UPPTAGANDE TILL HANDEL AV STAMAKTIER AV SERIE B

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

corem property group

Viktig Information

Referenser till “Corem” eller “Bolaget” i detta prospekt avser Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440. Vid hänvisningar till ”Koncernen” i detta prospekt avses den koncern i vilken Corem är moderbolag. Vid hänvisningar till ”Prospektet”, avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av upptagande till handel av de stamaktier av serie B som Corem har emitterat genom en fondemission (”Fondemissionen”). Med mkr och mdkr avses miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Vid hänvisningar till ”Nasdaq Stockholm” eller ”Nasdaq”, åsyftas NASDAQ Stockholm AB eller den reglerade marknad som drivs av NASDAQ Stockholm AB.

Detta Prospekt har upprättats av Corem i enlighet med lagen (1991:980) om handel om finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 (inbegripet förordning (EU) nr 486/2012) om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (inbegripet direktiv 2010/73/EU). Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Detta Prospekt har upprättats med anledning av att extra bolagsstämman i Corem den 10 november 2017 beslutade att genom Fondemissionen emittera nya stamaktier av serie B för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet utgör inte någon inbjudan att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i Corem, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Distributionen av Prospektet kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Prospektet får inte distribueras i eller till Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, USA eller någon annan jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet eller där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Corem har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, någon åtgärd för att tillåta ett erbjudande till allmänheten av värdepapper i någon jurisdiktion i samband med att de nyemitterade aktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt, eller önskar investera i Corem, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot värdepapperslagstiftningen i relevanta jurisdiktioner. Inga aktier eller andra värdepapper har registrerats, eller kommer att registreras, enligt United States Securities Act of 1933 enligt dess senaste lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon enskild delstat eller annan jurisdiktion i USA. Inga aktier har godkänts av “United States Securities and Exchange Commission”, någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om nämnda restriktioner och åtar sig särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig reglering. Corem accepterar inte något legalt ansvar för brott mot dessa begränsningar, oavsett om det begås av en potentiell investerare eller ej.

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som ”avses”, ”bedöms”, ”förväntas”, ”kan”, ”planerar”, ”uppskattar” och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer, eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Koncernen är verksam. Även om Corem anser att dessa källor är tillförlitliga, har Corem inte verifierat informationen. Viss information bygger också på uppskattningar av Corem. Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer förutom där så uttryckligen anges. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt. Såvitt Corem känner till har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Offentliggörande av detta Prospekt och teckning, köp eller försäljningar av aktier som gjorts med anledning av detta Prospekt, innebär inte under några omständigheter, att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. Ingenting i Prospektet ska ses som en utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Corem, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker.

Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av Prospektet. Svensk lag ska tillämpas på Prospektet. Tvist rörande innehållet i Prospektet och därtill relaterade frågor ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Corems webbsida www .corem.se och Finansinspektionens webbsida www .fi.se.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning 1

Riskfaktorer 15

Risker relaterade till Bolagets stamaktie av serie B 22

Bakgrund och motiv 24

Fondemissionen i korthet..... 25

Marknadsöversikt..... 27

Verksamhetsbeskrivning 35

Fastighetsbestånd 39

Utvald finansiell information..... 52

Kommentarer till den finansiella utvecklingen 59

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor 68

Bolagsstyrning.....73

Aktiekapital och ägarförhållanden.....83

Bolagsordning 88

Legala frågor och kompletterande information 93

Skattefrågor i Sverige.....98

Fastighetsförteckning.....100

Adresser 104

Fondemissionen i sammandrag

Genom Fondemissionen ökas Corems aktiekapital med 683 161 600 kronor genom emission av 683 161 600 nya stamaktier av serie B. En (1) stamaktie av serie A berättigar till tio (10) nya stamaktier av serie B. Preferensaktier ingår inte i Fondemissionen. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Aktieägare erhåller stamaktier av serie B i förhållande till sitt befintliga aktieägande av stamaktier av serie A och förutsätter således inga åtgärder från aktieägares sida. I nära anslutning till Fondemissionen genomför Corem en sammanläggning av aktier (s.k. omvänd split) 1:2. Detta innebär att två stamaktier av serie A läggs samman till en stamaktie av serie A, att två stamaktier av serie B läggs samman till en stamaktie av serie B samt att två preferensaktier läggs samman till en preferensaktie.

Preliminär tidplan

Sista dag för handel i stamaktie av serie A inkl. rätt att erhålla nya stamaktier av serie B	7 december 2017
Första dag för handel i stamaktie av serie A exkl. rätt att erhålla nya stamaktier av serie B	8 december 2017
Avstämningsdag för Fondemissionen	11 december 2017
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	13 december 2017

Information om stamaktie av serie B

Kortnamn	CORE B
ISIN–kod	SE0010494864

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2017	19 februari 2017
Årsredovisning 2017	mars 2018
Delårsrapport jan – mars 2018	27 april 2018
Årsstämma 2018	27 april 2018

Definitioner och förkortningar

”Corem” eller ”**Bolaget**” avser Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440.
”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.
”Fondemissionen” avser den fondemission som beslutades av extra bolagsstämma den 10 november 2017, genom vilken varje innehavare av en (1) stamaktie av serie A ska erhålla tio (10) nya stamaktier av serie B såsom beskrivs i detta Prospekt.
”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Corem Property Group AB (publ) är moderbolag.
”**kr**” eller ”**kronor**” avser svenska kronor, ”**tkr**” avser tusen svenska kronor, ”**mkr**” avser miljoner svenska kronor, ”**mdkr**” avser miljarder svenska kronor.
”**kvm**” avser kvadratmeter.
”**Nasdaq Stockholm**” eller ”**Nasdaq**” avser NASDAQ Stockholm AB.
”**Prospektet**” avser föreliggande prospekt.
”Swedbank” avser Swedbank AB (publ).

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	*Introduktion och varningar*	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	*Samtycke till användning av prospektet*	Ej tillämplig; användning av prospektet vid återförsäljning genom finansiella mellanhänder eller slutlig försäljning av överlåtbara värdepapper är inte tillåten.
AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.1	*Firma och handelsbeteckning*	Bolagets registrerade firma (tillika handelsbeteckning) är Corem Property Group AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556463-9440.
B.2	*Säte, bolagsform etc.*	Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Corem bildades i Sverige enligt svensk rätt och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Corem tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning.
B.3	*Huvudsaklig verksamhet*	Corem är ett fastighetsbolag som investerar i fastigheter främst inom segmentet lager och logistik. Bolaget är organiserat med huvudkontor i Stockholm samt platskontor i prioriterade städer. Bolaget har delat in den operativa verksamheten i fem geografiska regioner: Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2017 till 11 043 mkr och bestod av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 314 262 kvm.
B.4a	*Tendenser*	Investerarintresset håller i sig, men utbudet av fastigheter är fortsatt begränsat. Trenden med minskade volymer i marknaden under första halvåret 2017, håller i sig även under tredje kvartalet. Den samlade transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden för årets tre första kvartal summerade till ca 100 mdkr, vilket jämfört med föregående år är en minskning med cirka 20 procent. För det tredje kvartalet isolerat är omsättningen nästan halverad, jämfört med samma period förgående år, med en total omsättning om cirka 17 mdkr. Bostäder är det lokalslag som fortsatt tilldrar sig störst intresse, samtidigt som omsättningen av handels- och kontorsfastigheter varit ungefär lika stor inom bägge segmenten under 2017. Omsättningen inom det av Corem prioriterade lager- och logistikområdet motsvarar cirka 10 procent, vilket huvudsakligen motsvarar historiska andelar de senaste åren. Trots minskade volymer är förutsättningarna och intresset för att fortsatt investera på den svenska fastighetsmarknaden

B.4a	*Tendenser (forts)*	god. Reviderade BNP-prognoser talar för fortsatt låga avkastningskrav. Däremot har generella yieldhöjningar i marknaden har sannolikt skjutits framåt i tiden.[1]
B.5	*Koncern*	Koncernen består av 137 koncernföretag varav tre med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Corem är moderbolag i Koncernen. Samtliga bolag ägs direkt eller indirekt till 100 procent av moderbolaget.
B.6	*Större aktieägare*	I tabellen nedan redovisas de till röstetalet största aktieägarna i Corem per den 30 september 2017. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst, medan preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Återköpta aktier berättigar inte till utdelning eller rösträtt. I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av det totala kapitalet samt det totala antalet röster och som därmed är anmälningsskyldiga. Per dagen för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan. Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Ägarförhållanden per den 30 september 2017

Aktieägare	Stamaktier, antal	Preferensaktier, antal	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag[2]	28 721 342	1 025 304	39,39 %	42,81 %
Gårdarike[3]	9 332 695	94 711	12,48 %	13,87 %
Länsförsäkringar fondförvaltning	5 320 475	-	7,05 %	7,90 %
Citi Switz (as agent for clients)	3 049 048	-	4,04%	4,53%
Fjärde AP-fonden	2 001 578	-	2,65 %	2,97 %
Swedbank Robur fonder	1 902 000	-	2,52 %	2,82 %
CBNY – Norges Bank	1 812 782	-	2,40 %	2,69 %
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,99 %	2,23 %
SEB Life International Assurance	1 383 363	-	1,83 %	2,05 %
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197		1,80 %	2,02 %
Handelsbanken fonder	1 227 066	-	1, 62 %	1,82 %
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,62 %	1,71 %
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	868 614	-	1,15 %	1,29 %
Rasjö Staffan	749 261	54 336	1,06 %	1,12 %
JP Morgan - Stockholm	650 000	-	0,86 %	0,97 %
Övriga aktieägare	5 592 204	5 945 649	15,28 %	9,19 %
Totalt antal utestående aktier	**66 613 505**	**7 200 000**	**97,75 %**	**100,00 %**
Återköpta aktier	1 702 650	-	2,25 %	0,00 %
Totalt antal aktier	**68 316 155**	**7 200 000**	**100,00 %**	

1 Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av Delårsrapport januari – september 2017, s 8.
2 Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i Euroclear som ”Ålandsbanken i ägares ställe” med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägare. Då detta väsentligt påverkar bilden av Corems majoritetsägande har ovanstående tabell justerats genom att kontakt tagits med respektive aktieägare, för att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt.
3 Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i Euroclear som ”Ålandsbanken i ägares ställe” med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägare. Då detta väsentligt påverkar bilden av Corems majoritetsägande har ovanstående tabell justerats genom att kontakt tagits med respektive aktieägare, för att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt.

B.7	*Finansiell information i sammandrag*	Nedan presenteras Corems finansiella utveckling i sammandrag för räkenskapsåren 2014-2017. Informationen för räkenskapsåren 2014-2016 är hämtad från Corems årsredovisningar för de aktuella åren, vilka är upprättade i enlighet med IFRS och är reviderade av Corems revisorer. Informationen för perioderna januari – september 2017 och januari - september 2016 är hämtad från Corems delårsrapport för perioden januari – september 2017, vilken är översiktligt granskad av Corems revisor.

Utdrag ur Koncernens Resultaträkning

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	671	519	723	607	621
Övriga intäkter	6	16	17	19	0
Fastighetskostnader	-142	-113	-166	-145	-141
Driftsöverskott	**535**	**422**	**574**	**481**	**480**
Central administration	-25	-23	-32	-41	-26
Finansnetto	-225	-193	-266	-239	-252
Förvaltningsresultat	**285**	**206**	**276**	**201**	**202**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	267	241	314	323	180
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	30	30	2	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	3	2	10	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	144	295	496	255	138
Orealiserade värdeförändringar derivat	63	-219	-101	114	-358
Resultat före skatt	**762**	**556**	**1 017**	**905**	**162**
Skatt	-124	-54	-102	-105	-50
Resultat	**638**	**502**	**915**	**800**	**112**
Övrigt totalresultat					
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser mm.	0	5	4	-7	7
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**638**	**507**	**919**	**793**	**119**

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*

Utdrag ur Koncernens Balansräkning

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11 043	10 001	10 667	7 776	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 648	1 322	1 395	1 460	1 197
Övriga anläggningstillgångar	11	1	11	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	54	157
Summa anläggningstillgångar	**12 702**	**11 324**	**12 073**	**9 292**	**8 614**
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	5	4	8	8	4
Övriga fordringar	3	74	8	9	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	24	22	21	19
Likvida medel	38	17	7	40	48
Summa omsättningstillgångar	**70**	**119**	**45**	**78**	**139**
SUMMA TILLGÅNGAR	**12 772**	**11 443**	**12 118**	**9 370**	**8 753**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
Aktiekapital	313	312	312	309	309
Övrigt tillskjutet kapital	1 409	1 409	1 409	1 323	1 323
Omräkningsreserver	-7	-11	-8	-12	-5
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 322	1 615	1 958	1 391	716
Summa eget kapital	**4 037**	**3 325**	**3 671**	**3 011**	**2 343**
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	5 555	4 637	5 222	4 783	3 428
Uppskjuten skatteskuld	178	1	55	-	-
Derivat	492	673	555	454	568
Övriga skulder	4	4	4	3	3
Summa långfristiga skulder	**6 229**	**5 315**	**5 836**	**5 240**	**3 999**
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	2 162	2 477	2 307	877	2 202
Leverantörsskulder	43	47	50	31	26
Aktuella skatteskulder	29	30	34	3	4
Övriga skulder	99	75	54	56	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173	174	166	152	121
Summa kortfristiga skulder	**2 506**	**2 803**	**2 611**	**1 119**	**2 411**
Summa skulder	**8 735**	**8 118**	**8 447**	**6 359**	**6 410**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**12 772**	**11 443**	**12 118**	**9 370**	**8 753**

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*

Utdrag ur Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	535	422	574	481	480
Central administration	-25	-23	-32	-41	-26
Avskrivningar	0	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	58	58	54	49
Erlagd ränta	-214	-184	-254	-233	-263
Betald inkomstskatt	-1	-3	0	-4	-75
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**309**	**270**	**346**	**258**	**166**
Förändring av kortfristiga fordringar	12	-57	2	43	-62
Förändring av kortfristiga skulder	15	58	63	37	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**336**	**271**	**411**	**338**	**113**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-206	-243	-385	-172	-99
Förvärv av fastigheter	-320	-1 765	-2 186	-423	-718
Avyttring av fastigheter	297	96	191	324	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	1	1	0	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	350	340	7	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-229**	**-1 561**	**-2 039**	**-264**	**-717**
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-174	-161	-179	-124	-119
Återköp egna aktier	-80	-100	-166	-1	-62
Nyemission	-	89	89	-	-
Upptagna lån	2 630	2 014	2 995	1 267	914
Amorterade lån	-2 452	-575	-1 144	-1 224	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-76**	**1 267**	**1 595**	**-82**	**521**
Årets kassaflöde	31	-23	-33	-8	-83
Likvida medel vid årets början	7	40	40	48	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut	**38**	**17**	**7**	**40**	**48**

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*

Nyckeltal

Denna sammanställning innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Corems uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Vidare ger dessa nyckeltal tillsammans med resultat- och balansräkning en bra överblick över Bolagets finansiella situation. Corems nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut för, Corems finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 043	10 001	10 667	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,9	6,7	7,1	7,4
Hyresvärde, mkr	970	879	917	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 314 262	1 219 409	1 260 173	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	87	88	89	88	87
Överskottsgrad, %	79	79	77	77	77
Antal fastigheter, st	167	162	165	133	131
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	9,9	12,4	12,9	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	22,1	21,1	27,4	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	36	35	35	37	32
Soliditet, %	32	29	30	32	27
Nettoskuldsättning, mkr	7 679	7 097	7 522	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	56	56	58	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	53	52	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,69	3,80	3,70	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,5	3,2	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,7	2,8	2,8	3,2	3,6
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	8,58	6,24	11,76	10,00	0,61
Resultat per preferensaktie, kr	7,50	7,50	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	54,03	41,11	46,90	33,50	20,94
Eget kapital per stamaktie, kr	43,96	31,51	38,77	28,05	15,35
Eget kapital per preferensaktie, kr	154,00	154,50	142,00	144,00	184,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	4,15	3,03	4,73	3,70	0,62
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,46	–0,32	–0,46	–0,11	–1,10
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,75	1,50	0,80
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr[1]	50,75	34,10	37,00	28,50	28,70
Börskurs per preferensaktie, kr[1]	154,00	154,50	142,00	144,00	184,00
Antal utestående stamaktier, st[2]	66 613 505	70 201 155	68 316 155	73 391 461	73 411 661
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[2]	68 021 041	71 728 307	71 654 159	73 391 461	75 332 965
Antal utestående preferensaktier, st[2]	7 200 000	7 200 000	7 200 000	6 611 319	6 611 319

[1] Vid periodens utgång.
[2] Exklusive återköpta aktier.

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*	**Definitioner**

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på aktieägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastningen på totalt kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa Koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Central administration
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott
Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kronor.

Eget kapital per stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Används för att visa eget kapital per stamaktie.

Eget kapital per preferensaktie
Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Används för att visa eget kapital per preferensaktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

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

EPRA NAV per stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Förvaltningsresultat
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Anges för att belysa Bolagets intjäningsförmåga i mkr med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration.

Genomsnittlig kreditbindning
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning.
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

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.

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*	**Justerad soliditet** Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet. **Jämförbart bestånd** De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster. **Kassaflöde per stamaktie** Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier. Används för att visa kassaflöde per stamaktie. **Nettoskuldsättning** Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Används för att belysa Bolagets finansiella risk. **Nettouthyrning** Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser. **Orealiserade värdeförändringar, fastigheter** Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång. **Preferenskapital** Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång. **Realiserade värdeförändringar, fastigheter** Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning. **Resultat per stamaktie** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie. **Resultat per preferensaktie** Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie. **Räntetäckningsgrad** Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa Bolagets känslighet för ränteförändringar. **Soliditet** Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Bolagets stabilitet. **Totalt antal aktier** Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier. **Utestående aktier** Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt. **Uthyrbar area** Total area som är tillgänglig för uthyrning. **Ytmässig uthyrningsgrad** Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area. **Årshyra** Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis. **Överskottsgrad** Driftsöverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten.

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*

Härledning av nyckeltal

Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Belopp i mkr där ej annat anges	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt	762,2	556,1	1 016,3
Finansiella kostnader	225,1	193,8	266,6
Orealiserade värdeförändringar derivat	-62,5	219,0	100,7
	924,8	**968,9**	**1 383,6**
Resultat omräknat till helår	**1 233,1**	**1 291,8**	**1 383,6**
Genomsnittlig balansomslutning	**12 445,1**	**10 406,7**	**10 744,2**
	9,9%	**12,4%**	**12,9%**
Avkastning på eget kapital, %			
Periodens resultat efter skatt	637,8	501,6	914,7
Resultat omräknat till helår	**850,4**	**668,7**	**914,7**
Genomsnittligt eget kapital	**3 854,3**	**3 167,6**	**3 341,0**
	22,1%	**21,1%**	**27,4%**
Justerad soliditet, %			
Eget kapital	4 037,3	3 324,6	3 671,3
Återläggning av räntederivat inkl skatt	384,2	525,3	433,0
Återläggning av uppskjuten skatt fastigheter	548,8	413,8	480,7
Belastning av beräknad uppskjuten skatt om fem procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde	-336,4	-295,9	-319,9
Justerat eget kapital	**4 633,9**	**3 967,8**	**4 265,1**
	6 727,5	**5 917,8**	**6 398,7**
Balansomslutning utgående balans	**12 772,1**	**11 443,2**	**12 118,2**
	36%	**35%**	**35%**
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder	7 716,9	7 114,0	7 528,7
Marknadsvärdet på noterat innehav	-1 507,4	-1 480,4	-1 324,9
Likvida medel	-38,2	-16,5	-6,9
	6 171,3	**5 617,0**	**6 197,0**
Verkligt värde fastigheter	**11 042,8**	**10 001,2**	**10 666,9**
	56%	**56%**	**58%**
Belåningsgrad fastigheter, %			
Räntebärande skulder	7 716,9	7 114,0	7 528,7
Räntebärande skulder som ej har säkerhet i fastigheter	-1 898,0	-1 875,0	-1 813,0
	5 818,9	**5 239,0**	**5 715,7**
Verkligt värde fastigheter	**11 042,8**	**10 001,2**	**10 666,9**
	53%	**52%**	**54%**
Räntetäckningsgrad, ggr			
Förvaltningsresultat	285,4	205,7	275,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter och aktier	3,4	32,5	30,8
Corems andel av intresseföretagets förvaltningsresultat inklusive realiserade värdeförändringar enligt publicerad rapport	140,6	125,8	161,7
Finansiella kostnader	225,1	193,8	266,6
	654,5	**557,8**	**734,6**
Finansiella kostnader	**225,1**	**193,8**	**266,6**
	2,9	**2,9**	**2,8**
Eget kapital per stamaktie, kr			
Eget kapital	4 037,3	3 324,6	3 671,3
Preferenskapital	-1 108,8	-1 112,4	-1 022,4
	2 928,5	**2 212,2**	**2 648,9**
Utestående stamaktier	**66 613,5**	**70 201,2**	**68 316,2**
	43,96	**31,51**	**38,77**

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*	**Väsentliga förändringar i Corems finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2014 till 31 december 2014** Per den 1 januari 2014 till 31 december 2014 uppvisar Bolaget ett positivt resultat efter skatt om 112 mkr och ett förvaltningsresultat om 202 mkr. Den 31 december 2014 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 7 259 mkr. Under år 2014 är det främst genom förvärv som det samlade fastighetsvärdet har ökat. Värdeförändringar av fastigheter uppgick under året till 138 mkr, varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr. Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter. Bolaget utökar sitt ägande i Klövern AB (publ) och totala resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 180 mkr. Finansnettot uppgick till – 252 mkr, varav finansintäkter uppgick till 1 mkr medan räntekostnader och kreditavgifter uppgick till sammanlagt 253 mkr. Räntekostnaderna påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna. Periodens intäkter, varav största delen är hänförlig till hyresintäkter, uppgår till 621 mkr. **Väsentliga förändringar i Corems finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2015 till 31 december 2015** Bolaget rapporterade under år 2015 det för Bolaget högsta resultatet efter skatt någonsin om 800 mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 201 mkr, trots påverkan av en engångspost om 13 mkr. Värdeförändringar av fastigheter uppgick under året till 265 mkr, varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 255 mkr. Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav. Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 323 mkr från Klövern AB (publ) och resultat från försäljning av stamaktier B i Klövern uppgick till 2 mkr. Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot. Finansnettot uppgick till -239 mkr och avser årets räntekostnader och kreditavgifter. Periodens intäkter, varav största delen är hänförlig till hyresintäkter, uppgår till 626 mkr. Bland intäkterna under året redovisas engångsposter hänförbara till förtidslösen av hyror om 19 mkr. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar. **Väsentliga förändringar i Corems finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2016 till 31 december 2016** Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 574 mkr och överskottsgraden uppgick till 77 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 276 mkr, en ökning med 37 procent från förgående år. Resultat före skatt uppgick till 1 017 mkr och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag. Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 498 mkr, varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 496 mkr. Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter. Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 314 mkr från Klövern AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 30 mkr. Finansnettot uppgick till -266 mkr och avser periodens räntekostnader samt kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,7 procent. Periodens hyresintäkter ökade med 19 procent till 723 mkr. **Väsentliga förändringar i Corems finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017** Resultat före skatt uppgick till 762 mkr och påverkades av värdeförändringar av fastigheter och derivat samt resultatandelar i intresseföretag. Driftsöverskottet ökade med 27 procent till 535 mkr och överskottsgraden uppgick till 79 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 285 mkr, en ökning med 38 procent från förgående period. Periodens hyresintäkter ökade med 29 procent till 671 mkr. Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2016 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier

B.7	*Finansiell information i sammandrag (forts)*	om 13 mkr. Finansnettot uppgick till -225 mkr och avsåg periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,69 procent. Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 267 mkr från aktieinnehav i Klövern AB (publ). Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 147 mkr, varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 144 mkr och realiserade till 3 mkr. Framför allt investeringar och nyuthyrningar hade under perioden en värdehöjande effekt. **Väsentliga förändringar i Corems finansiella situation och rörelseresultat efter den 30 september 2017** Det har inte skett någon väsentlig förändring av Corems ställning på marknaden sedan den 30 september 2017.
B.8	*Utvald proformaredovisning*	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	*Resultatprognos*	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.
B.10	*Revisionsanmärkning*	Ej tillämplig; det finns inte några anmärkningar från Bolagets revisor.
B.11	*Otillräckligt rörelsekapital*	Det är Corems styrelses uppfattning att Bolagets befintliga rörelsekapital är tillräckligt för Corems aktuella behov för den närmaste tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna.
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	*Värdepapper som tas upp till handel*	Stamaktier av serie B i Corem (ISIN-kod SE0010494864).
C.2	*Denominering*	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	*Totalt antal aktier i emittenten*	Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 30 september 2017 till 313 392 043,25 kronor fördelat på 68 316 155 stamaktier samt 7 200 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om fyra kronor och femton öre (4,15) per aktie. Vid extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutades om en riktad nyemission av fem (5) stamaktier till Swedbank AB (publ). Efter nyemissionen uppgick aktiekapitalet till 313 392 064 kronor och det totala antalet aktier i Corem till 75 516 160 fördelat på 68 316 160 stamaktier och 7 200 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde uppgående till fyra kronor och femton öre (4,15) per aktie. Samma extra bolagsstämma beslutade därefter att införa ett nytt aktieslag i Corems bolagsordning, stamaktie av serie B, samt att befintliga stamaktier fortsättningsvis ska benämnas stamaktie av serie A. Samma extra bolagsstämma beslutade även om att införa ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen varigenom stamaktier av serie A kan omvandlas till stamaktier av serie B vid vissa givna tidpunkter. Den extra bolagsstämman fattade även beslut om minskning av aktiekapitalet med 237 875 904 kronor, utan indragning av aktier, för avsättning till fritt eget kapital. Efter minskningen av aktiekapitalet uppgick kvotvärdet per aktie till en (1) krona. Samma extra bolagsstämma fattade beslut om fondemission varigenom Bolagets aktiekapital ökades med 683 161 600 kronor genom emission av 683 161 600 stamaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om en (1) krona. Efter genomförd fondemission uppgår aktiekapitalet till 758 677 760 kronor fördelat på 758 677 760 aktier, envar med ett kvotvärde om en (1) krona.
C.4	*Rättigheter som sammanhänger med värdepappren*	Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan varje stamaktie av serie B samt preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma

C.4	*Rättigheter som sammanhänger med värdepappren (forts)*	rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om tio (10) kronor per preferensaktie före den av extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutade sammanläggningen och tjugo (20) kronor per preferensaktie efter sammanläggningen. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Utdelning avseende stamaktier och preferensaktier beslutas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en befintlig aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag. Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 225 kronor per preferensaktie före sammanläggning och 450 kronor per preferensaktie efter sammanläggning samt eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie. Därefter kan utskiftning till stamaktieägare ske. Preferensaktierna ska inte i övrigt medföra någon rätt till skiftesandel.
C.5	*Inskränkningar i den fria överlåtbarheten*	Ej tillämplig; aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	*Upptagande till handel*	Corems stamaktier av serie A och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap under kortnamnen CORE A (ISIN: SE0010494856) respektive CORE PREF (ISIN: SE0003208792). Stamaktier av serie B förväntas att upptas till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, under kortnamnet CORE B ISIN: SE0010494864, med första handelsdag 13 december 2017.
C.7	*Utdelningspolicy*	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 35 procent av Bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om tio (10) kronor per preferensaktie och år före den av extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutade sammanläggningen och tjugo (20) kronor per preferensaktie och år efter sammanläggningen. De nya stamaktierna av serie B berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok.
AVSNITT D – RISKER		
D.1	*Risker relaterade till emittenten eller branschen*	En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Corems verksamhet och den bransch där Corem verkar. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker: • risken för högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader eller lägre hyresnivåer i Koncernens verksamhet till följd av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflationstakt; • risken för att efterfrågan sjunker på en, flera eller samtliga geografiska marknader där Corem är verksam; • risken för minskade hyresintäkter om hyresgäster inte fullgör sina betalningsförpliktelser gentemot Corem eller om Corems största hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal; • risken för ökade drifts- och underhållskostnader på grund av att eventuella kostnadshöjningar från leverantörer inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal eller på grund av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov; • risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad negativt; • risken för att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker;

D.1	*Risker relaterade till emittenten eller branschen (forts)*	• risken för att Corems motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bolaget; • risken att Corem inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller inte erhåller ny finansiering på skäliga villkor; • risken för valutakursförändring till följd av Corems exponering mot danska kronan; • risken för negativ utveckling av fastighetsportföljens marknadsvärde på grund av fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad eller marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav; • risken att Corem inte får önskat pris för fastigheter av vid försäljning samt svårigheter att avyttra fastigheter; • risken att strikt miljöansvar innebär omfattande kostnader. Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling; • risken för förändringar i skattelagstiftningen som negativt påverkar den löpande intjäningen, fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner (såsom att skattefria avyttringar genom s.k. underprisöverlåtelser begränsas eller att stämpelskatt tas ut på sådana fastighetstransaktioner där stämpelskatt inte tidigare utgått); • risken för att tillgång till externa leverantörer är begränsad och betydande investeringar behövs för genomförande av Corems fastighetsutvecklingsprojekt som riskerar innebära en ökad kreditrisk om hyresgäster inte förmår uppfylla sina finansiella förpliktelser gentemot Bolaget respektive påverkar möjligheten för Corem att genomföra projekt; • risken för att Corem inte förmår anställa och behålla ledande befattningshavare eller nyckelpersonal; samt • risken för ett negativt utfall i eventuella framtida domstolsprocesser; De ovan beskrivna riskerna kan få en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns ytterligare risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Corem.
D.3	*Risker relaterade till värdepappren*	Risker relaterade till Bolagets stamaktier av serie B innefattar bland annat följande: • risken för att framtida utdelning på Bolagets stamaktier av serie B kan komma att begränsas eller utebli; • att Bolagets stamaktier av serie B inte omsätts dagligen och att avstånd mellan köp- och säljkurs är stort, vilket riskerar generera en låg likviditet Bolagets stamaktier av serie B. En låg likviditet i aktierna kan medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande; • risken för att aktieägare med betydande inflytande har intressen som kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen; och • risken för att marknadspriset på Bolagets aktier sjunker om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget. De ovan beskrivna riskerna kan få en väsentligt negativ effekt för Corems stamaktie av serie B. Det finns ytterligare risker relaterade till Bolagets aktier och det kan även finnas risker relaterade till värdepapperna som för närvarande inte är kända för Corem.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.1	*Emissionsbelopp och emissions-kostnader*	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.
E.2a	*Motiv och användning av emissionslikviden*	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.

E.3	*Erbjudandets former och villkor*	Ej tillämplig; Fondemissionen är inte ett erbjudande att teckna aktier.
E.4	*Intressen som har betydelse för erbjudandet*	Ej tillämplig; Fondemissionen är inte ett erbjudande att teckna aktier.
E.5	*Lock-up avtal*	Ej tillämplig; några lock-up avtal föreligger inte i samband med Fondemissionen.
E.6	*Utspädnings-effekt*	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inget erbjudande.
E.7	*Kostnader som åläggs investerare*	Ej tillämplig; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

RISKFAKTORER

En investering i Corem är förenad med risk. Vid bedömningen av Corems framtida utveckling är det av stor vikt att beakta relevanta riskfaktorer. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Corem och Koncernen i negativ riktning. Risker föreligger beträffande såväl sådana förhållanden som har direkt anknytning till Koncernen som sådana som saknar specifik anknytning till Koncernen, men som påverkar den bransch där Corem är verksam. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Corems framtida utveckling. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes prioritetsordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risk- och osäkerhetsfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga kan också komma att påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på Corems aktier sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering måste ta hänsyn till dessa risker och innefatta övrig information i Prospektet tillsammans med en allmän omvärldsbevakning.

Utöver information som framkommer i Prospektet bör varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling.

Risker relaterade till Bolaget, verksamheten och marknaden

Bransch- och marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Corem äger och förvaltar kommersiella fastigheter på utvalda orter i Sverige och Danmark. Bolaget och fastighetsbranschen som Corem verkar inom påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning och inflation/deflation. Dessa faktorer är utanför Bolagets kontroll. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och som därmed riskerar påverka vakansgrader och hyresnivåer i Bolaget. En svag konjunkturell utveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt, vilket i sin tur riskerar leda till ökade vakanser och/eller sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning på hyresavtal för Bolaget. Dessutom ökar uppräknade makroekonomiska faktorer risken för konkurser hos Bolagets hyresgäster, vilket riskerar generera en omedelbar negativ effekt på kassaflödet. En begränsad tillgång på kapital på grund av exempelvis svårigheter att erhålla finansiering på acceptabla villkor riskerar hämma Corems möjlighet att bedriva sin verksamhet. Allmän ekonomisk nedgång kan i slutändan påverka marknadsvärdet på fastighetsbeståndet negativt. Om någon av dessa risker förverkligas kan det få väsentlig negativ inverkan på Corems verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Det föreligger en risk för att efterfrågan sjunker på en, flera eller samtliga geografiska marknader där Bolaget är verksamt. Om någon av dessa risker infrias skulle det kunna ha en negativ effekt på Corems resultat och finansiella ställning.

Verksamhetsrelaterade risker

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för lager och logistikfastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Corems hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det föreligger en risk för att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut som på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser, vilket skulle påverkar Corems resultat negativt.

Corem är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid, varför det föreligger en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina betalningsförpliktelser gentemot Bolaget. Om så inträffar skulle Corems resultat och kassaflöde kunna påverkas negativt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av taxebundna kostnader såsom kostnader för försäkring, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, fastighetsskötsel inklusive personalkostnader och underhåll. Flera av de varor och tjänster som krävs för ändamålet kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Inom segmentet lager- och logistikfastigheter har hyresgästerna oftast ett stort eget drifts- och underhållsansvar. El- och uppvärmningskostnader utgör som huvudregel de största driftskostnaderna för en lager- och logistikfastighet och ofta vidarefakturerar Corem kostnaden direkt till hyresgästen eller så är hyresgästen självt ansvarig för abonnemangen. I den mån eventuella driftskostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan Corems resultat påverkas negativt. Likaså kan Corems resultat påverkas negativt vid hyresvakanser när detta inte enbart innebär utebliven hyra, utan också ytterligare kostnader för el och energi som tidigare täckts av hyresgäster under hyresavtalen.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka Corems resultat och kassaflöde negativt.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut samt kapitalmarknaden. Räntekostnaden är Corems enskilt största kostnadspost. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Koncernen väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De räntor med kortare bindningstid påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid som i sin tur väsentligen kan påverka Corems resultat, kassaflöde och avkastningskrav och därmed också Bolagets fastigheters marknadsvärden samt det pris till vilket Corem kan avyttra dessa. Eventuella ändringar i räntenivån kan få en väsentlig negativ inverkan på Corems verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdeförändringar räntederivat

Flera av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer och innebär också att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en negativ effekt på Corems finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Corems motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bolaget. Corems befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstår från att fullgöra sina förpliktelser, vilket kan komma att påverka Corems verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, nyttjande av tidigare utställda löfteskrediter samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Det finns en risk för att Corems motparter inte kan uppfylla sina åtaganden, vilket kan få en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller kan erhållas endast mot ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Det föreligger en risk för att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga villkor, vare sig avseende eget kapital via nyemission eller avseende refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya skulder i Bolaget. Om någon av dessa risker infrias skulle det kunna få en väsentligt negativ påverkan på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från såväl bank- som kapitalmarknaden. Koncernen har ställt säkerheter, exempelvis i form av pant i fastigheter, och lämnat garantier för vissa lån. Låneavtal kan löpa med finansiella åtaganden, vilket bland annat kan innefatta bestämmelser avseende ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Koncernen skulle bryta mot sådana åtaganden skulle det kunna leda till att aktuella lån sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut. Detta kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutarisk

Corem äger fastigheter i Danmark, vilket medför en exponering mot danska kronan. De danska fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor och fastigheterna är finansierade med eget kapital samt banklån i danska kronor. Vid en valutakursförändring kan Corems resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Ägar- och kontrollskiften

I vissa av Koncernens avtal finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Koncernen, s.k. ägar- och kontrollskiftesklausuler. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för

Koncernen inträda, som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Corem skulle sakna tillräckligt med likvida medel eller kreditutrymme för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av fastighetskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter, investeringar samt ränta på skulder. Om Corems tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentligt negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar fastigheter

Corems förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda bedömningar av ledningen i Corem med innebörd att Corem skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter. Detta skulle påverka Corems resultat och finansiella ställning negativt.

Transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter ingår som en del av Corems verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Det föreligger en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Corems resultat och finansiella ställning negativt.

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och möjlighet till avyttring av fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Koncernen med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Bolaget inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget kan det innebära ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Viljan och förmågan att betala för fastigheter som Corem önskar sälja påverkas av flera faktorer. Viljan att betala för fastigheter beror bland annat på hur väl en given fastighet motsvarar efterfrågan på marknaden, den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt tillgång till, och kostnader för, andra fastigheter. Bolaget är beroende av en likvid fastighetsmarknad och förmågan att betala för fastigheter påverkas bland annat av makroekonomiska förhållanden, nationella och internationella villkor och riktlinjer, skattelagstiftning i Sverige och Danmark, sysselsättningen och andra faktorer som påverkar ekonomin, såsom möjligheten till ränteavdrag och att erhålla finansiering. Dessa omständigheter kan påverka potentiella köpares vilja och möjligheter att betala för fastigheter som Corem önskar avyttra.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

Corems verksamhet omfattar även fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation, ombyggnation eller renovering av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar avseende bl.a. material, intern- och extern projektledning och arbetskraft.

Corems utvecklingsprojekt utförs av externa entreprenörer, vilket gör att Corem är beroende av tillgången till externa leverantörer och entreprenörer samt prissättningen för sådana tjänster. Det finns en risk att tillgången till entreprenörer som kan utföra tjänster eller leverera material till förväntad prisnivå är begränsad, vilket påverkar Corems möjlighet att genomföra utvecklingsprojekt i tid som därutöver riskerar påverka Corems verksamhet och resultat negativit. Dessutom medför Corems beroende av externa leverantörer att projekt kan försenas eller fördyras av exempelvis konstruktionsfel eller andra skador samt arbetsplatsolyckor med risk för oförutsedda kostnader för utredning och hantering av detsamma, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är Corem beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en risk för att det resulterar i ökade kostnader eller intäktsbortfall, vilket kan få en negativ inverkan på Corems verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ledande befattningshavare, övrig personal och organisation

Koncernens anställda och deras kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Corems framtida utveckling. Corem har träffat anställningsavtal med ledande befattningshavare som Corem bedömer vara marknadsmässiga. Corem skulle påverkas negativt om flera ledande befattningshavare eller annan kvalificerad personal skulle lämna Bolaget samtidigt. Det finns således en risk för att i framtiden inte kunna behålla befattningshavare eller annan nyckelpersonal eller rekrytera ny kvalificerad personal, vilket kan få en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter samt interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet såsom god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Corems administrativa säkerhet och kontroll. Brister i den operationella säkerheten kan påverka Corems resultat eller verksamhet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. 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 tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även påverka Corems resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Regleringen av fastighets- och hyresmarknaden är exponerad för politiska beslut som kan påverka Bolagets operationella kostnader. Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Corems eller dess kunders verksamhet, såsom lagstiftning eller rättspraxis avseende exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen, kan innebära ökade kostnader och påverka Corems verksamhet negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet och som har bidragit till förorening 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. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Corem för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av vad som regleras i miljöbalken. Sådana krav kan påverka Corems resultat negativt.

Det finns även en risk för att eventuella framtida miljörisker kan påverka Corems verksamhet eller finansiella ställning negativt.

Skatterisker

Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande lagar och regler avseende skatt i de jurisdiktioner där Koncernen bedriver sin verksamhet. Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med dess tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Koncernens tolkning är felaktig eller att sådana regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. Koncernen kan även, från tid till annan, vara föremål för skatterevision som kan resultera i att ytterligare skatter och avgifter ska betalas av Koncernen.

Skatt kan utgöra en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor skulle således kunna påverka Koncernen negativt. Nya eller ändrade lagar och regler inom det skatterättsliga området kan innebära oväntade kostnader eller begränsningar som kan ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagar, regler och praxis gällande beskattning av företag. Den 20 juni 2017 remitterade regeringen en promemoria med förslag om nya skatteregler för företagssektorn, däribland förslag till nya generella ränteavdragsbegränsningsregler. Förslaget baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion och innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs, i första hand som en begränsning i förhållande till skattemässig EBIT (avdragsutrymmet uppgår till 35 procent av EBIT) och i andra hand som en begränsning i förhållande till skattemässig EBITDA (avdragsutrymmet uppgår till 25 procent av EBITDA). Begränsningsreglerna föreslås införas i kombination med att bolagsskattesatsen sänks från 22 procent till 20 procent. De föreslagna reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2018 och tillämpas för beskattningsår som börjar efter den 30 juni 2018. Beroende på Koncernens kapitalstruktur vid införandet skulle en förändrad skattelagstiftning kunna påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande osäkert hur det slutliga förslaget kommer att se ut och om det kommer att resultera i ny lagstiftning.

Ett annat förslag till förändring av lagar gällande beskattning av företag lämnades av den s.k. paketeringsutredningen den 30 mars 2017. Huvudförslaget i utredningen innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och åter förvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latenta skatten hänförlig till fastigheterna realiseras. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås bl.a. en sänkning av stämpelskatten från 4,25 procent till 2 procent för juridiska personer samt att stäm-

pelskatt införs på fastighetsbildningsåtgärder såsom klyvning och fastighetsreglering. I samband med fastighetsutvecklingsprojekt och, i förekommande fall, vid externa avyttringar av förvaltningsfastigheter genomför Koncernen, enligt gällande regler, skattefria försäljningar av fastigheter paketerade i bolag. En eventuellt förändrad skattelagstiftning skulle kunna medföra begränsningar avseende möjligheten för Koncernen att genomföra sådana skattefria försäljningar, vilket skulle kunna få en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. De föreslagna reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2018. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande osäkert om förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning.

Förändrade redovisningsregler

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och eget kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Det finns en risk för att Corem kan komma att bli inblandat i rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden i framtiden. Rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande och medföra betydande kostnader och påverka Koncernens verksamhet. Ett negativt utslag av sådana rättsliga förfaranden kan få en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Negativ publicitet

Koncernens rykte är viktigt för dess verksamhet. Corem riskerar att förlora aktieägares och andra intressenters förtroende om Bolagets rykte blir försvagat. Som exempel skulle Corems renommé riskeras att påverkas negativt om medlem i styrelse eller ledande befattningshavare agerar i strid mot Bolagets värderingar. Likaså riskerar Corems renommé att påverkas negativt om Bolagets genomförande av transaktioner eller utvecklingsprojekt inte möter marknadens förväntningar. Negativ publicitet kan få en negativ effekt på Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS STAMAKTIE AV SERIE B

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiehandel är alltid förknippat med risk och prissättningen av Corems stamaktie av serie B är beroende av såväl faktorer som Corem råder över, bland annat utvecklingen av Bolagets verksamhet och fastighetsbestånd samt Corems interna ageranden och affärsbeslut, som faktorer Corem inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Corems stamaktie av serie B kan på grund av nämnda faktorer riskera sjunka i värde och det föreligger risk för att investerare i Corems stamaktier av serie B inte kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Investeringar i Corems aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld.

Corems stamaktier av serie B kommer handlas på Nasdaq Mid Cap. I och med att Corems stamaktier av serie B handlas på en reglerad marknad föreligger risk för att Corems aktier inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort, vilket innebär att likviditeten i Corems aktier riskerar att inte alltid vara tillfredsställande. Låg likviditet i Corems stamaktier av serie B riskerar dessutom medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande.

Corem har aktieägare med betydande inflytande

Rutger Arnhult genom bolag äger per den 30 september 2017 aktier i Corem motsvarande cirka 42,81 procent av rösterna i Bolaget. Detta innehav gör att nämnda ägare får ett stort inflytande i Corem och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Corem förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Stamaktierna av serie B liksom preferensaktierna berättigar vardera till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämman jämfört med stamaktierna av serie A som berättigar till en (1) röst per aktie. Ägare av stamaktier av serie A kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än ägare av stamaktier av serie B och preferensaktieägare.

Framtida utdelning

Huruvida utdelningar kan utgå är bland annat beroende av Corems verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Aktiebolagslagen ställer upp ramarna för hur utdelning får beslutas och genomföras och det krävs att Corem har utdelningsbara medel och att utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som Corems verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Corems konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Enligt Corems bolagsordning ges preferensaktierna en särskild rätt till utdelning, vilket minskar de utdelningsbara medel i Corem som finns tillgängliga för stamaktieägare.

Det finns en risk att utdelning på Corems stamaktier av serie B kan komma att helt eller delvis utebli. Om ingen utdelning lämnas, kommer avkastningen på investeringen i Bolaget enbart genereras av den potentiella utvecklingen av aktiekursen, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets aktier.

Större aktieägares avyttring av aktier

Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om aktierna säljs av någon av Bolagets större aktieägare. Varje sådan betydande försäljning av aktieposter kan få en negativ inverkan på Bolagets aktier.

BAKGRUND OCH MOTIV

Corem är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager- och logistikfastigheter med visionen att skapa utrymmen för framtidens företagande och genom affärsidén att med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

Under de senaste åren har Corem aktivt genomfört ett flertal fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med förbättrad överskottsgrad. Sedan 2014 har fastighetsportföljen utvecklats från att omfatta 982 895 kvm till ett fastighetsvärde om 7 259 mkr, till att per den 30 september 2017 innefatta 1 314 262 kvm till ett värde om 11 043 mkr. Under samma period har den ekonomiska uthyrningsgraden varit stadig och legat mellan 90-92 procent och en överskottsgrad som förbättrats från 77 procent till 79 procent.

Tillväxten under de senaste åren har uppnåtts både genom förädling och nybyggnation av befintligt bestånd liksom genom förvärv av fastigheter. Vid förvärv ligger fokus på fastigheter i av Corem utvalda regioner, där förvärven ger en god synergi med befintligt bestånd.

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2017 utgjordes av 167 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om 11 043 mkr och ett bedömt hyresvärde om cirka 970 mkr. Corem har som målsättning att minska beroendet av enskilda hyresgäster, något som sker främst via förvärv. Corem har per den 30 september 2017 734 unika hyresgäster varav de tre största hyresgästerna tillsammans står för cirka 12 procent av Corems totala hyresintäkter.

Corem ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt, och i syfte att skapa förutsättningar för flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare, beslutade extra bolagsstämma den 10 november 2017 om Fondemissionen, genom vilken varje innehavare av en (1) stamaktie av serie A ska erhålla tio (10) stamaktier av serie B med en tiondels (1/10) röst. Avstämningsdag för Fondemissionen är den 11 december 2017. För mer information om Fondemissionen, se avsnittet ”Fondemissionen i korthet”.

Då Fondemissionen innebär en teoretisk minskning av aktiekursen per stamaktie, beslutade extra bolagsstämman den 10 november 2017 även om en sammanläggning (omvänd split) 1:2, varvid två (2) aktier av samma aktieslag, slås samman till en (1) aktie av samma aktieslag. Sammanläggning medför att Corems stamaktiekurs ligger mer i linje med övriga jämförbara bolag. Avstämningsdag för sammanläggningen är den 17 januari 2018.

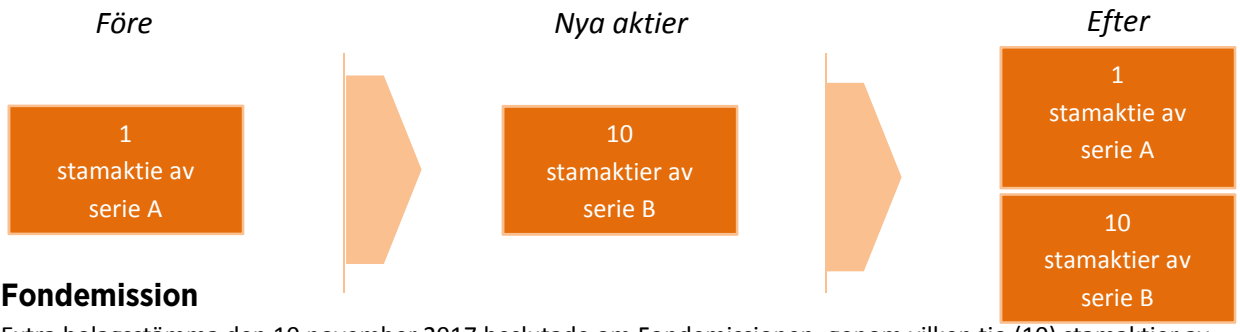
Styrelsen för Corem är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 1 december 2017
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Detta prospekt har upprättats av Corem med anledning av att Corem avser att uppta ovanstående nya stamaktier av serie B till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

FONDEMISSIONEN I KORTHET

- Aktieägarna erhåller tio (10) stamaktier av serie B för varje befintlig stamaktie av serie A
- Stamaktier av serie B erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd
- Stamaktier av serie B beräknas tas upp till handel den 13 december 2017
- Preferensaktierna omfattas inte av Fondemissionen



Fondemission

Extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutade om Fondemissionen, genom vilken tio (10) stamaktier av serie B ska erhållas vederlagsfritt för varje befintlig stamaktie av serie A. Innehavare av stamaktier av serie A behöver inte vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen utan kommer automatiskt erhålla nya stamaktier av serie B. Totalt antal utestående stamaktier efter genomförd Fondemission uppgår till 751 477 760 stamaktier varav 68 316 160 stamaktier av serie A och 683 161 600 stamaktier av serie B. Stamaktier av serie A och B medför samma ekonomiska rättigheter, innefattande bl.a. utdelning. I enlighet med Corems bolagsordning kommer en stamaktie av serie A fortsatt att ha en (1) röst och en stamaktie av serie B en tiondels (1/10) röst. Preferensaktier omfattas inte av Fondemissionen.

Avstämningsdag för deltagande i Fondemissionen är den 11 december 2017. Sista dag för handel med stamaktier av serie A inklusive rätt att erhålla nya stamaktier av serie B är den 7 december 2017. De nya stamaktierna av serie B beräknas bokföras slutgiltigt på aktieägarnas VP-konton omkring den 12 december 2017. Första dag för handel i de nya stamaktierna av serie B beräknas infalla omkring den 13 december 2017.

Aktiekapital och antal utestående aktier

För att Corems aktiekapital ska hållas på en väl avvägd nivå efter Fondemissionen beslutade extra bolagsstämma den 10 november 2017 att Fondemissionen ska föregås av en minskning av aktiekapitalet om 237 875 904 kronor, utan indragning av aktier. Efter minskningen av aktiekapitalet (men före Fondemissionen) uppgår Corems aktiekapital till 75 516 160 kronor fördelat på 75 516 160 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om en (1) krona.

Genom Fondemissionen emitteras 683 161 600 stamaktier av serie B vilket ökar aktiekapitalet med 683 161 600 kronor. Efter Fondemissionen uppgår aktiekapitalet till totalt 758 677 760 kronor, fördelat på 68 316 160 stamaktier av serie A, 683 161 600 stamaktier av serie B och 7 200 000 preferensaktier, alltjämt med ett kvotvärde om en (1) krona.

Mot bakgrund av att preferensaktierna inte deltar i Fondemissionen kommer stamaktieägares proportionella innehav ökas efter genomförd emission. Rutger Arnhult, genom bolag, har redan innan Fondemissionen ett ägande i Bolaget som överstiger tre tiondelar (3/10) av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och för vilket Arnhult har erhållit dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden. Villkoren för dispensen föreskriver att Arnhult inte kan ytterligare öka sin röstandel genom förvärv av aktier utan att ådra sig budplikt.

Fondemissionen innebär att Arnhult kommer att öka sin ägarandel marginellt. Med anledning av detta har Arnhult sökt dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden. Nämnden har meddelat att budplikt inte uppkommer

för Rutger Arnhult genom Fondemissionen, utan att denna är att betrakta som en sådan bolagsåtgärd enligt lag om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden som inte utlöser budplikt, oaktat om en aktieägares innehav genom åtgärden passerar en budpliktsgräns. Skulle Arnhult däremot, genom eget agerande, förvärva ytterligare aktier i Corem och därigenom öka sin röstandel, uppkommer budplikt.[4]

Ändring av bolagsordningen

För att möjliggöra Fondemissionen beslutade extra bolagsstämma den 10 november 2017 att genomföra ändring i Bolagets bolagsordning avseende gränserna för Bolagets aktier och aktiekapital. Samma stämma beslutade att i anslutning härtill införa ett omvandlingsförbehåll i Bolagets bolagsordning, genom vilket innehavare av stamaktier av serie A ges rätt att påkalla omvandling av sådana aktier till stamaktier av serie B. För gällande bolagsordning, se avsnittet ”Bolagsordning”.

4 Aktiemarknadsnämndens uttalande från 2017-10-25, AMN 2017:34.

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Corem är verksamt inom. Avsnittet är utarbetat i samarbete med Savills Sweden AB, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Savills Sweden AB:s egeninhämtade statistik, samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden, om inget annat anges. Där information inhämtats från andra externa källor anges källa. Även om Bolaget anser Savills Sweden AB och övriga externa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Svensk ekonomi

Inledning

2016 var ett mycket händelserikt år i världen med flera politiska osäkerheter. Trots det ser utsikterna för Sverige hälsosamma ut och Sveriges ekonomi hör fortfarande till en av de snabbast växande i Europa. Även om Sveriges ekonomi bromsade in något under 2016 jämfört med den starka utvecklingen under 2015 är tillväxten fortfarande god. Sveriges BNP växte med 3,4 procent under 2016 och förväntas nå en tillväxt om strax över 2 procent under 2017 och 2018. Tillväxten drivs främst av inhemska faktorer som kraftigt bostadsbyggande och en hög offentlig konsumtion. Den tidigare snabba tillväxten i hushållens konsumtion bromsade in något under 2016 och hushållen väljer istället att öka sitt sparande. Hushållens sparkvot låg under 2016 på historiska rekordnivåer, vilket troligen förklaras av hushållens tendens att spara under ekonomiskt osäkra tider kombinerat med det låga ränteläget.[5]

Per 30 september 2017 är tillväxten i svensk ekonomi med stöd av en fortsatt expansiv penningpolitik varit förhållandevis stark och till stor del driven av offentlig konsumtion och bostadsinvesteringar samtidigt som den privata konsumtionen varit fortsatt god. BNP-tillväxten under 2017 har varit mycket god och väntas öka med i genomsnitt 3 procent under 2017 och 2018 för att därefter öka med i genomsnitt två procent 2020. En fortsatt god utveckling av den inhemska efterfrågan och på svenska exportmarknader väntas medföra att det starka konjunkturläget består även kommande år.[6]

Arbetsmarknad

Trots en lägre tillväxt är efterfrågan på arbetskraft fortsatt hög. Antalet sysselsatta har haft en stabil positiv trend sedan 2009 och enligt konjunkturinstitutets konjunkturbarometer förväntas den trenden fortsätta. Även arbetslösheten har minskat under de senaste åren och förväntas på kort sikt sjunka ytterligare. Andra faktorer på arbetsmarknaden som utvecklades i positiv riktning under 2016 var bland annat att både varseltal och antal konkurser landade på lägre nivåer under 2016 jämfört med föregående år.[7]

Arbetslösheten, som procent av arbetskraften (15–74 år), uppgick per den 30 september 2017 till 6,7 procent.[8] Arbetsförmedlingen bedömde i juni 2017 att arbetslösheten kommer fortsätta att sjunka under 2017 till cirka 6,6 procent för att sedan öka till cirka 6,7 procent under 2018.[9]

---

[5] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016* s 22-23.

[6] Riksbanken, 10-2017, *Penningpolitisk rapport – oktober 2017*, s 6-8.

[7] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016* s 22.

8 SCB, 10-2017, *Arbetskraftundersökningarna (AKU) september 2017*, www .scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/pong/statistiknyhet/arbetskraftsundersokningarna-aku-september-2017/ (hämtad 2017-10-26).

[9] Arbetsförmedlingen, 06-2017, *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2017 - Arbetsmarknadsprognos för 2017 och 2018,s 3.*

Inflation och räntor

För fastighetssektorn är inflationen och ränteläget två viktiga faktorer. Den expansiva penningpolitiken med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer som drivits i Sverige har pressat ner räntorna i svensk ekonomi. Inflationsuppgången i Sverige kom igång under 2016 men det kommer dröja innan inflationen når det långsiktiga målet om 2 procent.[10]

För att bidra till att behålla inflationsförväntningarna i nivå med inflationsmålet om två procent beslutade Riksbanken den 13 september 2017 att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Riksbanken gör bedömningen att det kommer dröja till år 2018 innan långsamma höjningar av reporäntan kan inledas. Räntorna på den svenska obligationsmarknaden ligger på fortsatt historiskt låga nivåer.[11]

Svensk fastighetsmarknad

Fastighetsbolag exponeras mot förändringar på den nationella, regionala och lokala hyresmarknaden. Fastighetsmarknaden kan segmenteras både geografiskt och på fastighetstyp, varvid både lokala förutsättningar och bredare trender påverkar fastighetsmarknaden.

En orolig omvärld, den låga räntan, brist på andra investeringsalternativ och fördelaktig finansiering medförde att intresset för fastighetsinvesteringar i Sverige var extremt starkt under 2016 och det noterades en högsta notering någonsin avseende transaktionsvolym. Även den nordiska marknaden i helhet har noterade rekordnivåer i transaktionsvolym vilket i sin tur var tvärt emot de europeiska kärnmarknaderna, som istället mattades av på grund av Brexit. Under år 2016 omsattes fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden för 201 mdkr, vilket är 30 procent mer än under 2015. Anledningen till den ökade mängden transaktioner underbyggs av en låg ränta, brist på andra investeringsalternativ samt en fördelaktig finansiering. Framåt föreligger dock ovisshet avseende svenska fastighetsmarknadens utveckling. Stigande räntor bör rimligen räknas in i förväntansbilden och sannolikt kan det förväntas avmattning i prisutvecklingen inom flera segment, eftersom antalet nettosäljare ökar.[12]

Hittills under 2017 har det noterats att investerarintresset håller i sig, men att utbudet av fastigheter är fortsatt begränsat. Trenden med minskade volymer i fastighetsmarknaden under första halvåret håller i sig även under tredje kvartalet. Den samlade transaktionsvolymen på marknaden för 2017 års tre första kvartal summerade till ca 100 mdkr. Jämfört med föregående år är det en minskning med cirka 20 procent. Omsättningen inom lager-och logistikområdet motsvarar cirka 10 procent, vilket i stort motsvarar historiska andelar de senaste åren. Trots minskade volymer är förutsättningarna och intresset för att fortsatt investera på den svenska fastighetsmarknaden god. Uppreviderade BNP-prognoser talar för fortsatt låga avkastningskrav och generella yieldhöjningar i marknaden sannolikt har skjutits framåt i tiden.[13]

Avkastning

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal i fastighetsbranschen. Spridningen avseende lager- och logistikfastigheter mellan de bästa och de sämsta objekten är mycket hög i jämförelse med andra segment. Under år 2016 noterades att direktavkastningskraven under de tidigare två åren rört sig kraftigt ned under historiskt låga nivåer. Under år 2016 har det noterats att direktavkastningskraven för segmentet varierat mellan låga 5,4 procent upp till cirka 9 procent. Årets lägsta noteringar låg inom intervallet 5,4–6,25 procent och avsåg nyproducerade fastigheter eller moderna anläggningar i storstadsregionerna med hyresgäster med hyresavtal med lång löptid. För andra fastigheter varierade direktavkastningskravet beroende på exempelvis geografiskt läge, modernitet eller hyresgäst.[14]

---

[10] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 23.
[11] Riksbanken, 10-2017, *Penningpolitisk rapport – oktober 2017*, s. 6-8.
[12] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 22-24.
[13] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av Delårsrapport januari – september 2017, s 8.
[14] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 45.

Fastighetstransaktioner

Transaktionsvolymen i kronor ökade markant under år 2016 och rekordnivåer noterades inom både den svenska och nordiska fastighetsmarknaden. På den svenska marknaden omsattes fastigheter för 201 mdkr under år 2016, vilket är 30 procent mer än under år 2015 och 23 procent mer än det tidigare transaktionsrekordet från år 2014. Antalet transaktioner under år 2016 uppgick till cirka 630 stycken, vilket är 8 procent lägre än år 2015. Det lägre antalet transaktioner ska dock inte tolkas som en indikation på avmattning på marknaden, eftersom det är den näst största transaktionsintensiteten någonsin och 28 procent högre än årsgenomsnittet de senaste tio åren. Under år 2016 var lager- och logistikfastigheter samt samhällsfastigheter de två segment där det noterades transaktionsrekord sett till transaktionsvolym.[15]

Lager- och logistikfastigheter

Tillgången på fastigheter inom segmentet lager- och logistikfastigheter har stigit i takt med att egenanvändare har avyttrat fastigheter i syfte att frigöra kapital till sina kärnverksamheter. Detta utbud förväntas öka ytterligare, eftersom Sverige fortfarande är ett land med en hög grad av ägande hos egenanvändarna och nyproduktionen är hög. Under år 2016 var lager- och logistikfastigheter ett av två fastighetssegment inom vilket det noterades rekordhöga transaktionsvolymer. Totalt omsattes fastigheter inom segmentet för närmare 24 mdkr, vilket är 15 procent högre än under år 2015. Antalet transaktioner inom segmentet uppgick under år 2016 till närmare 80 stycken, vilket är 25 procent högre än det årliga genomsnittet de senaste tio åren. Storstadsregionerna har fortsatt vara de mest populära marknaderna, där Göteborg utgjorde 20 procent av den totala transaktionsvolymen.[16]

Hyresmarknaden

Hyressättningen för lager- och logistikfastigheter är i huvudsak styrd av två principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en utbuds- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter. I den första principen bestäms hyran som en funktion av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark och exploatörens vinstkrav. Hyresnivåerna för dessa fastigheter varierar bland annat beroende på hyresgästens tekniska krav, avtalstiden samt kostnaden för mark. Efterfrågan på nyproducerade och moderna fastigheter var mycket god under år 2016, då cirka 540 000 kvm producerades. Den andra hyressättningsprincipen bestäms utav utbud och efterfrågan. Hyran kan variera kraftigt mellan olika geografiska lokaliseringar. I orter som lider av en högre vakans och utbudet på lokaler är stort kan marknadshyran för befintliga fastigheter understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den motsatta situationen, att marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, är mer ovanligt och förekommer nästintill uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det generellt sett råder brist på moderna och ändamålsenliga lokaler. En tydlig trend inom segmentet är att fler företag väljer en kortare hyresperiod i hyresavtalen, där man efterfrågar en hyresperiod mellan tre till fem år istället för standardperioden om tio år.[17]

[15] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 44.
[16] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 23.
[17] Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av årsredovisning för år 2016, jfr Corem, *Årsredovisning 2016*, s 23-24.

Marknadsutveckling per region

Region Stockholm

Corems fastighetsinnehav i Stockholm finns främst i Skärholmen, Västberga, Järfälla, Upplands Väsby, Arlandastad och Rosersberg.

Stark och ökande efterfrågan med fokus på tillgänglighet

Stockholm är Sveriges ekonomiska tillväxtmotor och utvecklingen i Stockholmsregionen blir allt mer viktig för Sverige. Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av landets BNP. Tillväxten är i många aspekter gynnsam för lager- och logistikfastigheter, med en regional tillväxttakt som överstiger landets totala.

Efterfrågan på lokaler är generellt sett är god, men utbud, mordenitet och hyresnivåer skiljer sig åt beroende på geografiskt läge i regionen. Förenklat kan marknaden för lager- och logistikfastigheter i Stockholm delas in i tre större lägeskategorier – stadsnära lägen, närförorter och ytterstadslägen.

I stadsnära lägen är efterfrågan på lokaler mycket hög, vilket leder till låga vakanser och höga hyresnivåer med en positiv hyresutveckling som följd. Efterfrågan på lager i dessa områden får anses vara mycket god. Exempel på stadsnära lägen är bland annat Ulvsunda, Solna och Sundbyberg i norr samt Årsta och Globen/Slakthusområdet i söder. Stadsnära lägen är i dagsläget en bristvara och utbudet av exploaterbar mark mycket litet, med många stadsnära industriområden som konverteras till bostäder. Med begränsat utbud och ökande efterfrågan kan marknaden antas fortsätta stärkas.

I närförorter är hyresnivån generellt sett något lägre än i stadsnära lägen, men lokalerna har ofta en hög modernitet. Fastigheter i dessa lägen ligger ofta i anslutning till större vägar och/eller järnvägsnätet, som ger god kommunikation. Exempel på lägen i närförorten är bland annat Högdalen, Lunda, Segeltorp, Sätra och Veddesta. Efterfrågan på lokal är hög och likt stadsnära lägen är utbudet av exploaterbar mark begränsad. Vakanserna är därför låga och hyresnivåerna bedöms utvecklas fortsatt positivt.

I ytterstadslägen är tillgängligheten av mark bättre, framförallt i de norra delarna, varför majoriteten av nyproduktionen i Stockholm sker i ytterstadslägena. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp mer ändamålsenliga fastigheter med låga driftskostnader. Därutöver begränsas ofta hyresnivåerna i ytterstadslägen av nyproduktionshyra. Exempel på ytterstadslägen är Sigtuna/Märsta, Rosersberg, Upplands-Bro, Jordbro samt Södertälje. Den positiva aspekten i dessa områden är den goda tillgängligheten, som inte begränsas av trafik i samma omfattning som stadsnära områden.

Nyproduktion

Nyproduktionen i Storstockholm var under år 2016 hög och totalt färdigställdes cirka 180 000 kvm lager- och logistikfastigheter med en minsta yta om 5 000 kvm, vilket är över 100 procent mer än den genomsnittliga årsvolymen om 84 000 kvm/år mellan åren 2007-2015. Majoriteten av nyproduktionen är fullt uthyrda innan byggstart, men spekulationsbyggandet ökade kraftigt under 2016 och den totala produktionsvolymen utgjordes knappt 40 procent av spekulationsprojekt.

Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymen för lager- och logistikfastigheter i Storstockholm minskade under år 2016 och totalt omsattes fastigheter för 4 mdkr. Det motsvarar en nedgång om drygt 40 procent i jämförelse med år 2015, som var ett år med mycket hög transaktionsvolym i segmentet. Den genomsnittliga årsvolymen under de senaste tio åren uppgår till knappt 4 mdkr.

Direktavkastningskrav
Direktavkastningskraven för de bästa objekten inom lager- och logistikfastigheter har sjunkit under åren 2015 och 2016. Under slutet av år 2016 noterades rekordlåga nivåer om cirka 5,4 procent. För objekt i mindre centrala lägen var avkastningskraven omkring 6,5–6,75 procent under 2016.

Region Syd

Corems Region Syd består av Öresundsregionen innefattande Malmö, Lund, Halmstad, Helsingborg samt Köpenhamn.

Attraktiv logistikpunkt med kraftigt växande marknad
Öresundsregionen växer kraftigt och invånarantalet i regionen beräknas passera fyra miljoner invånare under 2017. Efterfrågan på logistikfastigheter är särskilt stor i Malmö, med ett fördelaktigt läge genom närheten till kontinenten via fartyg-, tåg-, och lastbilstransporter. Efter förändringen i gränspolitiken har transporttakten saktat ned något, men det har inte inneburit någon avstannande effekt på intresset och dragningskraften för logistiksegmentet i regionen. Den kommande Fehmarn Bält-tunneln, som beräknas vara klar år 2028, förväntas öka tillväxten ytterligare i regionen genom avsevärt förkortade restider. Genomförda prognoser tyder på att tunneln kommer ha samma tillväxteffekt som Öresundsbron.

Nyproduktion
I regionen finns goda etableringsalternativ i och med den goda tillgången på mark. Den totala nyproducerade volymen i Skånes län återvände under år 2016, efter produktionstoppen under år 2015, till en produktionsnivå i linje med tidigare år. Den största nyetableringen under 2017 i regionen består av Boozts nya logistikcenter utanför Ängelholm, vilket utgjorde 50 procent av planerade nyetableringar om 90 000 kvm under 2017.

Transaktionsmarknad
Under år 2016 var det fortsatt starkt köpintresse i regionen och transaktionsvolymen uppgick vid slutet samma år till cirka 3,7 mdkr inom lager- och logistiksegmentet, vilket är en dubblering jämfört med år 2015.

Direktavkastningskrav
Precis som i Stockholmsregionen har direktavkastningskraven i Öresundsregionen sjunkit markant under de senaste åren. För de mest attraktiva objekten höll avkastningskraven en nivå om 6,25 – 6,5 procent under 2016. För mer sekundära objekt höll avkastningskraven en nivå om 7,25 – 7,5 procent under år 2016.

På den danska sidan låg avkastningskraven under år 2016 på liknande nivåer som under år 2015, vilket innebar att de mest attraktiva objekten låg under 7 procent och väsentligt högre för objekt som ligger i mindre attraktiva områden och med brister såsom avtal med kort hyresperiod, renoveringsbehov eller sämre lägen.

Region Väst

Corems Region Väst består av Göteborgsregionen innefattande Göteborg, Mölndal, Härryda, Lerum samt Borås.

Lager- och logistikhubb med stark framtidstro och fortsatta satsningar på nyproduktion
Göteborgsregionen är ett tydligt nav för lager- och logistikfastigheter med Nordens största import- och exporthamn samt ett väl utbyggt järnvägsnät. De korta avstånden mellan hamn, lager och tågpendling ger låga logistikkostnader och Göteborgs hamn har en räckvidd, vilken omfattar 190 miljoner människor i tio nordiska och baltiska länder.

Vidare finns i västra Sverige en betydande del av Sveriges industriella sektor och är därmed av stor betydelse för landets export. Göteborg och Borås utgör två stabila delmarknader inom lager- och logistiksegmentet. Borås med långtgående historik inom textilhandeln samt Göteborg med ett starkt distanshandelssegment, välutvecklad infrastruktur och kompetens inom logistik.

Nyproduktion

Region Väst har under de senaste sex åren haft den största totala nyproduktionsvolymen av de regioner Corem är verksam inom. Trots detta gick Stockholmsregionen under 2016 om Göteborg i produktionsvolym. Sedan år 2009 har i genomsnitt cirka 100 000 kvm lager- och logistikfastigheter färdigställts årligen i regionen, vilket är en nivå som överskreds under år 2016 då cirka 140 000 kvm byggdes.

Nyproduktionen var under år 2016 mer geografiskt utspridd än tidigare år, då majoriteten av projekten låg i Göteborgs eller Borås kommun.

Antalet spekulativa projekt var fortsatt hög under 2016, vilket pekar på en positiv framtidssyn inom segmentet till följd av att utvecklare har en stark tro på fortsatt god efterfrågan.

Transaktionsmarknad

Trasaktionstakten i regionen har under 2016 fortsatt att utvecklas starkt och under året omsattes lager- och logistikfastigheter till ett värde om nästan 6 mdkr, vilket är cirka 30 procent av den totala volymen inom segmentet. Det kan jämföras med år 2015, då regionen omsatte strax under 5 mdkr. Det motsvarar en ökning under år 2016 med cirka 20 procent.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven inom segmentet lager- och logistikfastigheter i Göteborg har minskat och låg under år 2016 på en låg nivå om 5,5 - 5,75 procent för de bästa objekten. För sekundära objekt har avkastningskraven hållit en nivå om cirka 7,0 – 7,25 procent under år 2016.

Region Småland

Corems Region Småland är koncentrerat till huvudorterna Tranås, Jönköping samt Växjö.

Stark företagaranda ger fastighetsmarknad med bredd

Huvudorterna i Småland är att betrakta som tillväxtorter och många har väldiversifierade näringsliv och god företagaranda. Fram till år 2024 förväntas den viktade befolkningsmängden i Smålandsregionen att öka cirka 13 procent. Området med närhet till E4:an, riksväg 40 och stambanan har flera fördelar som logistikcentrum. Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager- och logistiklokaler är god, framförallt i Jönköping men även i omgivande orter med närhet till E4:an och stambanan.

Det finns ett gott utbud av byggbar mark i kommunerna, vilket kombinerat med låga markpriser gör att nyproduktion är ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra befintliga anläggningar. Endast i industriområden som har en stor andel detaljhandel kan marknadshyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran.

Nyproduktion

Nyproduktionen i regionen var mycket stark under år 2015, men svalnade något under år 2016. Totalt producerades en volym om cirka 55 000 kvm lager- och logistikyta under år 2016, vilket är cirka 30 procent lägre än den genomsnittliga årsvolymen under förgående åtta år.

Jönköping har varit mycket framgångsrikt i marknadsföring av staden som ett logistiknav och stora volymer lager- och logistikfastigheter byggdes under år 2016 i kommunen. Under år 2016 stod Jönköping för cirka hälften av all nyproduktion i regionen. Andelen spekulativa projekt är nästintill obefintlig, eftersom majoriteten av alla projekt är fullt uthyrda innan byggstart.

Transaktionsmarknaden

Det starka nyföretagandet har lett till en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler samt även på äldre lokaler. Investerarintresset i det attraktiva området längs E4:an var fortsatt god under år 2016. I området längs

E4:an söder om Stockholm ned till Skåne omsattes lager- och logistikfastigheter till ett värde om närmare tre mdkr under år 2016. Även om volymen är cirka 1 mdkr lägre än år 2015, anses 2016 som ett starkt år.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven inom segmentet lager- och logistikfastigheter varierade kraftigt under år 2016 inom regionen. För de bästa objekten i bra lägen med hyresavtal med lång hyresperiod och god modernitet låg avkastningskraven på en nivå mellan 6-7 procent. För äldre fastigheter med eftersatt underhåll eller höga vakanser låg avkastningskraven på en väsentligt högre nivå.

Region Mälardalen/Norr

Corems Region Mälardalen/Norr är geografiskt utspridd och omfattar Hudiksvall, Falun, Hedemora, Avesta, Fagersta, Västerås, Hallstahammar, Köping, Kumla, Katrineholm samt Gävle.

Mälardalen centrala läge med stor mängd nyproduktion

Majoriteten av Corems innehav ligger i attraktiva logistiklägen och till sin helhet i tillväxtorter. Fram till år 2020 förväntas den viktade befolkningstillväxten i regionen att växa med strax under 6 procent. Mälardalens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att området ses som ett av Sveriges bästa utifrån ett lager- och logistikperspektiv. Regionen har en fördelaktig infrastruktur och erbjuder närhet till samtliga transportbolag. Många av Mälardalens regionsstäder marknadsför medvetet området som ett logistikläge med goda motorvägs- och järnvägskommunikationer som erbjuder närhet till Stockholm och Göteborg, såväl som Norge och Danmark.

Nyproduktion

Nyproduktionen i regionen var mycket hög under år 2016 med cirka 155 000 kvm lager- och logistiklokaler färdigställda, vilket motsvarar 140 procent högre volym jämfört med de förgående åtta åren. Vid slutet av år 2016 kommunicerades det till marknaden att strax under 220 000 kvm skulle färdigställas under år 2017, vilket är närmare 50 procent av den totala nyproduktionen i Sverige. Nyproduktionen finns främst i Mälardalen, men även i norra Sverige har produktionstakten ökat något jämfört med tidigare år.

Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inga spekulativa projekt och på grund av relativt likartade markpriser i regionen är nyproduktionshyrorna relativt likartade över hela regionen. För befintliga lokaler var dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. Som huvudregel drabbar vakanser och lägre hyror främst äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen i lager- och logistiksegmentet var sämre år 2016 än under år 2015, men låg fortfarande på historiskt sett höga nivåer. Totalt uppgick transaktionsvolymen under år 2016 till 3 mdkr, vilket är cirka 400 mkr lägre jämfört med år 2015. Regionen svarade för cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven för de bästa objekten inom lager- och logistikfastigheter i regionen låg under år 2016 på nivåer om cirka 6,0–7,5 procent och för fastigheter med olika typer av brister eller med mindre attraktiva lägen var avkastningskravet väsentligt mycket högre.

Fördelning per region och lokaltyp i Corem

I nedan tabeller följer fördelning mellan Corems olika verksamhetsregioner samt Corems olika lokaltyper. Tabellerna är hämtade från Corems årsredovisning för räkenskapsåret 2016 på sidan 39, vilken är upprättad enligt IFRS samt varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr			Kostnader, mkr			Driftsöverskott, mkr			Överskottsgrad, %		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
område	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	324	277	264	-82	-71	-68	242	206	196	75	74	74
Syd	104	97	81	-21	-19	-19	83	78	62	80	81	77
Väst	118	102	106	-19	-16	-16	99	86	90	84	85	85
Småland	84	59	61	-25	-21	-21	59	38	40	71	64	65
Mälardalen/Norr	110	91	109	-19	-18	-17	91	73	92	83	80	84
Totalt	**740**	**626**	**621**	**-166**	**-145**	**-141**	**574**	**481**	**480**	**77**	**77**	**77**

	Verkligt värde, mkr			Uthyrbar area, kvm			Hyresvärde, mkr			Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
område	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	4 574	3 270	3 069	396 293	298 054	294 694	387	292	285	94	92	94
Syd	1 987	1 249	1 179	248 668	170 557	155 934	161	93	100	94	98	99
Väst	1 804	1 371	1 294	212 943	174 162	173 050	153	114	114	91	90	95
Småland	1 009	876	740	182 847	169 620	146 591	103	92	79	87	90	75
Mälardalen/Norr	1 293	1 010	977	219 422	203 607	212 626	113	105	105	86	87	87
Totalt	**10 667**	**7 776**	**7 259**	**1 260 173**	**1 016 000**	**982 895**	**917**	**696**	**683**	**92**	**92**	**92**

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Lager/Industri			Kontor			Handel			Övrigt		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Uthyrbar area, kvm	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	254 071	184 364	181 631	102 318	87 737	87 110	15 287	15 287	15 287	24 617	10 666	10 666
Syd	197 596	136 775	99 545	32 330	17 182	18 289	8 000	6 511	26 265	10 742	10 089	11 835
Väst	168 228	146 062	146 062	33 061	19 526	18 414	7 954	6 099	6 099	3 700	2 475	2 475
Småland	142 278	132 227	111 738	23 570	21 303	18 763	5 201	5 201	5 201	11 798	10 889	10 889
Mälardalen/Norr	157 208	142 092	148 824	40 233	39 534	40 250	12 267	12 267	13 179	9 714	9 714	10 373
Totalt	**919 381**	**741 520**	**687 800**	**231 512**	**195 282**	**182 826**	**48 709**	**45 365**	**66 031**	**60 571**	**43 833**	**46 238**
Andel, %	**73**	**73**	**70**	**18**	**18**	**18**	**4**	**5**	**7**	**5**	**4**	**5**

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER, OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st			Vakans, kvm			Hyresintäkter[1], mkr		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	69	55	53	30 080	32 572	22 215	363	269	269
Syd	28	22	21	15 201	3 453	2 521	152	91	98
Väst	23	17	17	23 741	27 726	14 840	139	103	108
Småland	26	24	22	29 819	23 614	48 924	90	83	59
Mälardalen/Norr	19	15	18	36 287	33 647	34 791	97	91	92
Totalt	**165**	**133**	**131**	**135 128**	**121 012**	**123 291**	**841**	**637**	**626**

[1] Avser hyresintäkter på årsbasis per 31 december respektive år

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Verksamhet

Corem är ett fastighetsbolag som på ett hållbart sätt förvärvar, förädlar, förvaltar och bygger fastigheter i logistikområden i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem strävar efter att alltid bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Ansvaret innefattar såväl sparsamhet i användande av naturresurser, att vara en bra affärspartner och arbetsgivare samt att ha en sund ekonomi som gör att Bolaget kan fortsätta växa. Per den 30 september 2017 uppgick Corems fastighetsvärde till 11 043 mkr bestående av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 314 262 kvm.

Bakgrund

Corem skapades ur det noterade bolaget Biolight International AB som under år 2007 träffade en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB mot likvid i aktier i Biolight International. Genom en apportemission erhöll de tidigare fordringsägarna på M2 Industrilokaler motsvarande cirka 96 procent av aktierna i Biolight International. Biolight International kom sedan att byta namn till Corem Property Group AB.

Verksamhetshistorik

2016	Ett år av stark expansion, där förvärvet av Estancia logistik med 21 lager- och logistikfastigheter står för merparten. Totalt förvärvas under året 35 fastigheter och förvärven var fokuserade till strategiska orter, främst i Stockholm, Malmö och Göteborg. Även resultatmässigt når Corem rekordnivå med resultat efter skatt om 915 mkr. Fastighetsvärdet uppgår vid årets slut till 10,7 mdkr och det totala börsvärdet till 3,8 mdkr.
2015	Under år 2015 förvärvas nio fastigheter och sju fastigheter avyttras som ett led i Corems strategi att renodla fastighetsbeståndet. Under året avtalas om nyproduktion av 31 000 kvm anläggning i Västerås för Svenska Retursystem AB samt 5 200 kvm logistikcentrum i Halmstad för KS projekt. År 2015 visades ett resultat efter skatt om 800 mkr och ett fastighetsvärde om 7,8 mdkr.
2014	Corem fortsatte sin tillväxt genom strategiska förvärv. Både uthyrbar yta och fastigheternas värde växer jämfört med förgående år. Sju fastigheter förvärvas under året, bland annat en fastighet i Roskilde med en uthyrbar area om 23 500 och en fastighet i Mölnlycke logistikpark i Göteborg med en uthyrbar area om 17 000 kvm. Genom värdeökning och förvärv når fastighetsvärdet 7,2 mdkr. Hyresavtal tecknas med Ericsson, NKT och Hexatronic.
2013	Aktivt arbete med att bredda hyresgästbasen, vilket har genomslag genom nya uthyrningar under året. Exempelvis ett 22-årigt hyresavtal och ombyggnation av Internationella Engelska Skolan i Västberga. Etablering i Halmstad, i Region Syd. Fastighetsvärdet uppgår till 6,4 mdkr.
2012	Under året fokuseras på utveckling av beståndet, vilket bland annat resulterar i en ny byggnad för Terminal & Transporttjänst och samarbetsavtal med JM avseende framtagande av bostadsrätter i Lund. Ett 15-årigt hyresavtal med Kunskapsskolan i Katrineholm tecknas. Ytterligare sex fastigheter om 358 mkr förvärvas och fastighetsvärdet når 5,8 mdkr. Corem tilldelas Green Building Award för sitt aktiva energibesparingsarbete.
2011	Under början av 2011 flyttade Corem till Nasdaq Stockholm Mid Cap. Samarbetsavtal tecknas med NREP avseende ett 15-årigt hyreskontrakt för en terminalbyggnad om 19 000 kvm i Veddesta till PostNord. Bolagets fastighetsbestånd växer ytterligare och fastighetsvärdet når 5,4 mdkr. Innehavet i Klövern AB (publ) ökar till 20 procent, vilket innebär att innehavet redovisas som ett intresseföretag.
2010	Ett intensivt år, då totalt 28 fastigheter till ett fastighetsvärde om 707 mkr förvärvas. Vid årets slut uppgår fastighetsvärdet till 5,1 mdkr. Bolaget genomför en fondemission och i februari noteras Corems preferensaktie på Nasdaq Stockholm. Under årets sista kvartal förvärvas aktier i Klövern och efter förvärvet äger Corem cirka 19 procent av rösterna och kapitalet i Klövern.
2009	Corem listas på Nasdaq Stockholm Small Cap. I samband med noteringen emitteras aktier motsvarande 101 mkr. Under året förvärvas nio fastigheter om 43 000 kvm till ett värde om 255 mkr och fastighetsvärdet når vid årets slut 4,3 mdkr.
2008 2007	Corem skapas ur det noterade bolaget Biolight International AB, listat på Nordic Growth Market (NGM), som förvärvades i november 2007. Biolight International namnändras till Corem Property Group AB och har vid starten 75 fastigheter, ett fastighetsvärde om 3 mdkr och ett börsvärde om 1,3 mdkr. Efter det första verksamhetsåret, 31 december 2008, uppgår fastighetsvärdet till 4,1 mdkr.

Affärsidé, mål och strategi

Corems övergripande mål är att generera god avkastning till aktieägarna. I syfte att uppnå avkastningsmålet har ett antal delmål definierats och strategier utarbetats.

Affärsidé

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

Mål

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

Avkastning på eget kapital

Över tid ska Corem uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För år 2016 uppgick målet till 9,77 procent.

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 1,5 gånger.

Förvaltningsmål

Förvaltningsmålet är att sträva efter att vara hyresgästernas främsta val som hyresvärd inom segmenten lager, logistik, industri och handel.

Miljömål

Miljömålet är att minska energiförbrukningen med 10 procent per kvm mellan 2013-2017 i jämförbart bestånd.[18]

Utdelningspolicy

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av Bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om tio (10) kronor per preferensaktie och år. Under år 2016 delade Corem ut en krona och femtio öre (1,5) per stamaktie samt tio (10) kronor per preferensaktie. Under 2017 har utdelning skett med en krona och sjuttiofem öre (1,75) per stamaktie och tio (10) kronor per preferensaktie.

Strategier

Investeringsstrategi

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

För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem inom sina utvalda regioner aktivt söka upp och genomföra förvärv av såväl enskilda fastigheter som hela fastighetsbestånd. Förvärv är av intresse om avkastningen är god eller synergieffekter uppnås. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om de inte uppfyller Corems kriterier för att anses som ett strategiskt innehav.

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

Affärsstrategi
Genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster effektiva och passande lokaler. Fastigheterna ska efter förvärv utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation, som optimerar fastigheternas avkastning och skapar långsiktig värdetillväxt genom om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.

Förvaltningsstrategi
Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. Lokal närvaro prioriteras både i syfte att ge hyresgästerna bästa möjliga service samt för kännedom om utvecklingen hos hyresgäster och utvecklingen i regionen.

Hållbarhetsstrategi
Positiv utveckling för Corem och dess omgivning.

Corems hållbarhetsarbete inkluderar samtliga delar av verksamheten och ett hållbart tankesätt utgör, liksom Corems värderingar, en självklar del i hur Bolaget arbetar. Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Corem ska sträva efter god affärsetik, en trygg och stabil arbetsmiljö samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Affärsmodell

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet. Bolaget skapar extravärde genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.

1.1 TRANSAKTION – Tillväxt och renodling

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

1.2 FÖRVALTNING – Hyresgästfokus

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

1.3 FÖRÄDLING – Värdeskapande

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

Organisation och medarbetare

En platt organisation

Corem har en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och en nära relation till samtliga intressenter. Corem har som mål att varje region ska vara tillräckligt stor för en egen effektiv förvaltning, vilket Corem även har vid utgången av 2016 i samtliga regioner som Corem är verksam inom.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Corem har egna förvaltare samt fastighets- och drifttekniker i samtliga regioner. Ett stort lokalt fokus syftar till att uppnå god kännedom om marknaden och en nära relation till samtliga intressenter.

Corem är organiserad med sitt huvudkontor i centrala Stockholm samt platskontor i Sätra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. De lokala förvaltningskontoren sköter driften av fastigheterna och den kontinuerliga kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret ansvarar för personal, ekonomi, transaktioner, hyresadministration och investerarrelationer samt fungerar som affärsmässigt stöd till regionerna och ledningen. Antalet anställda, exklusive ledande befattningshavare, per den 31 december 2016 var 41 stycken med en medelålder på 46,4 år. Den totala andelen kvinnor var 28 procent och andelen kvinnor på chefspositioner var per samma datum 36 procent. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men Corem ser en trend att fler kvinnor söker sig till branschen.

Antal anställda Corem

	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-09-30
VD och ledande befattningshavare	5	5	6	5
Övriga	41	41	41	47
Totalt anställda	**46**	**46**	**47**	**52**

Företagskultur

Corem som arbetsplats karaktäriseras bäst som informell och personlig med stor ansvarskänsla, högt i tak och en stark entreprenörsanda. Corem är medveten om att man tillbringar en stor del av sin vakna tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för Corem att skapa en arbetsmiljö där personalen trivs och motiveras. Corem vill att deras medarbetare ska vara stolta över att arbeta på Bolaget. Corem arbetar därför kontinuerligt med kompetensutveckling, där delaktighet och engagemang är ledorden. Fokus på hälsa och uppmuntran till friskvård, medarbetarsamtal för att diskutera mål, måluppfyllelse, kompetensutveckling och utbyte av idéer för utveckling av Bolaget samt konstant arbete med förbättring av arbetsmiljön med målsättning om en trygg och jämställd arbetsplats är något som Corem arbetar aktivt med. För att stärka medarbetarnas delaktighet i verksamheten och därmed Corems utveckling, erhåller personalen andelar i Corems vinstandelstiftelse. Denna instiftades år 2011 och eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För år 2016 utgick en avsättning om totalt 1 196 tkr till vinstandelstiftelsen.

Corems ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare. I takt med att fastighetsbeståndet och verksamheten i övrigt växer skapas fler möjligheter inom Bolaget. Corem erbjuder även möjlighet till praktikplats för att ge ungdomar inblick i såväl Bolaget som branschen samt en väg in i arbetslivet.

FASTIGHETSBESTÅND

Uppgifterna nedan är hämtade från sidan 8 i Corems översiktligt granskade delårsrapport januari – september 2017 såvida inte annat anges. Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, perioden januari–september 2017, med 31 december 2016 som jämförelsetal.

Sedan 2014 har fastighetsportföljen utvecklats från att omfatta 982 895 kvm till ett fastighetsvärde om 7 259 mkr, till att per den 30 september 2017 innefatta 1 314 262 kvm till ett värde om 11 043 mkr. Under samma period har den ekonomiska uthyrningsgraden varit stadig och legat mellan 90-92 procent, med en överskottsgrad som förbättrats från 77 procent till 79 procent.

Tillväxten under de senaste åren har uppnåtts både genom förädling och nybyggnation av befintligt bestånd liksom genom förvärv av fastigheter. Vid förvärv ligger fokus på fastigheter i av Corem utvalda regioner, där förvärven ger en god synergi med befintligt bestånd. Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2017 till 11 043 mkr och bestod av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 314 262 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Ny-, till- och ombyggnation

Corem har under perioden januari – september 2017 totalt investerat i ny-, till- och ombyggnation om totalt 206 mkr (385) i befintliga fastigheter. Däribland kan nämnas uppförandet av en 13 000 kvm logistikanläggning för Seafrigo Nordic som uppförs i Helsingborg, liksom utvecklingen av ett nytt handelsområde för yrkesbutiker på fastigheten Skruven 3 i Borås, med Hornbach och Bevego som de första hyresgästerna. Byggnaderna som nu uppförs på fastigheten Skruven 3 blir 8 600 kvm respektive 2 550 kvm och beräknas färdigställas för inflyttning under andra halvåret 2018. Handelsområdet i sin helhet planeras vara färdigbyggt och innehålla närmare 20 000 kvm bestående av butiker i varierande storlek.

För vidare information om Corems projektutveckling se Corems årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Fastighetstransaktioner

Corem har under perioden januari – september 2017 förvärvat fem fastigheter med en uthyrbar area om totalt 37 395 kvm och ett fastighetsvärde om totalt 320 mkr. Under samma period har tre fastigheter samt del av fastighet avyttrats till ett fastighetsvärde om 304 mkr.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärv				
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stigladret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 480
2	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Lager/Industri	–
2	Kärra 91:1	Göteborg	Lager/Industri	13 050
Totalt				**37 395**

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Avyttringar				
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3716
2	Skallsjö 3:8	Göteborg	Lager/Industri	10014
3	Vipemöllan 38 (del av)	Lund	Mark	0
Totalt				**14 715**

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick per den 30 september 2017 till 11 043 mkr (10 667). Investeringar och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt och väger upp negativa effekter från kommande vakanser i fastighetsbeståndet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var per 30 september 2017 cirka 6,6 procent (6,7). Jämfört med föregående kvartal är direktavkastningskravet oförändrat. Orealiserade värdeförändringar under perioden januari – september 2017 uppgick till 144 mkr (295).[19]

Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Corems fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Corem. Värdeintyg har upprättats av Savills Sweden AB, organisationsnummer 556634-5962, (med adress Sergels Torg 12, 111 57, Stockholm) samt Newsec Egeskov & Lindquist A/S, CVR-nummer 32 27 13 16, (med adress Silkegade 8, 1113 Köpenhamn, Danmark). Savills Sweden AB och Newsec Egeskov & Lindquist A/S har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet vid upprättandet av värdeintygen har några väsentliga intressen i Corem. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.

19 Uppgift hämtad från Corems översiktligt granskade delårsrapport för perioden januari – september 2017, s 5.

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Corem, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 31:a mars 2017. Tillvägagångssättet för värdering av Corems hela svenska fastighetsinnehav redovisas kort nedan.

Från och med Q1 2016 delas fastigheterna in i fyra delportföljer. En för externvärdering och tre för internvärdering vilka sedan växlas mellan kvartalen på sätt att 100 % av fastighetsportföljen externvärderas under ett år. Detta innebär att cirka 25 % av hela innehavet värderas externt per kvartal och cirka 75 % värderas internt. Värderingarna utförs samordnat och i identiska system internt och externt i anslutning till varje kvartal varvid Savills även genomför en översyn av antaganden i den internt värderade delen. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de i Q1 2017 av oss värderade 37 värderingsobjekten avrundat **2 546 000 000 (två tusen femhundra fyrtiosex miljoner)** kronor varav äganderätter (26 st.) 1 468 miljoner kronor och tomträtter (11 st.) 1 078 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 21:a april 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sofia Törnqvist
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Corem värdesammanställning, Q1 2017

Bilaga 1

Nr	Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q1 2017 Mkr	Kr/m2	Rapport/Besiktning	Uppdatering	Tomträtt/Äganderätt
1	Dagskiftet 2	Stockholm	11 905			X		T
3	Elektra 23	Stockholm	7 109				X	T
6	Hallstätra 3	Stockholm	10 029			X		T
10	Lillsätra 1	Stockholm	6 569			X		T
11	Lillsätra 3	Stockholm	8 454			X		T
13	Mörtö 6	Stockholm	2 613			X		T
14	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	10 941				X	T
17	Storsätra 1	Stockholm	32 628			X		T
29	Rotorn 1	Sollentuna	1 233			X		A
43	Broby 12:6	Signuna	950			X		A
54	Mårsta 24:8	Signuna	1 130			X		A
57	Brodsätr 1	Malmö	2 168			X		T
63	Fällan 3	Halmstad	7 488			X		A
77	Arendal 5:1	Göteborg	2 357			X		A
78	Backa 21:8	Göteborg	17 778			X		A
80	Backa 30:4	Göteborg	10 375				X	A
81	Backa 96:2	Göteborg	6 719			X		A
84	Fjädern 3	Borås	750				X	A
85	Fjädern 4	Borås	5 592				X	A
88	Pantängen 19	Borås	2 213				X	A
89	Rotorn 1	Borås	9 769				X	A
91	Skruven 3	Borås	30 146			X		A
93	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	2 695			X		T
96	Bullagärdet 10	Tranås	10 430			X		A
101	Hackspetten 21	Tranås	17 341			X		A
104	Stridet 3	Tranås	8 505			X		A
121	Bulten 2	Avesta	3 596				X	A
125	Nickeln 2	Hallstahammar	1 802				X	T
126	Norsen 12	Hedemora	2 824				X	A
129	Strömmen 1, 4	Fagersta	1 772				X	A
144	Brämön 4	Malmö	16 543			X		A
145	Forumimet 6	Malmö	4 711			X		A
146	Svedala 306:9	Svedala	17 411			X		A
160	Ensburgs 3	Västerås	30 678			X		A
164	Flahult 21:14	Jönköping	3 650			X		A
165	Fyllinge 20:403	Halmstad	14 580			X		A
166	Stigtärret 11	Malmö	5 967			X		A
	Totalt		**331 421**	**2 546**	**7 681**			

Lars Rickardson Sofia Törnqvist

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Corem, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 30:e juni 2017. Tillvägagångssättet för värdering av Corems hela svenska fastighetsinnehav redovisas kort nedan.

Från och med Q1 2016 delas fastigheterna in i fyra delportföljer. En för externvärdering och tre för internvärdering vilka sedan växlas mellan kvartalen på sätt att 100 % av fastighetsportföljen externvärderas under ett år. Detta innebär att cirka 25 % av hela innehavet värderas externt per kvartal och cirka 75 % värderas internt. Värderingarna utförs samordnat och i identiska system internt och externt i anslutning till varje kvartal varvid Savills även genomför en översyn av antaganden i den internt värderade delen. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de i Q2 2017 av oss värderade 41 värderingsobjekten avrundat **2 551 000 000 (tvåtusenfemhundrafemtioen miljoner)** kronor varav äganderätter (36 st.) 2 352,8 miljoner kronor och tomträtter (5 st.) 198,6 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 7 juli 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sofia Törnqvist
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Corem värdesammanställning, Q2 2017

Bilaga 1

Nr	Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q2 2017 Mkr	Kr/m2	Rapport/Besiktning	Uppdatering	Tomträtt/Äganderätt
12	Magasinet 6	Stockholm	8 046			X		T
24	Mallen 3	Täby	1 479				X	Ä
25	Märsta 15:7	Sigtuna	17 575				X	Ä
26	Ringpärmen 1	Sollentuna	6 198				X	Ä
27	Rosersberg 11:56	Sigtuna	2 051				X	Ä
35	Veddesta 2:79	Järfälla	27 830			X		Ä
37	Viby 19:32	Upplands Bro	1 190			X		Ä
38	Viby 19:53	Upplands Bro	1 963			X		Ä
39	Viby 19:54	Upplands Bro	2 038			X		Ä
40	Ringpärmen 2	Sollentuna	7 258				X	Ä
41	Revisorn 2	Sollentuna	4 305				X	T
44	Broby 12:9	Sigtuna	1 547				X	Ä
48	Märsta 21:42	Sigtuna	7 380				X	Ä
51	Märsta 21:53	Sigtuna	460				X	Ä
53	Märsta 24:12	Sigtuna	896				X	T
55	Norslunda 1:10	Sigtuna	2 915				X	Ä
56	Märsta 24:11	Sigtuna	1 345				X	T
59	Flygaren 21	Halmstad	24 313				X	Ä
62	Fyllinge 20:466	Halmstad	2 000				X	Ä
65	Halmstad 7:109	Halmstad	5 345				X	Ä
74	Stridsyxan 5	Malmö	4 920				X	Ä
79	Backa 22:17	Göteborg	8 574			X		Ä
82	Bråta 2:136	Härryda	20 212				X	Ä
86	Hältnäs 1:17	Härryda	9 278				X	Ä
87	Kobbegården 155:2	Göteborg	5 943				X	Ä
92	Spinnaren 1	Mölndal	13 437				X	Ä
94	Backa 25:6	Göteborg	3 360				X	Ä
95	Budkavlen 18	Jönköping	9 097				X	Ä
98	Flahult 21:18	Jönköping	2 421			X		Ä
102	Kryssprickan 2	Växjö	14 480				X	Ä
105	Ädelkorallen 1	Jönköping	1 350			X		Ä
106	Ädelkorallen 10	Jönköping	435			X		Ä
107	Ädelkorallen 17	Jönköping	2 169			X		Ä
108	Ädelmetallen 12	Jönköping	2 004			X		Ä
111	Ädelmetallen 5	Jönköping	5 021			X		Ä
115	Ömnäppen 8	Jönköping	2 044			X		T
116	Ömnäkyddet 9	Jönköping	1 730			X		Ä
119	Ulvö 8	Jönköping	5 980				X	Ä
131	Transistorn 2	Kumla	36 363			X		Ä
147	Backa 25:1	Göteborg	7 983				X	Ä
149	Älgskytten 4	Jönköping	6 357			X		Ä
	Totalt		**289 292**	**2 551**	**8 819**			

Lars Rickardson Sofia Törnqvist

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Corem, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 30:e september 2017. Tillvägagångssättet för värdering av Corems hela svenska fastighetsinnehav redovisas kort nedan.

Från och med Q1 2016 delas fastigheterna in i fyra delportföljer. En för externvärdering och tre för internvärdering vilka sedan växlas mellan kvartalen på sätt att 100 % av fastighetsportföljen externvärderas under ett år. Detta innebär att cirka 25 % av hela innehavet värderas externt per kvartal och cirka 75 % värderas internt. Värderingarna utförs samordnat och i identiska system internt och externt i anslutning till varje kvartal varvid Savills även genomför en översyn av antaganden i den internt värderade delen. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de i Q3 2017 av oss värderade 41 värderingsobjekten avrundat **1 590 000 000 (ett tusen femhundra nittio miljoner)** kronor varav äganderätter (23 st.) 1 032 miljoner kronor och tomträtter (18 st.) 558 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 13:e september 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Corem värdesammanställning, Q3 2017

Bilaga 1

Nr	Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2017 Mkr	Kr/m2	Rapport/Besiktning	Uppdatering	Tomträtt/Äganderätt
2	Danskon 2	Stockholm	4 771					T
9	Lastkajen 3	Stockholm	11 333				X	T
15	Skytbrink 30	Botkyrka	2 896				X	Ä
18	Dahlian 5	Täby	1 237				X	Ä
21	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	1 244				X	Ä
23	Indiktorn 37	Stockholm	6 685				X	T
32	Tumstocken 8	Täby	2 413				X	Ä
42	Broby 11:6	Sigtuna	942				X	Ä
45	Märsta 11:14	Sigtuna	3 342				X	Ä
46	Märsta 21:22	Sigtuna	3 346				X	Ä
47	Märsta 21:34	Sigtuna	7 058				X	T
49	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	2 292				X	Ä
50	Märsta 21:50	Sigtuna	4 603				X	Ä
52	Märsta 24:10	Sigtuna	876				X	T
58	Bäryxan 1	Malmö	2 501				X	T
64	Gånggriften 3	Malmö	6 486				X	Ä
66	Krukskärvan 8	Malmö	5 147				X	Ä
67	Kullen 5	Malmö	5 128				X	Ä
68	Nackremmen 1	Malmö	1 743				X	T
69	Nackremmen 2	Malmö	2 623				X	Ä
70	Nosgrimman 1	Malmö	1 843				X	T
71	Sadelgjorden 1	Malmö	9 420				X	T
72	Sadelknappen 3	Malmö	1 475				X	T
73	Smörbollen 12	Malmö	3 757				X	Ä
75	Utlingan 1	Malmö	9 980				X	Ä
97	Fabriken 1	Växjö	6 791			X		Ä
100	Grevaryd 1:64	Växjö	24 553			X		Ä
103	Lådan 1	Växjö	31 775			X		Ä
112	Årsporten 3	Jönköping	1 285				X	Ä
114	Öronlappen 7	Jönköping	3 279				X	Ä
117	Överlappen 15	Jönköping	1 994				X	Ä
134	Singeln 13	Stockholm	4 134				X	T
136	Skälby 3:674	Järfälla	3 396			X		T
137	Skälby 3:676	Järfälla	1 926			X		T
138	Skälby 3:1418	Järfälla	1 358			X		T
139	Skälby 3:1431	Järfälla	2 719			X		T
140	Skälby 3:1446	Järfälla	1 905			X		T
141	Skälby 3:1452	Järfälla	2 406			X		Ä
150	Kompassen 7	Västerås	285			X		T
151	Kompassen 11	Västerås	4 665			X		T
167	Kärra 91:1	Göteborg	13 051			X		Ä
	Totalt		**208 663**	**1 590**	**7 621**			

Lars Rickardson Marcus Kindbom

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Corem, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 31:a december 2016. Tillvägagångssättet för värdering av Corems hela svenska fastighetsinnehav redovisas kort nedan.

Från och med Q1 2016 delas fastigheterna in i fyra delportföljer. En för externvärdering och tre för internvärdering vilka sedan växlas mellan kvartalen på sätt att 100 % av fastighetsportföljen externvärderas under ett år. Detta innebär att cirka 25 % av hela innehavet värderas externt per kvartal och cirka 75 % värderas internt. Värderingarna utförs samordnat och i identiska system internt och externt i anslutning till varje kvartal varvid Savills även genomför en översyn av antaganden i den internt värderade delen. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de i Q4 2016 av oss värderade 35 värderingsobjekten avrundat **2 831 000 000 (tvåtusenåttahundratrettioen miljoner)** kronor varav äganderätter (31 st.) 2 194 miljoner kronor och tomträtter (4 st.) 637 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 31 januari 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sofia Törnqvist
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Corem värdesammanställning, Q4 2016

Bilaga 1

Nr	Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2016 Mkr	Kr/m2	Rapport/Besiktning	Uppdatering	Tomträtt/Äganderätt
1	Dagskiftet 2	Stockholm	11 905				X	T
16	Stensätra 17	Stockholm	4 955				X	T
20	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	3 103			X		Ä
22	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	1 101			X		Ä
24	Mallen 3	Täby	1 452				X	Ä
27	Rosersberg 11:56	Sigtuna	2 011				X	Ä
28	Rosersberg 11:82	Sigtuna	9 132				X	Ä
31	Skänten 1	Tyresö	830			X		Ä
33	Veddesta 2:31	Järfälla	5 117				X	Ä
34	Veddesta 2:63	Järfälla	4 896			X		Ä
36	Veddesta 2:90	Järfälla	19 581			X		T
60	Fogden 6	Halmstad	29 766			X		Ä
61	Fritsaren 4	Halmstad	11 627			X		Ä
64	Gänggriften 3	Malmö	6 486				X	Ä
65	Halmstad 7:109	Halmstad	5 345			X		Ä
99	Flahult 21:36	Jönköping	7 049				X	Ä
109	Ädelmetallen 14	Jönköping	2 284				X	Ä
110	Ädelmetallen 4	Jönköping	4 460				X	Ä
113	Ärtebögen 9	Jönköping	4 320				X	Ä
118	Överlappen 8	Jönköping	1 726				X	Ä
120	Bronsen 2	Norrköping	10 008			X		Ä
122	Frilednington 11	Västerås	9 208				X	Ä
123	Främby 1:33	Falun	42 594				X	Ä
124	Mountoren 1, 2	Köping	8 330			X		Ä
127	Rådmannen 3	Katrineholm	21 176				X	Ä
128	Slakthuset 14	Norrköping	2 805				X	Ä
130	Stålet 3	Norrköping	10 381			X		Ä
132	Östanbäck 1:45	Hudiksvall	47 519				X	Ä
154	Högsbo 16:16	Göteborg	8 300				X	Ä
155	Kindbogården 1:107	Härryda	2 470				X	Ä
156	Kryptongasen 8	Mölndal	10 168				X	Ä
157	Törnrosen 2	Mölndal	6 083				X	Ä
161	Elektra 27	Stockholm	6 037				X	T
162	Kajan 37	Malmö	14 797				X	Ä
163	Ackumulatorn 2, 8	Helsingborg	20 108				X	Ä
	Totalt		**357 130**	**2 831**	**7 927**			

Lars Kickardson Sofia Törnqvist

NEWSEC

Valuation Certificate

Corem Portfolio Denmark

Copenhagen 30th of October 2017

We have been instructed by Corem Property Group AB to carry out a valuation of the following properties as per the valuation date 1st of November 2017:

Kumlehusvej 1a, DK-4000 Roskilde
Hundigevej 85 mfl., DK- 2670 Greve

The two properties were last inspected on 14th of December 2015 and 18th of December 2015 respectively.

In arriving at our valuation, we have utilised a discounted cash flow to model the current and anticipated future cash flow and costs. In this method, which is investment driven, the anticipated future income and expenditure are calculated as a net present value as at the valuation date utilising a suitable discount rate. At the end of the cash flow period, the property is valued in perpetuity, deferred for the period of the cash flow, utilising a suitable exit yield, normally reflecting the perceived factors applying to the property at that time.

We have modelled our cash flow analysis utilising a long term 2,0 % forecast growth rate to project the rents under the lease. An estimated average percentage increase in the operating costs of 2 % per annum.

For the property Kumlehusvej 1a, DK-4000 Roskildet the capitalisation rate for the first 10 years cash flow is set at 4,5 %. The exit value, which is the estimated realisable value at the end of the review period, is based on a capitalisation rate of 7,0 % and is based on the anticipated net rent at the start of the year following the end of the cash flow. We have adopted a split discount rate for the valuation of the cash flow term at 6,5 % and 9,0 % (IRR 6,16 %) which we consider is in line with market expectations at present and reflects the current risk margin required over and above the current average yield on long-term government bonds.

For the property Hundigevej 85 mfl., DK- 2670 Greve we have utilized a flat capitalization rate at 8 % and a flat discount rate of 10 % (8 %+2 %.

With regard to the tenancy patterns, it is the common approach in Denmark to make void assumptions in the valuation only for those units that stand vacant at the valuation date, or those that are known to become vacant on a specific date. Whilst Danish leases normally have an initial fixed tenure period for the tenant, after this date a rolling break will normally apply which means that the lease will not come to an end by the mere passing of time but will continue on the same terms and rent indexation as the initial period.

Therefore, unless it is known that a tenant intends to vacate, the assumption is generally made in the valuation that a tenant will not exercise the rolling break but remain in occupation in perpetuity. Whilst there is a risk that tenants may move at short notice, it is one that is accepted and managed by investors, as this is the general custom and practice within the Danish market. This risk is reflected in the yield to be adopted, which similarly takes account of the future indexation of rents.

It should be noted that in Denmark, the landlord is entitled to cash sums from the tenants in the form of security deposits, which are indexed every year along with the rents. The landlord is entitled to use this in connection with the financing of the purchase of the properties, but the entire sums must be

NEWSEC EGESKOV & LINDQUIST A/S
www.newsec.dk | info@newsec.dk | CVR: 32 27 13 16

Silkegade 8
1113 København K
Tlf. : 33 14 50 70

Banegårdspladsen 20A
8000 Aarhus
Tlf. : 87 31 50 70

RICS DE

refunded to the various tenants when they vacate. To counter balance this, it is anticipated that the new incoming tenant will also pay a cash deposit, so the owner is always in possession of this cash balance.

It is market practice in Denmark to include such tenant's deposit as part of the Market Value reflecting how this is dealt with in the deed of sale when properties are sold. The Market Value set out in the following section therefore reflects any cash deposit payments currently held by the owner.

The valuation has been prepared in accordance with the appropriate sections of the Valuation Practice Statements ("VPS") contained within the RICS Valuation and Professional Standards, (the "Red Book").

Our opinion of the Market Value of the above property portfolio as at the valuation date 1st of November 2017, subject to the assumptions, comments and standard terms contained in the original reports is in the region of:

Kumlehusvej 1a, DK-4000 Roskilde	DKK 161.000.000
Hundigevej 85 mfl., DK- 2670 Greve	DKK 55.000.000
	DKK 216.000.000

DKK 216.000.000
(Two Hundred and Six Teen Million Danish Kroner)

The values presented above are presented without transfer costs.

Kind regards

Lars Gormsen
Associate Director,
MRICS Registered Valuer, HD(U)
Newsec Egeskov & Lindquist A/S

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdeintyg

På begäran av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam bekräftar Savills Sweden AB värdet för tomträtten Stockholm Magasinet 7 och fastigheterna Upplands Väsby Tömby 2:2, Sigtuna Rosersberg 11:37, Uppsala Årsta 64:2 och Gävle Näringen 4:3 vid värdetidpunkt 2017-10-31 enligt sammanställning nedan.

Corem värdesammanställning, 2017-10-31

Nr	Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde 31/10 2017 Mkr	Kr/m2	Tomträtt/Äganderätt
133	Magasinet 7	Stockholm	6 488			T
135	Tömby 2:2	Upplands Väsby	18 777			Ä
142	Rosersberg 11:37	Sigtuna	11 394			Ä
143	Årsta 64:2	Uppsala	26 092			Ä
152	Näringen 4:3	Gävle	10 865			Ä
	Totalt		**73 616**	**602**	**8 184**	

Stockholm den 7:e november 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 är hämtad ur Corems reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2017 och 2016 är hämtad ur Corems översiktligt granskade delårsrapport för perioden januari till september 2017.

Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

Koncernens Resultaträkning

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	671	519	723	607	621
Övriga intäkter	6	16	17	19	0
Fastighetskostnader	-142	-113	-166	-145	-141
Driftsöverskott	**535**	**422**	**574**	**481**	**480**
Central administration	-25	-23	-32	-41	-26
Finansnetto	-225	-193	-266	-239	-252
Förvaltningsresultat	**285**	**206**	**276**	**201**	**202**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	267	241	314	323	180
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	30	30	2	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	3	2	10	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	144	295	496	255	138
Orealiserade värdeförändringar derivat	63	-219	-101	114	-358
Resultat före skatt	**762**	**556**	**1 017**	**905**	**162**
Skatt	-124	-54	-102	-105	-50
Resultat	**638**	**502**	**915**	**800**	**112**
Övrigt totalresultat					
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser mm.	0	5	4	-7	7
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**638**	**507**	**919**	**793**	**119**

Koncernens Balansräkning

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11 043	10 001	10 667	7 776	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 648	1 322	1 395	1 460	1 197
Övriga anläggningstillgångar	11	1	11	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	54	157
Summa anläggningstillgångar	**12 702**	**11 324**	**12 073**	**9 292**	**8 614**
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	5	4	8	8	4
Övriga fordringar	3	74	8	9	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	24	22	21	19
Likvida medel	38	17	7	40	48
Summa omsättningstillgångar	**70**	**119**	**45**	**78**	**139**
SUMMA TILLGÅNGAR	**12 772**	**11 443**	**12 118**	**9 370**	**8 753**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
Aktiekapital	313	312	312	309	309
Övrigt tillskjutet kapital	1 409	1 409	1 409	1 323	1 323
Omräkningsreserver	-7	-11	-8	-12	-5
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 322	1 615	1 958	1 391	716
Summa eget kapital	**4 037**	**3 325**	**3 671**	**3 011**	**2 343**
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	5 555	4 637	5 222	4 783	3 428
Uppskjuten skatteskuld	178	1	55	-	-
Derivat	492	673	555	454	568
Övriga skulder	4	4	4	3	3
Summa långfristiga skulder	**6 229**	**5 315**	**5 836**	**5 240**	**3 999**
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	2 162	2 477	2 307	877	2 202
Leverantörsskulder	43	47	50	31	26
Aktuella skatteskulder	29	30	34	3	4
Övriga skulder	99	75	54	56	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173	174	166	152	121
Summa kortfristiga skulder	**2 506**	**2 803**	**2 611**	**1 119**	**2 411**
Summa skulder	**8 735**	**8 118**	**8 447**	**6 359**	**6 410**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**12 772**	**11 443**	**12 118**	**9 370**	**8 753**

Koncernens kassaflöde

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	535	422	574	481	480
Central administration	-25	-23	-32	-41	-26
Avskrivningar	0	0	0	1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	58	58	54	49
Erlagd ränta	-214	-184	-254	-233	-263
Betald inkomstskatt	-1	-3	0	-4	-75
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**309**	**270**	**346**	**258**	**166**
Förändring av kortfristiga fordringar	12	-57	2	43	-62
Förändring av kortfristiga skulder	15	58	63	37	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**336**	**271**	**411**	**338**	**113**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-206	-243	-385	-172	-99
Förvärv av fastigheter	-320	-1 765	-2 186	-423	-718
Avyttring av fastigheter	297	96	191	324	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	1	1	0	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	350	340	7	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-229**	**-1 561**	**-2 039**	**-264**	**-717**
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-174	-161	-179	-124	-119
Återköp egna aktier	-80	-100	-166	-1	-62
Nyemission	-	89	89	-	-
Upptagna lån	2 630	2 014	2 995	1 267	914
Amorterade lån	-2 452	-575	-1 144	-1 224	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-76**	**1 267**	**1 595**	**-82**	**521**
Årets kassaflöde	31	-23	-33	-8	-83
Likvida medel vid årets början	7	40	40	48	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut	**38**	**17**	**7**	**40**	**48**

Nyckeltal

Nyckeltal som omfattar den historiska finansiella informationen

Denna sammanställning innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Corems uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Vidare ger dessa nyckeltal tillsammans med resultat- och balansräkning en bra överblick över Bolagets finansiella situation. Corems nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut till, Corems finansiella information som upprättats enligt IFRS.

	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 043	10 001	10 667	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,9	6,7	7,1	7,4
Hyresvärde, mkr	970	879	917	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 314 262	1 219 409	1 260 173	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	87	88	89	88	87
Överskottsgrad, %	79	79	77	77	77
Antal fastigheter, st	167	162	165	133	131
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	9,9	12,4	12,9	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	22,1	21,1	27,4	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	36	35	35	37	32
Soliditet, %	32	29	30	32	27
Nettoskuldsättning, mkr	7 679	7 097	7 522	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	56	56	58	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	53	52	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,69	3,80	3,70	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,5	3,2	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,7	2,8	2,8	3,2	3,6
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	8,58	6,24	11,76	10,00	0,61
Resultat per preferensaktie, kr	7,50	7,50	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	54,03	41,11	46,90	33,50	20,94
Eget kapital per stamaktie, kr	43,96	31,51	38,77	28,05	15,35

Eget kapital per preferensaktie, kr	154,00	154,50	142,00	144,00	184,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	4,15	3,03	4,73	3,70	0,62
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,46	–0,32	–0,46	–0,11	–1,10
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,75	1,50	0,80
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr[1]	50,75	34,10	37,00	28,50	28,70
Börskurs per preferensaktie, kr[1]	154,00	154,50	142,00	144,00	184,00
Antal utestående stamaktier, st[2]	66 613 505	70 201 155	68 316 155	73 391 461	73 411 661
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[2]	68 021 041	71 728 307	71 654 159	73 391 461	75 332 965
Antal utestående preferensaktier, st[2]	7 200 000	7 200 000	7 200 000	6 611 319	6 611 319

[1] Vid periodens utgång.

[2] Exklusive återköpta aktier.

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på aktieägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastningen på totalt kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa Koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Central administration
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott
Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kronor.

Eget kapital per stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Används för att visa eget kapital per stamaktie.

Eget kapital per preferensaktie
Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Används för att visa eget kapital per preferensaktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

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

EPRA NAV per stamaktie
Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Förvaltningsresultat
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Anges för att belysa Bolagets intjäningsförmåga i mkr med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration.

Genomsnittlig kreditbindning
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning.
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

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

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

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

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

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

Nettoskuldsättning
Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Används för att belysa Bolagets finansiella risk.

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter
Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Preferenskapital
Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

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

Resultat per stamaktie
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

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

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa Bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa Bolagets stabilitet.

Totalt antal aktier
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

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

Uthyrbar area
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten.

Härledning av alternativa nyckeltal

Härledningen av dessa nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Belopp i mkr där ej annat anges	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt	762,2	556,1	1 016,3
Finansiella kostnader	225,1	193,8	266,6
Orealiserade värdeförändringar derivat	-62,5	219,0	100,7
	924,8	**968,9**	**1 383,6**
Resultat omräknat till helår	**1 233,1**	**1 291,8**	**1 383,6**
Genomsnittlig balansomslutning	**12 445,1**	**10 406,7**	**10 744,2**
	9,9%	**12,4%**	**12,9%**
Avkastning på eget kapital, %			
Periodens resultat efter skatt	637,8	501,6	914,7
Resultat omräknat till helår	**850,4**	**668,7**	**914,7**
Genomsnittligt eget kapital	**3 854,3**	**3 167,6**	**3 341,0**
	22,1%	**21,1%**	**27,4%**
Justerad soliditet, %			
Eget kapital	4 037,3	3 324,6	3 671,3
Återläggning av räntederivat inkl skatt	384,2	525,3	433,0
Återläggning av uppskjuten skatt fastigheter	548,8	413,8	480,7
Belastning av beräknad uppskjuten skatt om fem procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde	-336,4	-295,9	-319,9
Justerat eget kapital	**4 633,9**	**3 967,8**	**4 265,1**
	6 727,5	**5 917,8**	**6 398,7**
Balansomslutning utgående balans	**12 772,1**	**11 443,2**	**12 118,2**
	36%	**35%**	**35%**
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder	7 716,9	7 114,0	7 528,7
Marknadsvärdet på noterat innehav	-1 507,4	-1 480,4	-1 324,9
Likvida medel	-38,2	-16,5	-6,9
	6 171,3	**5 617,0**	**6 197,0**
Verkligt värde fastigheter	**11 042,8**	**10 001,2**	**10 666,9**
	56%	**56%**	**58%**
Belåningsgrad fastigheter, %			
Räntebärande skulder	7 716,9	7 114,0	7 528,7
Räntebärande skulder som ej har säkerhet i fastigheter	-1 898,0	-1 875,0	-1 813,0
	5 818,9	**5 239,0**	**5 715,7**
Verkligt värde fastigheter	**11 042,8**	**10 001,2**	**10 666,9**
	53%	**52%**	**54%**
Räntetäckningsgrad, ggr			
Förvaltningsresultat	285,4	205,7	275,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter och aktier	3,4	32,5	30,8
Corems andel av intresseföretagets förvaltningsresultat inklusive realiserade värde-förändringar enligt publicerad rapport	140,6	125,8	161,7
Finansiella kostnader	225,1	193,8	266,6
	654,5	**557,8**	**734,6**
Finansiella kostnader	**225,1**	**193,8**	**266,6**
	2,9	**2,9**	**2,8**
Eget kapital per stamaktie, kr			
Eget kapital	4 037,3	3 324,6	3 671,3
Preferenskapital	-1 108,8	-1 112,4	-1 022,4
	2 928,5	**2 212,2**	**2 648,9**
Utestående stamaktier	**66 613,5**	**70 201,2**	**68 316,2**
	43,96	**31,51**	**38,77**

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser 1 januari till 30 september 2017 och 2016 samt räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information". Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser och jämförelse mellan perioderna januari till september 2017 och januari till september 2016

Informationen har hämtats från Corems översiktligt granskade delårsrapport januari-september 2017 som varit föremål för översiktlig granskning av revisor. Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden 1 januari–30 september såvida inte annat anges.

Resultat

Driftsöverskottet ökade med 27 procent till 535 mkr (422) och överskottsgraden uppgick till 79 procent (79).

Förvaltningsresultatet uppgick till 285 mkr (206), en ökning med 38 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, nettoinflyttningar, erhållna hyresgarantier, förtidslösen av hyra och en investeringsersättning.

Resultat före skatt uppgick till 762 mkr (556) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

Intäkter

Periodens hyresintäkter ökade med 29 procent till 671 mkr (519). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2016 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden gick ned på grund av förtidslösen av hyresgarantier. Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om 1 mkr (5).

Övriga intäkter uppgick till 6 mkr (16) och består till hälften av en investeringsersättning och resterande utgörs av en förtidslösen av hyra.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 142 mkr (113). Ökningen är huvudsakligen hänförbar till nettoförvärv. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 25 mkr (23) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR samt Bolagets notering på Nasdaq. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -225 mkr (-193) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,69 procent (3,80).

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 267 mkr (241) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar i fastigheter uppgick under perioden till 147 mkr (298), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 144 mkr (295) och realiserade till 3 mkr (3). Framför allt investeringar och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt.

Värdeförändring derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 63 mkr (-219).

Skatt

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -123 mkr (-51) samt aktuell skatt till -1 mkr (-3).

Kassaflöden och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 336 mkr att jämföras med 271 för motsvarande period föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 4,15 kronor per stamaktie (3,03) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -229 mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -76 mkr, jämfört med -1 561 och 1 267 under motsvarande period föregående år.

Disponibel likviditet per den 30 september 2017 uppgick till 393 mkr, att jämföras med 395 mkr per den 31 december 2016. Därav utgör likvida medel 38 mkr (7), vilket motsvarar 0,57 kronor per stamaktie (0,10), samt outnyttjade krediter om 355 mkr (388).

Väsentliga händelser och jämförelse mellan åren 2016 och 2015

Informationen har hämtats från Corems reviderade årsredovisning för år 2016. Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år avser 31 december om inget annat anges.

Intäkter

Periodens hyresintäkter ökade med 19 procent till 723 mkr (607). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent (-2), främst till följd av inflyttningar Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om 6 mkr (2). Övriga intäkter uppgick till 17 mkr (19) och består till övervägande del av förtidslösen av hyra.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 166 mkr (145). Ökningen är huvudsakligen hänförbar till nettoförvärv. Kostnader i jämförbart bestånd har ökat med 2 procent (2) och förklaras främst av uppkomna kostnader till följd av inflyttningar och planerade inflyttningar.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32 mkr (41) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR samt Bolagets notering på Nasdaq. Föregående år ingick engångskostnader om cirka 13 mkr hänförliga till bud på Tribona AB (publ). Den kvarvarande skillnaden relaterar till ökade kostnader till följd av volymökningen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -266 mkr (-239) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,7 procent (4,01). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men räntesäkring av de räntebärande skulderna minskar fluktuationer i finansnettot.

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 314 mkr (323) från Klövern AB (publ) och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 30 mkr (2). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick under perioden till 498 mkr (265), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 496 mkr (255). Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter. Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -101 mkr (114).

Skatt

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -105 mkr (-102) samt aktuell skatt till 3 mkr (-3).

Resultat

Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 574 mkr (481) och överskottsgraden uppgick till 77 procent (77). Förvaltningsresultatet uppgick till 276 mkr (201), en ökning med 37 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv och nettoinflyttningar i jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent (-3). Resultat före skatt uppgick till 1 017 mkr (905) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

Väsentliga händelser och jämförelse mellan åren 2015 och 2014

Informationen har hämtats från Corems reviderade årsredovisning för 2015. Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år avser 31 december 2015 om inget annat anges.

Intäkter

Periodens intäkter uppgick till 626 mkr (621) och bestod av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Bland intäkterna under året redovisas engångsposter hänförbara till förtidslösen av hyror om 19 mkr (24). Resterande del av förändringen var hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar. Nettouthyrningen för året uppgick till -13 mkr, där uthyrningarna uppgick till 101 mkr, varav 48 procent avsåg nya hyresgäster. Uppsägningarna uppgick till -114 mkr och den enskilt största uppsägningen var hänförlig till en avflyttning per den 1 juli 2018, där årshyran uppgick till 30 mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 145 mkr (141) och bestod i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 4 mkr berodde huvudsakligen på nettoförvärv samt övertagna mediaabonnemang i samband med vakanser.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 41 mkr (26) och avsåg kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR samt Bolagets notering på Nasdaq. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte utan ingår i fastighetskostnader. Kostnaderna ökade under året på grund av engångsposter om cirka 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -239 mkr (-252) och avser årets räntekostnader och kreditavgifter. Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskade fluktuationerna i finansnettot.

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 323 mkr (180) för innehav i Klövern AB (publ) och resultat från försäljning av stamaktier B i Klövern uppgick till 2 mkr (0). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick under året till 265 mkr (138), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 255 mkr (138) och realiserade värdeförändringar uppgick till 10 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till 114 mkr (-358). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -105 mkr (-50), varav aktuell skatt -3 mkr (-72) samt uppskjuten skatt -102 mkr (22).

Resultat

Corem kan för år 2015 rapportera det högsta resultatet efter skatt i Bolagets historia om 800 mkr, vilket motsvarar 10,00 kr per stamaktie (0,61). Resultat före skatt uppgick till 905 mkr (162). Förvaltningsresultatet uppgick till 201 mkr (202), trots påverkan av engångspost om 13 mkr. Lägre räntenivåer under året hade i sin tur en positiv effekt på förvaltningsresultatet.

Väsentliga händelser och jämförelse mellan åren 2014 och 2013

Intäkter

Periodens intäkter uppgick till 621 mkr (556) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 65 mkr jämfört med samma period föregående år avsåg 24 mkr (1) engångsersättningar, varav 8 mkr (0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 141 mkr (144) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 26 mkr (25) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR och IR samt Bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte i denna post, utan ingår i fastighetskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till – 252 mkr (– 229), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2). Årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 253 mkr (231). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot.

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 180 mkr (121), varav 180 mkr (120) var hänförligt till innehav i Klövern AB (publ). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

Värdeförändringar

Värdeförändringar av fastigheter uppgick under året till 138 mkr (– 27), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr (–39) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (12). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till – 358 mkr (192). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under året vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat.

Skatt

Periodens skatt uppgick till – 50 mkr (–72), varav aktuell skatt –72 (–2) samt uppskjuten skatt 22 mkr (–70). Av den aktuella skatten avser – 68 mkr ett pågående skatteärende.

Resultat

Årets förvaltningsresultat ökade med 28 procent till 202 mkr (158) vilket härleds till ökade intäkter, huvudsakligen via förvärv, samt minskade kostnader främst beroende på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter. Lägre räntenivåer har under året haft en positiv effekt på förvaltningsresultatet. Årets resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372), 0,61 kr per stamaktie (4,05).

KAPITALISERING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Informationen har hämtats från Corems översiktligt granskade delårsrapport för januari - september 2017. Jämförelsetalen avser 31 december 2016 om inget annat anges.

Eget kapital och skuldsättning

Den 30 september 2017 hade Koncernen räntebärande skulder uppgående till 7 746 mkr (7 557). Nettoskuldsättningen, dvs. räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 38 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 29 mkr (28), uppgick till 7 679 mkr (7 522).

Under tredje kvartalet har Koncernen nettoamorterat 177 mkr. Under januari-september 2017 har 178 mkr nettoupplånats i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar. Under perioden uppgår omförhandlade och förlängda krediter och kreditramar till 1 812 mkr.

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

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

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

Koncernens totala krediter om 7 746 mkr (7 557) löper med kvarstående kredittider om tre månader till 96 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,7 år (2,8).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 56 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 60 procent (66) säkrade om minst tre år.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,3 år (3,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,69 procent (3,70). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Koncernens genomsnittliga upplåningsränta med 0,44 procentenheter, vilket motsvarar 34 mkr i räntekostnader.

Vid periodens slut hade Koncernen ränteswappar om 3 970 mkr (3 285) med förfall mellan 2018 och 2031. Per den 30 september 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -492 mkr (-555). Orealiserad värdeförändring på derivaten uppgår i kvartalet till 13 mkr och för januari – september 2017 till 63 mkr.

Nedan redovisas Koncernens kapitalstruktur per den 30 september 2017. Notera inte indirekt skuldsättning eller eventualförpliktelser är inkluderade.

Mkr		30 september 2017
Summa kortfristiga skulder		**2 506**
	Mot garanti eller borgen	-
	Mot säkerhet [1)]	1 425
	Utan garanti/borgen eller säkerhet	1 081
Summa långfristiga skulder		**6 229**
	Mot garanti eller borgen	-
	Mot säkerhet [1)]	4 571
	Utan garanti/borgen eller säkerhet	1 658
Summa eget kapital		**4 037**
	Aktiekapital	313
	Övrigt tillskjutet kapital	1 409
	Andra reserver	-7
	Balanserat resultat	1 684
	Periodens resultat	638

1) Säkerhet är lämnad i form av pantbrev, aktier eller interna skuldebrev med tillhörande pantbrevssäkerhet.

Eget kapital och soliditet

Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens eget kapital uppgick den 30 september 2017 till 4 037 mkr (3 671), vilket motsvarar 43,96 kronor per stamaktie (38,77), 154,00 kronor per preferensaktie (142,00) samt EPRA NAV 54,03 kronor per stamaktie (46,90).

Nettoskuldsättning

	Mkr	30 september 2017
A	Kassa	38
B	Andra likvida medel	-
C	Lätt realiserbara värdepapper[2)]	1 507
D	**Summa likviditet A+B+C**	**1 545**
E	**Kortfristiga finansiella fordringar**	**-**
F	Kortfristiga bankskulder	1 333
G	Kortfristig del av långfristiga skulder	92
H	Andra kortfristiga finansiella skulder	-
I	**Summa kortfristiga finansiella skulder F+G+H**	**1 425**
J	**Netto kortfristig finansiell skuldsättning I-E-D**	**-120**
K	Långfristiga banklån	4 542
L	Emitterade obligationer	1 750
M	Andra långfristiga lån	-
N	**Långfristig finansiell skuldsättning K+L+M**	**6 292**
O	**Finansiell nettoskuldsättning J+N**	**6 172**

2) Marknadsvärde avseende aktier i intresseföretag (Klövern AB (Publ)). Jfr bokfört värde i Corems delårsrapport för perioden januari till september motsvarande 1648 mkr.

I Corems delårsrapport per den 30 september 2017 anges nettoskuldsättningen till 7 679 mkr. Skillnaden härrör från justering avseende lätt realiserabara värdepapper (1 507 mkr), i enlighet med den i delårsrapporten angivna definitionen av nettoskuldsättning.

Eventualförpliktelser och indirekt skuldsättning

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av Koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i Koncernen upptagna till marknadsvärde och till bokfört värde i moderbolaget. Bolaget har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Bolagets exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Bolaget kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå. Som ett led i Koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för Koncernen. Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

Per den 30 september 2017

	Moderbolaget	Koncernen
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		5 827
Pantsatta aktier i dotterföretag		1 867
Pantsatta aktier i noterade företag	489	1 507
Reversfordringar koncernföretag	-	-
Summa ställda säkerheter	**489**	**9 201**
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	**5 848**	**-**
Summa eventualförpliktelser/ ansvarsförbindelser	**5 848**	**-**

Materiella anläggningstillgångar

Corems materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden (andelar i intresseföretag) uppgick till 1 648 mkr och övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 11 mkr per den 30 september 2017. Samma datum uppgick fastigheternas marknadsvärde till 11 043 mkr. Verkligt värde på Corems innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, baserat på börskursen den 30 september 2017, uppgick till 1 507 mkr.

Investeringar

Corems investeringar utgörs huvudsakligen av förvärv av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. I tabellen nedan framgår Bolagets huvudsakliga investeringar för de nio första månaderna 2017 samt helåren 2016, 2015 och 2014.

Investeringar mkr	**jan-sep 2017**	**jan-dec 2016**	**jan-dec 2015**	**jan-dec 2014**
Förvärv av och investeringar i fastigheter	526	2 571	595	817
Investering i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden	0	0	263	133
Övriga anläggningstillgångar	0	9	1	0
Totalt	**526**	**2 580**	**859**	**953**

Under de första nio månaderna av 2017 förvärvade Corem fem fastigheter om totalt 37 395 kvm uthyrbar area och värde om 320 mkr, varav två förvärv om totalt 182 mkr gjorts under andra kvartalet. Under perioden genomförde Corem investeringar i befintliga fastigheter om ett totalt värde om 206 mkr.

Under räkenskapsåret 2016 förvärvade Corem Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter med en total uthyrbar area om 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Under året för-

värvade Corem fastigheter till ett samlat värde av 2 186 mkr samt genomförde investeringar i befintliga fastigheter om 385 mkr.

Under räkenskapsåret 2015 förvärvade Corem fastigheter till ett samlat värde om 423 mkr samt genomförde investeringar i befintliga fastigheter om 172 mkr.

Under räkenskapsåret 2014 förvärvade Corem fastigheter till ett samlat värde om 718 mkr och genomförde investeringar i befintliga fastigheter om 99 mkr.

Pågående och beslutade investeringar

Den 11 oktober 2017 tecknade Corem avtal om en bytesaffär med Klövern AB (publ). Förvärvade fastigheter är Sollentuna Ringpärmen 6, Sollentuna Revisorn 3, Järfälla Kallhäll 9:36 samt Stockholm Konsumenten 3. Fastigheterna Stålet 3, Bronsen 2 och Slakthuset 14 i Norrköping samt Singeln 13 i Stockholm avyttras samtidigt till Klövern.

Transaktionerna genomförs som bolagsaffärer, där det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgår till 238 mkr och det underliggande fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgår till 152 mkr. Mellanskillnaden i bytesaffären regleras kontant genom eget kapital och extern bankfinansiering. Tillträde respektive frånträde är planerat till den 1 december 2017. Affären är att betrakta som närståendetransaktion på grund av Corems ägande i Klövern.

Den 11 oktober 2017 avtalade Corem med LC Development Fastigheter AB om förvärv av fastigheten Flahult 80:9. Förvärvet görs som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 126 mkr. Tillträde sker vid fastighetens färdigställande beräknat till mars 2018. Affären är att anse som en transaktion med närstående, eftersom LC Development Fastigheter AB har en närståendeställning till Corems huvudägare Rutger Arnhult. Transaktionen regleras genom eget kapital och extern bankfinansiering.

Rörelsekapital

Det är Corems styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Corems aktuella behov för den kommande tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna.

Tendenser

Investerarintresset håller i sig, men utbudet av fastigheter är fortsatt begränsat. Trenden med minskade volymer i marknaden under första halvåret, håller i sig även under tredje kvartalet 2017. Den samlade transaktionsvolymen på svenska fastighetsmarknaden för årets tre första kvartal summerade till ca 100 mdkr, vilket jämfört med föregående år är en minskning med cirka 20 procent. För det tredje kvartalet isolerat är omsättningen nästan halverad, jämfört med samma period förgående år, med en total omsättning om cirka 17 mdkr. Bostäder är det lokalslag som fortsatt tilldrar sig störst intresse, samtidigt som omsättningen av handels- och kontorsfastigheter varit ungefär lika stor inom bägge segmenten under 2017. Omsättningen inom det av Corem prioriterade lager- och logistikområdet motsvarar cirka 10 procent, vilket huvudsakligen motsvarar historiska andelar de senaste åren. Trots minskade volymer är förutsättningarna och intresset för att fortsatt investera på den svenska fastighetsmarknaden god. Revi-derade BNP-prognoser talar för fortsatt låga avkastningskrav. Däremot har generella yieldhöjningar i marknaden sannolikt skjutits framåt i tiden.[20]

Väsentliga händelser efter 30 september 2017

Det har inte skett några väsentliga händelser i Corems ställning på marknaden sedan den 30 september 2017.

20 Savills Sweden AB, inhämtad statistik för Corem Property Group AB:s räkning vid upprättande av Delårsrapport januari – september 2017, s 8.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter och ingen suppleant. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Box 56085, 102 17 Stockholm eller telefon via 08 503 853 33. Fyra av styrelsens fem ledamöter äger direkt eller via bolag aktier i Corem. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 29 955 224 stamaktier och 1 110 404 preferensaktier per 30 september 2017, motsvarande cirka 45 procent av totalt utestående aktier.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör (**"VD"**) samt granska att VD fullgör sina skyldigheter. Styrelsen utses av årsstämman. Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för VD (**"VD-instruktionen"**), i vilken styrelsens respektive VD:s skyldigheter samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. De tidigare uppdrag som styrelseledamöterna har haft, för vilka redovisas nedan, avser en period om de senaste fem åren. Uppdrag i dotterbolag redovisas inte separat.

Patrik Essehorn

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2008, ordförande sedan 2010.
Född: 1967
Aktieinnehav i Corem: 20 000 stamaktier av serie A och 0 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.
Utbildning/erfarenhet: Jur.kand. Advokat vid MAQS Advokatbyrå Stockholm AB.
Övriga pågående uppdrag: Delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB. Styrelseordförande i Suburban Properties Stockholm AB och JR Markteknikgruppen AB (publ). Ledamot i M2 Asset Management AB (publ), A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) och Patrik Essehorn Advokat AB.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Ledamot i Tribona AB.
Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Rutger Arnhult

Ledamot, invald i styrelsen 2007.
Född: 1967
Aktieinnehav i Corem: 28 721 342 stamaktier av serie A och 1 025 304 preferensaktier, ägande via bolag.
Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Erfarenhet från företagsledning och styrelsearbete under många år.
Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Kloster Invest AB och M2 Asset Management AB (publ). Ledamot och VD Klövern AB (publ). Ledamot i Arnia Holding AB, A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) och Bostadsrättsföreningen Hem365ett. Bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm Handelsbolag och Orpheus Förvaltning Handelsbolag.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Ledamot i Devyser Holding AB, Tribona AB, Bostadsrättsföreningen Västra Fredriksberg, Stackarna i Malmö Fastighets AB och Initia Property Partners AB.
Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Christina Tillman

Ledamot, invald i styrelsen 2010.

Född: 1968

Aktieinnehav i Corem: 1 142 882 stamaktier av serie A och 80 300 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom Stockholms universitet. VD Happy Plugs AB. Erfarenhet från företagsledning och styrelsearbete under många år.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i House of Dagmar AB. Ledamot i La Carotte Catering Jobeus AB, Volati AB (publ), Coop Sverige AB och Tobin Properties AB (publ).

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Styrelseordförande i PFG Group AB. Ledamot i Wonderful Times Group AB (publ), Boozt AB (publ) och G13 IT-utveckling i Stockholm AB. Extern VD i Gudrun Sjoden Group AB samt VD Odd Molly Sverige AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jan Sundling

Ledamot, invald i styrelsen 2007.

Född: 1947

Aktieinnehav i Corem: 71 000 stamaktier av serie A och 4 800 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

Utbildning/erfarenhet: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i SJ AB och SIQ Excellence Center AB. Ledamot i Aditro Logistics Holding AB och Jan Sundling i Ytterkvarn AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Ledamot i Vectura Consulting AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Carina Axelsson

Ledamot, invald i styrelsen 2017.

Född: 1965

Aktieinnehav i Corem: Inget innehav.

Utbildning/erfarenhet: MBA Warwick University, certifierad ledamot Styrelseakademin. Kommunikationschef Huawei Technologies Sweden AB. Kommunikationschef TeliaSonera AB.

Övriga pågående uppdrag: Ledamot i Ideella Föreningen Företagsekonomiska Institutet 1888.

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Ledamot och VD Marchfield Advisory Stockholm AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Ledande befattningshavare

Eva Landén, VD

Född: 1965

Anställd sedan: 2008

Aktieinnehav i Corem: 10 240 stamaktier av serie A och 500 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Tidigare CFO och Vice VD Corem, ekonomichef Bonnier Cityfastigheter och auktoriserad revisor PwC Revisionsbyrå.

Övriga pågående uppdrag: Ledamot i Klövern AB (publ) och Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (publ).

Tidigare uppdrag (senaste fem år): Inga.

Håkan Engstam, Transaktions- och IR-chef

Född: 1963
Anställd sedan: 2009
Aktieinnehav i Corem: 16 900 stamaktier av serie A och 1 300 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör/Fastighetsekonom Kungliga Tekniska Högskolan. Tidigare anställd WASA Kapitalförvaltning, projektledare Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag Robur kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond ”Realinvest”.
Övriga pågående uppdrag: Ledamot och VD i Petersbacken Aktiebolag.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Inga.

Anna Lidhagen Ohlsén, Fastighetschef

Född: 1973
Anställd sedan: 2016
Aktieinnehav i Corem: Inget.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör/Fastighetsekonom Kungliga Tekniska Högskolan. Tidigare Regionschef för Region Stockholm i Corem samt Marknadsområdeschef Östra City i Hufvudstaden AB (publ).
Övriga pågående uppdrag: Ledamot Bostadsrättsföreningen Majsol.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Inga.

Jerker Holmgren, Affärs- och Projektutvecklingschef

Född: 1960
Anställd sedan: 2008
Aktieinnehav i Corem: 8 000 stamaktier av serie A och 615 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör. Tidigare affärsansvarig för projektutveckling AP Fastigheter, marknadschef och projektchef Peab samt fastighetschef och projektchef Skanska Fastigheter.
Övriga pågående uppdrag: Ledamot i Fasadglas Bäcklin Aktiebolag och Bostadsrättsföreningen Södermanland nr 37.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Bostadsrättsföreningen Susabäcken.

Jesper Carlsöö, Marknads- och Uthyrningschef

Född: 1971
Anställd sedan: 2008
Aktieinnehav i Corem: 6 500 stamaktier av serie A och 200 preferensaktier, inkluderande direkt och indirekt samt eget och närståendes innehav.
Utbildning/erfarenhet: Ekonom. Tidigare Regionchef Stockholm Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Grundade och drev dessförinnan Gazoline Reklam AB, en av Sveriges största reklambyråer, under 10 år, bland annat som VD.
Övriga pågående uppdrag: Ledamot i Otologica Aktiebolag, Annons och Kommunikationsbolaget i Stockholm AB och Nilocom Holding AB.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Ledamot i SLA Interactive AB, Initia Property Partners AB och This is SMS Sweden AB.

Anna-Karin Hag, tillförordnad CFO

Född: 1973
Tillförordnad CFO: 2017
Aktieinnehav i Corem: Inget.
Utbildning/erfarenhet: Ekonomie magister. CFO Humlegården Fastigheter AB, Ekonomi- och Finanschef John Mattson Fastighets AB, koncerncontroller AP Fastigheter/Vasakronan och PwC Corporate Finance- Real Estate.
Övriga pågående uppdrag: Ledamot i Innuce Management Consulting AB.
Tidigare uppdrag (senaste fem år): Styrelseordförande i Apelsinen 4 Fastighets AB, Fastighets AB Storsundet, Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6, Fastighets AB Cirkusstenen Holding, Fastighets AB Citygården, Fastighets AB Kungsbrunnen, Fastighets AB NMT, Fastighets AB Nystenen, Fastighets AB Riny, Fastighetsaktiebolaget Styrpinnen, Humlegården Holding II AB, Humlegården Holding III AB samt Humlegården Slottsbacken AB. Ledamot i Riddaren City AB, Länsförsäkringar Komplement AB, Kungsleden Terminalen AB och Fastighetsaktiebolaget Glasbron.

Revisorer

Vid årsstämman 2017, för tiden intill årsstämman 2018, omvaldes Ernst & Young AB och Ingemar Rindstig till revisorer i Bolaget.

Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen (född 1963). Mikael Ikonen och Ingemar Rindstig är auktoriserade revisorer och medlemar i FAR SRS.

Revisorer väljs, enligt bolagsordningen varje år. Ernst & Young AB, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor och Ingemar Rindstig, har varit revisorer i Corem sedan maj 2012.

Handel och vandel

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Patrik Essehorn är dock delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, som regelbundet utför juridiska tjänster åt Corem. Vidare har Corem ingått ett förvaltningsavtal för specifik teknisk förvaltning av Corems fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Corem har ingått ett entreprenadkontrakt med Logistic Contractor AB avseende anläggning av en ny byggnad i Västerås. Logistic Contractor AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Vidare har Bolaget ingått avtal om att förvärva fastigheten Flahult 80:9 av LC Development Fastigheter AB, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Corem har även avtalat om en bytesaffär, varigenom tre fastigheter och en tomträtt förvärvades samt tre fastigheter och en tomträtt avyttrades, med Klövern AB (publ). Rutger Arnhult är styrelseledamot och VD och Eva Landén är styrelseledamot i Klövern AB (publ). Corem har även ett hyresavtal med Wonderful Times Group AB, i vilket styrelseledamoten Christina Tillman har indirekt ägande. Samtliga nämnda transaktioner har skett på marknadsvillkor och förvärvet från LC Development Fastigheter AB samt bytesaffären med Klövern AB har godkänts av extra bolagsstämma i Corem den 10 november 2017.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Corem om förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Rutger Arnhult har emellertid påförts särskilda avgifter med anledning av försent ingivna redovisningar av ändrade innehav till Finansinspektionen.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Jesper Carlsöö och Rutger Arnhult var dock styrelseledamöter i Initia Property Partners AB, organisationsnummer 556805-9702, när bolaget beslutade om frivillig likvidation den 5 augusti 2017.

Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatta för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen i Corem är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr Bolaget och hanterar dess risker. Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av regler och praxis. Corems styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”), Bolagets bolagsordning, externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Corem tillämpar sedan 1 juli 2008 Koden.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, anger tillsammans med gällande lagstiftning ramarna för Bolagets verksamhet och styrning.

Bolaget är registrerat med organisationsnummer 556463-9440 under firman Corem Property Group AB. Bolaget är ett svenskt publikt (publ) aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolaget har sitt registrerade säte i Stockholm med adress Box 56085, 102 17 Stockholm. Besöksadress är Riddargatan 13 C och telefon 08 503 853 33.

Corems verksamhet är, enligt punkt 3 i Bolagets bolagsordning, att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan ges ut i tre aktieslag, preferensaktier och stamaktier av serie A respektive serie B. Preferensaktierna och stamaktier av serie B medför en tiondels (1/10) röst och stamaktier av serie A medför en (1) röst. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. För vidare information se Bolagets bolagsordning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas. Styrelsen och revisorer i Bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman efter förslag av valberedningen. Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter samt ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Styrelsens uppgifter och ansvar regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och styrelsens arbetsordning.

Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta Bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet. Enligt bolagsordningen ska Corems styrelse bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 28 april 2017.

Styrelsen i Corem har fastställt en arbetsordning avseende arbetsfördelning, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och övriga tillämpliga lagar och förordningar. Arbetsordningen omfattar följande:

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Koden ytterst ansvarig för att Bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav.

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen ansvarar för att Bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och föreskrifter samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer. Styrelsen ska utföra arbetet gemensamt under ordförandens ledning. Styrelsen har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt VD-instruktionen, i vilken styrelsens respektive VD:s åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras.

Styrelsen ska vidare utse och tillse att VD fullgör sina uppgifter i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar som återfinns i den av styrelsen fastställda VD-instruktionen.

Styrelsens uppgifter omfattar, utan att vara begränsat till, följande:

- att fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policys, mål och riktlinjer för Bolaget och Koncernen,
- att fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation,
- att utse och entlediga VD,
- att tillse att Bolaget har ett fungerande rapporteringssystem,
- att tillse att Bolaget och Koncernen har en tillfredställande kontroll avseende regelefterlevnad,
- att årligen fastställa arbetsordning och VD-instruktion,
- att godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut, samt
- att tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan.

Styrelsens oberoende

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell ”Styrelsens sammansättning”. I tabellen framgår att Corem uppfyller Nasdaq Stockholms regelverk och Kodens krav på att majoriteten av de stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt att minst två av dessa även är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med Bolaget inte finns samt att styrelseledamöterna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2016 till 31 065 628 aktier, varav 29 955 224 stamaktier och 1 110 404 preferensaktier. Innehaven motsvarar 42,09 procent av kapitalet och 44,65 procent av rösterna.

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Nej	Nej
Rutger Arnhult	2007	Ledamot	1967	Ja	Nej
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Ja	Ja
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Ja	Ja
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Ja	Ja

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande utses av årsstämman, efter förslag av valberedningen. Styrelseordföranden ansvarar för att leda och organisera styrelsens arbete på ett väl organiserat och effektivt sätt.

Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för VD samt samråda med VD i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom VD:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med VD om dagordning samt tillse att kallelse sker.

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i marknadsmissbrukslagstiftningen och Bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Valberedning

Enligt Koden ska val och arvodering av styrelse och revisorer beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process, som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intressen och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter.

Årsstämman den 28 april 2017 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i Bolaget per den 30 augusti 2017. Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Koden. Valberedningen utser ordförande inom sig. Styrelseordförande eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande i valberedningen.

Namnen på de tre ledamöter som företräder de till röstetalet tre största aktieägarna, samt de ägare dessa företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2018 och baseras på det kända ägandet per den 30 augusti 2017. Om ägarförhållandena väsentligen ändras ska, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de ändrade ägarförhållandena. Ändring i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras.

Corems valberedning inför årsstämman år 2017 bestod av Mia Arnhult som representerade Rutger Arnhult via bolag, Lars Höckenström som representerade Gårdarike AB, Jesper Bonnivier som representerade Länsförsäkringar Fonder samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningen ska lämna förslag till årsstämman avseende:

- Stämmoordförande,
- Styrelse,
- Styrelseordförande,
- Arvoden för styrelsens ledamöter respektive ordföranden,
- Ersättning för utskottsarbete,
- Revisorer,
- Arvode för Bolagets revisorer, samt
- Valberedningens sammansättning.

Verkställande direktör och koncernledning

Från och med 1 januari 2012 är Eva Landén VD i Corem och innan dess Bolagets CFO och vice VD. VD, tillika koncernchefen, leder verksamheten enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Koden, Bolagets bolagsordning samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat VD-instruktionen. VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut samt rapporterar till styrelsen om Bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga medlemmar i ledningsgruppen. Koncernledningen består av:

- Eva Landén, VD
- Håkan Engstam, Transaktions- och IR-chef
- Jerker Holmgren, Affärs- och Projektutvecklingschef
- Anna-Karin Hag, t.f. CFO
- Jesper Carlsöö, Marknads- och Uthyrningschef
- Anna Lindhagen Ohlsén, Fastighetschef

Koncernledningen sammanträder varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Revisions- och ersättningsutskott

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 ett bolag av Corems storlek. 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 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 enbart revision som Bolaget får möjlighet att 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. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

Revisorer

Revisorerna ska granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år. I samband med årsstämman år 2017 omvaldes Ernst & Young AB och den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, verksam vid Ernst & Young AB. Ernst & Young har meddelat att Mikael Ikonen ska vara huvudansvarig revisor. Revisorerna har under perioden mellan årsstämmorna 2016 och 2017 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

Ersättningsfrågor

Ersättning till styrelsen 2017

På årsstämman den 28 april 2017 beslutades att styrelsens arvode ska uppgå till totalt 960 000 kronor, varav 300 000 kronor utgör arvode till styrelseordföranden och 165 000 kronor utgör arvode till vardera övrig styrelseledamot. För ledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning. Avgångsvederlag för styrelseledamöter utgår inte.

Ersättning till revisorer

På årsstämman den 28 april 2017 beslutades att arvode till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning. Av tabellen nedan framgår Bolagets kostnader för ersättning till revisorer under räkenskapsåren 2016 och 2015.

Mkr	2016	2015
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	1,5	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,4	0,2
Övrig konsultation Ernst & Young AB	0,5	1,3
Totalt	**2,4**	**2,4**

Riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman.
Årsstämman den 28 april 2017 fattade beslut om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet ska bereda frågan om fastställande av riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i Bolaget.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ledande befattningshavare till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månatliga grundlöner. Bonus ska vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål, såväl i förhållande till Bolagets resultat som i förhållande till individuella prestationer. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar, motsvarande ITP-planen om Bolaget hade deltagit i denna. Pensionsåldern är 65 år. Avtal om avgångsvederlag finns för tre av sex ledande befattningshavare. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. VD uppbär under 2017 en fast lön. Utöver fast lön har VD rätt till en rörlig ersättning som maximalt kan uppgå till sex ordinarie månadslöner. VD och Bolaget har en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader gäller för två av fem av de övriga ledande befattningshavarna.

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och del i Bolagets vinstandelsstiftelse.

Ersättning per den 31 december 2016 till styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare

Av tabellen nedan framgår fast ersättning, pensionskostnad samt uppskattade sociala kostnader och löneskatt för Bolagets styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare per den 31 december 2016.

2016	Löner, arvoden, tkr	Pensions-kostnad, tkr	Sociala kost-nader, lö-neskatt, tkr	Summa, tkr
Patrik Essehorn, ordförande	250	-	79	329
Rutger Arnhult	150	-	47	197
Jan Sundling	150	-	47	197
Johanna Skogestig (ej medlem av styrelsen sedan april 2017)	150	-	47	197
Christina Tillman	150	-	47	197
Carina Axelsson (ny ledamot sedan april 2017)	0	-	0	0
Eva Landén, VD	3 377	753	1244	5 374
Övriga ledande befattningshavare, varav rörlig ersättning utgör 1,1 mkr (0,6)	6 340	1 257	2 297	9 894
Summa	**10 567**	**2 010**	**3 808**	**16 385**

Ersättning till övriga medarbetare

Principen om marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner gäller även för övriga medarbetare. Samtliga medarbetare omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som bekostas av Bolaget. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Corem tillämpar samma ersättnings- och förmånsnivåer för samtliga anställda som i branschens tecknade kollektivavtal. Bolaget hade sammanlagt 52 medarbetare vid utgången av september 2017.

Incitamentsprogram

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. Totalt uppgick den rörliga ersättningen för Corems VD till 0,6 mkr och för övriga ledande befattningshavare till sammanlagt 1,1 mkr, vilket belastar resultatet för 2016. För VD och övriga ledande befattningshavare gäller, enligt anställningsavtal, att rörlig ersättning maximalt, utöver grundlön, kan uppgå till ett belopp motsvarande tre eller sex månatliga grundlöner. Styrelsen äger rätt att frångå ersättningsriktlinjerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2016 utgick sammanlagt en avsättning till vinstandelsstiftelsen om totalt 1 196 tkr.

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för intern kontroll, vilket regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och regelefterlevnad. Utöver det nämnda omfattar internkontrollen även upprättande och efterlevnad av interna policyer och styrdokument. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Styrdokument och policyer revideras kontinuerligt samt utvärderas och utvecklas löpande för att användas som stöd i beslutspro-

cesserna i det dagliga arbetet för varje enskild medarbetare. Styrelsen ska se till att Bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Processerna för hantering av intern kontroll, finansiell rapportering och styrning inom Bolaget grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt Koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten. Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD instruktionen, finanspolicy, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och attestinstruktion. Interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs är delegerat till VD.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policyer:

- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Utdelningspolicy
- Insiderpolicy
- Personalpolicy
- Jämställdhetsplan
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöansvar
- Etiska regler
- Handlingsplan avseende alkohol och droger
- Mutpolicy
- Krishanteringspolicy
- Policy för personuppgiftsbehandling
- Policy angående upphandling av varor och tjänster från närstående företag

Policydokumenten uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionerna för ekonomisk rapportering, ersättningskommitté, revisionskommitté, attestinstruktion och VD-instruktionen samt styrelsens arbetsordning.

Extern och intern information och kommunikation

Extern information och kommunikation består till exempel av rapportering till myndigheter och extern finansiell rapportering. Intern information och kommunikation handlar om att skapa medvetenhet hos Koncernens medarbetare om externa och interna styrinstrument, inklusive befogenheter och ansvar. Intern information och kommunikation handlar också om att den information som genereras i Corems process för intern kontroll återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Bolaget ska leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar Nasdaq Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även Bolagets egna krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt boksluts-

kommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsåret. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Den interna informationen förmedlas genom regelbundna möten inom organisationen, och även via Bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform, genom vilken aktuell och relevant information och dokumentation tillgängliggörs.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i Bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med Bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom Bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås samt åtgärdas.

Behov av internrevision

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms tillräckligt. Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse.

CFO närvarar som adjungerad vid samtliga styrelsemöten och övriga i koncernledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av Bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

Uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i Koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning och analys av utfall sker mot budget och prognos. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen.

Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Årsstämma 2017

Årsstämman fattade bland annat beslut rörande utdelning, styrelsesammansättning och revisor, ersättning till bolagsledningen, valberedningen samt bemyndigande rörande förvärv och överlåtelse av Bolagets aktier samt nyemission.

Utdelning

År 2017 fastställde årsstämman styrelsens förslag till vinstdisposition innebärande en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie och 10,00 kronor per preferensaktie. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes till 3 maj 2017 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2017. Avstämningsdagar för preferensaktien fastställdes till 30 juni 2017 med beräknad utbetalningsdag den 5 juli 2017, 29 september 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 oktober 2017, 29 december 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 januari 2018 samt 29 mars 2018 med beräknad utbetalningsdag den 5 april 2018. Extra bolagsstämman den 10 november 2017 beslutade om sammanläggning av aktier i Corem, vilket innebär att varje preferensaktie efter genomförd sammanläggning berättigar till en

utdelning om 20 kronor per år. Därav kvarstår en ytterligare utbetalning om 5 kronor med av årsstämman beslutade avstämningsdag efter genomförd sammanläggning den 17 januari 2018.

Styrelse och revision

Stämman beslutade att antalet styrelseledamöter i Bolaget oförändrat ska vara fem och att Bolaget ska ha två revisorer. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Patrik Essehorn, Jan Sundling och Christina Tillman som ordinarie styrelseledamöter. Årsstämman beslutade om nyval av Carina Axelsson som ordinarie styrelseledamot. Patrik Essehorn omvaldes som styrelsens ordförande. Stämman beslutade att styrelsens arvoden ska uppgå till totalt 960 000 kronor, varav 300 000 kronor till styrelseordföranden och 165 000 kronor till respektive övriga styrelseledamöter. För ledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning.

Stämman beslutade om omval av revisionsbolaget Ernst & Young AB och Ingemar Rindstig som Bolagets revisorer och att arvode till revisorer ska utgå enligt godkänd räkning. Mikael Ikonen har utsetts av Ernst & Young AB att vara huvudansvarig revisor.

Bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta Bolagets egna aktier

Stämman beslutade att, under tiden intill nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att förvärva och överlåta Bolagets egna aktier enligt följande.

Bemyndigandet syftar till att ge styrelsen ökade möjligheter att kunna anpassa Bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde i Bolaget. Vidare syftar bemyndigandet till att ge styrelsen möjlighet att överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv genom betalning med Bolagets egna aktier. Syftet med bemyndigandet medger inte att Bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte.

Bemyndigande att förvärva egna aktier

(i) Förvärv får ske av högst så många egna stam- och preferensaktier att Koncernens totala innehav av egna stam- respektive preferensaktier efter förvärv, uppgår till högst 10 procent av samtliga registrerade stam- respektive preferensaktier i Bolaget.
(ii) Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats.
(iii) Förvärv får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
(iv) Betalning för aktierna ska erläggas kontant.
(v) Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.

Bemyndigande att överlåta egna aktier

(i) Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som Bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
(ii) Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt till tredje man i samband med fastighets- eller företagsförvärv.
(iii) Överlåtelse får endast ske till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
(iv) Betalning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning avfordran mot Bolaget eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.
(v) Överlåtelse av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av aktier och grunden för säljkursen är att bästa möjliga villkor för Bolaget ska kunna uppnås.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier

Årsstämmans beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier ändrades av extra bolagsstämman den 10 november 2017 till att omfatta stamaktier av såväl serie A som serie B samt preferensaktier. Extra bolagsstämman den 10 november beslutade således - med erforderlig röstmajoritet om minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid årsstämman - att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier enligt följande.

Syftet med bemyndigandet och en eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska kunna ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter samt i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

(i) Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget efter registrering av besluten fattade vid denna extra bolagsstämma. Antalet stamaktier av serie A som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie A efter registrering av besluten fattade vid denna extra bolagsstämma, antalet stamaktier av serie B som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie B efter registrering av besluten fattade vid denna extra bolagsstämma, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier efter registrering av besluten fattade vid denna extra bolagsstämma.

(ii) De nyemitterade aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 30 september 2017 till 313 392 043,25 kronor fördelat på 68 316 155 stamaktier samt 7 200 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 4,15 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt inbetalda.

Per den 1 januari 2016 uppgick antalet aktier till 75 896 586 stamaktier och 6 611 319 preferensaktier. Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktier till 75 896 586 stamaktier och 7 200 000 preferensaktier.

Årsstämman den 28 april 2017 beslutade om minskning av aktiekapitalet med 28 426 616 kronor genom indragning av 7 580 431 stamaktier. Samma årsstämma beslutade därutöver om genomförande av fondemission om 30 206 462 kronor varigenom aktiekapitalet återställs.

Extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutade om nyemission av fem (5) stamaktier riktad till Swedbank AB (publ). Aktierna emitterades till kvotvärdet 4,15 kronor per aktie. Teckning och betalning skedde den 10 november 2017. Genom den riktade nyemissionen ökades aktiekapitalet till 313 392 064 kronor och antalet stamaktier till 68 316 160.

Samma extra bolagsstämma beslutade därefter att införa ett nytt aktieslag i Corems bolagsordning, stamaktie av serie B, samt att byta benämning för befintliga stamaktier till stamaktie av serie A. Bolagsstämman beslutade även om att införa ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen varigenom stamaktier av serie A kan omvandlas till stamaktier av serie B vid vissa givna tidpunkter.

Samma extra bolagsstämma fattade även beslut om Fondemissionen samt om sammanläggning av aktier (1:2). Den extra bolagsstämman beslutade att avstämningsdagen för Fondemissionen ska vara den 11 december 2017. Vidare bemyndigade extra bolagstämman styrelsen att besluta om avstämningsdag för sammanläggningen av aktier. Styrelsen beslutade den 1 december 2017 om avstämningsdag för sammanläggningen av aktier till 17 januari 2018. För de aktieägare som på avstämningsdagen inte innehar ett antal stamaktier av serie A, stamaktier av serie B respektive preferensaktier som är jämnt delbart med två, kommer de överskjutande aktierna att säljas på Bolagets bekostnad och behållningen av försäljningen kommer att fördelas mellan dessa aktieägare. Bolaget avser tillämpa detta förfarande på överskjutande stamaktier av serie B trots att inga sådana aktier var utgivna per avstämningsdagen för den extra bolagsstämman.

Fondemissionen föregås av en minskning av aktiekapitalet, utan indragning av aktier, varvid aktiernas kvotvärde efter minskningen uppgår till 1 krona i stället för som tidigare 4,15 kronor. Minskningen av aktiekapitalet innebär att 237 875 904 kronor sätts av till fritt eget kapital.

Genom Fondemissionen ökar Corems aktiekapital med 683 161 600 kronor genom emission av 683 161 600 nya stamaktier av serie B. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Aktieägare kommer att erhålla stamaktier av serie B i förhållande till sitt befintliga aktieägande av stamaktier av serie A och förutsätter således inga åtgärder från aktieägares sida. En (1) stamaktie av serie A berättigar till tio (10) nya stamaktier av serie B. Preferensaktier ingår inte i Fondemissionen.

Efter Fondemissionen genomför Corem en sammanläggning av aktier (1:2) varvid varje två aktier av samma aktieslag läggs samman till en aktie. Efter genomförd sammanläggning kommer antalet aktier i Bolaget uppgå till 379 338 880, varav 34 158 080 stamaktier av serie A, 341 580 800 stamaktier av serie B samt 3 600 000 preferensaktier. Efter genomförd sammanläggning kommer aktiernas kvotvärde uppgå till två (2) kronor.

Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie och stamaktie av serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie före sammanläggningen och 20 kronor per preferensaktie efter sammanläggningen.

Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 225 kronor per preferensaktie före sammanläggningen och 450 kronor per preferensaktie efter sammanläggningen. Samtliga stamaktier äger därefter lika rätt till andel i Corems tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se Bolagets bolagsordning.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Enligt Corems bolagsordning ska antalet aktier efter genomförd sammanläggning vara lägst 350 000 000 och högst 1 400 000 000.

Corems aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktierna. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se Bolagets bolagsordning. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden AB. Om aktieägare inte kan nås kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna. Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B utgivits ska det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A respektive serie B som givits ut genom fondemissionen vara oförändrat. Bara stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier de förut äger.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller förevarande räkenskapsår. Mot bakgrund av att preferensaktierna inte deltar i Fondemissionen kommer stamaktieägares proportionella innehav ökas efter genomförd emission. Rutger Arnhult, genom bolag, har redan innan Fondemissionen ett ägande i Bolaget som överstiger tre tiondelar (3/10) av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och för vilket Arnhult har erhållit dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden. Villkoren för dispensen föreskriver att Arnhult inte kan ytterligare öka sin röstandel genom förvärv av aktier utan att ådra sig budplikt.

Fondemissionen innebär att Arnhult kommer att öka sin ägarandel marginellt. Med anledning av detta har Arnhult sökt dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden. Nämnden har meddelat att budplikt inte uppkommer för Rutger Arnhult genom Fondemissionen, utan att denna är att betrakta som en sådan bolagsåtgärd enligt lag om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden som inte utlöser budplikt, oaktat om en aktieägares innehav genom åtgärden passerar en budpliktsgräns. Skulle Arnhult däremot, genom eget agerande, förvärva ytterligare aktier i Corem och därigenom öka sin röstandel, uppkommer budplikt.[21]

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i Bolaget.

Förändring av aktiekapital

		ANTAL				
Antal aktier	**År**	**Ändring av antal stamaktier**	**Ändring av antal preferensaktier[1]**	**Totalt antal aktier**	**Kvotvärde,kr**	**Aktiekapital, kr**
Vid årets början	**2007**	**435 144 653**	**–**	**435 144 653**	**0,03**	**13 054 340**
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	– 1 703 610 885	–	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport och nyemissioner	2010	6 849 373	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	– 7 580 431	–	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission	2017	–	–	75 516 155	4,15	313 392 043,25
Per den 30 september 2017	**2017**	**68 316 155**	**7 200 000**	**75 516 155**	**4,15**	**313 392 043,25**

Bemyndiganden

Årsstämman den 28 april 2017 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, längst under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Förvärv får ske av högst så många stam- och preferensaktier att Koncernens totala innehav av egna stam- och preferensaktier efter förvärv, uppgår till högst 10 procent av samtliga registrerade stam- respektive preferensaktier i Bolaget. Bemyndigandet syftar till att ge styrelsen

[21] Aktiemarknadsnämndens uttalande från 2017-10-25, AMN 2017:34.

större möjligheter att kunna anpassa Bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget innehar per 1 december 2017 1 702 650 egna stamaktier av serie A.

Vid årsstämman fattades även beslut om att bemyndiga styrelsen att emittera aktier. Den extra bolagsstämman den 10 november 2017 beslutade justera beslutat bemyndigande till att även reflektera införandet av det nya aktieslaget av stam B. Styrelsen har således ett bemyndigande att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B-, och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget efter registrering av de beslut som fattats vid den extra bolagsstämman den 10 november 2017. Antalet stamaktier av serie A som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie A efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman, antalet stamaktier av serie B som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie B efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 10 procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman.

Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier och/eller stamaktier av serie B som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Handelsplats

Corems stamaktier av serie A och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stamaktier av serie B förväntas att upptas till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, med första handelsdag 13 december 2017. Stamaktien av serie A har kortnamnet CORE A med ISIN-kod SE0010494856, stamaktien av serie B har kortnamnet CORE B med ISIN-kod SE0010494864 och preferensaktien har kortnamnet CORE PREF med ISIN-kod SE0003208792.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Corem känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Corem. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Corem förändras.

Ägarförhållanden

I tabellen nedan redovisas de till röstetalet största aktieägarna i Corem per den 30 september 2017. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst medan preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Återköpta aktier berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av det totala kapitalet samt det totala antalet röster och som därmed är anmälningsskyldiga. Per dagen för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger 5 procent eller mer än 5 procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Ägarförhållanden per den 30 september 2017

Aktieägare	Stamaktier, antal	Preferensaktier, antal	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag[22]	28 721 342	1 025 304	39,39 %	42,81 %
Gårdarike[23]	9 332 695	94 711	12,48 %	13,87 %
Länsförsäkringar fondförvaltning	5 320 475	-	7,05 %	7,90 %
Citi Switz (as agent for clients)	3 049 048	-	4,04%	4,53%
Fjärde AP-fonden	2 001 578	-	2,65 %	2,97 %
Swedbank Robur fonder	1 902 000	-	2,52 %	2,82 %
CBNY – Norges Bank	1 812 782	-	2,40 %	2,69 %
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,99 %	2,23 %
SEB Life International Assurance	1 383 363	-	1,83 %	2,05 %
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197		1,80 %	2,02 %
Handelsbanken fonder	1 227 066	-	1, 62 %	1,82 %
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,62 %	1,71 %
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	868 614	-	1,15 %	1,29 %
Rasjö Staffan	749 261	54 336	1,06 %	1,12 %
JP Morgan - Stockholm	650 000	-	0,86 %	0,97 %
Övriga aktieägare	5 592 204	5 945 649	15,28 %	9,19 %
Totalt antal utestående aktier	**66 613 505**	**7 200 000**	**97,75 %**	**100,00 %**
Återköpta aktier	1 702 650	-	2,25 %	0,00 %
Totalt antal aktier	**68 316 155**	**7 200 000**	**100,00 %**	

22 Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i Euroclear som ”Ålandsbanken i ägares ställe” med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägare. Då detta väsentligt påverkar bilden av Corems majoritetsägande har ovanstående tabell justerats genom att kontakt tagits med respektive aktieägare, för att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt.

23 Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i Euroclear som ”Ålandsbanken i ägares ställe” med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägare. Då detta väsentligt påverkar bilden av Corems majoritetsägande har ovanstående tabell justerats genom att kontakt tagits med respektive aktieägare, för att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL), ORG.NR 556463-9440

BOLAGSORDNING

1. FIRMA

Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

2. SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3. VERKSAMHET

Bolaget ska, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst sjuhundra miljoner (700 000 000) kronor och högst två miljarder åttahundra miljoner (2 800 000 000) kronor.

5. AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier i Bolaget ska vara lägst sjuhundra miljoner (700 000 000) och högst två miljarder åttahundra miljoner (2 800 000 000).

Aktier kan utges i tre serier, stamaktier av serie A och serie B och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdel-

ning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier

av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas de nya stamaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestämmes genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 250 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 225 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

6. STYRESLE

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

7. REVISORER

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter.

8. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

9. ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.

3. Godkännande av dagordningen.

4. Val av en eller två justerare.

5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

7. Beslut om:

   a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,

   b) dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,

   c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.

9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.

10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.

11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

11. DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

12. BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning är antagen på extra bolagsstämma den 10 november 2017.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Legal struktur

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med firmanamnet Corem Property Group AB med säte i Stockholm och hemvist i Sverige. Bolagets organisationsnummer är 556463-9440.

Bolaget bildades ur det noterade bolaget Biolight International AB, listat på Nordic Growth Market (NGM), som förvärvades genom ett s.k. omvänt förvärv i november 2007. Biolight International namnändrades sedan till Corem Property Group AB. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och är anslutet till Euroclear Sweden AB.

Corem är ett fastighetsbolag som på ett hållbart sätt förvärvar, förädlar, förvaltar och bygger fastigheter i logistikområden i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Under avsnittet ”Koncernstruktur” finns uppgifter om Corems dotterbolag.

Väsentliga avtal

Hyresavtal

Corem är inte beroende av något enskilt hyresavtal, utan har per den 30 september 2017 en väldiversifierad intäktbas med 734 unika hyresgäster. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Corems verksamhet. Hyresavtalen har varierande löptider.

Större åtaganden

Corem lämnar sedvanliga garantier i samband med fastighetsförsäljningar. Garantikrav kan således komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Sådan skada kan uppgå till betydande belopp.

Finansieringsavtal

Corems verksamhet är finansierad med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Upplåning sker genom upptagande av lån och krediter i bank och på den svenska kapitalmarknaden. Avtalen med bankerna innebär möjlighet till kort- respektive långfristig finansiering inom på förhand bestämda ramar. Därtill emitterar Corem icke-säkerställda obligationslån och en mindre del av upplåningen avser aktielån och kontokrediter. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, reverser, pant i noterade innehav samt löften om att upprätthålla sina covenanter.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser om ”change of control” (kontrollägarskifte) och ”cross default” (uppsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade covenanter avseende exempelvis miniminivå för räntetäckningsgrad och maximinivå för skuldsättningsgrad.

Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Corem hade per 30 september 2017 utestående räntebärande skulder om 7 746 mkr.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Som ett led i Koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för Koncernen eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkringar

Corem innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Corems styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredställande försäkringsskydd.

Miljöarbete

Lagstiftningen och myndighetskrav utgör grunden för Corems miljöarbete. Corem följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, besiktningar samt arbetsmiljökrav. Corem har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

Immateriella rättigheter

Corems enda väsentliga immateriella rättigheter utgörs av dess varumärken.

Transaktioner med närstående

Sammanställning över transaktioner med närstående

KONCERNEN

År 2014:

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr för 2014.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB där styrelseledamoten Christina Tillman även är styrelseledamot.

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

År 2015:

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr för 2015.

Corem har även tecknat entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektstart är i början på år 2016 varav entreprenadavtal med LC uppgår till 172 mkr. LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

År 2016:

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr för 2016 och under januari till slutet på september till 0,8 mkr.

Corem har även ingått entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektet startade under första kvartalet 2016 och beräknad projektkostnad vid projektstart uppgick till cirka 200 mkr. Transaktioner med LC uppgick under 2016 till 162,3 mkr och under januari till slutet på september till 104,5 mkr. Projektet färdigställdes under våren 2017. LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

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

År 2017:

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick under januari till slutet på september 2017 till 0,8 mkr.

Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av nya anläggningar i Västerås och Helsingborg. Projektet i Västerås avslutades i mars 2017 och projektet i Helsingborg startades i juni 2017. Transaktionerna med LC uppgick under perioden till 104,5 mkr (127,3). I juli 2017 tecknades ett nytt entreprenadavtal med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktionerna med Wästbygg AB uppgick under perioden till 9,3 mkr (0,0). LC och Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Vidare har Corem i oktober 2017 ingått avtal om att förvärva fastigheten Flahult 80:9 från LC Development Fastigheter AB. Förvärvet gjordes som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 126 mkr, vilket kan komma att justeras mot bakgrund av eventuella ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Tillträde sker vid fastighetens färdigställande, beräknat till mars 2018. Förvärvet har godkänts av extra bolagsstämma i Corem den 10 november 2017 på grund av att LC har närstående ställning till Corems huvudägare Rutger Arnhult.

Corem har även avtalat om en bytesaffär, varigenom tre fastigheter och en tomträtt förvärvades samt tre fastigheter och en tomträtt avyttrades, med Klövern AB (publ). Rutger Arnhult är styrelseledamot och VD och Eva Landén är styrelseledamot i Klövern AB (publ). Transaktionerna görs som bolagsaffärer, där det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgår till cirka 238 mkr och underliggande fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgår till cirka 152 mkr. Mellanskillnaden i bytesaffären regleras kontant. Tillträde respektive frånträde är planerat till den 1 december 2017. Bytesaffären har godkänts av extra bolagsstämma i Corem den 10 november 2017 på grund av närståendeställning.

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

MODERBOLAGET

År 2014:

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2014 till 2 124 mkr och kortfristiga fordringar till 0 mkr.

År 2015:

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2015 till 2 263 mkr och kortfristiga fordringar till 0 mkr.

År 2016:

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2016 till 2 242 mkr och kortfristiga fordringar till 0 mkr.

Januari till september 2017:

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 30 september 2017 till 2 071 mkr och kortfristiga fordringar till 0 mkr.

Koncernstruktur

Corem är moderbolag i Koncernen som består av 137 bolag, varav tre bolag är danska och resterande är svenska. De viktigaste dotterbolagen framgår av nedanstående tabell. Samtliga bolag ägs, direkt eller indirekt, till 100 procent av moderbolaget.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Andel i % av aktiekapital
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100 %
Indirektägda dotterbolag			
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	Stockholm	100 %
Corem Svea Holding AB	556754-1098	Stockholm	100 %
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	Stockholm	100 %
Corem Logistik Holding AB	556789-7110	Stockholm	100 %
Corem Småland Holding AB	556736-6892	Stockholm	100 %
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	Stockholm	100 %
Corem Öresund Holding AB	556736-6751	Stockholm	100 %

Resultatandelar i intresseföretag redovisade enligt kapitalandelsmetoden

I november år 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klövern AB (publ) och blev därmed Bolagets största ägare. Fram till och med år 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag. Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i Bolaget. Redovisat värde uppgick till 1 648 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016. Corems andel av Klöverns resultat om 267 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, medan erhållen utdelning om 14 mkr har minskat bokfört värde.

Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 30 september 2017, uppgick till 1 507 mkr.

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Resultat					
Intäkter, mkr	743	708	2 261	2 138	2 876
Driftsöverskott, mkr	521	496	1 553	1 439	1 891
Förvaltningsresultat, mkr	336	321	1 001	918	1 180
Resultat före skatt, mkr	692	639	2 410	2 101	2 756
Periodens resultat, mkr	567	545	2 006	1 694	2 259
Nyckeltal					
Överskottsgrad, %	70	70	69	67	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	60
Justerad soliditet, %	37,9	36,9	37,9	36,9	36,7
Antal fastigheter, st	402	409	402	409	431
Verkligt värde fastigheter, mkr	41 392	37 585	41 392	37 585	39 234

Rådgivare

Swedbank agerar emissionsinstitut i samband med Fondemissionen och upptagande till handel av stamaktier av serie B. Swedbank är därutöver kreditgivare till Corem. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Corem i samband med upprättandet av detta Prospekt. Rådgivare erhåller en på förhand avtalad ersättning för

utförda tjänster. Utöver vad som anges ovan har Swedbank och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB inga ekonomiska eller andra intressen i Fondemissionen eller upprättandet av detta Prospekt.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte delar av Prospektet. Nedan angiven information ska anses införlivad i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Corem elektroniskt via Corems hemsida, www .corem.se samt i fysisk form på Corems huvudkontor på Riddargatan 13 C. Förutom Corems reviderade koncernredovisningar för åren 2014, 2015 och 2016 och den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari–september 2017, har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

- Corems översiktligt granskade delårsrapport och granskningsrapport för perioden januari till september 2017 (resultaträkning sid 4-5, balansräkning sid 6, kassaflödesanalys sid 11, definitioner nyckeltal sid 17, kapitalisering och annan finansiell information sid 10 samt granskningsrapport sid 16).
- Corems reviderade årsredovisning, inklusive revisionsberättelse, för räkenskapsår 2016 (resultaträkning sid 66-67, balansräkning sid 68-69, kassaflödesanalys sid 70, nyckeltal sid 110, definitioner nyckeltal sid 111 samt revisionsberättelse sid 94-96).
- Corems reviderade årsredovisning, inklusive revisionsberättelse, för räkenskapsår 2015 (resultaträkning sid 10B-11B, balansräkning sid 12B-13B, kassaflödesanalys sid 14B, nyckeltal 50B, definitioner nyckeltal sid 51B samt revisionsberättelse sid 37B).
- Corems reviderade årsredovisning, inklusive revisionsberättelse, för räkenskapsår 2014 (resultaträkning sid 10B-11B, balansräkning sid 12B-13B, kassaflödesanalys sid 14B, nyckeltal 50B, definitioner nyckeltal sid 51B samt revisionsberättelse sid 37B).

Samtlig historisk finansiell information för räkenskapsåren 2014, 2015, 2016 och delårsrapporten för perioden januari till september 2017 är upprättad enligt IFRS och har granskats av Bolagets revisor.

Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid erhållas per post, alternativt granskas på Corems huvudkontor, Riddargatan 13 C, Stockholm. Kontakta Corem på 08-503 853 33 eller info@corem.se:

- Bolagsordning för Corem.
- Värderingsintyg som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Corem med anledning av Prospektet.
- Reviderade årsredovisningar inklusive revisionsberättelser för Corem för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari till september 2017.
- Årsredovisningar inklusive revisionsberättelser för Corems dotterbolag för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016.

Bolagets bolagsordning och reviderade årsredovisningar inklusive revisionsberättelser samt den översiktligt granskade delårsrapporten och granskningsrapporten för perioden januari till september 2017 finns även att tillgå på Corems webbsida, www .corem.se.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor för aktieägare som aktualiseras med anledning av Fondemissionen och upptagande till handel av stamaktier av serie B. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte (i) värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, eller (iv) värdepapper som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

Aktier erhållna vid Fondemissionen

Fysiska personer beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarrätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att stamaktier av serie A inte anses vara av samma slag som stamaktier av serie B och omkostnadsbeloppet för dessa aktieserier ska således beräknas var för sig. Vid Fondemissionen där aktieägarna erhåller aktier av ett annat slag (stamaktier av serie B) än de aktier som de tidigare innehaft blir omkostnadsbeloppet för de erhållna stamaktierna av serie B noll kronor. Omkostnadsbeloppet för de sedan tidigare innehavda aktierna påverkas inte av Fondemissionen. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifterna.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarrätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade delägarrätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (s.k. räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier eller andra marknadsnoterade delägarrätter som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning vid utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Aktier erhållna vid Fondemissionen

Aktiebolag beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

Beskattning vid avyttring av aktier och vid utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarrätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av hos Bolaget får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarrätter i bolag inom Koncernen under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utländska aktieägare

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om tillräckliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procents kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats, eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Beskattning vid avyttring av aktier

Aktieägare och innehavare av andra delägarrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (t.ex. aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier eller andra delägarrätter medföra beskattning i innehavarens hemviststat.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning Corem per den 30 september 2017. Uppgifterna finns även tillgängliga på Corems hemsida.[24]

Region Stockholm

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE- FORM	TOTAL UTHYRBAR AREA
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 936
3	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt	5 117
4	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt	4 896
5	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt	25 709
6	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt	19 581
7	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	11 427
8	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	908
9	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	986
10	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	1 557
11	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	3 342
12	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	18 254
13	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	3 347
14	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	7 042
15	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	7 316
16	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	2 319
17	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	4 634
18	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	460
19	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	919
20	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12, Pionjärvägen 25	Tomträtt	1 345
21	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	1 085
22	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	1 141
23	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	2 795
24	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Tallbacksgatan 13	Äganderätt	11 394
25	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Stålgatan 15A	Äganderätt	2 003
26	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Stålgatan 11-13	Äganderätt	9 132
27	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305
28	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	6 214
29	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	7 257
30	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	1 290
31	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	12 050
32	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt	4 685
33	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	7 058
34	Elektra 27	Stockholm	Västberga allé 32	Tomträtt	6 038
35	Hällsätra 3	Stockholm	Stensätravägen 5	Tomträtt	10 350
36	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 685
37	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt	2 456
38	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	3 190
39	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	11 652
40	Lillsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 5	Tomträtt	7 111
41	Lillsätra 3	Stockholm	Storsätragränd 3	Tomträtt	8 454
42	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 905
43	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 469
44	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	2 572
45	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	10 908
46	Singeln 13	Stockholm	Krossgatan 26-28	Tomträtt	3 853

[24] Corem, Property Group AB, 2017, *Fastigheter (Corems fastighetsförteckning per den 30 september 2017),* www .corem.se/sv/fastigheter (hämtad 2017-10-26).

47	Stensätra 17	Stockholm	Strömsätravägen 18	Tomträtt	5 059
48	Storsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 4-26	Tomträtt	31 614
49	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	828
50	Dahlian 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt	1 237
51	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarvägen 8	Äganderätt	1 357
52	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	2 413
53	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	3 214
54	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	1 256
55	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	1 109
56	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	19 463
57	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt	1 180
58	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 997
59	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	2 038
60	Årsta 64:2	Uppsala	Rapsgatan 8	Äganderätt	25 956
Totalt Region Stockholm					**391 592**

Region Syd

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE FORM	TOTAL UTHYRBAR AREA
1	Flygaren 21	Halmstad	Laholmsvägen 82	Äganderätt	24 313
2	Fogden 6	Halmstad	Västervallavägen 4,6	Äganderätt	29 972
3	Fräsaren 4	Halmstad	Verkstadsgatan 10-12	Äganderätt	11 627
4	Fyllinge 20:403	Halmstad	Remvägen 2	Äganderätt	14 480
5	Fyllinge 20:466	Halmstad	Muskötvägen 7	Äganderätt	2 000
6	Fällan 3	Halmstad	Svetsaregatan 18-20	Äganderätt	7 309
7	Halmstad 7:109	Halmstad	Transportvägen 13	Äganderätt	5 345
8	Ackumulatorn 2 och 8	Helsingborg	Knut Påls väg 7 och 9	Äganderätt	20 108
9	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Mineralgatan 10	Äganderätt	0
10	Hexagonen 1	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt	668
11	Hexagonen 2	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt	250
12	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt	2 166
13	Brämön 4	Malmö	Bjurögatan 15-17 et al.	Äganderätt	16 543
14	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	2 552
15	Fornminnet 6	Malmö	Stenåldergatan 27	Äganderätt	4 710
16	Gånggriften 3	Malmö	Djurhagegatan 14	Äganderätt	6 486
17	Kajan 37	Malmö	Ekonomig. 2-2, Limhamnsv. 110	Äganderätt	14 797
18	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	5 142
19	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	5 187
20	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt	1 720
21	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt	2 768
22	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	1 844
23	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt	9 420
24	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	1 487
25	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt	3 755
26	Stiglädret 11	Malmö	Skrittgatan 7	Äganderätt	6 215
27	Stridsyxan 5	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt	4 930
28	Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt	9 980
29	Svedala 306:9	Svedala	Ågatan 27, 37	Äganderätt	17 608
Totalt Region Syd – Sverige					**233 382**
30	1R Kappelgårde	Greve	Hundigevej 85	Äganderätt	12 459
31	Kumlehusvej 1A	Roskilde	Danmark	Äganderätt	23 522
Totalt Region Syd – Danmark					**35 981**
Totalt Region Syd					**269 363**

Region Väst

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE FORM	TOTALT UTHYRBAR AREA
1	Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt	914
2	Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	5 820
3	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt	1 763
4	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt	9 769
5	Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	31 086
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	2 338
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt	17 047
8	Backa 22:17	Göteborg	Exportgatan 65-67	Äganderätt	8 574
9	Backa 25:1	Göteborg	Exportgatan 30 A-C	Äganderätt	8 211
10	Backa 25:6	Göteborg	Exportgatan 24A	Äganderätt	3 360
11	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt	10 408
12	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt	6 719
13	Högsbo 16:16	Göteborg	Amalia Jönssons Gata 5-9	Äganderätt	8 300
14	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt	6 036
15	Kärra 91:1	Göteborg	Orrekulla Industrigata 47	Äganderätt	13 050
16	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	2 812
17	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	20 212
18	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1-3	Äganderätt	17 930
19	Håltsås 1:17	Härryda	Mediavägen 2-4, 8	Äganderätt	9 278
20	Kindbogården 1:107	Härryda	Metallvägen 8	Äganderätt	2 470
21	Kryptongasen 8	Mölndal	Kryptongatan 2, Neongatan 6-10	Äganderätt	10 360
22	Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	13 437
23	Törnrosen 2	Mölndal	Flöjelbergsgatan 12	Äganderätt	6 080
Totalt Region Väst					**215 974**

Region Småland

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE FORM	TOTAL UTHYRBAR AREA
1	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt	9 055
2	Flahult 21:14	Jönköping	Alfavägen 3		3 650
3	Flahult 21:36	Jönköping	Betavägen 4	Äganderätt	9 355
4	Ulvö 8	Jönköping	Huskvarnavägen 105-107	Äganderätt	5 980
5	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt	1 333
6	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 a	Äganderätt	406
7	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt	2 150
8	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt	2 003
9	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt	2 484
10	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt	4 391
11	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt	4 636
12	Älgskytten 4	Jönköping	Industrigatan 14A	Äganderätt	6 357
13	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt	1 302
14	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt	4 320
15	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt	3 279
16	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt	1 931
17	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt	1 670
18	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt	1 999
19	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt	1 726
20	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	10 426
21	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	16 861
22	Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	8 362

23	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt	7 443
24	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt	25 462
25	Kryssprickan 2	Växjö	Stinavägen 1	Äganderätt	15 980
26	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt	33 936
Totalt Region Småland					**186 497**

Region Mälardalen/Norr

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE FORM	TOTAL UTHYRBAR AREA
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	3 853
2	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsbovägen 4	Äganderätt	2 011
3	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	42 494
4	Näringen 4:3	Gävle	Strömbrovägen 17	Äganderätt	10 865
5	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra gärdesvägen 4	Tomträtt	1 748
6	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	3 043
7	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	49 099
8	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 186
9	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	37 427
10	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	8 860
11	Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt	10 331
12	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt	2 423
13	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt	10 429
14	Eneberga 3	Västerås	Hackstavägen 7/Saltängsvägen	Äganderätt	30 678
15	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	10 703
16	Kompassen 11	Västerås	Arnbomsgatan 1-77 et al.	Tomträtt	285
17	Kompassen 7	Västerås	Arnbomsgatan 1-77 et al.	Tomträtt	4 665
Totalt Region Mälardalen/Norr					**250 836**

TOTALT COREM 30 SEPTEMBER 2017	**1 314 262**

ADRESSER

EMITTENT

Corem Property Group AB

Box 56085
102 17 Stockholm
Besöksadress: Riddargatan 13 C
Tel 08-503 853 33
www .corem.se

EMISSIONSINSTITUT

Swedbank AB (publ)
105 34 Stockholm
Besöksadress: Landsvägen 40, Sundbyberg

LEGAL RÅDGIVARE

MAQS Advokatbyrå Stockholm AB
Box 7009
103 86 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 20

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Besöksadress: Jakobsbergsgatan 24

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

ÖVRIGA

Savills Stockholm AB
111 57 Stockholm
Besöksadress: Sergels Torg 12

Newsec Egeskov & Lindquist A/S
1113 Köpenhamn
Besöksadress: Silkegade 8

Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www .corem.se