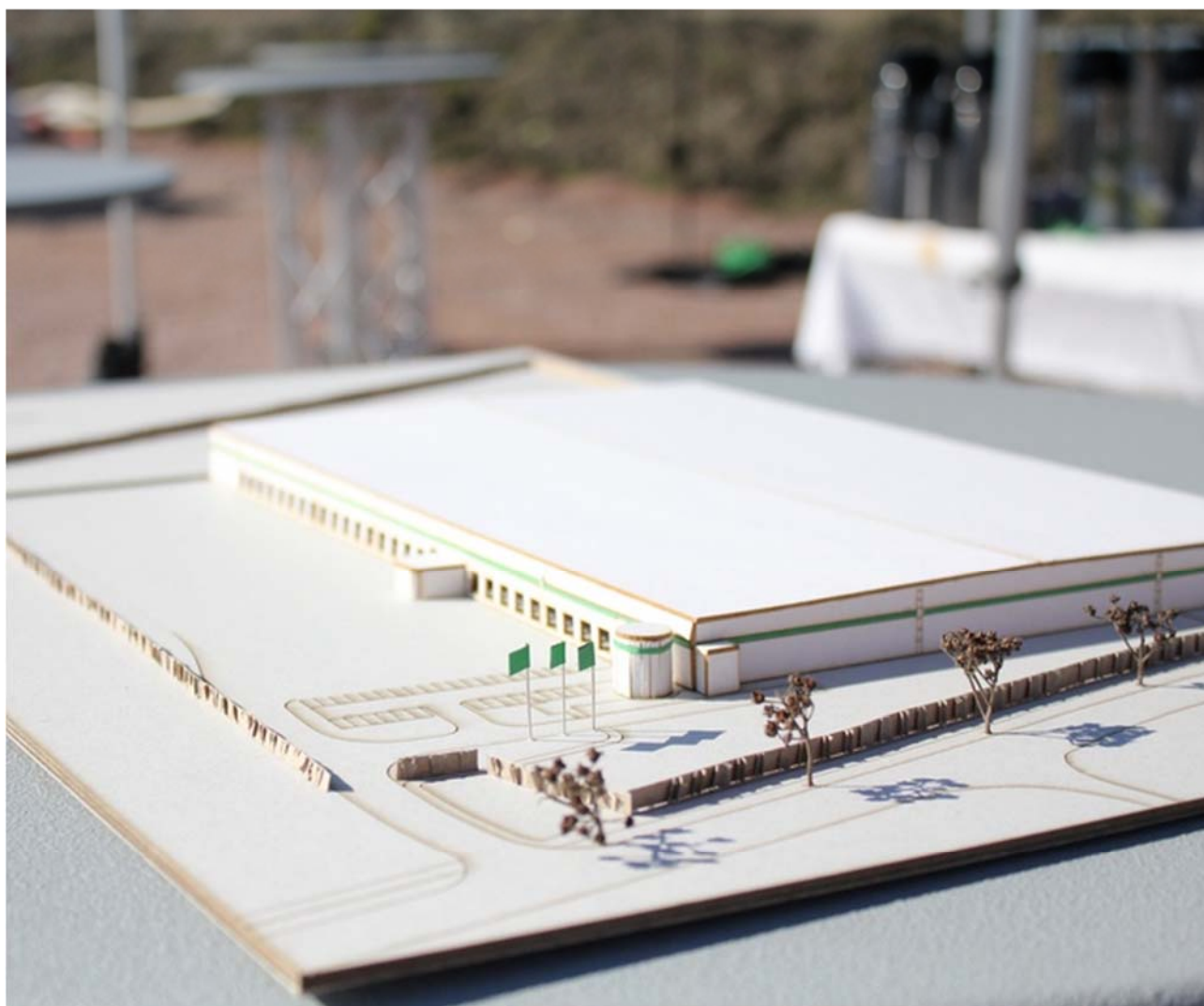
Den 13 april 2016 röstade innehavarna i Estancia Logistiks obligationslån om 200 mkr för ändring av villkoren så att Corem blir emittent och den årliga räntan sänks till STIBOR 3M + 5 procent.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 31 mars 2016 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 38 mkr (-11) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 15 mkr (16). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 250 mkr (3 274). Likvida medel uppgick till 7 mkr (15). Eget kapital uppgick till 1 290 mkr (1 252).

Stockholm den 27 april 2016,
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

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



COREM OCH SVENSKA RETURSYSTEM AB TECKNADE I DECEMBER 2015 ETT 15-ÅRIGT HYRESAVTAL AVSEENDE CIRKA 30 000 KVM I HACKSTA VERKSAMHETSOMRÅDE, VÄSTERÅS. COREM FÖRVÄRVADE I FEBRUARI 2016 FASTIGHETEN ENEBERGA 3, OM CIRKA 66 000 KVM MARK, AV VÄSTERÅS STAD FÖR ATT UPPFÖRA SVENSKA RETURSYSTEMS NYA ANLÄGGNING. BYGGNADEN SKA KLASSIFICERAS ENLIGT GREEN BUILDING OCH ALLA MATERIALVAL GÖRS I ENLIGHET MED SUNDA HUS DATABAS ÖVER ICKE-MILJÖPÅVERKANDE ÄMNEN. ETT FÖRSTA SPADTAG FÖR NYBYGGNATIONEN TOGS I APRIL 2016 OCH INFLYTTNING ÄR PLANERAD TILL MARS 2017.

FASTIGHET ENEBERGA 3, VÄSTERÅS

HYRESGÄST SVENSKA RETURSYSTEM AB

AREA 30 000 KVM

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr		2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter ¹		156	151	607	612
Övriga intäkter ¹		0	16	19	3
Fastighetskostnader		-41	-42	-145	-144
Driftsöverskott	Not 1	115	125	481	471
Central administration	Not 2	-7	-7	-41	-41
Finansnetto		-59	-60	-239	-238
Förvaltningsresultat		49	58	201	192
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	114	61	323	376
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		0	-	2	2
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-	0	10	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		39	71	255	223
Orealiserade värdeförändringar derivat		-106	-80	114	88
Resultat före skatt		96	110	905	891
Skatt	Not 4	0	0	-105	-105
Periodens resultat		96	110	800	786
Övrigt totalresultat					
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser mm.		1	-4	-7	-2
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		97	106	793	784
Antal aktier och resultat per aktie					
Resultat per stamaktie, kr ¹		1,08	1,28	10,00	9,80
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		73 391 461	73 391 461	73 391 461	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		73 391 461	73 393 568	73 391 981	73 391 461
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för intäkter ändrats från och med 1 januari 2016. Även jämförelseperioder har ändrats.

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr		2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	Not 1	7 925	7 406	7 776
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	1 481	1 258	1 460
Övriga materiella anläggningstillgångar		2	1	2
Uppskjuten skattefordran	Not 4	54	158	54
Summa anläggningstillgångar		9 462	8 823	9 292
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		53	40	38
Likvida medel ¹		16	53	40
Summa omsättningstillgångar		69	93	78
SUMMA TILLGÅNGAR		9 531	8 916	9 370
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 108	2 448	3 011
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		3 459	3 390	4 783
Derivat		560	648	454
Övriga långfristiga skulder		3	4	3
Summa långfristiga skulder		4 022	4 042	5 240
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 184	2 223	877
Övriga kortfristiga skulder		217	203	242
Summa kortfristiga skulder		2 401	2 426	1 119
Summa skulder		6 423	6 468	6 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 531	8 916	9 370

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2016 respektive 31 december 2015 till 687 mkr respektive 715 mkr.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	115	125	481
Central administration	-7	-7	-41
Avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	0	0	54
Erlagd ränta	-59	-58	-233
Betald inkomstskatt	0	-1	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	49	59	258
Förändring av kortfristiga fordringar	0	65	43
Förändring av kortfristiga skulder	-20	-1	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	123	338
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-38	-24	-172
Förvärv av fastigheter	-69	-66	-423
Avyttring av fastigheter	-	2	324
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	-	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	92	-1	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15	-89	-264
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-17	-17	-124
Återköp egna aktier	-	-1	-1
Upptagna lån	34	54	1 267
Amorterade lån	-55	-65	-1 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38	-29	-82
Periodens kassaflöde	-24	5	-8
Likvida medel vid periodens början	40	48	48
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	16	53	40

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-mar	2015 apr-dec	2015 jan-mar
Ingående eget kapital	3 011	2 448	2 343
Periodens totalresultat	97	687	106
Utdelning till stamaktieägare ¹	-	-58	-
Utdelning till preferensaktieägare ²	-	-66	-
Återköp av egna aktier	-	-	-1
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 108	3 011	2 448

¹ Beslutad 0,80 kr avseende 2014.

² Beslutad 10,00 kr avseende 2014, därav utbetalades 16,5 mkr i januari respektive april 2016.

RESULTATRÄKNING

Mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	15	16	65
Kostnad sålda tjänster	-9	-9	-38
Bruttoresultat	6	7	27
Central administration	Not 2 -7	-7	-41
Rörelseresultat	-1	0	-14
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	53	-	5
Ränteutgifter och liknande resultatposter	3	5	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-16	-67
Resultat före skatt	38	-11	31
Skatt	0	0	6
Periodens resultat	38	-11	37

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	332	212	332
Andelar i intresseföretag	581	624	620
Fordringar på koncernföretag	2 284	2 141	2 263
Uppskjuten skattefordran	31	25	31
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 228	3 002	3 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 229	3 003	3 248
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	14	4	11
Kassa och bank	7	5	15
Summa omsättningstillgångar	21	9	26
SUMMA TILLGÅNGAR	3 250	3 012	3 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 290	1 328	1 252
Räntebärande skulder	1 917	1 636	1 959
Ej räntebärande skulder	43	48	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 250	3 012	3 274

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

NOT 1 – SEGMENT

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2016 till 7 925 mkr och bestod av 136 fastigheter med en total uthyrbara area om 1 024 363 kvm. Den

operativa verksamheten är indelad i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Stockholm	69	80	-20	-21	49	59	71	74
Syd	20	26	-5	-6	15	20	77	77
Väst	26	25	-4	-4	22	21	84	84
Småland	18	13	-7	-6	11	7	63	54
Mälardalen/Norr	23	23	-5	-5	18	18	80	78
Totalt	156	167	-41	-42	115	125	74	75

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar
Stockholm	3 324	3 116	299 547	294 694	301	285	92	94
Syd	1 253	1 261	170 557	168 393	94	106	97	97
Väst	1 393	1 302	174 162	173 050	115	111	89	90
Småland	928	746	176 490	146 591	99	79	89	73
Mälardalen/Norr	1 027	981	203 607	209 179	105	105	86	86
Totalt	7 925	7 406	1 024 363	991 907	714	686	91	90

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE (för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar
Stockholm	185 106	181 631	88 488	87 110	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	136 775	110 312	17 182	19 981	6 511	26 265	10 089	11 835
Väst	146 062	146 062	19 526	18 414	6 099	6 099	2 475	2 475
Småland	136 747	111 738	22 744	18 763	5 201	5 201	11 798	10 889
Mälardalen/Norr	142 092	146 464	39 534	39 822	12 267	13 179	9 714	9 714
Totalt	746 782	696 207	187 474	184 090	45 365	66 031	44 742	45 579
Andel, %	73	70	18	18	5	7	4	5

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ¹ , mkr	
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar
Stockholm	56	53	30 553	22 780	278	268
Syd	22	22	3 315	5 183	92	103
Väst	17	17	27 492	27 494	103	99
Småland	25	22	27 096	54 470	88	58
Mälardalen/Norr	16	17	33 481	37 489	90	91
Totalt	136	131	121 937	147 416	651	619

¹ Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2016 respektive 31 mars 2015

NOT 2 - CENTRAL ADMINISTRATION

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

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

NOT 3 - RESULTATANDELAR I INTRSESFÖRETAG

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

i Klövern uppgick per den 31 mars 2016 till 15 000 000 stamaktier A samt 150 000 000 stam-aktier B, motsvarande cirka 18 procent av de utestående rösterna och kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick per den 31 mars 2016 till 1 481 mkr.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 mars 2016, uppgick till 1 514 mkr.

KLÖVERN I SAMMANDRAG

	2016 Q1 jan-mar	2015 Q1 jan-mar	2015 12 mån jan-dec
Resultat			
Intäkter, mkr	714	669	2 718
Driftsöverskott, mkr	463	419	1 766
Förvaltningsresultat, mkr	293	227	1 043
Resultat före skatt, mkr	876	528	2 541
Periodens resultat, mkr	712	400	2 008
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	65	63	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91
Belåningsgrad, %	59	59	61
Justerad soliditet, %	37,2	36,7	35,8
Antal fastigheter, st	414	410	415
Verkligt värde fastigheter, mkr	36 005	30 991	35 032

NOT 4 - SKATT

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 496 mkr (1 499). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 271 mkr (271).

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

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

SKATT PER DEN 31 MARS 2016

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	0	-1	-1	-3	-1	-4
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-14	-7	-14	-7
Värdeförändringar derivat	-	-	23	17	23	17
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-9	-8	-9	-8
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	1	2	1	2
Totalt	0	-1	0	1	0	0

KVARTALSÖVERSIKT

	2016 Q1 jan-mar	2015 Q4 okt-dec	2015 Q3 jul-sep	2015 Q2 apr-jun	2015 Q1 jan-mar	2014 Q4 okt-dec	2014 Q3 jul-sep	2014 Q2 apr-jun
Belopp i mkr där ej annat anges								
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	156	156	146	154	151	151	150	151
Övriga intäkter	0	0	3	0	16	0	7	5
Fastighetskostnader	-41	-38	-31	-34	-42	-39	-31	-32
Driftsöverskott	115	118	118	120	125	112	126	124
Förvaltningsresultat	49	49	40	54	58	42	55	53
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	114	85	58	121	61	36	32	105
Värdeförändringar fastigheter	39	98	20	76	71	51	76	3
Orealiserade värdeförändringar derivat	-106	73	-51	172	-80	-115	-73	-96
Resultat efter skatt	96	269	59	362	110	28	78	9
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	7 925	7 776	7 530	7 340	7 406	7 259	6 866	6 803
Överskottsgrad, %	74	75	79	78	75	74	80	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	90	89	90	92	92	91
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	12,7	7,8	13,8	11,3	9,0	10,9	11,0
Avkastning på eget kapital, %	12,6	37,4	8,7	56,4	18,4	4,8	13,5	1,5
Justerad soliditet, %	38	37	35	34	33	32	32	31
Belåningsgrad, %	52	51	55	55	51	58	59	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	66	55	94	123	-14	-19	118
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	35,98	33,50	28,92	24,52	22,46	20,94	20,00	18,61
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,17	0,67	0,53	1,05	1,45	-0,41	-0,47	1,33



LILLSÄTRA 1, STOCKHOLM

NYCKELTAL

	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 925	7 406	7 776	7 259	6 380	5 830
Direktavkastningskrav värdering, %	7,0	7,3	7,1	7,4	7,7	7,7
Hyresvärde, mkr	714	686	696	683	640	592
Uthyrbar area, kvm	1 024 363	991 907	1 016 000	982 895	916 562	868 322
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	92	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	85	88	87	88	91
Överskottsgrad, %	74	75	77	77	74	75
Antal fastigheter, st	136	131	133	131	132	132
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	11,0	11,4	9,4	6,5	6,5
Avkastning på eget kapital, %	12,6	18,0	29,9	4,7	16,6	8,4
Justerad soliditet, %	38	33	37	32	33	32
Soliditet, %	33	27	32	27	31	29
Nettoskuldsättning, mkr	5 627	5 560	5 620	5 582	4 784	4 407
Belåningsgrad, %	52	51	51	58	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	51	58	52	59	63	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,7	2,4	2,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	3,91	4,06	4,01	4,32	4,90	4,66
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,6	4,1	4,8	4,9	6,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,0	3,4	3,2	3,6	2,8	2,7
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	1,08	1,28	10,00	0,61	4,05	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	35,98	22,46	33,50	20,94	19,63	19,27
Eget kapital per stamaktie, kr	29,08	30,59	28,05	15,35	18,64	16,70
Eget kapital per preferensaktie, kr	147,25	195,00	144,00	184,00	150,00	131,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,17	1,45	3,70	0,62	2,45	1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,32	0,07	-0,11	-1,10	0,17	0,21
Utdelning per stamaktie, kr ¹	-	-	1,50	0,80	0,70	0,60
Utdelning per preferensaktie, kr ¹	-	-	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ²	28,50	30,30	28,50	28,70	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ²	147,25	195,00	144,00	184,00	150,00	131,00
Antal utestående stamaktier, st ³	73 391 461	73 391 461	73 391 461	73 411 661	75 833 186	74 533 198
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³	73 391 461	73 393 568	73 391 981	75 332 965	75 551 470	74 659 586
Antal utestående preferensaktier, st ³	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416

¹ För 2015 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

² Vid periodens utgång.

³ Exklusive återköpta aktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fasthetsvärderingarna.

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standards för finansiell rapportering och nyckeltal bland annat EPRA NAV (Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

EPRA NAV per stamaktie

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

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerad soliditet

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskultsättning

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

Nettouthyrning

Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Triple netavtal

Hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

DETTA ÄR COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem har ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

› 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.

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

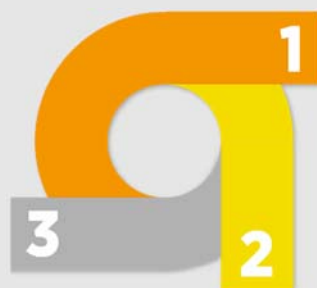
AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

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

› AFFÄRSMODELL

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



FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

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

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

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

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

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



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2016	27 april 2016
Delårsrapport januari - juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport januari - september 2016	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017

UTDELNING OCH FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning stamaktieägare	27 april 2016
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	29 april 2016
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	4 maj 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 juni 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 juli 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 september 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 december 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2017

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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



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