

KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2017

MÄRSTA 21:34, STOCKHOLM

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2017

- Hyresintäkterna ökade med 38 procent till 451 mkr (326) och övriga intäkter uppgick till 3 mkr (15).
- Driftsöverskottet ökade med 34 procent till 355 mkr (264).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 procent till 190 mkr (128).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 107 mkr (100) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 50 mkr (-207).
- Resultat efter skatt uppgick till 465 mkr (193), vilket motsvarar 6,27 kr per stamaktie (2,17).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 168 mkr (10 667).
- Under perioden har fem fastigheter förvärvats, till ett samlat fastighetsvärde om 320 mkr. Under samma period har tre fastigheter avyttrats, till ett fastighetsvärde om 44 mkr.
- Investeringar om 116 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Hyresavtal har tecknats med HORNBAACH avseende nybyggnation om cirka 8 600 kvm på Skruven 3 i Borås. I och med detta påbörjar Corem utvecklingen av ett nytt handelsområde för yrkesbutiker på fastigheten.

1 314 262

UTHYRBAR AREA,
KVM

167

ANTAL
FASTIGHETER

11 168

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

3,9

BÖRSVÄRDE,
MKR

	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hyresintäkter, mkr	226	170	451	326	723	848
Övriga intäkter, mkr	0	15	3	15	17	5
Driftsöverskott, mkr	183	149	355	264	574	665
Förvaltningsresultat, mkr	97	79	190	128	276	338
Resultat efter skatt, mkr	265	97	465	193	915	1187
Överskottsgrad, %	81	81	78	78	77	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	90	92	92	90
Justerad soliditet, %	35	33	35	33	35	35
Resultat per stamaktie, kr	3,60	1,10	6,27	2,17	11,76	16,19
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,61	36,41	51,61	36,41	46,90	51,61

För definitioner av nyckeltal, se sida 17

FORTSATTA REKORDNIVÅER GENOM AKTIV FÖRVALTNING, TILLVÄXT OCH FASTIGHETSUTVECKLING



VIKTIGA HÄNDELSER

- Förvärv av Nyhagshuset 5 i Helsingborg, där en logistikanläggning om cirka 13 000 kvm för Seafriigo Nordic är under uppförande.
- Förvärv av Kärra 91:1 i Göteborg, även känd som Orrekulla Kubiklager, med en uthyrbar area om 13 050 kvm.
- Hyresavtal har tecknats med HORNBAACH avseende nybyggnation om cirka 8 600 kvm på Skruven 3 i Borås. I och med detta påbörjar Corem utvecklingen av nytt handelsområde för yrkesbutiker på fastigheten.

Corem fortsätter att visa rekordresultat och årets första halvår visar det högsta förvaltningsresultatet Corem någonsin haft för en sexmånadersperiod. Hyresintäkterna ökar med 38 procent, driftöverskottet ökar med 34 procent och vårt förvaltningsresultat ökar med 48 procent.

Corem redovisar ett starkt halvårsresultat med ett resultat efter skatt om 465 mkr. Det förbättrade resultatet har påverkats av föregående års höga förvärvstakt, färdigställda nybyggnadsprojekt samt ett antal större uthyrningar som får effekt nu under 2017. Vårt jämförbara bestånd av fastigheter visar stabila positiva siffror med ökade hyresintäkter om 5 procent samt ett ökat driftöverskott om 7 procent. Halvårets uthyrningsgrad ger en ögonblicksbild och vi har under kvartalet påverkats av de förtidsinlösta hyresgarantierna och vår uthyrningsgrad uppgår till 90 procent. Vårt kundfokus är fortsatt framgångsrikt och vår orderbok dvs vår nettouthyrning är positiv. Under det andra kvartalet har vi hämtat in första kvartalets negativa siffra samt även effekten av de förtidsinlösta hyresgarantierna.

Förädlingen av vårt bestånd har fortsatt, med fokus på fastigheter som skapar synergier och är belägna i nära anslutning till fastigheter vi redan äger. Vi har kontinuerligt utökat vårt förvaltningsbestånd i Backa, Göteborg och vårt senaste förvärv av Orrekulla Kubiklager ger oss en toppmodern anläggning i ett av Sveriges bästa logistikområden. Genom förvärvet av Nyhagshuset 5, belägen strax norr om vårt tidigare förvärv i Långeberga i direkt anslutning till

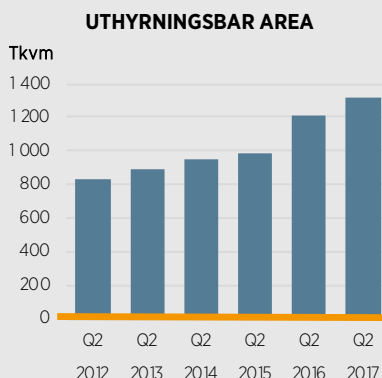
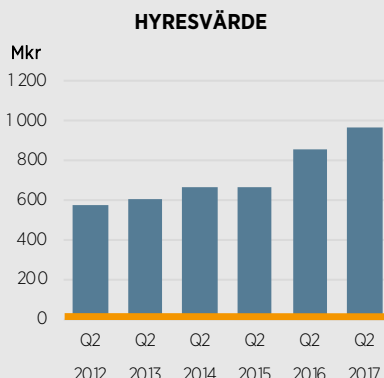
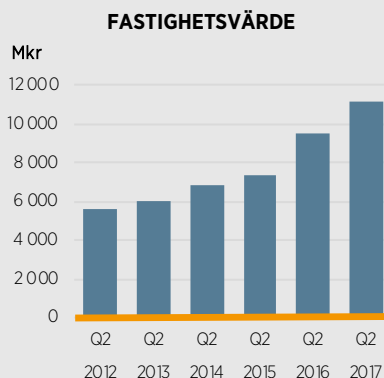
E4/E6 har vi utökat vårt fastighetsbestånd i Helsingborg och skapat en bra förvaltningsvolym i Region Syd. På fastigheten uppför vi nu en modern logistikanläggning med en total yta om 13 000 kvm som är anpassad för kyl-, frys- och kolonialvaror.

Corem fortsätter att växa genom investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd och vi har tecknat ett hyresavtal med HORNBAACH på fastigheten Skruven 3 i Borås, där Corem utvecklar ett nytt handelsområde som kommer bestå av butiker i varierande storlek. Färdigutbyggt beräknas området innehålla närmare 20 000 kvm.

Corems finansiella risk har minskat under halvåret då vi omförhandlat och förlängt 2,2 mdkr i krediter vilket är merparten av årets kreditförfall. Vår genomsnittliga kreditbindningstid är förlängd till 2,9 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 år vilket i kombination med en räntebindning om 3,3 år ger bolaget en god tålighet mot eventuellt stigande räntor. Den justerade soliditeten vid periodens slut uppgick efter beslutad utdelning på årets stämma till 35 procent. Likaså uppgick substansvärdet per aktie (EPRA NAV) till 51,61 kr.

Vår inriktning på hållbarhet, förnyelse och våra engagerade medarbetare ger oss lösningar som är långsiktiga ur både socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Corems hållbarhetsarbete fokuseras på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarfulla affärer.

Stockholm 13 juli 2017
Eva Landén, VD



KONCERNEN

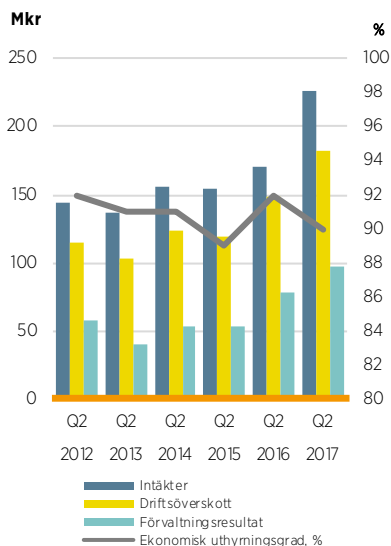
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun	
Hysesintäkter	226	170	451	326	723	848	
Övriga intäkter	0	15	3	15	17	5	
Fastighetskostnader	-43	-36	-99	-77	-166	-188	
Driftsöverskott	183	149	355	264	574	665	
Central administration	-9	-7	-17	-14	-32	-35	
Finansnetto	-77	-63	-148	-122	-266	-292	
Förvaltningsresultat	97	79	190	128	276	338	
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	86	57	193	171	314	336
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	Not 1	-	8	-	8	30	22
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	2	2	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	88	61	107	100	496	503	
Orealiserade värdeförändringar derivat	39	-101	50	-207	-101	156	
Resultat före skatt	310	104	540	200	1 017	1 357	
Skatt	Not 2	-45	-7	-75	-7	-102	-170
Periodens resultat	265	97	465	193	915	1 187	
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser	1	2	1	3	4	2	
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	266	99	466	196	919	1 189	
Antal aktier och resultat per aktie							
Resultat per stamaktie, kr ¹	3,60	1,10	6,27	2,17	11,76	16,19	
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	68 316 155	71 451 155	68 316 155	71 451 155	68 316 155	68 316 155	
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	68 316 155	71 944 251	68 316 155	72 417 856	71 654 159	68 832 374	
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	

¹ 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.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALSJÄMFÖRELSE



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

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 34 procent till 355 mkr (264) och överskottsgraden uppgick till 78 procent (78).

Förvaltningsresultatet uppgick till 190 mkr (128), en ökning med 48 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, nettoinflyttningar, erhållna hyresgarantier och en investeringersättning.

Resultat före skatt uppgick till 540 mkr (200) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

INTÄKTER

Periodens hyresintäkter ökade med 38 procent till 451 mkr (326). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2016 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Uthyrningsgraden har påverkats negativt främst beroende på förtidslösen av hyresgarantier. Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om -1 mkr (-5).

Övriga intäkter uppgick till 3 mkr (15) och består av en investeringersättning.

KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 99 mkr (77). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17 mkr (14) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -148 mkr (-122) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,65 procent (3,81). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 193 mkr (171) från Klövern AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

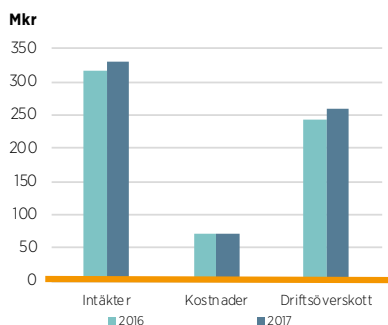
Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 107 mkr (100), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 107 mkr (100) och realiserade till 0 (0). Framför allt investeringar och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 50 mkr (-207).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -74 mkr (-5) samt aktuell skatt till -1 mkr (-2). För ytterligare information se sid 13.

JÄMFÖRBART BESTÅND



I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent, främst till följd uthyrningar gjorda under 2016 som givit effekt under 2017. Kostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 7 procent.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr		2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		11 168	9 517	10 667
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	1 588	1 342	1 395
Övriga anläggningstillgångar		11	1	11
Uppskjuten skattefordran	Not 2	-	49	-
Summa anläggningstillgångar		12 767	10 909	12 073
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		43	46	38
Likvida medel ¹		41	39	7
Summa omsättningstillgångar		84	85	45
SUMMA TILLGÅNGAR		12 851	10 994	12 118
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 945	3 059	3 671
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		6 499	4 522	5 222
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	129	-	55
Derivat		505	661	555
Övriga långfristiga skulder		4	4	4
Summa långfristiga skulder		7 137	5 187	5 836
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		1 393	2 400	2 307
Övriga kortfristiga skulder		376	348	304
Summa kortfristiga skulder		1 769	2 748	2 611
Summa skulder		8 906	7 935	8 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 851	10 994	12 118

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2017 till 362 mkr (395).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-jun	2016 jul-dec	2016 jan-jun
Ingående eget kapital	3 671	3 059	3 011
Periodens totalresultat	466	723	196
Utdelning till stamaktieägare ¹	-120	-	-110
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-	-111	-55
Nyemission	-	-	89
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 945	3 671	3 059

¹ Varav 1,75 kr per aktie 2017 samt 1,50 kr per aktie 2016

² Därav utbetalades 18,0 mkr per kvartal med början i juli 2016, samt med början juli 2017.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2017 till 11 168 mkr och bestod av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 314 262 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, perioden januari-juni 2017, med 31 december 2016 som jämförelsetal.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

Corem har under perioden totalt investerat 116 mkr (385) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

På Skruven 3 i Borås utvecklas ett nytt handelsområde för butiker inom yrkeshandeln, med HORNBAACH som första hyresgäst. Den nya byggnad som nu uppförs blir 8 600 kvm stor och beräknas stå klar för inflyttning under andra halvåret 2018. Handelsområdet i sin helhet planeras färdigbyggt innehålla närmare 20 000 kvm, bestående av butiker i varierande storlek.

För vidare information om Corems projektutveckling se Corems Årsredovisning 2016.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under halvårsperioden förvärvat fem fastigheter om totalt 37 395 kvm uthyrbar area och värde om 320 mkr, varav två förvärv om totalt 182 mkr gjorts under kvartal 2.

Transaktioner under kvartal 2

Nyhagshuset 5 i Helsingborg, där en ny logistikanläggning uppförs med Seafrigo Nordic som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal, förvärvades i juni. Anläggningen, som ska vara klar för inflyttning under det första kvartalet 2018, får en yta om 13 000 kvm vilken är temperatur- och luftfuktighetskontrollerad i tre zoner.

I Göteborg har Kärra 91:1 förvärvats, med tillträde 30 juni. Fastigheten, med en uthyrbar yta om 13 050 kvm är fullt uthyrd till Tamro AB, Frode Laursen AB och OneMed Sverige AB.

Under mars tecknades avtal om avyttring av Skallsjö 3:8 om 10 014 kvm uthyrbar area. Fastigheten frånträdde under april 2017.

Transaktioner under kvartal 1

Fyllinge 20:403 i Halmstad, Flahult 21:14 i Jönköping och Stiglädret 11 i Malmö förvärvades samtliga under kvartal 1. De tre fastigheterna har en uthyrbar area om totalt 24 345 kvm. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och belägna i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Tomträten till Domnarvet 10 samt fastigheten Förrådet 19, med en sammanlagd uthyrbar area om 4 701 kvm och värde om 29 mkr, avyttrades.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 11 168 mkr (10 667) per den 30 juni 2017. Framför allt har investeringar och nyuthyrningar haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet.

Genomsnittligt direktavkastningskrav var per 30 juni 2017 cirka 6,6 procent (6,7), vilket är något lägre jämfört med förra kvartalet.

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 107 mkr (100). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 23 procent av det samlade värdet externvärderats. Resterande har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För ytterligare information om värderingsprinciper, se sida 16 samt Corems Årsredovisning 2016.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2017			2016
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<i>Totalt per 1 januari</i>	165	1 260 173	10 667	7 776
Förvärv	5	37 395	320	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	-	31 409	116	385
Avyttringar	-3	-14 715	-44	-189
Värdeförändringar	-	-	107	496
Valutaomräkningar	-	-	2	13
Totalt per 30 juni	167	1 314 262	11 168	10 667

37 395

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

14 715

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM



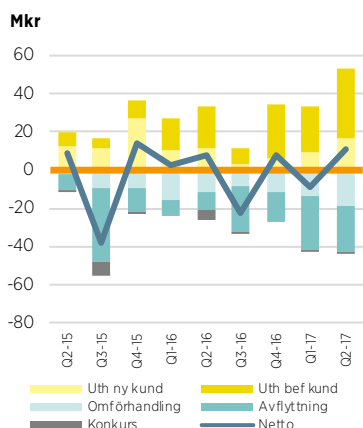
KÄRRA 91:1. GÖTEBORG



SKRUVEN 3. BORÅS

FASTIGHETSBESTÄNDET

NETTOUTHYRNING



Corems hyresintäkter på årsbasis uppgick per 30 juni 2017 till 869 mkr (790) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 964 mkr (860). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2 mkr. Uthyrningarna under perioden uppgick till 87 mkr, där 29 procent avser nya hyresgäster. Periodens uppsägningar om totalt -85 mkr består till 38 procent av uppsägning

för villkorsändring. Inkluderat i periodens uppsägningar är förtidslösen av hyresgarantier med 13 mkr, vilka även påverkat den ytmässiga vakansgraden med -2 procent.

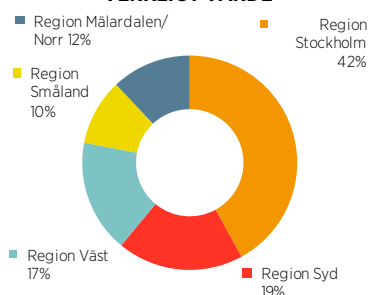
Corems intäktsbas är väl diversifierad med 734 unika hyresgäster. De tre största står tillsammans för cirka 13 procent (14) av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,6 år (4,7).

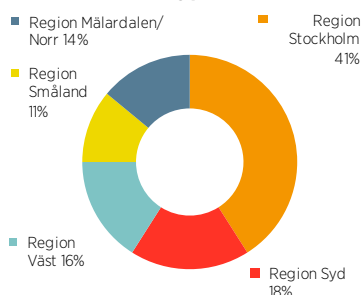
FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 JUNI 2017

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående kontraktslängd år, genomsnitt
Billia	4,7	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	8,0
Ericsson	4,2	Mälardalen/Norr, Väst	2,1
ELFA	3,6	Stockholm	1,0
Posten	3,0	Stockholm, Småland	10,8
Svenska Retursystem	2,5	Mälardalen/Norr, Väst	13,1

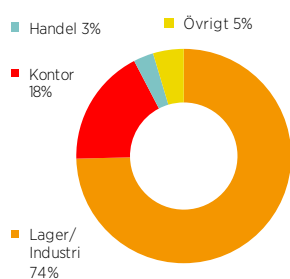
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stigglädret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 480
2	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Lager/Industri	-
2	Kärre 91:1	Göteborg	Lager/Industri	13 050
Förvärv				37 395
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3 716
2	Skallsjö 3:8	Göteborg	Lager/Industri	10 014
Avyttringar				14 715

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Efterfrågan och intresset för att fortsatt investera på den svenska fastighetsmarknaden håller i sig. Gynnsamma makrofaktorer, goda finansieringsmöjligheter och en underliggande välmående hyresmarknad bildar en bra grund och lockar till sig en bred investerarbas. Jämfört med fjolåret håller trenden från början av året med en något lägre transaktionsvolym i sig. Den samlade volymen för första halvåret summerade till knappt 80 mdkr. Jämfört med förra året är det en minskning med ca 20 procent, men siffran påverkas av enstaka styckeaffärer, som i sig förklarar nästan hela skillnaden. Med hänsyn till osäkerheten i

marknaden om framtida skatteeffekter och ett relativt lågt utbud, indikerar omställningsvolymen att synen på fastighetsmarknaden är fortsatt positiv. Kontor och bostäder fortsätter att vara förstavalet bland investerare, men intresset är generellt stort för alla lokaltyper. Intresset från utländska investerare håller i sig och de verkar fortsatt vara nettoköpare i marknaden. Prisbildningen är inte lika tydlig, men det verkar som om de största yieldsänkningarna är bakom oss. Höjda fastighetsvärden genereras snarare av driftnettoförbättringar än av sänkta avkastningskrav.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fem geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr, vilket överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Stockholm	196	146	-47	-38	149	108	76	74
Syd	84	43	-18	-9	66	34	79	80
Väst	72	53	-12	-8	60	45	83	84
Småland	47	39	-12	-13	35	26	75	68
Mälardalen/Norr	55	60	-10	-9	45	51	82	86
Totalt	454	341	-99	-77	355	264	78	78

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun
Stockholm	4 646	4 204	391 592	390 968	390	381	89	93
Syd	2 168	1 537	269 363	209 418	173	123	93	96
Väst	1 931	1 495	215 974	185 733	163	126	92	90
Småland	1 059	1 058	186 497	197 494	106	108	90	90
Mälardalen/Norr	1 364	1 223	250 836	223 946	132	122	88	88
Totalt	11 168	9 517	1 314 262	1 207 559	964	860	90	92

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun
Stockholm	252 904	252 653	99 543	98 411	14 553	15 287	24 592	24 617
Syd	217 051	165 016	33 570	25 785	8 000	8 000	10 742	10 617
Väst	171 320	152 803	33 301	24 356	7 954	6 099	3 399	2 475
Småland	145 428	156 925	24 070	23 570	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	187 536	157 208	41 319	40 233	12 267	12 267	9 714	14 238
Totalt	974 239	884 605	231 803	212 355	47 975	46 854	60 245	63 745
Andel, %	74	73	18	18	3	4	5	5

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ¹ , mkr	
	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun
Stockholm	67	69	54 303	35 780	348	354
Syd	31	25	21 371	8 799	161	118
Väst	23	19	21 435	25 632	150	114
Småland	27	27	24 412	25 733	95	98
Mälardalen/Norr	19	20	35 867	33 640	115	106
Totalt	167	160	157 388	129 584	869	790

¹ Avser hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2017 respektive 30 juni 2016



NYHAGSHUSET 5, HELSINGBORG (ILLUSTRATION)

FINANSIERING

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, perioden januari-juni 2017, med 31 december 2016 som jämförelsetal.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 925 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 41 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 33 mkr (28), uppgick till 7 851 mkr (7 522).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 55 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 59 procent (66) säkrade om minst 3 år.

Bolagets genomsnittliga räntebindnings-tid uppgick till 3,3 år (3,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,65 procent (3,70). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,45 procentenheter, vilket motsvarar 36 mkr i räntekostnader.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 978 mkr (3 285) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 30 juni 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -505 mkr (-555).

Under perioden har Corem tagit upp nya krediter om 522 mkr och även nyttjat krediter inom befintliga kreditfacilitetsramar.

Under perioden omförhandlade och förlängda krediter och kreditramar uppgår till 1 812 mkr.

Corem emitterade i mars 2017 ett icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr med huvudsakligt syfte att refinansiera ett obligationslån med förfall i april 2017. Det emitterade obligationslånet har en löptid om 3 år, rambelopp om 1 000 mkr, rörlig ränta om STIBOR 3M + 425 räntepunkter och noterades på Nasdaq Stockholm i april 2017.

Corem har sammantaget fyra emitterade obligationslån om totalt 1 750 mkr. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda.

Belopp	Förfall	Ränta
750 mkr	2018	STIBOR 3M+3,50%
200 mkr	2019	STIBOR 3M+5,00%
300 mkr	2019	STIBOR 3M+4,75%
500 mkr	2020	STIBOR 3M+4,25%

Bolagets totala krediter om 7 925 mkr (7 557) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 96 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,9 år (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 945 mkr (3 671), vilket motsvarar 42,31 kr per stamaktie

(38,77), 146,50 kr per preferensaktie (142,00) samt EPRA NAV 51,61 kr per stamaktie (46,90).

Per den 30 juni 2017 uppgick den justerade soliditeten till 35 procent (35) och soliditeten till 31 procent (30). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 6.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 227 mkr att jämföras med 249 för motsvarande period föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 2,80 kr per stamaktie (2,94) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -392 mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 199 mkr, jämfört med -1 393 och 1 143 under motsvarande period föregående år.

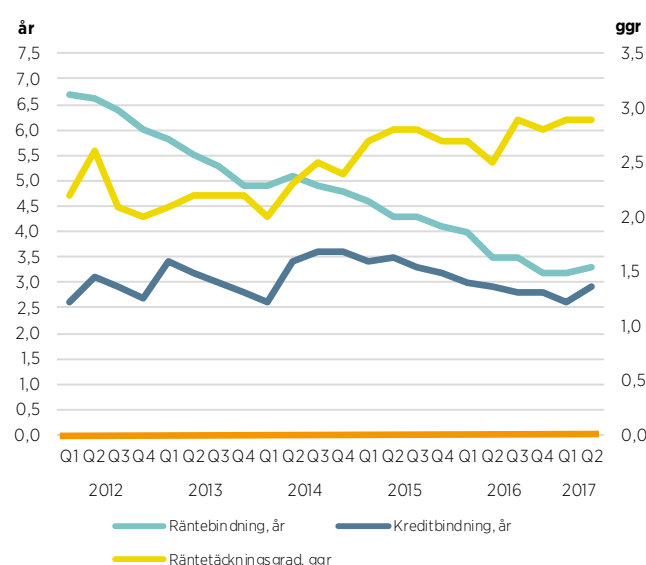
Disponibel likviditet per den 30 juni 2017 uppgick till 362 mkr, att jämföras med 395 mkr per den 31 december 2016. Därav utgör likvida medel 41 mkr (7), vilket motsvarar 0,60 kr per stamaktie (0,10), samt outnyttjade krediter om 321 mkr (388).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 558	3,65	45		
2017	-	-	-	490	6
2018	359	3,18	4	1 880 ¹	24
2019	1 379	1,27	17	3 172 ¹	40
2020	35	2,22	1	1 904 ¹	24
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	534	4,17	7	282	3
2024	460	5,05	6	60	1
2025	400	4,08	5	-	-
2026	700	5,58	9	-	-
2027-	500	5,70	6	137	2
Totalt	7 925	3,65	100	7 925	100

¹ Varav 750 mkr avser obligation under 2018, 500 mkr avser obligationer under 2019, och 500 mkr avser obligation under 2020.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott	183	149	355	264	574
Central administration	-9	-7	-17	-14	-32
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	0	58	0	58	58
Erlagd ränta	-78	-59	-147	-118	-254
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	96	141	191	190	346
Förändring av kortfristiga fordringar	23	4	13	4	2
Förändring av kortfristiga skulder	-3	75	23	55	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116	220	227	249	411
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-48	-65	-116	-103	-385
Förvärv av fastigheter	-182	-1 461	-320	-1 530	-2 186
Avyttring av fastigheter	15	0	44	0	191
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	1	0	1	1
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	147	0	239	340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215	-1 378	-392	-1 393	-2 039
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-138	-126	-156	-143	-179
Återköp egna aktier	-	-55	-	-55	-166
Nyemission	-	89	-	89	89
Upptagna lån	2 034	1 621	2 603	1 655	2 995
Amorterade lån	-1 816	-348	-2 248	-403	-1 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80	1 181	199	1 143	1 595
Periodens kassaflöde	-19	23	34	-1	-33
Likvida medel vid periodens början	60	16	7	40	40
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	41	39	41	39	7

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 30 juni 2017 utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, projektutveckling,

förvaltning, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -36 mkr (171) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 37 mkr (32).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 042 mkr (3 114). Likvida medel uppgick till 6 mkr (12). Eget kapital uppgick till 1 047 mkr (1 275).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	37	32	70
Kostnad sålda tjänster	-21	-20	-40
Bruttoresultat	16	12	30
Central administration	-17	-14	-32
Rörelseresultat	-1	-2	-2
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	143	219
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	64	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40	-34	-76
Resultat före skatt	-36	171	283
Skatt	0	0	-1
Periodens resultat	-36	171	282

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	489	525	489
Fordringar på koncernföretag	2 180	2 587	2 242
Uppskjuten skattefordran	30	31	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 031	3 475	3 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 032	3 476	3 094
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	4	3	8
Kassa och bank	6	7	12
Summa omsättningstillgångar	10	10	20
SUMMA TILLGÅNGAR	3 042	3 486	3 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 047	1 274	1 275
Räntebärande skulder	1 887	2 113	1 768
Ej räntebärande skulder	108	99	71
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 042	3 486	3 114

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 2016.

NOT 1 RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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. Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 30 juni 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde uppgick till 1 588 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016.

Corems andel av Klöverns resultat om 193 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. 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 den 30 juni 2017, uppgick till 1 283 mkr (1 325).

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2017	2016	2017	2016	2016
	3 mån apr-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	6 mån jan-jun	12 mån jan-dec
Resultat					
Intäkter, mkr	756	716	1 518	1 430	2 876
Driftsöverskott, mkr	529	480	1 032	943	1 891
Förvaltningsresultat, mkr	346	304	665	597	1 180
Resultat före skatt, mkr	700	586	1 718	1 462	2 756
Periodens resultat, mkr	650	437	1 439	1 149	2 259
Nyckeltal					
Överskottsgrad, %	70	67	68	66	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	89	91	89
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	60
Justerad soliditet, %	37,8	35,9	37,8	35,9	36,7
Antal fastigheter, st	399	414	399	414	431
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 248	37 137	40 248	37 137	39 234

NOT 2 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 Klöver samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka

1 470 mkr (1 491). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 310 mkr (310).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 129 mkr (55).

SKATT PER DEN 30 JUNI 2017

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-1	-2	-15	-7	-16	-9
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-38	-32	-38	-32
Värdeförändringar derivat	-	-	-11	45	-11	45
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-25	-18	-25	-18
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	15	7	15	7
Totalt	-1	-2	-74	-5	-75	-7

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2017 Q2 apr-jun	2017 Q1 jan-mar	2016 Q4 okt-dec	2016 Q3 jul-sep	2016 Q2 apr-jun	2016 Q1 jan-mar	2015 Q4 okt-dec	2015 Q3 jul-sep
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	226	225	204	193	170	156	156	146
Övriga intäkter	0	3	1	1	15	0	0	3
Fastighetskostnader	-43	-56	-53	-36	-36	-41	-38	-31
Driftsöverskott	183	172	152	158	149	115	118	118
Förvaltningsresultat	97	93	70	78	79	49	49	40
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	86	107	73	70	57	114	85	58
Värdeförändringar fastigheter	88	19	200	198	61	39	98	20
Orealiserade värdeförändringar derivat	39	11	118	-12	-101	-106	73	-51
Resultat efter skatt	265	200	413	309	97	96	269	59
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	11 168	10 862	10 667	10 001	9 517	7 925	7 776	7 530
Överskottsgrad, %	81	76	74	81	81	74	75	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	91	92	91	92	90
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	9,4	14,1	15,7	10,4	11,0	12,7	7,8
Avkastning på eget kapital, %	27,0	21,2	47,2	38,7	12,6	12,6	37,4	8,7
Justerad soliditet, %	35	36	35	35	33	38	37	35
Belåningsgrad, %	59	59	58	56	57	52	51	55
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116	111	140	22	220	29	66	55
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,61	51,27	46,90	41,11	36,41	35,98	33,50	28,92
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,60	2,67	5,65	4,13	1,10	1,08	3,44	0,58
Aktiekurs, stamaktie, vid periodens slut, kr	42,20	37,90	37,00	34,10	30,00	28,50	28,50	26,70
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,43	1,36	1,75	0,06	2,81	0,17	0,67	0,53

NYCKELTAL

	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 168	9 517	11 168	9 517	10 667	7 776
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,9	6,6	6,9	6,7	7,1
Hysesvärde, mkr	964	860	964	860	917	696
Uthyrbar area, kvm	1 314 262	1 207 559	1 314 262	1 207 559	1 260 173	1 016 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	90	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	89	88	89	89	88
Överskottsgrad, %	81	81	78	78	77	77
Antal fastigheter, st	167	160	167	160	165	133
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	11,0	10,4	10,2	10,4	12,9	11,4
Avkastning på eget kapital, %	27,0	12,6	24,4	12,7	27,4	29,9
Justerad soliditet, %	35	33	35	33	35	37
Soliditet, %	31	28	31	28	30	32
Nettoskudsättning, mkr	7 850	6 883	7 850	6 883	7 522	5 620
Belåningsgrad, %	59	57	59	57	58	51
Belåningsgrad fastigheter, %	54	53	54	53	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	3,65	3,81	3,65	3,81	3,70	4,01
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,5	3,3	3,5	3,2	4,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	3,2
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	3,60	1,10	6,27	2,17	11,76	10,00
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	5,00	5,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,61	36,41	51,61	36,41	46,90	33,50
Eget kapital per stamaktie, kr	42,31	27,84	42,31	27,84	38,77	28,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	146,50	148,50	146,50	148,50	142,00	144,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,43	2,81	2,80	2,94	4,73	3,70
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,28	0,31	0,50	-0,01	-0,46	-0,11
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	1,75	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	42,20	30,00	42,20	30,00	37,00	28,50
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	146,50	148,50	146,50	148,50	142,00	144,00
Antal utestående stamaktier, st ²	68 316 155	71 451 155	68 316 155	71 451 155	68 316 155	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	68 316 155	71 944 251	68 316 155	72 417 856	71 654 159	73 391 461
Antal utestående preferensaktier, st ²	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	6 611 319

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

För definitioner av nyckeltal, se sida 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 2016. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen 2016.

FASTIGHETSVÄRDERING

För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2016 för mer information.

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, och som uppgick till 0,7 mkr (0,8) för perioden. Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av nya anläggningar i Västerås och Helsingborg. Projektet i Västerås avslutades i mars 2017 och projektet i Helsingborg startades i juni 2017. Transaktionerna med LC uppgick under perioden till 58,4 mkr (10,6). I juli 2017 tecknades ett nytt entreprenadavtal med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Under perioden finns inga transaktioner med Wästbygg. LC och Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktsvärde om 3 mkr. Styrelseledamoten Christina Tillman har ett indirekt ägande i Wonderful Times Group AB.

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

HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerad i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet bidrar det till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet. Hållbarhetsarbetet fokuseras på fyra huvudområden som valts ut som extra prioriterade: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer. Se www.corem.se och Corems Årsredovisning 2016 för mer information om vårt hållbarhetsarbete.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hyresavtal har tecknats med HORNBACH avseende nybyggnation om cirka 8 600 kvm på Skruven 3 i Borås. I och med detta påbörjar Corem utvecklingen av nytt handelsområde för yrkesbutiker på fastigheten.

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 juli 2017,
Corem Property Group AB (publ)

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Jan Sundling
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

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

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.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standards för finansiell rapportering och nyckeltal bland annat EPRA NAV

(Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

EPRA NAV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuldssättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Triple netavtal

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

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

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2017

Börsvärde	3,9 mdkr
Antal stamaktier	68 316 155
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	4 666
Stängningskurs, stamaktie	42,20 kr
Stängningskurs, preferensaktie	146,50 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

Aktiekapitalet har under perioden minskats med 28 426 616 kr genom indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier. Indragningen beslutades på årsstämma 28 april och registrerades hos Bolagsverket 19 maj. Samtidigt genomfördes en fondemission om 30 206 462 kr varigenom aktiekapitalet återställs och ökas något, för att nå ett önskat kvotvärde för aktierna.

Antalet stamaktier uppgår efter indragningen till 68 316 155. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 1,75 kr per stamaktie (1,50) för 2016 är utbetald per 8 maj 2017.

Corem har totalt 7 200 000 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondel röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2017.

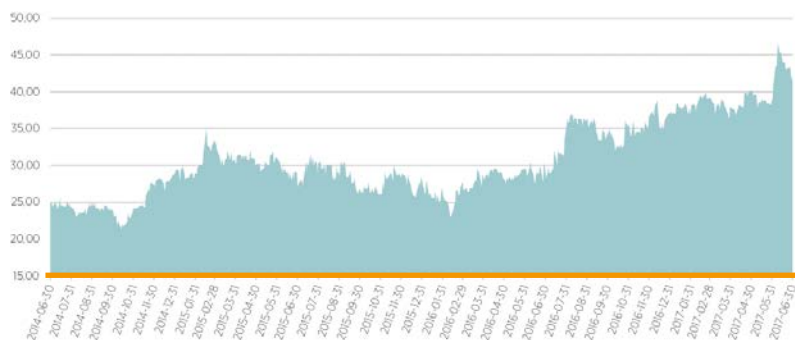
Under perioden har inga återköp av egna aktier gjorts. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2017

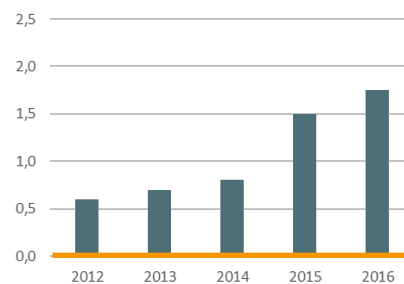
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 025 304	39,39%	41,75%
Gårdarike	9 352 695	94 711	12,51%	13,56%
Länsförsäkringar fondförvaltning	4 455 756	-	5,90%	6,45%
JP Morgan Bank Luxembourg	3 049 048	-	4,04%	4,42%
Fjärde AP-Fonden	2 201 578	-	2,92%	3,19%
CBNY - Norges bank	1 986 066	-	2,63%	2,88%
Rasjö Staffan	1 913 800	54 336	2,61%	2,78%
Swedbank Robur fonder	1 902 000	-	2,52%	2,76%
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,99%	2,17%
Handelsbanken fonder	1 490 888	54 000	2,05%	2,17%
SEB Life International Assurance	1 383 363	-	1,83%	2,00%
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,80%	1,97%
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,62%	1,67%
Humble Småbolagsfond	989 541	-	1,31%	1,43%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	868 614	-	1,15%	1,26%
Övriga aktieägare	5 998 387	5 891 649	15,75%	9,54%
Totalt antal utestående aktier	68 316 155	7 200 000	100,00%	100,00%
Återköpta aktier ¹	-	-	0,00%	0,00%
Totalt antal aktier	68 316 155	7 200 000	100,00%	100,00%

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

KURSVUTVECKLING COREM STAMAKTIE



UTDELNING PER STAMAKTIE



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden.



FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

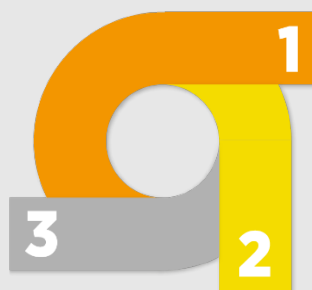
● Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr

Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. Coremkoncernens huvudkontor är beläget i Stockholm. Per den 30 juni 2017 hade Corem totalt 50 (46) anställda, varav 16 kvinnor (12) och 34 män (34).

› AFFÄRSIDÉ, AFFÄRSMODELL OCH STRATEGIER

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

Vår affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet. Vi skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtpotentialer identifieras. Förvärv analyseras. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen 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.

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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



HÅLLBARHETSSTRATEGI

verka för positiv och hållbar utveckling för både Corem och dess omgivning. Arbetet är integrerat i verksamheten och berör social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.



AFFÄRSSTRATEGI

genom långsiktigt engagemang optimera och förädla fastighetsbeståndet.



FÖRVALTNINGSSTRATEGI

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



INVESTERINGSSTRATEGI

aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att öka och förädla beståndet.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari - september 2017	23 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTBETALNINGAR AVSEENDE FÖRESLAGNA UTDELNINGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 september 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 september 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 oktober 2017

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 december 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 december 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2018

KONTAKTPERSONER:

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

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

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 juli 2017 kl. 08:00.

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