



Corem Property Group AB (publ)
Prospekt avseende inregistrering
av obligationslån 2011/2016
om 300 000 000 kronor

7 oktober 2011

Arrangör

ABG SUNDAL COLLIER

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Corem Property Group AB (publ) ("Bolaget") med anledning av att Bolaget avser att ansöka om inregistrering av obligationerna ("Obligationerna") emitterade under Bolagets obligationslån om 300 000 000 kronor med årlig ränta om STIBOR 3m + 3,50 procentenheter ("Obligationslånet") på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Referenser till "Corem" eller "Koncernen" avser i detta prospekt Corem Property Group AB (publ) och dess dotterbolag, om inte annat framgår av sammanhanget, och referenser till Bolaget avser endast moderbolaget Corem Property Group AB (publ) (styrelsen, aktier och Bolagets aktieägare avser moderbolaget Corem Property Group AB:s (publ) styrelse, aktier och aktieägare). ABG Sundal Collier AB har i samband med inregistreringen av Obligationerna agerat finansiell rådgivare till Bolaget.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Prospektet har upprättats för att möjliggöra inregistrering av Obligationerna till handel på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm och utgör inte till någon del erbjudande från Bolaget om teckning eller förvärv av Obligationerna.

Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot regler i sådant land. Innehavare av Prospektet eller Obligationer emitterade inom Obligationslånet måste därför informera sig om, och iaktta, eventuella restriktioner.

Prospektet hålls tillgängligt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.corem.se) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Prospektet inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan) samt eventuella tillägg till Prospektet, innehåller uttalanden om framsiktsutsikter vilka är lämnade av Bolagets styrelse och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer.

Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "kronor" avses svenska kronor. Tvist rörande detta Prospekt ska avgöras av svensk lag och av svenska domstolar exklusivt.

Begrepp och termer som nyttjas i Prospektet har samma innebörd som i kapitlet "Villkor för Obligationslånet" såtillvida inte annat uttryckligen framgår av Prospektet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	4
Ansvariga för prospektet	7
Obligationslånet i korthet	8
Finansiell översikt	10
Marknadsöversikt	14
Bolaget och verksamheten	16
Handlingar införlivade genom hänvisning	23
Villkor för obligationslånet	24
Adresser	33

Sammanfattning

Denna sammanfattning ska enbart uppfattas som en introduktion till Prospektet avseende inregistrering av Obligationslånet vid NASDAQ OMX Stockholm.

Ett beslut att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning. Endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig när den läses tillsammans med de övriga delarna av Prospektet kan något civilrättsligt ansvar åläggas de personer som är ansvariga för sammanfattningen. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet om processen inte förs på svenska språket.

De fullständiga villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet". Begrepp och termer som definierats i det avsnittet eller på annan plats i Prospektet används med samma innebörd i denna sammanfattning såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanfattningen nedan.

Emittent:	Corem Property Group AB (publ), ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556463-9440. Aktierna är noterade vid NASDAQ OMX Stockholm på listan för medelstora företag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).
Verksamhet:	Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik-, och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Bolaget startade sin nuvarande verksamhet i november 2007 genom att det noterade medicintekniska bolaget Biolight International AB förvärvade aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler Holding AB genom apportemission. Biolight International AB namnändrades sedermera till Corem Property Group AB.
Obligationerna:	Obligationerna är skuldförbindelser såsom definierade i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och har givits ut av Bolaget i enlighet med de villkor som återfinns i avsnittet "Villkor för Obligationslånet". Obligationerna utgör icke efterställda skuldförbindelser och är inte säkerställda.
ISIN-kod:	SE0003963586.
Notering:	Ansökan om inregistrering av Obligationerna på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm kommer att göras i samband med Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt.
Lånebelopp:	Obligationslånets sammanlagda belopp uppgår till 300 000 000 kronor.
Lånedatum:	30 maj 2011.
Nominellt Belopp med mera:	Obligationslånet representeras av Obligationer, vardera med ett Nominellt Belopp om tiotusen (10 000) kronor.
Ränta:	Obligationslånet löper med en årlig ränta om STIBOR 3m + 3,5 procentenheter.
Ränteförfallodagar:	31 mars, 30 juni, 30 september, 31 december varje år och sista gången på Återbetalningsdagen.

Återbetalningsdag:	30 maj 2016.
Förtida inlösen på begäran av Bolaget:	Bolaget kan välja att, på valfri Bankdag som infaller efter den andra (2:a) årsdagen från Lånedatumet, förtidsinlösa samtliga (men inte färre än samtliga) Obligationer. Bolaget ska meddela obligationsinnehavarna om en sådan inlösen senast 30 dagar men tidigast 60 dagar före inlösen äger rum. Förtida inlösen ska ske till ett belopp motsvarande Obligationernas Nominella Belopp multiplicerat med: – 104,00 procent om förtida inlösen sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från Lånedatumet till och med den tredje (3:e) årsdagen från Lånedatumet, – 102,50 procent om förtida inlösen sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från Lånedatumet till och med den fjärde (4:e) årsdagen från Lånedatumet, och – 101,00 procent om förtida inlösen sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från Lånedatumet till och med den slutliga inlösendagen. Därutöver ska Bolaget erlagga upplupen ränta fram till och med relevant förtida inlösendag.
Åtaganden:	Bolaget har åtagit sig att bland annat tillse att: – Bolagets Soliditet inte vid någon tidpunkt understiger 20 procent, – Bolagets Belåningsgrad inte vid någon tidpunkt överstiger 85 procent, och – Bolagets Räntetäckningsgrad inte vid något tillfälle understiger 1,25 ggr på rullande tolv månadersbasis.
Euroclear-registrering:	Obligationerna är anslutna till Euroclears kontobaserade system. Detta innebär att innehavet registreras på respektive Fordringshavares avstämningskonto. Utbetalning av ränta och Nominellt Belopp görs av Euroclear.
Emissionsinstitut:	ABG Sundal Collier Norge ASA.
Tillämplig lag:	Obligationslånet regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Eventuella tvister eller anspråk i anledning av Obligationslånet ska avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.
Risikfaktorer:	Ett antal riskfaktorer påverkar och kan komma att påverka Corems verksamhet liksom Bolagets förmåga att fullgöra sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationslånet. Risikfaktorer beträffande Corems verksamhet hänför sig bland annat till kreditrisk, risker avseende Corems fastigheter, inklusive miljörisker, samt Corems organisation och finansiering. Riskfaktorer hänförliga till Obligationslånet är bland annat kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, förmånsrätt och Bolagets rätt till förtida inlösen av Obligationerna. Bolaget ställer ingen säkerhet för sina förpliktelser enligt villkoren för Obligationslånet och en Fordringshavares fordran skulle vara oprioriterad i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs. Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

Riskfaktorer

Investeringar i företagsobligationer är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Corems resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. I detta avsnitt redovisas ett antal riskfaktorer, både generella risker hänförliga till Corems verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med Obligationslånet i egenskap av finansiellt instrument. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Corems verksamhet och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationslånet. Faktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i detta Prospekt innan beslut fattas om förvärv av Obligationer. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sina personliga omständigheter. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.

Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka Corems framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationslånet.

RISKER FÖRENADE MED COREMS VERKSAMHET

Finansiella risker

Corems verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Allt fastighetsägande förutsätter en fungerande kreditmarknad. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan ändras och nya regelverk kan införas. Finansieringen via lån innebär att Corem är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansiering finns bland annat krav på lägsta soliditet, högsta belåningsgrad på fastigheter och räntetäckningsgrad. Ändringar i sådana nyckeltal kan innebära att Corems möjligheter att uppta nya lån försvåras. Corems kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna blir en betydande kostnadspost. Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor, men även av de strategier som Corem väljer vid bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.

I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid. Desto längre genomsnittlig räntebindningstid som Corem har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i bolagets räntekostnader. Corem har i de flesta hyreskontrakt en så kallad indexklausul vilket vid en högre inflation också innebär att bolaget i viss utsträckning kompenseras för högre räntekostnader via ökade hyresintäkter.

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell åskådliggörs de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Corem, baserat på bolagets fastighetsbestånd per 30 juni 2011.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-5,5
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+1,4
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+10,1
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-52,5

Värdeförändringar i fastigheter

Corems möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. I och med att Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen innebär det att resultat och även finansiell ställning är volatil. Negativa värdeförändringar i fastigheter kan komma att påverka resultatet eller möjligheten till finansiering negativt.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt i takt med att respektive hyresavtal omförhandlas. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler olika stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Mot bakgrund av att några av Corems fastigheter till ytan är stora och att deras användningsområden är specialiserade, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster i några fall är stort.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om Corems hyresgäster inte kan betala sina hyror kan det medföra negativ påverkan på Corems resultat såväl som kassaflöde.



Drift- och underhållskostnader

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem ansvarar för drift- och underhållskostnader.

I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheten och därmed även komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet och som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Ett sådant ansvar skulle kunna påverka bolagets resultat eller finansiella ställning negativt.

Risker förenade med innehav av andelar i intresseföretag

Per 30 juni 2011 äger Corem 32 200 000 aktier i Klövern AB (publ) ("Klövern") vilket motsvarar drygt 20 procent av aktiekapitalet och rösterna i Klövern. Även om Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm kan det inte garanteras att dessa aktier kan säljas till rådande marknadspris på grund av aktiepostens storlek i förhållande till likviditeten i Klöverns aktie.

Organisationsrisk

Corem har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kortsiktigt kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning, exempelvis genom att Corem kan tvingas att avstå från att genomföra attraktiva förvärv och/eller försäljningar av fastigheter.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Sådana brister skulle kunna medföra negativ inverkan på bolagets resultat.

Skatterisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Corems verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Corems resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet. Det kan inte heller uteslutas att skatteverket inte kommer att godkänna samtliga av Corem yrkade underskottsavdrag.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Om Corem inte kan refinansiera sina lån till attraktiva villkor, eller överhuvudtaget, kan Bolaget tvingas att avyttra tillgångar till för Bolaget oattraktiva villkor.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt samt oväntade händelser påverkar marknadsräntan.

Vid stigande räntor ökar Corems finansieringskostnader vilket allt annat lika medför ett lägre förvaltningsresultat och därmed en försämrad lönsamhet.

Valutarisk

Det finns en risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktueras när värdet på främmande valutor förändras. Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en risk genom att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Corems finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Corem. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONSLÅNET

Kreditrisk

Investorare i Obligationerna har en kreditrisk på Bolaget. Investerares möjlighet att erhålla betalning under Obligationsslånets villkor är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer av vilka ett antal har diskuterats ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationsslånets löptid försämras.

Fordringshavarmöte

Villkoren för Obligationsslånet innehåller vissa bestämmelser avseende Fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Fordringshavares intressen. Dessa bestämmelser tillåter angivna majoriteter att binda alla innehavare av Obligationer, inklusive innehavare av Obligationer som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än krävd majoritet, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte.

Likviditetsrisk

Bolaget kan inte garantera att en likvid handel i Obligationerna uppstår och upprätthålls. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Även om ett värdepapper är upptaget till handel på en reglerad marknad förekommer inte alltid handel med Obligationsslånet. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på

marknadsvärdet av Obligationerna.

Vidare bör uppmärksammas att det under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avyttra Obligationerna på grund av till exempel kraftiga kursrörelser, på grund av att berörd marknadsplats stängs eller att handeln åläggs restriktioner under en viss tid.

Clearing och avveckling i Euroclears kontobaserade system

Obligationerna är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Investorerna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

Förmånsrätt

Corem har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån från kreditinstitut och därvid pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och vissa aktiebrev i Bolagets fastighetsägande dotterbolag. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på Corem. Corem avser även att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättning inom ramen för sådana, nya, lån kan komma att ske. Även sådana lån kommer normalt att utgöra en prioriterad fordring på Corem.

Obligationsslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

Ändrad lagstiftning

Detta Prospekt samt villkoren för Obligationsslånet är baserade på svensk rätt som gäller på datumet för detta Prospekt. Någon försäkran kan inte ges om inverkan av någon eventuell framtida lagändring eller ändring av administrativ eller annan praxis.

Risk vid eventuell förtida inlösen

Bolaget har enligt villkoren för Obligationsslånet möjlighet att, i förtid, återköpa samtliga utestående Obligationer. Sker detta ska ett särskilt tilläggsbelopp erläggas. Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna är högre än det värde Bolaget har rätt att inlösa Obligationerna till.

Ansvariga för prospektet

Den 30 maj 2011 emitterade Bolaget det Obligationslån om 300 miljoner kronor som avses i detta Prospekt. Obligationslånet har emitterats på den svenska marknaden genom ett så kallad "private placement" förfarande genom att Obligationerna har erbjudits till och tecknats av ett begränsat antal professionella institutionella investerare. Inga Obligationer har emitterats eller kommer att emitteras efter den 30 maj 2011, utan Obligationslånet var fulltecknat redan vid datumet för emissionen. Prospektet är upprättat med anledning av att Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm och i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet, och handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 7 oktober 2011
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Obligationslånet i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationslånet och utgör inte en fullständig beskrivning av Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet".

Sammanfattning av Obligationslånet

Obligationerna har formen av skuldförbindelser avsedda för allmän omsättning, vilka bekräftar att innehavaren har en fordran på Bolaget. Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, oprioriterade och icke efterställda förpliktelser för Bolaget. Obligationslånet, som är det andra Bolaget har emitterat, har emitterats i syfte att förbereda Bolaget i finansiellt hänseende för expansion och för att diversifiera Bolagets finansiering.

Obligationslånet uppgår till ett totalt belopp om 300 000 000 kronor, är denominerat i SEK och har ISINKod SE0003963586. Obligationslånet har utgivits under svensk rätt och är anslutet till Euroclears kontobaserade system. Innehav av Obligationerna registreras på respektive innehavares avstämningskonto. Utbetalning av ränta och nominellt belopp samt, om tillämpligt, avdrag för preliminärskatt sker genom Euroclears försorg.

Innehavare av Obligationerna har rätt till räntebetalning och Bolaget ska lösa in Obligationernas nominella belopp på relevant inlösendag. Obligationslånet förfaller till betalning den 30 maj 2016 eller sådan tidigare dag som följer av avsnitt 6 (Återbetalning och Förtida inlösen) och 12 (Uppsägning) i villkoren för Obligationslånet. Vid förtida inlösen av Obligationerna enligt avsnitt 6 (Förtida inlösen på Bolagets begäran) i villkoren för Obligationslånet har innehavaren rätt till inlösen av Obligationerna till dess nominella belopp med tillägg om:

- Fyra (4,0) procentenheter på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den andra (2:a) årsdagen från utgivningsdagen till och med den tredje (3:e) årsdagen från utgivningsdagen jämte upplupen ränta,
- Två och en halv (2,5) procentenheter på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den tredje (3:e) årsdagen från utgivningsdagen till och med den fjärde (4:e) årsdagen från utgivningsdagen jämte upplupen ränta, och
- En (1,0) procentenhet på det nominella beloppet om förtida inlösen sker under perioden från den fjärde (4:e) årsdagen från utgivningsdagen till och med den slutliga inlösendagen jämte upplupen ränta.

Under vissa förutsättningar angivna under avsnitt 6 (Förtida inlösen på Obligationsinnehavarnas begäran) i villkoren för Obligationslånet äger innehavare rätt att begära att Bolaget löser in dess Obligationer till ett belopp motsvarande det nominella beloppet jämte upplupen ränta.

På Återbetalningsdagen ska Bolaget lösa in alla utestående Obligationer till dess nominella belopp jämte upplupen ränta. Betalning av nominellt belopp och upplupen ränta ska ske till den som är antecknad på avstämningskonto som innehavare eller som i annat fall är berättigad att ta emot betalning under en Obligation på avstämningsdagen före Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av nominellt belopp preskriberas tio år från den slutliga inlösendagen.

Obligationerna löper med en räntesats om STIBOR 3m + 3,5 procentenheter per år, från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs kvartalsvis i efterskott på respektive ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar dividerat med 360 dagar. Ränteförfallodagar är den 31 mars, 30 juni, 30 september, 31 december varje år och Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av räntebelopp preskriberas tre år från relevant förfallodag. Ränteberäkningen utförs av Euroclear.

ABG Sundal Collier Norge ASA är emissionsinstitut och ABG Sundal Collier AB är Agent för Obligationslånet. Även utan särskilt uppdrag från innehavarna av Obligationerna är Agenten, eller den person Agenten sätter i sitt ställe, med stöd av villkoren för Obligationslånet berättigad att i allt som rör Obligationerna, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda obligationsinnehavarna i förhållande till Bolaget. Agenten har rätt att, när som helst, kalla till möte eller påkalla skriftligt beslutsförfarande bland obligationsinnehavarna, se vidare avsnitt 14 (Fordringshavarmöte) i villkoren för Obligationslånet, vilket kan leda till att majoritetsbeslut fattas med bindande verkan för samtliga obligationsinnehavare.

För att förenkla handel med Obligationerna kommer Bolaget att inregistrera Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm, vilket även är ett krav under villkoren för Obligationerna, se vidare avsnitt 18 (Upptagande till handel på reglerad marknad) i villkoren för Obligationslånet. Förfarandet att först emittera samtliga Obligationer för att sedan inregistrera Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm har valts av effektivitetsskäl. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna för handel på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner detta Prospekt. Att ansökan om notering av Obligationerna hos NASDAQ OMX Stockholm lämnas in till NASDAQ OMX Stockholm utgör dock ingen garanti för att sådan ansökan ska bli godkänd.

Obligationerna är fritt överlåtbara och handel med Obligationerna mellan investerare kan förekomma från det datum då Obligationerna gavs ut.

Preliminär skatt och källskatt

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt vid utbetalning av ränta och för den del av ersättningen vid inlösen av en Obligation som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade Obligationer, av förvaltaren. För fysiska personer, juridiska personer och dödsbon som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (begränsat skattskyldiga), som erhåller ränta från Sverige innehålls normalt ingen preliminär skatt. Svensk källskatt (kupongskatt) utgår inte på räntebetalningar. Obligationsinnehavare som är begränsat skattskyldiga fysiska personer eller begränsat skattskyldiga juridiska personer som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, beskattas

normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av Obligationer. Dessa obligationsinnehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådana obligationsinnehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som innehavet kan medföra för deras del.

Rådgivare

ABG Sundal Collier AB har i samband med emissionen av Obligationerna agerat i egenskap av finansiell rådgivare till Bolaget och ABG Sundal Collier Norge ASA har agerat emissionsinstitut. MAQS Law Firm Advokatbyrå AB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med emissionen.

Finansiell översikt

Den finansiella informationen för helåren 2009 och 2010 är upprättade enligt IFRS och har hämtats ur Corems årsredovisningar för räkenskapsåren 2009 och 2010. Dessa räkenskaper har godkänts av Bolagets styrelse och granskats av Bolagets revisor. Vid årsstämman den 2 maj 2011 fastställdes Bolagets koncernresultat- och balansräkning. Den finansiella informationen rörande perioden 1 januari – 30 juni 2011 samt motsvarande period för 2010 har hämtats ur Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2011. Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2011 6 mån jan-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	244	227	463	444
Fastighetskostnader	-72	-78	-145	-112
Driftsöverskott	172	149	318	332
Central administration	-13	-11	-24	-22
Övriga rörelseintäkter	-	23	22	19
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-8
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-98	-70	-154	-143
Förvaltningsresultat	61	91	162	178
Andra vinster/förluster netto	-7	14	232	92
Resultatandel i intresseföretag	39	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-	1	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	32	13	60	-61
Orealiserade värdeförändringar derivat	-3	-82	18	33
Resultat före skatt	123	36	473	246
Skatt	-42	17	-33	-20
Periodens resultat	81	53	440	226
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	2	-11	-20	-7
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	83	42	420	219

Antal aktier och resultat per aktie¹⁾

Genomsnittligt antal stamaktier	75 588 186	61 889 440	65 116 470	60 178 998
Resultat per stamaktie, kronor ²⁾	0,65	0,38	5,81	3,76

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

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

RAPPOROT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 115	4 332
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	1
Uppskjuten skattefordran	174	188
Övriga långfristiga fordringar	4	4
Summa anläggningstillgångar	5 296	4 525
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	3	9
Övriga fordringar	2	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4
Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	1 020	489
Likvida medel	229	111
Summa omsättningstillgångar	1 260	622
SUMMA TILLGÅNGAR	6 556	5 147
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Aktiekapital	308	233
Övrigt tillskjutet kapital	1 294	1 097
Omräkningsreserver	-11	9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	505	179
Summa eget kapital	2 096	1 518
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	3 091	3 254
Derivat	135	153
Uppskjuten skatteskuld	17	5
Övriga långfristiga skulder	2	1
Summa långfristiga skulder	3 245	3 413
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	994	74
Leverantörsskulder	25	14
Skatteskulder	6	15
Övriga skulder	68	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122	88
Summa kortfristiga skulder	1 215	216
Summa skulder	4 460	3 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 556	5 147

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	2011 6 mån jan-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet				
Resultat före skatt	123	36	473	246
Ej kassaflödespåverkande poster	-12	57	-318	-60
Betald inkomstskatt	-4	-2	-16	-6
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	107	91	139	180
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	2	5	8	4
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-73	42	-298	-79
Förändring av rörelseskulder	-26	-2	52	-6
Kassaflöde, löpande verksamhet	10	136	-99	99
Investeringsverksamhet				
Förvärv och investeringar i fastigheter	-127	-479	-719	-221
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-6	-	-	-
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	-2	-2	24
Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	-	9	-5
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-103	-481	-712	-202
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	328	298	806	197
Amorterade lån	-195	-15	-21	-60
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-70	-46	-77	-29
Nyemission	-	-	227	101
Emissionskostnader vid fondemission	-	-1	-5	-
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	63	236	930	203
Periodens/Årets kassaflöde	-30	-109	119	100
Likvida medel vid periodens/årets början	229	111	111	11
Kursdifferens i likvida medel	0	-	-1	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	199	2	229	111

NYCKELTAL

	2011 6 mån jan-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter, st	133	128	133	106
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 253	4 803	5 115	4 332
Uthyrbar area, kvm	819 540	789 911	817 020	708 621
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89	89
Överskottsgrad, %	71	66	69	75

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	8	11	24	17
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	11	7
Soliditet, %	32	29	39	33
Belåningsgrad fastigheter, %	70	75	76	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,5	2,0	2,2
Nettoskuldsättning, mkr	4 024	3 138	2 867	2 726

Aktierelaterade

Resultat per stamaktie, kr	0,65	0,38	5,81	3,76
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	–
Eget kapital per aktie, kr	25,34	21,31	25,58	24,53
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	–0,50	1,72	–2,51	1,65
Kassaflöde för perioden per stamaktie, kr	–0,40	–1,38	1,81	1,69
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	24,00	17,65	23,00	22,80
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	127,00	117,50	130,00	–
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	70	78	68	70
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	53	50	38	44
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 588 186	61 889 440	75 588 186	61 889 440
Genomsnittligt antal stamaktier, st	75 588 186	61 889 440	65 116 470	60 178 998
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 355 576	6 188 944	6 355 576	–

DEFINITIONER

ANTAL FASTIGHETER

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

HYRESVÄRDE

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

IFRS

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

KASSAFLÖDE PER STAMAKTIE

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

NETTOSKULDSÄTTNING

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

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

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med likvida medel.

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Marknadsöversikt

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter. För dessa fastighetstyper utgår detta avsnitt från marknaden för lager och logistik i Sverige. Lager- och logistikmarknaden är att betrakta, i nedanstående avsnitt, som en del av industrisegmentet i Sverige.

Corem gör skillnad mellan de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. I fastigheter som Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare samt tyngre produktion. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel.

Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Colliers International AB:s och Bryggan Fastighetsekonomi AB:s samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden såtillvida källhänvisningen inte anger annan källa.

Ekonomisk utsikt

De finansiella marknaderna har under sommaren 2011 präglats av osäkerhet och oro för det statsfinansiella läget inom euroområdet såväl som i USA samt av sämre än förväntad makroekonomisk statistik. Detta har sammantaget medfört kraftiga börsfall på såväl NASDAQ OMX Stockholm som andra börser i Europa och USA.

Den negativa utvecklingen avseende enskilda staters finansiella styrka bedöms inverka negativt på de globala tillväxtutsikterna då många stater kommer att behöva vidtaga åtgärder för att komma till rätta med alltför höga budgetunderskott och/eller i kombination med en alltför hög skuldsättning.

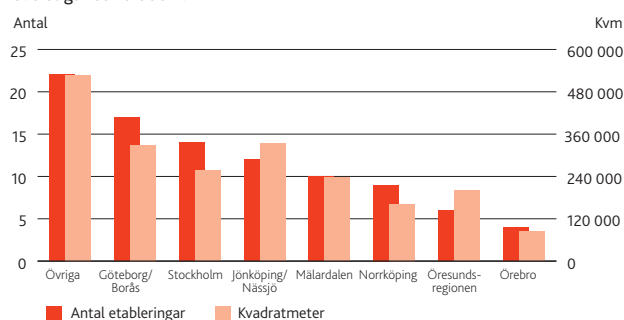
I den penningpolitiska rapporten i juli 2011 bedömde Riksbanken att tillväxten i den svenska ekonomin skulle avta under året, efter en period med mycket stark tillväxt (BNP tillväxten i Sverige uppgick till 5,5 procent för år 2010). Utvecklingen under sommaren 2011 har medfört att Riksbanken, generellt, ser försämrade tillväxtutsikter för omvärlden vilket tillsammans med den rådande osäkerheten på de finansiella marknaderna påverkar den svenska ekonomin negativt. Emellertid förväntar Riksbanken att den svenska ekonomin kommer att uppvisa en högre tillväxt än ekonomierna i euroområdet huvudsakligen beroende på de relativt goda statsfinanserna i Sverige samt att den svenska bostadsmarknaden fortsatt inte uppvisat någon väsentlig nedgång. Riksbanken prognostiserar den svenska BNP tillväxten till 1,7 procent för år 2012 och till 2,4 procent för år 2013.¹⁾

Fastighetsmarknaden för lager- och logistikfastigheter

Lager- och logistikmarknaden är en del av fastighetsmarknadssegmentet industrifastigheter. Industrifastigheter har historiskt sett en hög andel egen användning, vilket innebär att ägaren och nyttjaren av fastigheten är en och samma person. Detta medför att industrifastigheter över tiden inte har varit föremål för transaktioner i lika hög grad som till exempel kontorsfastigheter, där ett hyresgästupplägg varit mer naturligt. Under de senaste fem till åtta åren har en del "Sale & lease back" transaktioner ägt rum, där fastighetsägaren och hyresgästen initialt är en och samma person. Fastighetsägaren tecknar ett avtal med sig själv som hyresgäst och säljer sedan fastigheten. Under 2009 var transaktionsvolymen väldigt låg, vilket gällde samtliga fastighets-

typer. Under 2010 ökade transaktionsvolymen kraftigt och låg i nivå med åren 2007 och 2008. Det beror främst på att fastighetsinvestorerna blivit mer optimistiska om framtiden. Hyresgäster stannar i sina lokaler eller har till och med ett behov av att utöka vilket leder till att fastighetsaktörer har möjlighet till att vidareutveckla befintligt fastighetsbestånd.

Befintliga och beslutade logistiketableringar mellan 2002 till 2010 överstigande 10 000 kvm



Källa: Colliers International AB

Finansiering styr transaktionsförutsättningarna

Transaktionsmarknaden har under 2010 kommit i gång och har dominerats av svenska köpare. Flertalet transaktioner utförda under året karaktäriseras av att köparen tagit över befintliga lån eller använt en stor del eget kapital. Köparen har ofta varit en aktör med stark finansiell ställning som till exempel börsnoterade fastighetsbolag eller institutioner. Transaktionsmarknaden har präglats av en låg tillgänglighet till nyfinansiering.

Transaktioner i närtid

Marknaden för industrifastigheter har de senaste åren mognat med fler professionella aktörer. Lager- och logistikfastigheter är de attraktivaste fastighetstyperna inom detta segment. Under 2010 genomfördes transaktioner inom segmentet för cirka 12 mdr kronor vilket nästan motsvarar den genomsnittliga transaktionsvolymen för de sista 12 åren. Transaktionsvolymen för 2009 var cirka 4 mdr kronor.

Direktavkastning

Direktavkastning är ett centralt avkastningsmått inom fastighetssektorn och mäts lite förenklat såsom fastighetens driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) i förhållande till fastighetens marknadsvärde. De mest attraktiva lager- och logistikfastigheterna hade under 2002 ett direktavkastningskrav omkring 9,0 procent som sedan sjönk till omkring 6,0 procent under 2007. Under 2008 började dock direktavkastningskraven att långsamt öka för att sedan övergå till att öka kraftigt i takt med att finanskrisens verkningar blev alltmer kännbara. Vid årsskiftet 2010/2011 uppskattades direktavkastningskraven för de attraktivaste lager- och logistikfastigheterna till mellan 6,75 och 7,15 procent.

1) Riksbanken, september 2011

Hyresmarknaden

Sedan 2002 har det byggts och är på väg att byggas ungefär 100 logistikfastigheter (distributionslager) i Sverige, där varje enskild byggnad överstiger 10 000 kvm. 45 procent av dessa distributionslager är belägna i Göteborg/Borås, Jönköping/Nässjö eller Stockholm. Dessa regioner är också de mest eftertraktade som enskilda regioner. Det gemensamma kännetecknet för dessa tre regioner är den begränsade tillgången på mark. I Göteborg har första etableringen påbörjats i Landvetter (Schenker) som ett resultat av den begränsade marktillgången. I Stockholm fortsätter Rosersberg att expandera och även Arlandastad har de senaste två åren fått sina första stora etableringar (CWS Boco, John Deere och Schenker). I Jönköping börjar marktillgången i Torsvik att begränsas vilket fått Expert att etablera sitt nya distributionslager i Vaggeryd, knappt två mil söder om Torsvik. Jönköpings kommun har planlagt ny mark i anslutning till Torsvik för att möta den framtida efterfrågan. Även i Malmöregionen är marktillgången begränsad. Detta har medfört att DSV valt att förlägga sitt nya distributionslager till Landskrona.

Den ekonomiska vakansgraden bland dessa 100 fastigheter är nära noll eftersom det i Sverige inte byggs logistikfastigheter på spekulation jämfört med många andra marknader inom EU.

Hyressättningen för nyproducerade distributionslager i Sverige bestäms genom en funktion av produktionskostnad, markkostnad samt investerarens avkastningskrav. För befintliga fastigheter regleras hyressättningen av tillgång och efterfrågan.

Hyresmarknaden – Stockholm

Efterfrågan är stark i Stockholm och kännetecknas av att företag vill få möjlighet att verka i ett mer effektivt lager. Efterfrågan följer i praktiken Sveriges BNP och många företag ser en ökad orderingång. Ett tecken på en stark efterfrågan är att det nu byggs mindre lagerenheter (<5 000 kvm) i Stockholm.

Efterfrågan är som störst i Söderort (Västberga, Årsta, Sätra, Fruängen, Botkyrka). Även Jordbro (Haninge), Norrort (Rosersberg, Arlandastad) samt Västerort (Lunda, Veddesta) har hög efterfrågan.

Hyresmarknaden – Göteborg

Göteborg kännetecknas av låg marktillgång för nya projekt samtidigt som efterfrågan för logistik är en av de högsta i Sverige. Som enskild region betraktat har Göteborg flest antal nyetableringar de senaste 10 åren och den främsta anledningen är närheten till Göteborgs hamn som under 2010 hanterade över 60 procent av containertrafiken till och från Sverige.

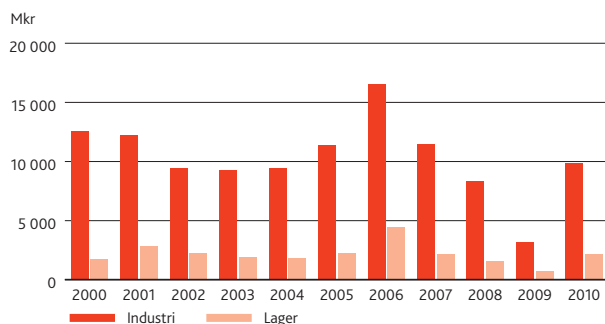
Hyresmarknaden – Malmö

Tillgången på vakanta objekt i varierande storlek i Malmö är generellt god upp till cirka 5 000 kvm, men dessa vakanser är ofta av sämre kvalitet. I regel krävs investeringar från fastighetsägare för att lokalerna ska bli anpassade till efterfrågan och flera fastighetsägare, i framförallt Östra hamnen, har flera projekt som är aktuella för sådana investeringar när rätt hyresgäst lokaliseras.

Hyresmarknaden – Köpenhamn

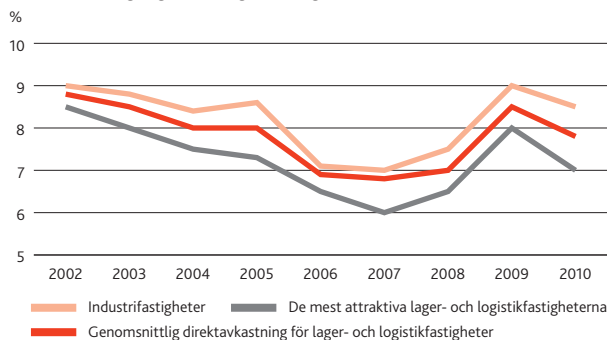
Efterfrågan för industri och lagerfastigheter ökar långsamt. Fortfarande är efterfrågan störst på mindre enheter. Större företag tenderar att se över sina lokalbehov men inte ta beslut om att flytta för att inte dra på sig nya investeringar.

Transaktionsvolym



Källa: Bryggan Fastighetsekonomi AB

Direktavkastning, lager- och logistikfastigheter



Källa: Bryggan Fastighetsekonomi AB

Underlaget utgörs av cirka 400 fastigheter som är försålda under perioden 2002-2010.

Bolaget och verksamheten

Bolaget

Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige och bedriver verksamheten i enlighet med aktiebolagslagen. Aktierna är noterade vid NASDAQ OMX Stockholm på listan för medelstora bolag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhetsföremål återfinns i paragraf tre i dess bolagsordning och lyder:

”Bolaget skall, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.”. Bolagsordningen antogs vid årsstämma den 2 maj 2011.

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

Bolagets bakgrund

Det noterade bolaget Biolight International träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler mot likvid i aktier i Biolight International. Den medicintekniska verksamhet som Biolight International bedrev, överläts under 2007 till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International. Eventuella kvarvarande risker i Biolight Internationals rörelse till och med den 30 september 2007 har via avtal reglerats så att dessa hänskjuts till Biolight. Samma extra bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på M2 Industrilokaler motsvarande cirka 96 procent av aktierna i Biolight International. Biolight International namnändrades även till Corem Property Group AB.

Bolagets historik

Under 2008 förvärvade Corem bland annat två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvadratmeter för en sammanlagd köpeskilling om 250 miljoner kronor, tolv fastigheter om totalt 41 000 kvadratmeter för 392 miljoner kronor, en fastighet i Stockholmsområdet om 28 000 kvadratmeter uthyrningsbar area (total area drygt 100 000 kvadratmeter) för 319 miljoner kronor samt fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet om 22 300 kvadratmeter för 246 miljoner kronor. Förvärven finansierades genom upptagande av lån samt en riktad nyemission om 78 miljoner kronor. Under året förhandlade Corem om sin totala kreditram om drygt 3 miljarder kronor. Under 2008 förvärvade även Corem drygt 10 procent av aktierna i Klövern.

I juni 2009 noterades Corems stamaktie på NASDAQ OMX Stockholm. I nära anslutning till noteringen genomförde Corem

en nyemission av stamaktier vilken tillförde Bolaget 101 miljoner kronor samt medförde att Bolaget fick knappt 1 000 nya aktieägare. Bolaget genomförde även en riktad apportemission om 66 miljoner kronor. Under 2009 förvärvade Corem bland annat åtta fastigheter om 33 600 kvadratmeter för 213 miljoner kronor samt tecknade avtal om förvärv av 22 fastigheter om cirka 81 000 kvadratmeter för 460 miljoner kronor. I juli 2009 förlängde Corem tre större hyreskontrakt med Bolagets största hyresgäst, Ericsson. Hyresvärdet uppgick till sammanlagt 300 miljoner kronor.

Under 2010 emitterade Corem, genom fondemission, preferensaktier vilka togs upp till handel på NASDAQ OMX Stockholm, ett obligationslån om 200 miljoner kronor samt nya stamaktier om 227 miljoner kronor. Bolaget förvärvade bland annat fem fastigheter om 14 400 kvadratmeter för 124 miljoner kronor samt en fastighet om 15 000 kvadratmeter för 117 miljoner kronor. Corem förvärvade under 2010 ytterligare aktier i Klövern och Corem ägde vid utgången av 2010 motsvarande cirka 18 procent av aktierna i Klövern.

I mars 2011 förvärvade Corem ytterligare aktier i Klövern. I och med förvärvet uppgick Corems innehav i Klövern till mer än 20 procent av aktierna i Klövern och Corem redovisar från och med kvartalsrapporten för det första kvartalet 2011 innehavet i Klövern som ett intressebolag. Under första halvåret omförhandlade Corem två hyreskontrakt med ett hyresvärde om cirka 115 miljoner kronor med Ericsson samt emitterade ett obligationslån om 300 miljoner kronor.

Affärsidé

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

Övergripande mål

Corems övergripande mål är att i vissa 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.

Finansiella mål

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med Bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Corems finansiella mål, per 30 december 2010, är att:

- Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 1,5 gånger.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.

- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Strategi

För att uppnå ovannämnda mål ska Corem:

- Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.
- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten industri, lager, logistik och handel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

Utdelningspolicy

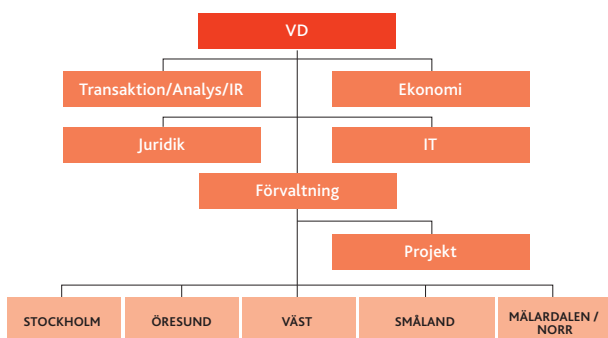
Corem ska långsiktigt dela ut lägst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och efter preferens-aktieutdelning.

Organisation

LEGAL STRUKTUR

Bolaget ägde per 30 juni 2011 inga fastigheter direkt utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Koncernen bestod per 30 juni 2011 av 73 aktiebolag och 18 kommanditbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterföretagen.

OPERATIV STRUKTUR



Corems fastighetsbestånd är operativt sett indelat i fem regioner, Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Beståndet omfattar, per 30 juni 2011, totalt 133 fastigheter fördelat på en total uthyrbar area om 819 540 kvm.

FÖRVALTNING

Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Göteborg, Malmö och Örebro samt förvaltningskontor i Märsta och Västberga, Stockholm.

Via Corems samarbetspartner i Småland, Locellus, finns också kontor i Jönköping, Växjö och Tranås.

Corem har egna förvaltare i alla regioner förutom i Region Småland där vissa förvaltningstjänster upphandlas från Locellus,

som har en mycket god kunskap om denna delmarknad. I Region Stockholm har Corem egna fastighetsskötare, i övriga regioner köps denna typ av tjänster för närvarande in. All ekonomisk förvaltning sköts av Corem.

AFFÄRS- OCH PROJEKTUTVECKLING

Corems projektutveckling har som syfte att utveckla byggnader och mark i befintligt bestånd genom ny-, till- och ombyggnation, i syfte att tillgodose hyresgästernas förändrade behov. Projektorganisationen ska vidareutveckla och genomföra nya fastighetsprojekt att lägga till det befintliga beståndet samt understödja förvaltningsorganisationen i större ombyggnadsprojekt och förvärv.

Medarbetare

Corem hade per 30 juni 2011 totalt 35 anställda, därav var 11 kvinnor och 24 män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

Kunder

Per 30 juni 2011 är Ericsson Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilja och ELFA, vilka står för 18, 12 respektive 6 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,6 år. Bilja har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 12,2 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 7,0 år.

Miljö

Corem har en uttalad miljöpolicy för 2011, vilken kan sammanfattas enligt nedan.

- Corem genomför och utvecklar förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt.
- Corem bedriver ett systematiskt miljöarbete. Bolaget sätter upp miljömål och utformar konkreta handlingsplaner för att minska Bolagets miljöpåverkan.
- Corems miljöarbete ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och effektivare resursanvändning. Bolagets ambition är att minimera miljöpåverkan samt att följa kretsloppsprincipen.
- Corems medarbetares miljöengagemang tillvaratas och uppmuntras vilket ger ett miljömässigt ansvarsfullt agerande i Bolagets dagliga arbete.

Corems investeringar och projekt

Corem genomförde under perioden 1 januari till 31 december 2010 fyra transaktioner, den totala köpeskillingen för förvärvade fastigheter uppgick till 707 miljoner kronor. Värdet för avyttrade fastigheter uppgick till 9 miljoner kronor. Under 2010 genomförde Corem vidare hyresgäst Anpassningar samt ombyggnationer till ett totalt värde överstigande 60 miljoner kronor. Sammantaget har cirka 100 projekt hanterats under 2010.

Under perioden 1 januari 2011 till 30 juni 2011 genomfördes 3 förvärv och 3 avyttringar. Den totala köpeskillingen för förvärven uppgick till 83 miljoner kronor. Värdet för avyttrade

fastigheter uppgick till 30 miljoner kronor. För perioden uppgick vidare investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till 44 miljoner kronor.

För 2011 uppgår Corems planerade investeringsvolymen, avseende ny- till- och ombyggnationer, till 100 miljoner kronor, vilket finansieras genom banklån och internt genererade medel.

Nedan följer en översikt av de transaktioner som Corem har genomfört under perioden 1 januari 2011 till 30 juni 2011.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 2011

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

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

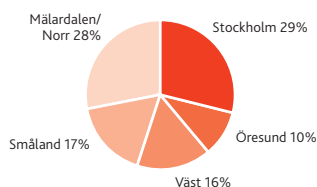
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	25 914	2 023	39	8 478	211	39	91	192	38
Öresund	16	77 638	13 841	631	12	8 133	61	11	87	53	11
Väst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

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

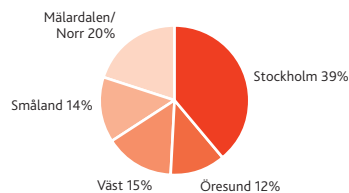
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

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

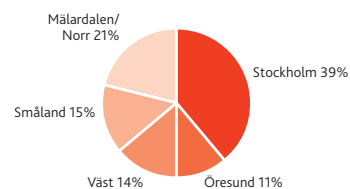
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 30 juni 2011



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 30 juni 2011



Hyresvärde per geografiskt område 30 juni 2011



Styrelse

PATRIK ESSEHORN

Styrelseordförande sedan den 21 april 2010 och styrelseledamot sedan den 16 december 2008 samt ledamot i valberedningen.

Utbildning: Jur. kand. Stockholms Universitet, advokat sedan år 2008.

Patrik är för nuvarande advokat och partner i MAQS Law Firm Advokatbyrå AB och styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. Tidigare arbetslivserfarenhet inkluderar skattekonsult i Grant Thornton AB, Skatteverket i Stockholm, Länsrätten i Stockholms län samt Länsrätten i Mariestad.

Patrik är beroende i förhållande till Bolaget men oberoende i förhållande till bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan den 30 oktober 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Rutger är styrelseordförande i M2 Gruppen AB. Han är även styrelseledamot i Klövern AB, Locellus AB och Vytal Diagnostics AB. Rutger har tidigare arbetat som CFO på Adjunkten AB. Han har även arbetat med research och corporate finance på Alfred Berg FK, Öhman FK och Handelsbanken Markets. Rutger är även medgrundare av Locellus AB, grundare av M2 Gruppen samt medgrundare av Din Bostad AB.

Rutger är beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

ERIK SELIN

Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Erik innehar för tillfället rollen som verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighets AB Balder. Vidare är Erik även styrelseledamot i Skandrenting AB och Catena AB. Tidigare arbetslivserfarenhet för Erik innefattar egen verksamhet.

Erik är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

CHRISTINA TILLMAN

Styrelseledamot sedan den 21 april 2010.

Utbildning: Civilekonom.

Christina är verkställande direktör i Odd Molly International AB. Christina är vidare styrelseledamot i YPO (Young Presidents Organisation AB) samt styrelsesuppleant i ASFB (Association of Swedish Fashion Brands) och Kattvik Financial Services AB med dotterbolag. Cristinas har tidigare erfarenhet av detaljhandel efter 10 år på Indiska Magasinets inköpsavdelning i olika befattningar (inköpscontroller, biträdande inköpschef och inköpschef). Cristina har vidare varit projektledare för OM Technologies CRM-system, VD för internetbolaget Webupdate samt operativ chef för kosmetikaföretaget FACE Stockholm.

Christina är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

JAN SUNDLING

Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.

Jan är styrelseordförande och styrelseledamot i Infranord AB, Sjöfartsverket och Sveriges Tågoperatör Service AB. Jan är vidare styrelseledamot i Nobina Europe Holding AB, Coop Butiker & Stormarknader AB och Nobina AB (publ). Jan har tidigare arbetat som VD för Green Cargo, Olson & Wright, Scan Air, SAS i Sverige, Linjeflyg, ASG Sverige samt Pan Nordic Logistics. Jan har vidare också arbetat som executive vice president för SAS Operations och som ordförande i Transportindustriförbundet.

Jan är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LENA BOBERG

Styrelseledamot sedan den 2 maj 2011.

Utbildning: Civilekonom.

Lena är verkställande direktör i ICA Fastigheter AB. Lena har tidigare arbetat som CFO i ICA Fastigheter AB samt Skandrenting AB. Lena har även arbetat som ekonomichef i Skandrenting AB och som ekonomichef i HQ Fondkommission AB.

Lena är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

STYRELSE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antak stamaktier i Corem	Antal preferensaktier i Corem
Patrik Essehorn	1967	Svensk	Ordförande	20 000	–
Rutger Arnhult	1967	Svensk	Ledamot och VD	28 721 348	775 803
Erik Selin	1967	Svensk	Ledamot	–	1 125 603
Christina Tillman	1968	Svensk	Ledamot	–	300
Jan Sundling	1947	Svensk	Ledamot	57 600	4 800
Lena Boberg	1970	Svensk	Ledamot	–	–

Aktieinnehav avser eget, närståendes samt närstående bolags innehav per 31 augusti 2011.

För samtliga personer i Bolagets styrelse är kontorsadressen: Corem Property Group AB, Riddargatan 13C, Box 56085, 102 17 Stockholm.

Ledande befattningshavare

RUTGER ARNHULT

Se avsnittet "Styrelsen" ovan.

EVA LANDÉN

CFO sedan den 1 mars 2008 samt vice VD sedan den 26 november 2008.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.

Eva har tidigare bland annat varit ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter. Dessförinnan var hon revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers Revisionsbyrå i tolv år.

ROLAND SIGGESSON

Förvaltningschef sedan den 1 juni 2008.

Utbildning: Diplomerad Fastighetsförvaltare, Fastighetsekonomi/Gävle Högskola, mm.

Roland har tidigare bland annat varit fastighetschef för M2 Gruppen samt förhandlingsansvarig hos Hyresgästföreningen i Storstockholm. Roland har även mer än 20 års erfarenhet av energibranschen, bland annat som förste avdelningsingenjör på Fortum.

JERKER HOLMGREN

Projektchef sedan den 30 juni 2008. Fastighetschef och vice VD sedan den 26 november 2008.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers och KTH samt grundläggande rättsutbildning, Stockholms Universitet.

Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

HÅKAN ENGSTAM

Transaktionschef sedan den 1 november 2007.

Utbildning: Civilingenjör, Fastighetsekonom, KTH och Fastighetsmäklare.

Håkan har tidigare bland annat arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och Bolaget å andra sidan utöver vad som anges i nedan stycke.

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga villkor. Därutöver köper Koncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Befattning	Antal stamaktier i Corem	Antal preferensaktier i Corem
Rutger Arnhult	1967	Svensk	VD och styrelseledamot	28 271 348	775 803
Eva Landén	1965	Svensk	Vice VD och CFO	5 520	500
Roland Siggesson	1952	Svensk	Förvaltningschef	12 858	1 040
Jerker Holmgren	1960	Svensk	Vice VD, Fastighetschef och Projektchef	4 000	180
Håkan Engstam	1963	Svensk	Transaktionschef	15 600	1 300

Aktieinnehav avser eget, närstående samt närstående bolags innehav per 31 augusti 2011.

Corem har inga aktierelaterade incitamentsprogram för ledande befattningshavare eller andra medarbetare.

För samtliga ledande befattningshavare i Bolaget är kontorsadressen: Corem Property Group AB, Riddargatan 13C, Box 56085, 102 17 Stockholm.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Box 7623, Stockholm, 10394 Sverige.

Utsedda revisorer i Bolaget sedan den 16 oktober 2007 är Mats Fridblom (född 1954, auktoriserad revisor och medlem i FAR) och Jörgen Sandell (född 1957, auktoriserad revisor och medlem i FAR, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB.

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels per 1 juli 2008, dels per 1 februari 2010. Från och med 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag på NASDAQ OMX Stockholm.

De principer som Corem tillämpar sammanfattas kort nedan.

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för tillfället av ordföranden och fem ledamöter av vilka fyra stycken är oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.

Vid Corems årsstämma 2011 föreslogs att valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. En av dessa ska vara Thomas Livendahl, som ska vara valberedningens ordförande. De övriga tre ledamöterna ska vara dels styrelsens ordförande, dels representanter för de två röstmässigt största aktieägarna, enligt det kända aktieägandet per 30 september 2011.

Valberedningen bestod inför årsstämman 2011 av tre ledamöter – Thomas Livendahl (valberedningens ordförande), Lars Höckenström (representerade Rutger Arnhult via bolag) och Eva Gottfridsdotter-Nilsson (representerade Länsförsäkringar fonder). Vid samma tidpunkt fastställer styrelsen en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åtaganden samt arbetsfördelningen dem emellan regleras.

Antalet styrelsemöten uppgick under 2010 till 21.

Huvudfrågor har varit:

- Förvärv och avyttringar
- Emissioner
- Finansiering
- Antagande av policy
- Ekonomisk rapportering
- Strategi och framtidsfrågor

Styrelsearvodena fastställs vid årsstämman. Styrelsearvoden betalas inte till ledamot anställd av Bolaget.

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Corem. Eftersom Rutger Arnhult i egenskap av VD tillhör företagsledningen i Bolaget deltar han inte i arbetet som

rör dessa frågor. Ersättningsutskottet beslutar bland annat om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare.

En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor.

Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

UTTALANDE RÖRANDE EFTERLEVNING AV KODEN

Corem tillämpar och avviker inte på någon punkt från Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Corems gällande bolagsordning ska aktiekapitalet utgöra lägst 187 500 000 kronor och högst 750 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000. Aktiekapital i Corem uppgår till 308 561 257,50 SEK och fördelas på 75 896 586 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Kvotvärdet per aktie är 3,75 SEK. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 10,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år på grund av att Bolagets finansiella ställning inte medger utdelning, ska preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 procent årlig ränta till dess utdelning sker.

Någon utdelning till stamaktieägare får inte ske förrän full utdelning till preferensaktieägarna, inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Corem har ensidig rätt att, men ingen skyldighet, att lösa in preferensaktierna från och med år 2015 för 175,00 kronor per aktie med tillägg för eventuell ackumulerad preferensutdelning. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 150,00 kronor per aktie med tillägg för eventuell ackumulerad preferensutdelning. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Större aktieägare

Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgift från Euroclear den 23 juni 2011. Det vill säga efter genomförd aktiesplit 2:1 med avstämningsdag den 16 juni 2011.

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 23 JUNI 2011

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

Källa: Euroclear Sweden AB

Styrelsen känner ej till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare. Styrelsen känner ej heller till några övriga överenskommer eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bemyndigande

Vid Bolagets årsstämma 2011 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av ovan bemyndigande ska motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för bolagsstämman 2011. Antalet stamaktier som får emitteras med stöd av bemyndigande får dock högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2011 och antalet preferensaktier som får emit-

teras med stöd av bemyndigande får högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier vid tidpunkten för årsstämman 2011. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Nyemissioner med stöd av bemyndigandet ska ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv. Nyemissioner som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid företrädesemissioner kan marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Styrelsen är vidare bemyndigad att återköpa och överlåta egna aktier.

Twister

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana ärenden som Bolaget är medvetet om kan komma att uppkomma) under de senaste tolv månaderna som har eller kan tänkas ha betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och/eller lönsamhet.

Händelser efter den 30 juni 2011

Corem och Nordic Real Estate Partners har genom ett gemensamt ägt bolag tecknat ett 15 årigt hyresavtal med PostNords dotterbolag Posten AB för uppförandet av en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Händelser och tendenser

Sedan den senaste reviderade finansiella informationen offentliggjordes har inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter inträffat. Det har inte heller inträffat några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden sedan den senaste delårsrapporten offentliggjordes. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som kan förväntas ha väsentlig inverkan på Corems affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret utöver vad som redovisats under avsnittet "Riskfaktorer".

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investerare bör ta del av all information som införlivats i Prospektet genom hänvisning och information, till vilken hänvisning sker, skall läsas som en del av detta Prospekt. Nedan angiven information skall anses införlivad i Prospektet genom hänvisning.

Hänvisning	Dokument
Reviderade resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, noter och information om redovisningsprinciper för räkenskapsåren 2010 och 2009.	Årsredovisning 2010, sid 56 – 80 Årsredovisning 2009, sid 62 – 86
Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010.	Årsredovisning 2010, sid 81
Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2009.	Årsredovisning 2009, sid 87
Ej reviderad finansiell information före perioden 1 januari – 30 juni 2011 samt motsvarande period för 2010.	Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2011
Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund.	Bolagets bolagsordning

Information till vilken hänvisning sker finns tillgänglig på Bolagets hemsida, www.corem.se, och kan även erhållas i pappersformat vid Bolagets huvudkontor.

Villkor för obligationslånet

Villkor för corem property group AB (publ) obligationslån nr 102 ISIN Kod SE0003963586, 2011/2016 på högst SEK 300 000 000.

1. Definitioner

"Agent"	Fordringshavarnas agent under dessa Villkor från tid till annan, initialt, ABG Sundal Collier AB (organisationsnummer 556538-8674, Regeringsgatan 65, Box 7269, 103 89 Stockholm);
"Avnoteringshändelse"	uppträder om vid någon tidpunkt: (i) Bolagets stamaktier inte är noterade och upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm (eller annan reglerad marknad); eller (ii) handel med Bolagets stamaktier på NASDAQ OMX Stockholm är handelsstoppad under en sammanhängande period överstigande 15 handelsdagar samtidigt som NASDAQ OMX Stockholm i övrigt är öppen för handel;
"Avstämningsdag"	femte Bankdagen före Ränteförfallodag respektive Återbetalningsdag, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Belåningsgrad"	förhållandet mellan räntebärande skulder och värdet av Koncernens anläggningstillgångar och finansiella tillgångar som kan anses utgöra anläggningstillgångar samt andelar i fastighetsägande bolag;
"Bolaget"	Corem Property Group AB (publ) (organisationsnummer 556463-9440, Box 56085, 102 17 Stockholm);
"Eget Kapital"	totalt eget kapital för Koncernen i enlighet med IFRS;
"Emissionsinstitut"	ABG Sundal Collier Norge ASA (organisationsnummer 883 603 362, Munkedamsveien 45, 0250 Oslo, Norge) som från tid till annan kommer att utföra vissa tjänster i enlighet med dessa Villkor;
"ES"	Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm);
"Finansiella Förpliktelser"	skuldsättning hänförlig till 1. upptagna lån eller utnyttjade kreditfaciliteter 2. emitterade konvertibler, skuldebrev, obligationer eller liknande instrument; 3. avtal om hyra, köp eller leasing som enligt god redovisningssed är att betrakta som finansiell leasing; 4. överlåtna fordringar, såvida de inte har överlåtits utan att förvärvaren kan göra gällande några anspråk gentemot överlåtaren; 5. derivattransaktioner, dock att när beloppet av sådan skuldsättning ska beräknas endast det aktuella marknadsvärdet ska beaktas; 6. motförbindelser eller andra betalningsåtaganden hänförliga till garantier, remburs och andra liknande instrument eller handlingar som utfärdats av en bank eller annan finansiell institution; 7. andra rättshandlingar, inklusive terminsavtal, som kommersiellt sett är att likställa med skuldsättning; förpliktelser enligt garantier eller skadeslöshetsförbindelser som utfärdats som säkerhet för någon skuldsättning som avses i 1-7 ovan;
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt en Obligation;
"Fordringshavarmöte"	har den innebörd som anges i avsnitt 14;
"Förtida Inlösendag"	betyder en dag då Obligationer löses in vilken infaller innan Återbetalningsdagen;

"Justerat Lånebelopp"	det sammanlagda nominella beloppet av utestående Obligationer med avdrag för samtliga Obligationer som innehas av Bolaget eller Koncernbolag;
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen förutom Bolaget samt bolag som ägs till minst 50 procent av Bolaget eller Koncernbolag;
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag;
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligation;
"Kontroll"	betyder (i) förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösterna i Bolaget eller, (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta hela eller en majoritet av styrelseledamöterna i Bolaget;
"Kvartalsdag"	avser 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år;
"Lånedatum"	den 30 maj 2011;
"Nominellt Belopp"	har den innebörd som anges i avsnitt 2.1;
"Obligation"	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag om kontoföring av finansiella instrument och som ska utges eller har utgivits av Bolaget i enlighet med dessa Villkor;
"Referensbanker"	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
"Relevant Händelse"	uppstår om (i) någon person eller personer, vilka agerar tillsammans, förvärvar eller tar Kontroll över Bolaget, dock inte om Rutger Arnhult direkt eller indirekt anses agera tillsammans med en eller flera andra personer vid denna bedömning; eller (ii) ett offentlig erbjudande lämnas avseende stamaktierna i Bolaget och ett sådant erbjudande har förklarats ovillkorat och budgivaren, och varje annan person eller personer vilka agerar tillsammans med budgivaren, förvärvar eller tar Kontroll över Bolaget;
"Ränta"	ränta eller belopp av räntekaraktär som betalats eller ska betalas i anledning av Finansiella Förpliktelser;
"Räntebestämningsdag"	den dag som infaller två (2) Bankdagar före varje Rän-teperiod;
"Ränteförfallodag"	den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år eller, om sådan dag inte är Bankdag, närmast föregående Bankdag. Den första ränteförfallodagen infaller den 30 juni 2011 och den sista ränteförfallodagen på Återbetalningsdagen;
"Rän-teperiod"	perioden från Lånedatumet, eller från en Rän-teförfallodag, till och med nästa Rän-teförfallodag;
"Räntesats"	STIBOR (3 månader) med tillägg av 3,5 procentenheter;
"Räntetäckningsgrad"	Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader;
"Soliditet"	Eget kapital i procent av Totala Tillgångar justerat med finansiella tillgångar inklusive likvida medel;
"STIBOR"	den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Agenten motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Agentens bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;

"Totala Tillgångar"	de sammanlagda tillgångarna för Koncernen på konsoliderad basis i enlighet med IFRS;
"Uppsägningsgrund"	avser sådan händelse eller omständighet som är angiven i avsnitt 12.1;
"Villkor"	avser villkor för Corem Property Group AB (publ) obligationslån nr 102 ISIN kod SE0003963586, 2011/2016 på högst SEK 300 000 000;
"VP-konto"	värdepapperskonto hos ES där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;
"Väsentligt Negativ Effekt"	en väsentligt negativ effekt avseende (i) Bolagets och/eller Koncernens verksamhet eller finansiella ställning, (ii) Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser i enlighet med dessa Villkor; eller (iii) giltigheten av eller möjligheten att verkställa rättigheter enligt dessa Villkor; samt
"Återbetalningsdag"	den 30 maj 2016.

2. Lånebelopp och betalningsförbindelse

- 2.1. Lånebeloppet uppgår till högst SEK 300 MILJONER (300 000 000) ("Obligationslånet") och representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om SEK TIO TUSEN (10 000) eller hela multiplar därav ("Nominellt Belopp"). Det lägsta teckningsbeloppet för varje tecknare av Obligationer är SEK EN MILJON (1 000 000).
- 2.2. Bolaget förbinder sig härmed att i enlighet med dessa Villkor återbetala Obligationslånet, att erlägga ränta samt att i övrigt iaktta dessa Villkor.
- 2.3. Bolaget ska nyttja likviden från Obligationslånet för ändamål som har samband med Koncernens verksamhet.

3. Obligationslånets förhållande till annan skuld

- 3.1. Bolagets betalningsförpliktelser enligt dessa Villkor är ovillkorade, oprioriterade och icke-efterställda.

4. Ränta

- 4.1. Obligationerna löper med ränta enligt Räntesats på det utestående beloppet från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntan ska betalas kvar-
talsvis eller för aktuell Rän-tepe-riod i efterskott på varje Rän-te-för-fallodag. Ränta ska för varje Rän-te-pe-riod be-rä-k-nas på den Rän-te-pe-riods fak-tiska antal dagar dividerat med 360 eller eljest i enlighet med 4.2.
- 4.2. Kan Räntesatsen ej beräknas på grund av sådant hinder som framgår i 19 ska Räntesatsen för den föregående Rän-te-pe-rioden tillämpas. Räntesatsen ska så snart hindret har upphört beräknas och gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräk-nan-det till och med utgången av den löpande Rän-te-pe-rioden.

5. Registrering av obligationerna

- 5.1. Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registre-ras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utges.
- 5.2. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.
- 5.3. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestäm-melserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligation ska låta registrera sin rätt till betalning.
- 5.4. Bolaget har rätt att få information från skuldboken för Obligationerna som hålls av ES, oavsett om Obligationerna är förvaltarregistrerade eller inte.

6. Återbetalning och förtida inlösen

- 6.1. Återbetalning
Bolaget ska återbetala Obligationslånet i dess helhet på Återbetalningsdagen.
- 6.2. Förtida inlösen på Obligationsinnehavarnas begäran
 - 6.2.1.1. Under förutsättning att Bolaget eller Agenten har underrättat Fordringshavarna att en Avnoterings-händelse eller en Relevant Händelse inträffat, kan varje Fordringshavare, inom trettio (30) Bankda-gar från det datum då underrättelsen lämnats, individuellt begära att dess Obligationer löses in av Bolaget. En sådan begäran ska göras skriftligen i enlighet med avsnitt 16 nedan varigenom en sådan Fordringshavares Obligationer ska spärras från andra transaktioner av det relevanta Konto-förande Institutet och Emissionsinstitutet.

6.2.1.2. Bolaget ska lösa in de Fordringshavares Obligationer som anmält detta enligt punkt 6.2.1.1 på den sista Bankdagen som infaller i den kalendermånad vilken omedelbart följer efter den kalendermånad då den faktiska begäran om förtida inlösen motogs. Förtida inlösen ska ske till ett belopp som motsvarar det Nominella Beloppet för varje inlöst Obligation jämte upplupen ränta från föregående Ränteförfallodag (eller, om sådan dag inte har inträffat, Lånedatumet) fram till och med Inlösen-dagen i enlighet med avsnitt 4.

6.3. Förtida inlösen på Bolagets begäran

6.3.1.1. Bolaget kan lösa in samtliga, men inte färre än samtliga, Obligationer på valfri Bankdag som infaller efter den andra Årsdagen (2:a) från Lånedatumet genom att ge Fordringshavarna under rättelse, i enlighet med avsnitt 16, inte senare än 30 dagar och inte tidigare än 60 dagar innan den föreslagna Förtida Inlösendagen. Underrättelse ska vara oåterkallelig och ange Förtida Inlösen-dag och den relevanta Avstämningsdagen. Varje Obligation ska lösas in till ett förtida inlösen-belopp ("Förtida Inlösenbelopp") som motsvarar:

- a) 104,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från andra årsdagen från Lånedatumet till och med den tredje årsdagen från Lånedatumet;
- b) 102,50 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från tredje årsdagen från Lånedatumet till och med den fjärde årsdagen från Lånedatumet; och
- c) 101,00 procent av det Nominella Beloppet, om förtida inlösen sker under perioden från fjärde årsdagen från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen.

6.3.1.2. Obligationerna ska lösas in till det Förtida Inlösenbeloppet, så tillvida inte det återstår färre än 90 Bankdagar till Återbetalningsdagen i kombination med att Bolaget erbjuder Obligationer innehavarna att delta i en refinansiering av Obligationen då Obligationerna ska lösas in till det Nominella Beloppet, jämte upplupen ränta från föregående Ränteförfallodag till och med den relevanta Förtida Inlösendagen i enlighet med avsnitt 6.

7. Betalning av kapitalbelopp och ränta

7.1. Obligationerna förfaller till betalning på Återbetalningsdagen eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna i dessa Villkor. Ränta erläggs på Ränteförfalldagarna.

7.2. Betalning av ränta och återbetalning av Obligationerna ska ske till den, som är Fordringshavare på Avstämningsdagen.

7.3. Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom ES:s försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder ES beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos ES på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.

7.4. Skulle ES på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits ovan i denna punkt 7 utbetalas detta av ES så snart hindret må ha upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

7.5. Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad som angivits ovan i denna punkt 7 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och ES likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive ES hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttagas.

8. Obligationslånets status i förmånsrättshänseende

8.1. Bolaget skall tillse att betalningsförpliktelser enligt dessa Villkor har samma förmånsrättsliga läge som dess övriga icke-efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt, med undantag för vad som kan följa av tvingande lagstiftning i någon jurisdiktion.

9. Dröjsmålsränta

9.1. Vid betalningsdröjsmål avseende kapitalbelopp och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar en veckas STIBOR första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar, med tillägg av fyra procentenheter. STIBOR ska därefter avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken, helt eller delvis, dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 9.1 ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än den som motsvarar den som gällde för Obligationerna på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter med undantag för vad som beskrivs i punkt 9.2. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

9.2. Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emis-sionsinstitutet respektive ES som avses i punkt 19.1 ska dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Obligation på förfallodagen i fråga.

10. Preskription

10.1. Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

- 10.2. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år ifråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

11. Särskilda åtaganden

11.1. Informationsåtaganden

- 11.1.1. Bolaget åtar sig, så länge någon Obligation är utestående, att:
- a) omedelbart meddela Agenten om det föreligger en Uppsägningsgrund eller om en händelse inträffat som sannolikt skapar en Uppsägningsgrund;
 - b) så snart det får kännedom därom, tillställa Agenten relevant information om (i) processer, skiljeförfarande eller andra förfaranden som har inletts av eller mot ett Koncernbolag och som sannolikt medför en Väsentligt Negativ Effekt och (ii) andra händelser som inträffat eller kan komma att inträffa och som sannolikt medför en Väsentligt Negativ Effekt;
 - c) meddela Agenten om Bolaget avser att avyttra eller på annat sätt avhända sig alla eller en ansevärd del av dess tillgångar eller verksamhet eller förändra verksamhetsinriktningen, om det är sannolikt att detta skulle medföra en Väsentligt Negativ Effekt;
 - d) upprätta årsredovisningar och kvartalsrapporter och göra dem tillgängliga på svenska på Bolagets hemsida (alternativt tillställa dem Agenten) så snart de blir tillgängliga dock, avseende årsredovisningen, senast 150 dagar efter varje räkenskapsårs utgång samt avseende kvartalsrapporterna, 60 dagar efter varje Kvartalsdag; och
 - e) tillställa Agenten sådan information om Bolagets finansiella ställning som Agenten skäligen begär.
- 11.1.2. Bolaget ska på Agentens begäran tillhandahålla dokument och information som är nödvändig(a) för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och skyldigheter i enlighet med dessa Villkor samt följa de för uppdraget tillämpliga lagar och bestämmelser.
- 11.1.3. Bolaget ska i samband med avgivande av årsredovisningar och kvartalsrapporter enligt punkt 11.1.1d) förse Agenten med ett skriftligt intyg undertecknat av Bolagets verkställande direktör eller ekonomichef varigenom Bolaget bekräftar att det efterlever sina åtaganden enligt avsnitt 11 (Särskilda åtaganden). Om Bolaget inte efterlevt sina åtaganden ska intyget ange anledningen till att åtaganden inte efterlevts samt åtgärderna Bolaget har vidtagit och kommer att vidta för att åstadkomma rättelse.

- 11.1.4. Bolagets skyldigheter att lämna information eller upprätta intyg enligt denna punkt 11 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget eller Koncernbolag överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med reglerad marknad eller annan handelsplats där Bolagets eller Koncernbolags skuldförbindelser eller andra finansiella instrument är noterade eller annars strider mot sekretessåtgärdande bindande för Bolaget eller Koncernbolag eller mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

11.2. Allmänna åtaganden

- 11.2.1. Bolaget åtar sig, så länge som någon Obligation är utestående, att:
- a) så länge som någon Obligation är utestående, att inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet enligt bolagsordningen.
 - b) senast den 31 december 2011 ha upptagit Obligationslånet till handel på NASDAQ OMX Stockholm, eller annan reglerad marknad.
 - c) att, så länge någon Obligation är utestående, vidta de åtgärder som kan erfordras för att tillse att Bolagets stamaktie förblir noterad på NASDAQ OMX Stockholm, eller annan reglerad marknad.

12. Uppsägning

- 12.1 Agenten ska om så begärs av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte förklara Obligationerna jämte ränta förfallet till betalning omedelbart om;
- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende Obligationslånet, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tio (10) dagar; eller
 - b) Bolaget eller ett Koncernbolag (i något annat avseende än som anges under punkt a) väsentligen inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor - eller annars handlar i strid mot dem - under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjligt och Bolaget inte inom tjugo (20) dagar därefter vidtagit rättelse; eller
 - c) Bolaget eller ett Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annan Finansiell Förpliktelse uppgående till minst SEK TJUGO MILJONER (20 000 000) (eller motsvärdet därav i annan valuta) som upptagits av Bolaget eller Koncernbolaget, och förpliktelsen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varar i minst tjugo (20) dagar; eller
 - d) Bolaget eller ett Koncernbolag inte inom tjugo (20) dagar efter den dag då Bolaget eller Koncernbolaget mottagit skriftligt krav, infriar borgen eller annan

garanti för annans Finansiella Förpliktelse eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti under förutsättning av att summan av åtagandena under sådana borgensåtaganden, garantier eller åtaganden som berörs uppgår till minst SEK TJUGO MILJONER (20 000 000) (eller motvärdet därav i annan valuta); eller

- e) anläggningstillgång tillhörande Bolaget eller ett Koncernbolag utmäts under förutsättning av att marknadsvärdet av sådan anläggningstillgång överstiger SEK FEM MILJONER (5 000 000) (eller motvärdet därav i annan valuta) eller att utmätningen inte undanröjs inom trettio (30) dagar; eller
- f) Bolaget eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- g) Bolaget eller ett Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
- h) Bolaget eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- i) beslut fattas att (i) Bolaget ska träda i likvidation eller (ii) att ett Koncernbolag ska träda i likvidation och detta innebär en Väsentligt Negativ Effekt; eller
- j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag förutsatt att Fordringshavarmötets medgivande härtill inte inhämtats; eller
- k) ett Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Koncernbolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag förutsatt att Fordringshavarmötets medgivande härtill inte inhämtats och fusionen innebär en Väsentligt Negativ Effekt; eller
- l) Bolagets Soliditet vid någon tidpunkt understiger 20 procent; eller
- m) Bolagets Belåningsgrad vid något tillfälle överstiger 85 procent; eller
- n) Bolagets Räntetäckningsgrad vid något tillfälle understiger 1,25 ggr på rullande tolv månadersbasis.

12.2. För det fall att IFRS förändras, och inte längre erkänner eller fordrar marknadsvärdejusteringar vid beräkning av fastigheternas bokförda värden, ska Eget Kapital respektive Totala Tillgångar (för beräkning av Soliditet och Belåningsgrad ovan) ändå justeras med hänsyn tagen till sådana marknadsvärden på motsvarande sätt som om IFRS, såsom dessa tillämpas på Lånedatumet är gällande.

12.3. Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a)-n) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Bolaget ska lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på begäran av Agenten tillhandahålla alla de skäliga handlingar som kan vara av betydelse härvidlag. Bolagets skyldigheter att lämna information enligt denna punkt 12.3 gäller i den mån så

kan ske utan att Bolaget eller Koncernbolag överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med reglerad marknad eller annan handelsplats där Bolagets eller Koncernbolags skuldförbindelser eller andra finansiella instrument är noterade eller annars strider mot sekretessåtagande bindande för Bolaget eller Koncernbolag eller mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

13. Fördelning

Har såväl Obligationslånet som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av Obligationslånet.

14. Fordringshavarmöte

Även utan uppdrag från Fordringshavarna är Agenten, eller den person Agenten sätter i sitt ställe, berättigad att företräda Fordringshavarna i förhållande till Bolaget i enlighet med dessa Villkor i allt som rör Obligationslånet, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet (inklusive varje rättsligt förfarande eller skiljeförfarande angående fullbordandet av, bibehållandet, skyddandet eller verkställigheten av Obligationslånet). Varje Fordringshavare ska omgående på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten alla sådana dokument, inklusive skriftlig fullmakt (till form och innehåll tillfredsställande för Agenten), som Agenten finner erforderliga för att kunna utföra sina åtaganden under dessa Villkor. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Fordringshavare som inte följer en sådan begäran från Agenten.

14.1. Agenten äger, och ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till Fordringshavarmöte. Kallelsen ska minst tjugo (20) Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med punkt 16.

14.2. Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska äga rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.

14.3. Mötet ska inledas med att Agenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.

14.4. Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Bolaget samt Bolagets revisorer

och juridiska rådgivare samt Agenten rätt att delta. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.

14.5. Agenten ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av ES förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

14.6. Vid Fordringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Agenten. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 16. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas ES genom Agentens eller annan av Agenten utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Agenten.

14.7. Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.

14.8. I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("Extraordinärt Beslut");

- a. godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av föreskriven valuta för Obligationslånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
- b. godkännande av gäldenärsbyte; samt
- c. godkännande av ändring av denna punkt 14.

14.9. Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som

infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom ES:s försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 14.5 (med beaktande av punkt 14.12) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 14.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

14.10. Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per Obligation (som utgör del av samma lån) som innehas av denne.

14.11. Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttats av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

14.12. Vid tillämpningen av denna punkt 14 ska innehavare av förvaltarregistrerad Obligationer betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligationer och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.

14.13. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.

14.14. Samtliga Agentens, Emissionsinstitutets och ES:s kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

14.15. Agenten äger, i samband med tillämpningen av denna punkt 14, rätt till utdrag ur det av ES förda avstäm-

ningsregistret för Obligationen. Agenten är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.

- 14.16. Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Agenten till den adress som anges i prospekt eller noteringsdokument. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskanie.

15. Ändring av villkor

Agenten och Bolaget äger avtala om ändring av dessa Villkor under förutsättning att en sådan ändring, enligt Agentens bedömning, inte har materiell betydelse för avtalsinnehållet, är av formell eller teknisk natur, endast är av begränsad betydelse eller består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i dessa Villkor. Agenten äger därutöver rätt att avtala med Bolaget om ändring av dessa Villkor om så krävs till följd av lag, författning eller liknande. Ändring av dessa Villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte.

Överenskommelse om ändring av Villkoren ska av Bolaget snarast meddelas i enlighet med punkt 16.

16. Meddelanden

- 16.1. Meddelanden från Bolaget eller Agenten ska tillställas Fordringshavarna på deras registrerade adresser hos ES.
- 16.2. Meddelanden från Fordringshavarna till Bolaget ska tillställas Bolaget, med en kopia till Agenten, på de adresser som angivits i avsnitt 1.

17. Förvaltarregistrering

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av punkt 14.

18. Upptagande till handel på reglerad marknad

Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationen vid NASDAQ OMX Stockholm eller annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge någon Obligation är utestående.

19. Begränsning av ansvar, m m.

- 19.1. I fråga om de på Agenten, Emissionsinstitutet respektive ES ankommande åtgärderna gäller - beträffande ES med beaktande av bestämmelserna i lag om kontoföring av finansiella instrument - att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Agenten, Emissionsinstitutet eller ES självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

- 19.2. Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Agenten, Emissionsinstitutet eller ES, om vederbörande varit normalt aktsam. Agenten, Emissionsinstitutet respektive ES ansvarar inte i något fall för indirekt skada.

- 19.3. Föreligger hinder för Agenten, Emissionsinstitutet eller ES på grund av sådan omständighet som angives i punkt 19.1 att vidta åtgärd enligt dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

- 19.4. Vad som sägs ovan i denna punkt gäller inte i den mån annat följer av lag om kontoföring av finansiella instrument.

20. Byte av agent eller emissionsinstitut

Agenten får inte frånträda eller överlåta sin roll som agent, såvida inte Bolaget i förväg givit sitt skriftliga samtycke, vilket inte oskäligen får förvägras, bortsett från där Agenten är skyldig att frånträda eller överlåta sin roll som agent genom lag eller regelverk eller där Bolaget har, på ett inte oväsentligt sätt, brustit i att uppfylla sina skyldigheter gentemot Agenten under dessa Villkor och inte, inom skälig tid, vidtar rättelse avseende sådant brott efter att Agenten har gjort Bolaget uppmärksam på därom. Dock ska inget frånträdande från Agenten ges verkan förrän en ny Agent har utsetts av Bolaget. Om Bolaget inte har utsett en ny Agent inom trettio (30) dagar från det att Agenten givit Bolaget meddelande om dess frånträdande, har Agenten rätt att utse en ny Agent. När en ny Agent har utsetts, ska den frånträdande Agenten inte bära något ansvar för handlingar eller underlåtenhet för tiden efter dess ersättande, men ska fortsätta att åtnjuta rättigheter under dessa Villkor. Agentens efterträdare, Bolaget, Emissionsinstitutet och Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om sådan efterträdare skulle ha varit den ursprungliga Agenten.

Emissionsinstitutet får frånträda som emissionsinstitut och/eller överföra sin roll som emissionsinstitut när som helst, förutsatt att inget frånträdande av Emissionsinstitutet ges effekt förrän ett nytt emissionsinstitut har utsetts av Bolaget. Om Bolaget inte har utsett ett nytt Emissionsinstitut inom trettio (30) dagar efter att Emissionsinstitutet givit Bolaget meddelande om dess frånträdande, har Emissionsinstitutet rätt att utse ett nytt Emissionsinstitut. När ett nytt Emissionsinstitut har utsetts, ska det frånträdande Emissionsinstitutet inte bära något ansvar för handlingar eller underlåtenhet för tiden efter dess ersättande, men ska fortsätta att åtnjuta rättigheter under dessa Villkor (i den utsträckning sådana rättigheter har uppstått före dagen för frånträdandet). Emissionsinstitutets efterträdare, Bolaget, Agenten och Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om sådan efterträdare skulle ha varit det ursprungliga Emissionsinstitutet.

Om Agenten eller Emissionsinstitutet är föremål för konkurs eller finansiell rekonstruktion enligt lag eller föreskrift från en tillsynsmyndighet, ska Bolaget omedelbart utse en ny Agent eller ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska

ersätta nuvarande Agent eller Emissionsinstitut enligt dessa Villkor. Bolaget får också utse en ny Agent vilken omedelbart ska ersätta nuvarande Agent, om Agenten har, på ett väsentligt sätt, brustit i att uppfylla sina skyldigheter under dessa Villkor och inte, inom skälig tid, vidtar rättelse avseende sådant brott efter att Bolaget har gjort Agenten uppmärksam därom.

21. Agentens skyldigheter och ansvar, rätten att anlita tredje parter etc.

21.1. Agentens skyldigheter är uttömmande reglerade häri. Till undvikande av tvivel, har Agenten inte några skyldigheter att övervaka Bolagets finansiella ställning eller dess fullgörande av skyldigheter och förpliktelser, annat än om uttryckligen angivet häri.

21.2. Agenten är inte skyldig att för någon Fordringshavare redovisa belopp mottaget av Agenten för dess egen räkning.

21.3. Till undvikande av tvivel, Agenten är inte skyldig att göra eller underlåta att göra något om det skulle eller skulle kunna, enligt dess skäliga bedömning, innebära en överträdelse av någon lag eller annan regel eller brott mot omsorgs- eller tystnadsplikt.

21.4. Agenten ska inte vara ansvarig för någon åtgärd som den vidtagit under dessa Villkor, såvida åtgärden inte direkt är orsakad av grov vårdslöshet eller avsiktlig försummelse.

21.5. Agenten äger rätt till ersättning för sitt arbete som Agent i enlighet med dessa Villkor och får anlita, betala och sätta tillit till råd och tjänster av jurister, revisorer och andra experter där så skäligen behövs för att uppfylla dess skyldigheter härunder. Bolaget ska stå kostnaderna för sådana råd.

22. Tillämplig lag och jurisdiktion

22.1. Vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor ska svensk lag gälla.

22.2. Tvist rörande tolkningen och tillämpningen av dessa Villkor ska i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Villkor är för oss gällande.

Stockholm den 25 maj 2011

Corem Property Group AB (publ)

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

ABG Sundal Collier AB

Knut Pedersen

Anne-Marie Leth

Adresser

EMITTENT

Corem Property Group AB (publ)
Box 56085
102 17 Stockholm
Tel: 08 – 503 85 333

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: 08 – 402 90 00

EMISSIONSINSTITUT

ABG Sundal Collier Norge ASA
Box 1444 Vika
0250 Oslo
Norge
Tel: +47 22 – 01 60 00

AGENT

ABG Sundal Collier AB
Box 7269
103 89 Stockholm
Tel: 08 – 566 28 600

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB
Box 7623
103 94 Stockholm
Tel: 08 – 563 07 000



Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm. Besök: Riddargatan 13 C Telefon 08-503 853 33, fax 08-503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, styrelsens säte: Stockholm
info@corem.se / www.corem.se